

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

**“EL RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE A LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS Y COMUNIDADES
ESPECIALES”**

TESIS DE GRADO

KATIA MARIA VILLATORO MOLINA

CARNET 10539-11

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, MAYO DE 2018
CAMPUS CENTRAL

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

**“EL RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE A LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS Y COMUNIDADES
ESPECIALES”**
TESIS DE GRADO

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

**POR
KATIA MARIA VILLATORO MOLINA**

**PREVIO A CONFERÍRSELE
LOS TÍTULOS DE ABOGADA Y NOTARIA Y EL GRADO ACADÉMICO DE LICENCIADA EN CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES**

**GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, MAYO DE 2018
CAMPUS CENTRAL**

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR

RECTOR: P. MARCO TULIO MARTINEZ SALAZAR, S. J.

VICERRECTORA ACADÉMICA: DRA. MARTA LUCRECIA MÉNDEZ GONZÁLEZ DE PENEDO

VICERRECTOR DE INVESTIGACIÓN Y PROYECCIÓN: ING. JOSÉ JUVENTINO GÁLVEZ RUANO

VICERRECTOR DE INTEGRACIÓN UNIVERSITARIA: P. JULIO ENRIQUE MOREIRA CHAVARRÍA, S. J.

VICERRECTOR ADMINISTRATIVO: LIC. ARIEL RIVERA IRÍAS

SECRETARIA GENERAL: LIC. FABIOLA DE LA LUZ PADILLA BELTRANENA DE LORENZANA

AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

DECANO: DR. ROLANDO ESCOBAR MENALDO

VICEDECANA: MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO

SECRETARIO: LIC. CHRISTIAN ROBERTO VILLATORO MARTÍNEZ

DIRECTOR DE CARRERA: MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN

DIRECTOR DE CARRERA: MGTR. JUAN FRANCISCO GOLOM NOVA

DIRECTORA DE CARRERA: MGTR. ANA BELEN PUERTAS CORRO

NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN

MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO

TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN

LIC. WALTER ANTONIO HERNANDEZ RIOS

Licda. Helena C. Machado
Abogada y Notaria

Guatemala, 25 Noviembre 2016.

Señores
Miembros del Consejo
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad Rafael Landívar
Ciudad

Honorables Miembros del Consejo:

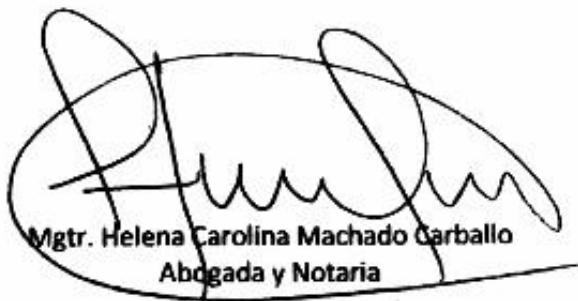
Me permito comunicarles que, en cumplimiento del nombramiento recaído en mi persona como Asesora, procedí a asesorar el trabajo de tesis de Licenciatura titulado **"EL RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE A LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS Y COMUNIDADES ESPECIALES"** elaborado por la estudiante **KATIA MARÍA VILLATORO MOLINA**.

Luego de efectuar varias sesiones de trabajo y habiendo incorporado la estudiante, todas las observaciones y sugerencias realizadas como resultado de las revisiones de la tesis, se ha concluido el trabajo de investigación. En tal virtud, considero que la tesis referida se encuentra estructurada de conformidad con las disposiciones del Instructivo de Tesis de Licenciatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

Por lo expuesto, emito a favor del trabajo de tesis investigado y elaborado por **KATIA MARÍA VILLATORO MOLINA** de conformidad con los requisitos reglamentarios, **DICTAMEN FAVORABLE**, a efecto de que se continúen con los procedimientos establecidos por la Universidad Rafael Landívar.

Habiendo cumplido con el encargo encomendado por esta Facultad, me suscribo con muestras de mi consideración y respeto.

Atentamente,


Mgtr. Helena Carolina Machado Carballo
Abogada y Notaria



11 calle 22-49 zona 11 Residenciales San Jorge Guatemala, Guatemala
Teléfono: (502) 24737890
Email: hmachado@intelnor.net.gt

Walter Antonio Hernández Ríos
Abogado y Notario

Guatemala, 12 de julio de 2017

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

Respetables Miembros:

En atención al nombramiento que en su oportunidad me fuera discernido, he procedido a revisar el trabajo de tesis de la alumna KATIA MARÍA VILLATORO MOLINA, titulado "EL RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE A LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS Y COMUNIDADES ESPECIALES".

A juicio de este revisor, dicho trabajo responde a los objetivos de la elaboración de una Tesis de Licenciatura, la alumna ha cumplido con los requisitos que establece el reglamento y atendió las observaciones realizadas, en consecuencia emito el presente DICTAMEN FAVORABLE.

Atentamente,



Lic. Walter Antonio Hernández Ríos

Walter Antonio Hernández Ríos
Abogado y Notario



Universidad
Rafael Landívar
Tradición Jesuita en Guatemala

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
No. 071559-2017

Orden de Impresión

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado de la estudiante KATIA MARIA VILLATORO MOLINA, Carnet 10539-11 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus Central, que consta en el Acta No. 07513-2017 de fecha 12 de julio de 2017, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

**"EL RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE A LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS Y
COMUNIDADES ESPECIALES"**

Previo a conferírsele los títulos de ABOGADA Y NOTARIA y el grado académico de LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 8 días del mes de mayo del año 2018.

LIC. CHRISTIAN ROBERTO VILLATORO MARTÍNEZ, SECRETARIO
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
Universidad Rafael Landívar



DEDICATORIA Y AGRADECIMIENTOS

A DIOS: Por haberme iluminado siempre durante toda mi carrera universitaria; por ser mi fortaleza y haber convertido cada una de mis oraciones en bendiciones que me permitieron llegar al final de la meta.

A MIS PAPAS: Por su constante apoyo, cariño y confianza en mí. Por haberme dado la oportunidad de estudiar lo que más me gusta y darme siempre ánimos para seguir adelante. Gracias por enseñarme los valores y principios que me permitieron llegar al final de esta carrera.

A MI HERMANO: Porque ha sido siempre para mí un modelo a seguir ya quien admiro mucho, gracias por estar siempre pendiente de mis estudios y darme ánimos a no darme por vencida.

A MIS ABUELITAS (QEPD): Gracias, porque sé muy bien que desde el cielo estuvieron conmigo en los momentos más duros, viven siempre en mí, las quiero y extraño mucho.

MIS TÍAS Y TÍOS: Gracias por todas sus oraciones hacia mí, por siempre estar pendiente y darme ánimos en los momentos más difíciles.

A MIS AMIGOS: A todos mis amigos que tuve el agrado de conocer en la Universidad, y que de alguna forma contribuyeron e hicieron que el camino fuera un poco más divertido. Y especialmente a mis amigas del colegio Karla y Cristi, gracias por su amor y apoyo incondicional.

MAGISTER HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO: Gracias licenciada por haber confiado en mí para realizar este proyecto y que con mucho esfuerzo emprendí para lograr el resultado esperado. Gracias por su constante, apoyo, asesoría y confianza.

RESPONSABILIDAD: La autora es la única responsable del contenido y conclusiones del presente trabajo.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO 1: EL PROCESO DE URBANIZACIÓN	5
1.1. CONCEPTOS BÁSICOS	5
1.2. URBANIZACIÓN PRIVADA O CERRADA	7
1.2.1. Definición	7
1.2.2. El surgimiento de las urbanizaciones privadas	9
1.2.3. Elementos	11
1.2.4. Conjuntos inmobiliarios y comunidades especiales	12
1.2.5. Marco legal en Guatemala	13
1.3. COPROPIEDAD	23
1.3.1. Definición	23
1.3.2. Características	24
1.3.3. Formas o clases de copropiedad	25
CAPÍTULO 2: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	26
2.1. DEFINICIÓN	26
2.2. CARACTERÍSTICAS DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	30
2.3. ELEMENTOS	31
2.3.1. Personales	31
2.3.2. Reales	35
2.3.3. Formales	36
2.4. REQUISITOS PARA CONSTITUIR PROPIEDAD HORIZONTAL	40
2.4.1. Obligaciones previas	40
2.4.2. Escritura pública de constitución del régimen de propiedad horizontal.	43
2.4.3. Obligaciones posteriores	44
2.5. LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO UNA FORMA DE URBANIZACIÓN PRIVADA EN GUATEMALA	44
CAPITULO 3: SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO O “TIMESHARE”	47
3.1. DEFINICIÓN	47
3.2. CARACTERÍSTICAS	51
3.3. ELEMENTOS	55
3.3.1. Personales	55

3.3.2. Reales	56
3.3.3. Formales	58
3.4. FUNCIONAMIENTO DEL CONTRATO	60
3.4.1. Objeto del contrato	60
3.4.2. Esquemas de ocupación del servicio.	61
3.4.3. Terminación del contrato	63
3.6. EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO COMO UNA FORMA DE UBANIZACIÓN PRIVADA	64
CAPITULO 4: COOPERATIVAS DE VIVIENDA	67
4.1 DEFINICIÓN	67
4.2. CARACTERÍSTICAS	73
4.3. ELEMENTOS	77
4.3.1. Personales	77
4.3.2. Reales	80
4.3.3. Formales	80
4.4. FUNCIONAMIENTO DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA	81
CAPÍTULO 5: DERECHO COMPARADO	83
5.1. EL SALVADOR	84
5.1.1. Proceso de urbanización	84
5.1.2. Régimen de propiedad horizontal	87
5.1.3. Sistema de tiempo compartido	89
5.1.4. Cooperativas de vivienda	89
5.2. HONDURAS	92
5.2.1. Proceso de urbanización	92
5.2.2. Régimen de propiedad horizontal	93
5.2.3. Sistema de tiempo compartido	98
5.2.3. Cooperativas de vivienda	101
5.3. NICARAGUA	102
5.3.1. Proceso de urbanización	102
5.3.2. Régimen de propiedad horizontal	105
5.3.3. Sistema de tiempo compartido	107
5.3.4. Cooperativas de vivienda	107

5.4. COSTA RICA	109
5.4.1. Proceso de urbanización	109
5.4.2. Régimen de propiedad horizontal	113
5.4.3. Sistema de tiempo compartido	115
5.4.4. Cooperativas de vivienda	116
5.5. PANAMÁ	118
5.5.1. Proceso de urbanización	118
5.5.2. Régimen de propiedad horizontal	121
5.5.3. Sistema de tiempo compartido	123
5.5.4. Cooperativas de vivienda	124
5.6. MÉXICO	126
5.6.1. Proceso de urbanización	126
5.6.2. Régimen de propiedad horizontal	128
5.6.3. Sistema de tiempo compartido	132
5.6.4. Cooperativas de vivienda	135
5.7. ARGENTINA	136
5.7.1. Proceso de urbanización	136
5.7.2. Régimen de propiedad horizontal	138
5.7.3. Sistema de tiempo compartido	139
5.7.4. Cooperativas de vivienda	141
5.8. ESPAÑA	142
5.8.1. Proceso de urbanización	142
5.8.2. Régimen de propiedad horizontal	146
5.8.3. Sistema de tiempo compartido	148
5.8.4. Cooperativas de vivienda	150
CAPÍTULO 6. PRESENTACIÓN, ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS	151
“EL RÉGIMEN JURIDICO APLICABLE EN GUATEMALA A LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS Y COMUNIDADES ESPECIALES, Y EL DERECHO COMPARADO”	151
6.1. DE LOS FUNDAMENTOS TEÓRICOS Y LEGALES	151
6.6.1. Proceso de urbanización	151
6.6.2. Régimen de propiedad horizontal	154
6.6.2. Sistema de tiempo compartido	157

6.6.2. Cooperativas de vivienda	159
6.2. DE LAS UNIDADES DE ANÁLISIS	161
6.2.1. Análisis de derecho comparado	161
6.3. DEL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PROPUESTOS Y LA RESPUESTA A LA PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN	172
CONCLUSIONES	173
RECOMENDACIONES	176
REFERENCIAS	178
ANEXOS	190

RESUMEN EJECUTIVO

La presente investigación se refiere a la forma en que se encuentra regulado en la legislación el proceso de urbanización; haciendo énfasis especialmente en el resultado del mismo el cual es el surgimiento de los conjuntos inmobiliarios y comunidades especiales como una respuesta a los problemas de vivienda.

Para alcanzar los objetivos propuestos y dar respuesta a la pregunta de investigación la tesis aborda los siguientes temas: Proceso de urbanización privada y en particular el concepto de urbanismo, las personas que intervienen en el proceso del mismo, las áreas o suelos sobre los cuales puede llevarse a cabo y las Fases de dicho proceso. También se hace un estudio sobre los Conjuntos inmobiliarios dentro de los que se incluye al Régimen de propiedad horizontal, el Condominio y el Sistema de Tiempo Compartido; y sobre las Comunidades especiales se analizó a las Cooperativas de vivienda. De los temas anteriores se otorgó el concepto de cada uno de estos, estableciendo el elemento personal, real y formal que lo constituye y por último se indica su forma de extinción. Luego se expone un estudio de derecho comparado que permite evidenciar las diferencias de las urbanizaciones privadas en El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, Argentina, España y Guatemala.

El capítulo final presenta la discusión de resultados que permitió plantear las conclusiones y recomendaciones que se consideraron pertinentes, derivado de las unidades de análisis.

INTRODUCCIÓN

En los últimos años se ha hecho evidente en Guatemala un notorio aumento demográfico, el cual se ha visto afectado por factores como la pobreza y pobreza extrema que se viven principalmente en el área rural, y que han traído como consecuencia que muchas familias opten por trasladarse a vivir a los centros urbanos en busca de una mejor calidad de vida. La vivienda como derecho es reconocido por la Declaración de los Derechos Humanos, desde 1948 y si bien la adscripción a esta declaración no es vinculante para los países que la suscriben, ha servido como parámetro para la edición de numerosos documentos y pactos internacionales que en algunos casos han ido integrándose a las legislaciones nacionales, de esta forma algunos países consideran el derecho a la vivienda digna en sus constituciones, como por ejemplo Guatemala.

Sin embargo existe un total incumplimiento por parte del Estado, a tal derecho reconocido constitucionalmente, en primer lugar porque en Guatemala no existe una planificación urbanística adecuada, y adicional a esto, el Estado no cuenta con los recursos suficientes para poder desarrollar complejos habitacionales para toda la población. Derivado de lo anterior, el sector privado se ha visto en la necesidad de intervenir en los proceso de urbanización y tomando en cuenta las situaciones de violencia, inseguridad y falta de terrenos urbanizables, surgen las urbanizaciones privadas desarrolladas a través de los conjuntos inmobiliarios y comunidades especiales, como una forma de solución a los problemas de vivienda.

A raíz de lo anterior el desarrollo de las figuras jurídicas de conjuntos inmobiliarios y comunidades especiales se hacen indispensables como una forma de desarrollo del país, sin embargo el problema radica en que la legislación aplicable a las mismas es escasa y desactualizada. No existe una ley encargada de regular el ordenamiento territorial así como tampoco de planificación urbanística, lo que trae como consecuencia un crecimiento desordenado de la población en el área metropolitana produciendo

efectos negativos tales como aumento del costo de los servicios públicos, utilización ineficiente de infraestructuras y de servicios públicos, ocupación de áreas de alto riesgo y contaminación del medio ambiente, principalmente.

El proceso de urbanización, específicamente las urbanizaciones privadas es un tema de relevancia y actualidad que se encuentra en constante desarrollo y evolución, principalmente el régimen de propiedad horizontal, el sistema de tiempo compartido y las cooperativas de vivienda. Adicionalmente también se hizo esencial explorar la forma en que las mismas se encuentran desarrolladas dentro de las legislaciones urbanísticas de diferentes países.

De la relevancia que tiene este tema surgió la presente investigación, cuyo objetivo principal es determinar el régimen jurídico aplicable en Guatemala a las comunidades especiales y conjuntos inmobiliarios. Para alcanzar la finalidad de la investigación se establecieron como objetivos específicos: a) Desarrollar las distintas modalidades existentes de conjuntos inmobiliarios y comunidades especiales dentro de la legislación guatemalteca, específicamente el régimen de propiedad horizontal, el sistema de tiempo compartido y las cooperativas de vivienda; b) Describir el proceso de ejecución de las urbanizaciones privadas; c) Establecer la base legal aplicable a los conjuntos inmobiliarios y comunidades especiales en Guatemala; d) Comparar el régimen jurídico de las comunidades especiales y conjuntos inmobiliarios de Guatemala, respecto al de El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, Argentina y España.

Todo lo anterior tenía como finalidad dar respuesta a la pregunta de investigación planteada que era ¿Cuál es el régimen jurídico aplicable en Guatemala a las comunidades especiales y conjuntos inmobiliarios?

Para alcanzar los objetivos y responder a la pregunta, la investigación se desarrolló en cinco capítulos. El primero de ellos aborda lo relativo al proceso de urbanización, estableciendo como primer punto, distintos conceptos doctrinarios sobre derecho urbanístico de forma general. Posteriormente se hace énfasis en la definición de urbanización privada o cerrada, el motivo de surgimiento de las mismas, los elementos

personales, reales y formales que la conforman y los tipos de urbanizaciones privadas que existen, lo relativo a los conjuntos inmobiliarios y comunidades especiales de forma general, el marco legal aplicable en Guatemala a estos y por último, en virtud de que el proceso de urbanización da como resultado el surgimiento de la copropiedad, se hizo indispensable realizar un breve estudio sobre la misma.

Partiendo del capítulo precedente, en el segundo capítulo se desarrolla el tema del régimen de propiedad horizontal, en el tercero lo referente al tiempo compartido o “*timeshare*” y el cuarto trata sobre las cooperativas de vivienda. Sobre estos tres temas se estableció sobre cada uno, su definición doctrinaria y legal en Guatemala, sus características, elementos personales, reales y formales que los conforman, requisitos para su constitución y por último se realizó un análisis sobre su aplicación en Guatemala.

En el capítulo cinco se presenta un estudio de Derecho Comparado respecto al proceso de urbanización, régimen de propiedad horizontal, sistema de tiempo compartido o “*timeshare*” y las cooperativas de vivienda, de los países objeto de estudio. Finalmente, el capítulo seis contiene la presentación y discusión de resultados en relación a los conjuntos inmobiliarios y comunidades especiales en Guatemala y el Derecho Comparado.

Para la realización del trabajo de investigación se establecieron como unidades de análisis las leyes relativas al proceso de urbanización, régimen de propiedad horizontal, sistema de tiempo compartido o “*timeshare*” y las cooperativas de vivienda, de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, Argentina y España; habiéndose elaborado un cuadro de cotejo que fue el instrumento que permitió obtener y comparar la información obtenida de las unidades de análisis.

Como alcance de la investigación se propuso hacer una descripción del proceso de urbanización privada en Guatemala, analizando las figuras que surgen como consecuencia del mismo: los conjuntos inmobiliarios y las comunidades especiales.

Dentro de estos se establecerá y analizará el régimen jurídico aplicable en Guatemala a la propiedad horizontal, el contrato de tiempo compartido y las cooperativas de vivienda, realizando un estudio comparado de dichas figuras dentro de las legislaciones de El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, Argentina y España. A criterio de la autora, la principal limitante que se previó, fue la falta de referencias bibliográficas de autores guatemaltecos, y para superar estos límites se utilizaron referencias electrónicas y fuentes doctrinarias de otros países.

El resultado final de la investigación, constituye un valioso aporte en virtud de que siendo el proceso de urbanización privada un medio para el desarrollo social de Guatemala, se analizó el régimen jurídico aplicable en Guatemala tanto para los conjuntos inmobiliarios como para las comunidades especiales, dando así a conocer la necesidad que existe de legislar estas figuras jurídicas. Así mismo se llevó a cabo un estudio comparado con regímenes jurídicos aplicable a las urbanizaciones privadas, de El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, España y Argentina, con el objetivo de que algunas de estas sean tomadas como base, demostrando que el legislar las figuras jurídicas mencionadas con anterioridad contribuirá al desarrollo social de Guatemala.

CAPÍTULO 1: EL PROCESO DE URBANIZACIÓN

1.1. CONCEPTOS BÁSICOS

Se hace importante una distinción, desde un punto de vista general, sobre los conceptos de urbano, urbanismo y urbanización. El vocablo “urbano” deriva de las raíces latinas “*ur*”, “*urbis*” y “*urbanus*” que significan ciudad, es decir perteneciente o relativo a la ciudad.¹ Por otro lado se define dentro de la doctrina a los sectores urbanos, como aquellos que incluyen a las grandes masas concentradas que no se interesan, al menos en forma inmediata, por la obtención de materias primas, alimenticias, textiles o de confort en general, sino que están vinculadas a los transportes, a las industrias, al comercio, a la instrucción de la población, a la administración del Estado o simplemente a vivir en la ciudad.²

Por otro lado “*urbanismo*”, según la 23ª edición del Diccionario de la Real Academia Española, se refiere al conjunto de conocimientos relacionados con la planificación y desarrollo de las ciudades, organización u ordenación de los edificios y espacios de una ciudad, Concentración y distribución de la población en ciudades.³ El urbanismo es la disciplina que tiene como objetivo de estudio a las ciudades; desde una perspectiva holística, enfrenta la responsabilidad de estudiar y ordenar los sistemas urbanos. También es la forma en que los edificios y otras estructuras de las poblaciones se organizan o la agregación y forma de estar distribuidas las poblaciones en núcleos mayores como ciudades.⁴

De los conceptos anteriores se origina el Derecho urbano o urbanístico, el cual puede conceptualizarse como una serie de normas que aunque no necesariamente se

¹ Urbano, Diccionario de la Real Academia Española, España, Real Academia Española, 2014, Vigésimotercera Edición, Pág. 387

² Dickinson, R. E.: *Ciudad, región y regionalismo*. Traducción de: Angel Abascal, España, Editorial Omega, 1961, pág. 42.

³ Urbanismo, Diccionario de la Real Academia Española. *óp cit.*, pág. 385.

⁴ EcuRed, Thomas Alva Edison, Charles Coulom, Urbanismo, Cuba, 2016, Disponibilidad y acceso: <http://www.ecured.cu/Urbanismo>. Fecha de consulta: 9 de marzo de 2016.

encuentren comprendidas dentro de un texto legal único, como lo pudiera ser un código o una serie de leyes determinadas, sí contemplan toda esa serie de normas, unificadas o esparcidas en diversos ordenamientos, un mismo objetivo de normatividad, en este caso, la ciudad y su entorno.⁵

El derecho urbanístico tiene como objeto el estudio de la norma jurídico-urbanística, para así poder regular los actos y conductas de los sujetos que afectan la estructura física, social, económica y cultural de la ciudad, al llevarse a cabo el proceso de urbanización. Se puede afirmar que en el derecho urbanístico se agrupan y sistematizan todas aquellas normas jurídicas que regulan el proceso del desarrollo urbano desde un punto de vista administrativo integral, es decir, en todas las fases del proceso de administración del desarrollo urbano, que son la planeación, organización, ejecución, control y evaluación, a efecto de que en el menor tiempo y costo, y con la mayor eficacia y eficiencia, los asentamientos humanos se desarrollen y no simplemente crezcan.⁶

Se puede establecer que el derecho urbanístico tiene como finalidad la regulación del proceso de desarrollo urbano y la ordenación del suelo en los centros de población, a través de normas jurídico-urbanística que regulan el ordenamiento territorial para así distribuir a la población y sus actividades económicas en determinado territorio, de forma racional y sustentable.

De lo anterior surge el concepto de “urbanizar” que se define como acondicionar una porción de terreno y prepararlo para su uso urbano, abriendo calles y dotándolas de luz, pavimento y demás servicios.⁷ El proceso de urbanización implica la apropiación, transformación y aprovechamiento del espacio territorial que sirve de asiento al hombre,

⁵ Alarcón Segovia, Andrés. *Análisis comparado de soluciones jurídicas para el uso del suelo*, Ponencia presentada en el Seminario Regional sobre Políticas de Desarrollo Urbano y Usos del Suelo Urbano, O.E.A. y DDF, México, 1972.

⁶ Digeset, Ramos Herrera, Santiago, *La planeación urbana local y los conflictos en su administración (Caso Colima)*, México, 2005, Disponible en: http://digeset.uco.mx/tesis_posgrado/Pdf/Santiago_Ramos_Herrera.pdf. Fecha de consulta: 9 de marzo de 2016.

⁷ Urbanizar, Diccionario de la Real Academia Española, *óp. cit.*, pág. 386

su familia y su comunidad, para realizar sus funciones vitales en el menor tiempo y costo.⁸

De lo explicado en este apartado puede concluirse que el proceso de urbanización, es aquel mediante el cual ocurre la transformación de los asentamientos humanos de rurales a urbanos, a través de una mayor concentración de población en un espacio de territorio determinado, de forma ordenada, regulada y planeada para así lograr un desarrollo urbano racional que propicie a la población vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios públicos, así como también una protección al medio ambiente.

1.2. URBANIZACIÓN PRIVADA O CERRADA

Si bien es cierto el derecho urbanístico encuadra dentro de la rama del derecho público en virtud de que uno de los sujetos que interviene es el Estado, factores como la inadecuada administración de recursos, corrupción, falta de planificación, entre otros, han ocasionado que este no tenga la capacidad por sí mismo de cumplir con su obligación de llevar un desarrollo urbanístico que promueva el desarrollo social y le garantice a la población niveles de vida adecuados. En virtud de lo anterior se hace necesaria la intervención de la iniciativa privada, lo que da surgimiento al proceso de urbanización privada, a la que también se le denomina urbanización cerrada.

1.2.1. Definición

En términos generales, la urbanización privada consiste en un conjunto residencial que posee una cerca alrededor de todo su perímetro, uno o varios accesos controlados por seguridad privada y cuya infraestructura de servicios y espacios comunes abiertos, han sido desarrollados por la iniciativa privada y son administrados por un organismo interno formado por un grupo de vecinos.

Dentro de la doctrina, la urbanización privada se define como aquella que incluye viviendas unifamiliares de propiedad privada individual y otros edificios o espacios de

⁸ Velaverde López, Oscar, "Nociones básicas de derecho urbanístico mexicano", *Revista de Derecho Notarial Mexicano*, número 102, México, 1991, Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM, Pág. 179.

uso común que son de propiedad privada colectiva. Este tipo de desarrollo residencial es concebido desde su inicio como un lugar cerrado y privado y cuenta con una serie de dispositivos de seguridad como un cierre perimetral (muro, alambrado o rejas), alarmas, cámaras de circuito cerrado y guardias de seguridad que en algunos casos portan armas de fuego. El complejo cuenta con servicios e infraestructura de alta calidad. Generalmente este tipo de urbanización tiene una asociación de residentes con funciones de poder ejecutivo y en algunas ocasiones también legislativo y judicial. En el primer caso se ocupa de la administración del barrio. Pero también puede ejercer una función legislativa al establecer las normas que rigen la conducta social de los residentes.⁹

La urbanización privada se origina por dos razones, la primera con el objetivo de sustituir la iniciativa pública por la particular para así conseguir un conjunto habitable en un tiempo más corto y en mejores condiciones, así como también disponer de un conjunto de bienes inmuebles comunes cuyo uso, goce y disfrute corresponda únicamente a los copropietarios.

Según la Séptima Comisión del I Simposio sobre Propiedad Horizontal, celebrado en Valencia en octubre de 1972, urbanización privada es el resultado de convertir un terreno en soporte apto para la construcción de edificios que reúnan, como mínimo, las condiciones normales de habitabilidad hasta alcanzar, en una sucesiva gradación de superiores objetivos, la satisfacción de más altas necesidades o intereses de la comunidad asentada en ella, y a tal fin disponer de los servicios adecuados para cubrir sus exigencias.¹⁰

⁹ Biblioteca Digital de Vanguardia para la investigación en Ciencias Sociales, Vidal Koppmann, Sonia, Urbanizaciones privadas en la periferia expandida, Argentina, 2008, Disponible en: <http://repositorio.flacsoandes.edu.ec/bitstream/10469/1265/4/TFLACSO-08-2008SVK.pdf> Fecha de consulta: 9 de marzo de 2016.

¹⁰ VLex, Izquierdo, Elías, Simposio sobre Propiedad Horizontal en Valencia, España, 1971. Disponible en: <http://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/simposio-propiedad-horizontal-valencia-338422> Fecha de consulta: 9 de marzo de 2016.

Derivado de los conceptos anteriores se puede establecer que el proceso de urbanización privada, consiste en una serie de pasos ordenados llevados a cabo por entidades de derecho privado, a través de los cuales se pretende convertir un espacio determinado de suelo en un área residencial rodeada por una cerca en todo su perímetro, que cuente con seguridad privada, servicios básicos, áreas comunes, administración y reglamento interno, como elementos esenciales para la constitución del mismo, y cuyo objetivo primordial es garantizar a sus residentes seguridad y la satisfacción de sus necesidades de vivienda.

1.2.2. El surgimiento de las urbanizaciones privadas

El desarrollo de las urbanizaciones cerradas no es un fenómeno reciente en algunos países, sino de varias décadas de la antigüedad. Pero en la mayoría de los países, principalmente en los en vía de desarrollo, es un fenómeno que se ha manifestado en las ciudades más pobladas recién a partir de los años ochenta.¹¹

Las urbanizaciones privadas son una figura jurídica que con el paso del tiempo ha ido tomando relevancia pues su desarrollo ha causado impactos políticos, económicos y sociales, principalmente en el proceso de segregación social urbana, así como también un impacto en la estructura física de las ciudades. Existen dos principales causas intervinientes en este proceso:

- a. Estructurales: se encuentran determinadas por la estructura social, política, legal y económica. Entre las principales cabe mencionar las siguientes:
 - a.1. Delitos contra la propiedad: Según informe presentado por la Oficina de Derechos Humanos del Arzobispado de Guatemala¹² un alto porcentaje de delitos contra la propiedad se concentran en el departamento de Guatemala, en

¹¹ Roitman B., Sonia, "Urbanizaciones cerradas: estado de la cuestión hoy y propuesta teórica", *Revista de Geografía Norte Grande*, número 32, Chile, 2004, Pontificia Universidad Católica en Chile, pág. 6.

¹² ODHAG, Gonzáles Mariano y Carla Juárez, *Violencia en Guatemala: estudio de victimización en dos estratos del departamento de Guatemala*, Guatemala, 2013. Disponible en: <http://www.odhag.org.gt/pdf/Violencia2estratos.pdf> Fecha de consulta: 10 de marzo de 2016.

tanto que en el resto de departamentos hay menos robos debido a la lejanía o dificultad para acceder a las instancias de denuncia pues los robos cometidos son de menor cuantía.

Estadísticamente hablando, el porcentaje de delitos contra la propiedad registrados en el departamento de Guatemala para los años 2001-2011 es de 63.70%.¹³ Se considera que el robo puede estar relacionado a determinadas características del área urbana, pues en esta se concentra la mayor riqueza y desigualdad social. Así mismo, otra causa fuertemente influyente se debe a un proceso de crecimiento urbanístico desordenado y descontrolado por falta de regulación y planificación tanto de los gobiernos municipales como del gobierno central.

Las cifras anteriores hacen evidente que el Estado carece de capacidad para brindar seguridad a sus ciudadanos por lo que la seguridad brindada por las urbanizaciones privadas se convierte en un elemento de alta rentabilidad para el mercado inmobiliario.

a.2. Desigualdad social: A lo largo de la historia las diferencias sociales han ido aumentando notablemente, principalmente en los países en vías de desarrollo, trayendo como resultado una polarización social en la cual han surgido cambios dentro de la estructura productiva y laboral, así como también una ineficiencia por parte del Estado en la prestación de servicios básicos. Lo anterior ha sido provechado por los promotores urbanos para impulsar proyectos inmobiliarios que le garantizan a los ciudadanos, que tienen la capacidad económica para poder adquirirlos, seguridad y acceso a una vivienda digna.

b. Relacionadas a la acción social: determinadas por la necesidad que tienen las personas de reafirmar su posición social y económica dentro de una sociedad, a través de la residencia en una urbanización privada, sin importar los costos de la

¹³ *loc. cit.*

misma. Existe un interés de poseer porciones de terreno y viviendas de amplia superficie que les garantice comodidad, espacios recreativos, áreas verdes y un alejamiento a las situaciones de pobreza y pobreza extrema en que vive el resto de la población.

En estos tipos residenciales donde el acceso se relaciona, en primer lugar, con la tenencia de un determinado poder adquisitivo y en segundo lugar, con la tenencia de ciertas características comunes en los casos en que existen cláusulas de admisión (relativas a características que deben cumplir o no los futuros residentes para ser admitidos), la homogeneidad social es más fácil de lograr.¹⁴

Puede concluirse entonces que las urbanizaciones privadas surgen principalmente, por la falta de capacidad del Estado de garantizar a sus ciudadanos el acceso a una vivienda digna y segura, lo que hace necesaria la intervención de la iniciativa privada a fin de que estos últimos inviertan recursos propios para la construcción de residencias cerradas que deben de cumplir con ciertas características y que luego serán puestas a la venta dentro del mercado inmobiliario para que quienes tengan la capacidad económica puedan adquirirlas.

1.2.3. Elementos

Dentro de los elementos de la urbanización privada se distinguen los siguientes:

- a. Personales: Son los sujetos que intervienen en el proceso de urbanización privada, siendo estos¹⁵:
 - i. El Estado: se encuentra representado por las entidades públicas
 - ii. Personas jurídicas del derecho privado (sociedades y empresas privadas),
 - iii. Personas jurídicas de derecho social (cooperativas, sindicatos, etcétera)
 - iv. Particulares (copropietarios titulares del terreno independiente).

¹⁴ Roitman B., Sonia, *óp. cit.*, pág. 9.

¹⁵ Digeset, Ramos Herrera, Santiago, La planeación urbana local y los conflictos en su administración (caso Colima), México, 2005. Disponible en: http://digeset.ucoi.mx/tesis_posgrado/Pdf/Santiago_Ramos_Herrera.pdf Fecha de consulta: 13 de marzo de 2016.

- b. Reales: Se refieren al soporte territorial de la urbanización privada, es necesario que el terreno sea habitable para así dar inicio al proceso de urbanización. Estos a su vez se subdividen en privativos, que son las parcelas independientes en donde se encuentran contruidos los edificios y comunes que se utilizan para el servicio de los privativos.¹⁶
- c. Formales: Escritura constitutiva en donde se plasma la voluntad de creación de la urbanización privada, así como también su descripción estableciendo los distintos elementos y estatutos. Cabe mencionar que para que pueda surtir efectos es necesaria que esta sea inscrita en el Registro correspondiente.¹⁷

1.2.4. Conjuntos inmobiliarios y comunidades especiales

Los conjuntos inmobiliarios y comunidades especiales comprenden aquellas urbanizaciones que tienen como características el cerramiento, partes comunes, privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes. Así mismo deben tener un reglamento por medio del cual se establezcan los órganos de funcionamiento, restricciones y limitaciones a los derechos particulares y régimen disciplinario, obligación de contribuir con los gastos comunes y entidad con personalidad jurídica que agrupe a los propietarios en unidades privativas.¹⁸

Estas urbanizaciones presentan las siguientes características básicas:

- a. Varias y/o numerosas parcelas independientes con destino a la construcción de vivienda transitoria o permanente.
- b. Una o más parcelas destinadas a vías de comunicación interna, recreación, actividades deportivas, sociales y culturales para brindar confort, amenidad y disfrute a los moradores del sector residencial.

¹⁶ Fernandez Costales, Javier, "Las urbanizaciones y la propiedad horizontal", *Revista Actualidad Civil*, número 241872, España, 1995, UNESCO.

¹⁷ Marinero Peral, Ángel (Comp.), Código de Derecho Urbanístico estatal, España, Boletín Oficial del Estado, 2015, Pág. 17.

¹⁸ Infojus, Molina Quiroga, Eduardo, Nuevos derechos reales en el Código Civil y Comercial: conjuntos inmobiliarios y cementerios privados, Argentina, 2015. Disponible en: <http://www.infojus.gob.ar/eduardo-molina-quiroga-nuevos-derechos-reales-codigo-civil-comercial-conjuntos-inmobiliarios-cementerios-privados-dacf150341-2015-04-29/123456789-0abc-defg1430-51fcanirtcod> Fecha de consulta: 13 de marzo de 2016.

- c. El complejo que se forma debe constituir necesariamente, un todo inescindible en forma tal que los que sean propietarios y poseedores por cualquier título de parcelas en el sector residencial tengan derechos de propiedad, copropiedad y/u otros derechos reales, sobre las parcelas que se conocen como comunes, y que al enajenar o disponer por cualquier título su parcela residencial, queden comprendidos automáticamente en esa enajenación sus derechos sobre la parte común en forma inseparable. En consecuencia, no podrían ejercerse actos de disposición sobre las áreas comunes en forma independiente de la disposición de las parcelas residenciales o por el contrario, configuran derechos reales.¹⁹

Como se mencionó anteriormente situaciones como la falta de recursos por parte del Estado, el alto porcentaje de delitos contra la propiedad, la violencia, estructura sociales, entre otras, han causado que la población muestre una preferencia por obtener viviendas a un alto costo pero que a cambio les garanticen principalmente seguridad. No obstante con el paso de los años la migración de la población del área rural hacia el área urbana se ha hecho evidente, en virtud de esto surgen las figuras jurídicas de comunidades especiales y conjuntos inmobiliarios como una respuesta ante las necesidades de los habitantes.

1.2.5. Marco legal en Guatemala

Las estadísticas de Guatemala muestran que en el año 2000 la población era de 11 millones de habitantes, mientras que para el 2013 se estima que esta cifra aumentó a 15 millones y que serán 27 millones en el 2050.²⁰ Respecto al crecimiento del suelo urbano, las estadísticas indican que para el año 2000, el área metropolitana de Guatemala tenía una extensión de 22,500 y 35,000 hectáreas, dándose un crecimiento espacial a un ritmo proyectado de 4.4% anual y un crecimiento poblacional de 4.3%

¹⁹ *loc. cit.*

²⁰ SEGEPLAN, Parilla Ekaterina, Presentación del Informe Nacional de la Encuesta Mundial sobre el cumplimiento del Programa de Acción de la Conferencia Internacional de Población y Desarrollo (CIPD), Guatemala, 2013. Disponible en: http://www.segeplan.gob.gt/2.0/index.php?option=com_k2&view=item&task=download&id=847. Fecha de consulta: 5 de marzo de 2016.

anual.²¹ Las estadísticas anteriores indican que al mismo tiempo en que aumenta el nivel demográfico de la ciudad de Guatemala, se ha ido dando una expansión urbana, es decir que la ciudad se ha desarrollado de manera horizontal más que vertical.

A raíz de lo anterior las figuras jurídicas de conjuntos inmobiliarios y comunidades especiales se hacen indispensables como una forma de desarrollo del país, sin embargo el problema radica en que la legislación aplicable a las mismas es escasa y desactualizada. No existe una ley encargada de regular el ordenamiento territorial así como tampoco de planificación urbanística, lo que trae como consecuencia un crecimiento desordenado de la población en el área metropolitana produciendo efectos negativos tales como aumento del costo de los servicios públicos, utilización ineficiente de infraestructuras y de servicios públicos, ocupación de áreas de alto riesgo y contaminación del medio ambiente, principalmente.

El Municipio de Guatemala tiene una densidad bruta de 57 habitantes por hectárea, cifra que incluye áreas no urbanizadas y no urbanizables del municipio, es decir que existe un 11% del territorio del municipio por urbanizar y un 37%, que por razones de riesgo y ambientales no debería urbanizarse. Por lo tanto solo el 52% del municipio está urbanizado²², lo que hace pertinente analizar desde el punto de vista jurídico cuál es el marco normativo en Guatemala en materia de planificación urbanística.

a. Ley preliminar de urbanismo (Decreto No. 583 del Congreso de la República de Guatemala)

El Decreto No. 583, Ley preliminar de urbanismo, entró en vigencia el 9 de marzo de 1956 con el gobierno de Carlos Castillo Armas. En el artículo 1 de la misma se establecen las siguientes definiciones:

²¹ Muniguat, Dirección de Planificación Urbana, Municipalidad de Guatemala, Situación territorial de la Ciudad de Guatemala, Guatemala 2016. Disponible en: http://pot.muniguat.com/docts_soporte/01_situacion_territorial.php Fecha de consulta: 5 de marzo de 2016.

²² *loc. cit.*

- a. Área de influencia urbana: es la que circunda a una ciudad y en la cual se hacen sentir los efectos de su crecimiento y el desarrollo de sus funciones, dentro de un término previsible. El artículo 6 del mismo cuerpo legal señala que para la ciudad de Guatemala, el área de influencia urbana encierra a la ciudad y los terrenos que la rodean, susceptibles de incorporarse a sus sectores urbanos y se faculta a la Municipalidad para ejercer el control urbanístico sobre esta área.
- b. Lotificación: es todo fraccionamiento de terreno en más de cinco lotes, con apertura de nuevas calles;
- c. Plan Regulador: es el conjunto de recomendaciones, formuladas con base en el análisis de las necesidades y recursos de una ciudad, que proporcionan un programa para guiar el desarrollo urbano con el máximo de eficiencia y en la forma más conveniente para la comunidad
- d. Servicio Público: es todo aquel que se presta para el uso de la colectividad;
- e. Sistema Vial: es la red de comunicaciones destinadas a canalizar el movimiento de vehículos y peatones;
- f. Zona de Servidumbre de reserva: son las áreas que demarquen las municipalidades, dentro del área de influencia urbana respectiva, para destinarlas a fines públicos futuros; y
- g. Zonificación: es la determinación del uso más conveniente de los terrenos para beneficio integral de la ciudad.

Tal y como se establece dentro de sus considerandos, fue decretada por dos principales motivos:

1. Por los problemas ocasionados en virtud de la expansión constante de las ciudades sin ninguna clase de control en su desplazamiento, lo cual hace necesario que se dicten medidas adecuadas e indispensables para que el desenvolvimiento de las poblaciones se lleve a cabo siguiendo los lineamientos y criterios más modernos en materia de urbanismo.
2. Por la conveniencia de que los problemas de índole técnica se desliguen de los administrativos, dando la oportunidad para que las actividades de planificación

urbanística se desenvuelvan en planes a largo plazo, libres de toda clase de influencia y en forma que aseguren una continuidad en su aplicación, independiente de los cambios de autoridades municipales.

Lo anterior hace evidente que para el año 1956 la ciudad de Guatemala se estaba expandiendo rápidamente sin control alguno, y si bien es cierto la ley buscó dar una solución a dicha expansión, el problema es que la misma fue elaborada hace sesenta años sin haber sido reformada posteriormente.

El objeto de la ley lo constituye el establecimiento de normas preliminares que las municipalidades de la República deberán poner en práctica en el estudio del plan regulador de su jurisdicción, así como los trabajos iniciales básicos que ayuden a resolver en forma técnica los problemas que se presentan en el desarrollo de la planificación urbanística de las poblaciones, dentro de las áreas de influencia urbana que se delimiten.

Los consejos de las municipalidades de la república se encuentran facultados para aprobar y poner en vigor el plan regulador de su jurisdicción, así como también para elaborar reglamentos necesarios para su aplicación, los que se refieren a la delimitación de áreas de influencia urbana, y todas las demás disposiciones que se relacionen con la solución de problemas urbanísticos.

El artículo 4 de la Ley Preliminar de Urbanismo regula que para poder llevar a cabo lo mencionado con anterioridad, las municipalidades deberán proceder de la siguiente forma:

1. Estudiar el plan regulador, para lo cual recopilarán la información básica y llevaran a cabo las investigaciones y estudios necesarios;
2. Estudiar la instrumentación del proyecto urbanístico para así determinar su forma de financiación, etapas de realización, reglamentación y zonificación necesarias.

3. Preparar el programa de rehabilitación urbano y delimitación de barrios insalubres; y
4. Resolver sobre los problemas especiales que puedan derivarse de la aplicación del plan regulador.

El artículo 9 indica que para los efectos del desarrollo urbanístico de las ciudades, las municipalidades de las cabeceras departamentales y de las poblaciones de más de 10,000 habitantes deberán por sí mismas o por contrato, realizar los estudios necesarios para implantar en sus áreas de influencia urbana un plan regulador que contemple el sistema vía, servicios públicos, sistemas de tránsito y transportación, sistema recreativo y de espacios abiertos, edificios públicos y servicios comunales, zonas residenciales, comerciales, industriales y de servidumbre de reserva, así como cualquier otro aspecto que sea conveniente determinar.

b. Código Municipal (Decreto No. 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala)

El Código Municipal, según su artículo segundo, tiene por objeto desarrollar los principios constitucionales referentes a la organización, gobierno, administración, y funcionamiento de los municipios y demás entidades locales determinadas en el Código y el contenido de las competencias que correspondan a los municipios en cuanto a las materias que éstas regulen.

Las distintas formas de ordenamiento territorial corresponde definirlas al Consejo Municipal, quien deberá formular y ejecutar planes de ordenamiento territorial y desarrollo integral del municipio, emitiendo las ordenanzas y reglamentos que correspondan y en el caso en que una forma de ordenamiento territorial se desarrolle a través de proyectos de urbanización, quien ejecute este último deberá contar con licencia municipal.

Dentro del título séptimo, capítulo segundo del Código Municipal se regula lo referente al ordenamiento territorial y desarrollo integral, estableciendo que las urbanizaciones y cualesquiera otras formas de desarrollo urbano que pretendan realizar o realicen el Estado, sus entidades o instituciones autónomas y descentralizadas, así como las personas individuales o jurídicas que sean calificadas para ello, deberán contar con aprobación y autorización de la municipalidad cuya circunscripción se localicen.

Cualquier forma de desarrollo urbano que se lleve a cabo debe cumplir con los requerimientos establecidos por la municipalidad y en todo caso, cumplir como mínimo con los servicios públicos siguientes:

1. Vías, avenidas, calles, camellones y aceras de las dimensiones, seguridades y calidades adecuadas, según su naturaleza.
2. Agua potable y sus correspondientes instalaciones, equipos y red de distribución.
3. Energía eléctrica, alumbrado público y domiciliar.
4. Alcantarillado y drenajes generales y conexiones domiciliarias.
5. Áreas recreativas y deportivas, escuelas, mercados, terminales de transporte y de pasajeros, y centros de salud cuando fuera aplicable.

Por último el artículo 148 del Código Municipal establece que las personas individuales o jurídicas, previo a obtener la licencia municipal, deberán garantizar el cumplimiento de la totalidad de obligaciones que conlleva el proyecto hasta su terminación, a favor de la municipalidad que deba extenderla, a través de fianza otorgada por cualquiera de las compañías afianzadoras autorizadas para operar en el país, por un monto equivalente al avalúo del inmueble en que se llevará a cabo; efectuado por la municipalidad. Si transcurrido el plazo previsto el proyecto no se termina, la compañía afianzadora hará efectivo el valor de la fianza a la municipalidad para que esta concluya los trabajos pendientes.

c. RG-1 Plan Regulador Reglamento de construcción para la ciudad de Guatemala

El Reglamento rige todas las actividades de construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de edificaciones que sean llevadas a cabo en la Ciudad de Guatemala y dentro del área de influencia urbana. Toda construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de edificaciones de uso privado queda sujeta a las disposiciones del reglamento, con el objeto de salvaguardar las vidas y la salud de las personas, asegurar el buen uso y ocupación racional del terreno y las edificaciones; y satisfacer las demandas urbanísticas modernas mediante la regulación y control de los diseños y construcción de las edificaciones.

El inciso A) del artículo 3 del Reglamento señala que se consideran edificaciones de uso privado aquellas que no albergarán permanentemente, ni servirán de lugar de reunión, con regularidad a un número considerable de personas.

Según lo establecido por el reglamento a los sujetos que intervienen en las actividades urbanísticas mencionadas anterioridad, se les denomina de la siguiente forma:

1. Planificador: Ingenieros, Arquitectos, Ingenieros-Arquitectos y Prácticos de Construcción Autorizados, que se encuentren a cargo de la planificación de una obra. Se considera planificación al diseño, cálculo y elaboración de los planos respectivos del proyecto.
2. Ejecutor: Ingenieros, Arquitectos, Ingenieros-Arquitectos y Prácticos de Construcción autorizados por la Municipalidad que estén a cargo de la ejecución de una obra.
3. Propietario: personas individuales o jurídicas, propietarias de una obra.

La planificación y ejecución de cualquier actividad de construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de una edificación, se encuentran bajo la responsabilidad de los Ingenieros, Arquitectos o Ingenieros-Arquitectos colegiados cuyas firmas amparen los respectivos documentos.

La Municipalidad de Guatemala se encuentra exclusivamente facultada para la concesión de licencias respectivas de construcción, ampliación, modificación,

reparación y demolición de una edificación. El Ejecutor encargado de llevar a cabo la construcción, ampliación, modificación o reparación de una edificación, debe presentar a La Oficina una solicitud de licencia para el propósito de su interés. El Ejecutor queda obligado hacia la Municipalidad solidariamente con el Propietario.

Para la obtención de Licencia de obra el Ejecutor encargado de la misma deberá presentar a La Oficina una solicitud de licencia para el propósito de su interés, esta última deberá contener la firma del ejecutor, del propietario y del planificador. La Oficina verificará que la solicitud cumpla con todos los requisitos establecidos en el artículo 28 del Reglamento y aceptará para su trámite la misma.

Toda solicitud de licencia de construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de una edificación, lleva implícita la obligación solidaria de El Ejecutor y El Propietario, de pagar a la Municipalidad los gastos que se originen por la reparación de los desperfectos causados a las obras públicas. Así mismo el Planificador será directamente responsable de los errores o defectos que le conciernan y por otra parte, el Ejecutor será directamente responsable de que la obra se ejecute de acuerdo con los planos autorizados.

Para la autorización de edificaciones en serie deberá ser presentada, además de los planos de construcción, una memoria donde se incluirá la especificación de todos y cada uno de los materiales a emplearse en la obra, el costo total y por renglones; todo esto en forma individual para cada vivienda, firmado por el Ingeniero Jefe del proyecto. Dicha memoria se adjuntará a la licencia y deberá ser entregada al primer adquirente particular de cada construcción.

Una vez llenados todos los requisitos exigidos por el Reglamento, se deberá extender licencia previo pago de la tasa municipal y arbitrios establecidos por la ley. El plazo máximo para resolver una solicitud de licencia es de 30 días, plazo que podrá prorrogarse por otros 30 días, cuando la magnitud del edificio o su complejidad así lo justifiquen.

Dentro del Título tercero del Reglamento se encuentran reguladas las disposiciones urbanísticas, en dónde se establece que se comprende por alineación municipal sobre el plano horizontal, el límite entre la propiedad privada y la propiedad o posesión municipal destinada a calles, avenidas, parques, plazas y en general área de uso público. La alineación se considera un plano vertical que se extiende indefinidamente hacia arriba y hacia abajo, a partir de su intersección con la superficie del terreno.

Se comprende por línea fachada, el límite hasta el cual puede llegar exteriormente una edificación hacia calles, avenidas, parques, plazas y en general áreas de uso público, exceptuando partes de una edificación como verjas, paredes divisorias, fosas sépticas, pozos de absorción y lugar descubierto para automóvil, cuando los autorice La Oficina. Por otra parte se comprende por gabarito permisible el perfil límite hasta el cual, en el espacio aéreo, es permitido construir.

Todas las viviendas individuales, edificaciones residenciales o complejos habitacionales, así como todos los inmuebles destinados total o parcialmente a usos no residenciales, deberán contar con un número mínimo de plazas de aparcamiento o estacionamiento de acuerdo a su superficie construida, su capacidad de ocupación y a la zona postal en que esté ubicado el inmueble.

Así mismo además del número de plazas de aparcamiento requerido por unidad de vivienda o apartamento, las edificaciones residenciales y los proyectos habitacionales deberán proveer dentro de su mismo lote o predio, plazas de aparcamiento exclusivo para visitantes, en una cantidad no menor a 0.25 espacios por cada unidad de vivienda o apartamento, o una plaza de aparcamiento por cada cuatro unidades de vivienda o apartamentos. Estas plazas de aparcamiento deberán estar debidamente señalizadas, indicando que son para uso de los visitantes, debiendo permanecer el área que ocupen como parte de las áreas comunes de la edificación o complejo habitacional, es decir, sin que constituyan fincas de propiedad individual. Se exceptúan de este requerimiento los proyectos de vivienda individual.

Las fracciones (0.25, 0.50, ó 0.75) de número de plazas de aparcamiento resultantes, deberán sumarse de manera que la edificación cuente con el número total de plazas de aparcamiento requerida de acuerdo al total de área construida y al número total de apartamentos. Cualquier fracción residual del número de plazas de aparcamiento deberá calcularse al número inmediato mayor.

Se podrán contabilizar como plazas de aparcamiento en viviendas individuales, edificaciones residenciales y complejos habitacionales, aquellas en las que sea necesario movilizar un vehículo para maniobrar otro en otra plaza de aparcamiento, siempre y cuando:

1. Las plazas de aparcamiento correspondan a una misma vivienda individual o apartamento.
2. El número de plazas de aparcamiento no sea mayor de dos.
3. Su disposición permita la entrada y salida de los vehículos de las plazas de aparcamiento de otras viviendas o apartamentos.
4. Las maniobras de entrada y salida del área o plaza de aparcamiento se efectúen dentro del mismo predio de la edificación, del complejo habitacional o del área de estacionamiento del mismo, y no sobre la vía pública.

Respecto a lo anterior, puede concluirse que en Guatemala no existen leyes que regulen específicamente el planeamiento urbanístico, lo que a lo largo del tiempo ha traído consecuencias negativas para el desarrollo del país. Existe normas que son aplicables pero las mismas no han sido reformadas sino que se han quedado estancadas en épocas anteriores. Así mismo puede decirse que para llevar a cabo la ejecución de una urbanización privada se debe contar con la entidad estatal facultada para la aprobación e la misma, en el presente caso la Municipalidad de Guatemala. En virtud para que se lleve a cabo el proceso de urbanización privada en Guatemala es necesaria cierta intervención por parte del Estado, lo que hace que las instituciones privadas sean un medio para llevar a cabo la ejecución de las mismas.

1.3. COPROPIEDAD

1.3.1. Definición

El proceso de urbanización da como resultado el surgimiento una de las formas de propiedad: la copropiedad; por tal motivo se hace importante un pequeño estudio de la misma. De forma simple en el Diccionario de la Real Academia Española se establece que copropiedad es aquella propiedad compartida por dos o más personas o entidades.²³ Por su parte Federico Puig Peña establece que la copropiedad es: *“Aquella forma de comunidad cuya virtud, la propiedad de una cosa corporal pertenece a una pluralidad de personas por cuotas-partes cualitativamente iguales.”*²⁴ Puede decirse entonces que para que pueda constituirse la copropiedad, es necesario que una sola cosa pertenezca en partes iguales a dos o más personas ya sean estas individuales o jurídicas.

De una forma más extensa se pronuncia Rojina Villegas al decir que *“Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen proindiviso, a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir sobre parte alícuota.”*²⁵

Del concepto anterior es necesario recalcar que los copropietarios tienen derecho de propiedad sobre una parte alícuota, la cual hace referencia a las áreas comunes, es decir que poseen dominio absoluto sobre su cuota, pero sobre la parte alícuota únicamente son dueños de los derechos.

²³ Copropiedad, Diccionario de la Real Academia Española, España, Real Academia Española, 2014, Vigésimotercera Edición, pág. 153

²⁴ Puig Peña, Federico, Compendio de Derecho Civil Español Tomo III, España, Editorial Arazadi, 1972, pág. 362.

²⁵ Rojina Villegas, Rafael, Compendio de Derecho Civil II, Bienes, derechos reales y sucesiones, México D.F., Editorial Porrúa, S.A., 1979, Pág. 111.

El artículo 485 del Código Civil, Decreto Ley Número 106 establece que: “Hay copropiedad cuando un bien o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contrato o disposición especial se regirá la copropiedad por las disposiciones del presente capítulo.”

1.3.2. Características

- a. Pluralidad de sujetos: la copropiedad corresponde a dos o más personas, sean individuales o jurídicas.
- b. Unidad de objeto: la copropiedad recae sobre un bien común, es decir que el bien debe ser uno solo.²⁶
- c. Existencia de cuotas ideales: a cada propietario le corresponde una parte alícuota del bien.
- d. No hay derecho absoluto de disposición y administración pues todos los propietarios tienen un interés y por tal razón tendrán que intervenir en los actos de dominio y de administración que se ejecuten.
- e. El bien es proindiviso: debe permanecer en indivisión mientras dure la copropiedad, pero a los copropietarios no se les obliga a vivir en comunidad.²⁷

El artículo 486 del Código Civil, señala que: “Las cuotas de los coparticipes se presumen iguales. El concurso de los comuneros, tanto en los beneficios como en las cargas de la comunidad, será proporcional a sus respectivas cuotas.”

En los dos artículos citados con anterioridad en el Código Civil se da entonces un concepto de copropiedad y se describe como cuotas de los coparticipes a la parte alícuota. En el artículo 487 se establece el uso de la cosa común, que permite a los partícipes servirse de las cosas comunes siempre y cuando no perjudique a los intereses de la comunidad. Cada partícipe debe contribuir a los gastos necesarios para la conservación de la cosa común. Las innovaciones no se permiten sin el consentimiento de los demás.

²⁶ Palacios C., Enma, “La Copropiedad”, *Revista Jurídica Docentia et Investigatio*, Volúmen 7, No. 82, Perú, 2005, Facultad de Derecho Universidad Nacional Mayor de San Marcos, pág. 74.

²⁷ *loc. cit.*

Respecto a la Administración, el artículo 490 señala que serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes y que estos a su vez sumen las dos terceras partes del total del bien o la cosa. Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponde y la de sus frutos y utilidades, por lo tanto puede venderla, enajenarla, cederla o gravarla.

En cuanto al derecho de pedir la división, el artículo 492 del Código Civil establece que cada propietario puede pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común, excepto las que estén sometidas al régimen de propiedad horizontal, caso en el que se dará derecho preferente a los otros comuneros que deseen adquirirla.

Por último el artículo 503 indica que la copropiedad cesa por la división de la cosa común; por su pérdida, destrucción o enajenación; y por la consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo copropietario.

1.3.3 Formas o clases de copropiedad

a. Voluntarias y forzosas:

Las primeras son aquellas que se constituyen por voluntad de los copropietarios, nadie está obligado a permanecer en la indivisión, por lo tanto no es válido el pacto por el cual los condueños se obligan a vivir en ese estado. Por otra parte las forzosas son las que por naturaleza del bien existe una imposibilidad de llegar a la división.²⁸

b. Temporales y permanentes

Son temporales aquellas que son voluntarias, es decir que pueden dividirse después, mientras que son permanentes cuando se constituyan de manera forzosa, es decir que el bien debe permanecer en la indivisión.²⁹

c. Copropiedades sobre bienes determinados y sobre un patrimonio o universalidad

²⁸ Palacios C. Emma, *óp. cit.*, pág. 76.

²⁹ Artola Dávila de Girón, Silvia Jeannette, *Análisis jurídico-tributario del régimen de propiedad horizontal y condominios*, Guatemala, Editorial Universitaria, 2014, pág. 21.

La primera se refiere a la copropiedad en la cual existe un determinado bien sobre el cual son propietarios dos o más personas, mientras que la segunda hace referencia a la copropiedad hereditaria en la cual existe un patrimonio integrado con su activo y pasivo, los copropietarios poseen una parte alícuota de activo y de pasivo, es decir tienen derechos y obligaciones.³⁰

d. Atendiendo a la fuente

Las que nacen de un hecho jurídico son aquellas se originan por ocupación, accesión o prescripción, mientras que las que nacen por un acto jurídico son las que se crean por contrato, testamento o acto unilateral.³¹

e. Copropiedad en régimen de propiedad horizontal

Esta forma de copropiedad se tratará ampliamente en el capítulo dos.

Se puede concluir entonces que la copropiedad es una forma de propiedad en virtud del cual un bien o derecho patrimonial pertenece pro indiviso a dos o más personas, sean estas individuales o jurídicas, y en la cual los copropietarios tienen un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción.

CAPÍTULO 2: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

2.1. DEFINICIÓN

Claudio Fabián Torres señala que Propiedad horizontal es la que recae sobre uno o varios pisos, viviendas o locales de un edificio, adquiridos separadamente por diversos propietarios, con ciertos derechos y obligaciones comunes. Así mismo plantea que la propiedad horizontal surge con el propósito de tratar dos derechos que se dan en forma simultánea, y que permiten comprender su naturaleza jurídica, primero un derecho

³⁰ *loc. cit.*

³¹ EcuRed, Thomas Alva Edison, Charles Coulom, Copropiedad, Cuba, 2016, Disponibilidad y acceso: <http://www.ecured.cu/Copropiedad> Fecha de consulta: 17 de abril de 2016.

exclusivo sobre ciertas cosas y segundo un derecho común que se da sobre ciertas cosas, que son accesorias a la principal.³²

De la definición anterior es importante recalcar que el régimen de propiedad horizontal únicamente recae sobre un edificio del que son propietarios dos o más personas, individuales o jurídicas, es decir que tal y como se mencionó en el capítulo anterior, es una forma de copropiedad.

Para el jurista español, Zaforteza Socías, inicialmente la Propiedad Horizontal es la organización de un edificio de forma que cada piso y cada local independientes, por tener salida propia a un elemento común del inmueble o la vía pública, puedan ser objeto de propiedad separada, la cual llevará consigo un derecho de copropiedad sobre los elementos del edificio que son necesarios para el uso y disfrute del piso o local.³³

Por otra parte, el mismo autor citado anteriormente establece que la Propiedad horizontal no siempre presupone un solo y único edificio ya que también cabe este tipo de propiedad en los complejos inmobiliarios privados, formados por dos o más edificios o parcelas independientes entre sí y destinados principalmente a viviendas y locales, siempre que los titulares de estos inmuebles participen de una copropiedad indivisible le sobre las partes que son comunes.³⁴

Se conoce como propiedad horizontal al derecho que se ejerce sobre uno o más pisos, viviendas o locales de un edificio, que han sido adquiridos por distintos propietarios en forma separada pero que tienen ciertos derechos y obligaciones en común.

La propiedad horizontal, por lo tanto, es la institución jurídica vinculada a la división y organización de los inmuebles resultantes de la segregación de una construcción común. Dicha propiedad reglamenta la manera en que se divide el inmueble y su

³² Torres, Claudio Fabián, Aspectos esenciales de la propiedad horizontal Tomo I, Argentina, Editorial Nobuko, 2009, pág. 74

³³ Zaforteza Socías, José María, La nueva propiedad horizontal, España, J.M. Bosch Editor, 2002, pág. 9.

³⁴ *loc. cit.*

relación con el resto de los bienes privados y comunes del edificio. Cada propietario dispone de uno o más departamentos (también conocidos como pisos o apartamentos), pero nadie es dueño del edificio en su totalidad. A todas estas propiedades individuales se le suma la propiedad común de espacios. El derecho de propiedad horizontal supone que el propietario de un departamento tiene un porcentaje de propiedad sobre los espacios comunes. Dicha cuota es inherente a la propiedad del departamento e inseparable de esta.³⁵

Según Puig Peña “La esencial razón de ser del régimen de la propiedad horizontal descansa en la finalidad de lograr el acceso a la propiedad urbana mediante una inversión de capital que al poder quedar circunscrita al espacio y elementos indispensables para atender a las propias necesidades, es menos cuantiosa y, por lo mismo, más asequible a todos, y la única posible para grandes sectores de personas. Siendo ello así, el régimen de la propiedad horizontal no sólo precisa para ser reconocido sino que además requiere que se aliente y encause, dotándole de una ordenación completa y eficaz.”³⁶

De los conceptos citados con anterioridad se puede concluir que el régimen de propiedad horizontal constituye tanto un derecho de propiedad como de copropiedad. El primero porque atribuye a su propietario la facultad de usar, gozar y disponer de su unidad independiente, es decir de su piso o pisos de apartamentos, dentro de los límites establecidos por la ley y el reglamento interno del edificio. Y el segundo porque otorga el derecho al copropietario sobre los elementos y servicios comunes del edificio del cual forma parte su unidad independiente.

La propiedad horizontal se encuentra regulada en Guatemala en la Ley de la Propiedad Horizontalmente dividida en Guatemala, Decreto Número 1318, del Congreso de la República de Guatemala de fecha 29 de septiembre de 1959, sin embargo fue derogado parcialmente con la entrada en vigencia del Código Civil, Decreto Ley 106,

³⁵ Luisvia, Sequera, Propiedad Horizontal, Argentina, El Cid Editor, 2011, pág. 5.

³⁶ Puig Peña, Federico, Compendio de Derecho Civil Español, Tomo II, Derechos Reales, España, Editorial Arazandi, 1972, Segunda Edición, pág. 355.

de fecha 14 de septiembre de 1964. En virtud de que la derogación fue parcial se hace importante la mención de algunos artículos que no fueron incluidos en el Código Civil.

El artículo 528 del Código Civil señala que: “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.”

Respecto a la forma en que se origina la propiedad horizontal el Código Civil establece lo siguiente: “El régimen de propiedad horizontalmente dividida puede originarse:

- a. Cuando el propietario o los propietarios comunes de un edificio decidan someterlo a este régimen para efectuar cualquier negocio jurídico con todos o parte de sus diferentes pisos, una vez que se hayan inscrito en el Registro de la Propiedad como fincas independientes;
- b. Cuando una o varias personas construyan un edificio con el mismo propósito;

En la ley de propiedad horizontalmente dividida se agrega en este inciso que debe ser con el propósito de transmitir en propiedad singular, a título gratuito u oneroso, todos o parte de sus diferentes pisos, departamentos y habitaciones.

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

En la ley de propiedad horizontalmente dividida se establece en el artículo tres, inciso cuarto, que también se origina la propiedad horizontal “Cuando en el caso de pertenecer en común a varios propietarios un edificio susceptible de someterse a este régimen, decidan poner término a la comunidad y el partidor resuelva dividirlo en unidades singulares, ya sea para repartirlas entre los propios comuneros o para ponerlas a la venta y distribuir su producto entre éstos.

La característica básica de la propiedad horizontal es la mezcla entre propiedad individual y propiedad colectiva. Así, las partes de uso privado (es decir, los departamentos u oficinas) constituyen propiedad individual, pero todas las partes comunes están sujetos a la propiedad colectiva de todos los propietarios del edificio. Lo que los dueños poseen en un régimen de propiedad horizontal es, por lo tanto, un conjunto de derechos que implica el uso exclusivo de sus departamentos y oficinas y el uso no exclusivo de todas las partes comunes del edificio, y tales derechos son perpetuos y transferibles. Sin embargo, los derechos exclusivos y no exclusivos son indivisibles, en el sentido de que no es posible vender el derecho sobre las partes individuales sin incluir también en la transacción al derecho sobre las partes comunes, o viceversa.³⁷

2.2. CARACTERÍSTICAS DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

De acuerdo con los conceptos mencionados con anterioridad, se determina que la propiedad horizontal presenta las siguientes características esenciales³⁸:

- a. Forma de copropiedad en la cual el edificio (la propiedad) se encuentra asentada en un mismo terreno con varios pisos, apartamentos o planos horizontales. El edificio debe ser concebido como una construcción u obra de arte levantada por la reunión de materiales en un terrero, es decir la reunión de dos elementos: la construcción y el suelo o subsuelo que lo soporta.
- b. Coexistencia de dos figuras jurídicas, es decir existe un derecho de propiedad el cual es exclusivo sobre las unidades independientes del edificio, y un derecho de copropiedad ya que existe propiedad común de todos los elementos, áreas o servicios que sirven para el funcionamiento del edificio.
- c. Se encuentra conformada por elementos propios (pisos, apartamentos o habitaciones) y elementos comunes (áreas recreativas, club social, pasillos, ascensores, escaleras, etc.)

³⁷ UCEMA, Coloma, Germán, Breve análisis económico de la propiedad horizontal, Argentina, 2015, Disponible en: <http://www.ucema.edu.ar/u/gcoloma/prophoriz.pdf> Fecha de consulta: 6 de abril de 2016.

³⁸ *ibíd.*, pág. 356.

- d. Debe de existir un reglamento de cumplimiento obligatorio, en el que se establezcan las normas que deben cumplir los copropietarios respecto al régimen de propiedad horizontal.

2.3. ELEMENTOS

A través de los conceptos mencionados en el inciso anterior se puede determinar que los elementos que constituyen el régimen de propiedad horizontal son los siguientes:

2.3.1. Personales

- a. El copropietario: Persona física o jurídica, que es titular de dominio de una unidad funcional de edificio, y, además cotitular del dominio de las partes comunes del mismo. En esa doble situación, se le reconoce dentro del régimen de propiedad horizontal como copropietario, o propietario.³⁹

Al copropietario se le atribuyen los siguientes derechos:⁴⁰

1. Ejercer dominio sobre su unidad funcional: como se hizo mención con anterioridad el propietario es dueño exclusivo de su piso, es decir ejerce la propiedad sobre el mismo.
2. Disponer libremente de su unidad funcional: al ejercer la propiedad sobre el piso o departamento, tiene la facultad de enajenarlo o constituir derechos reales sobre el mismo, sin necesidad del consentimiento de los demás copropietarios.
3. Utilizar las partes comunes conforme a su destino: al constituirse como propietario del apartamento de un edificio, se le atribuye inmediatamente la copropiedad sobre las cosas de uso común por lo que tiene libre acceso a todas esas partes comunes del edificio.

³⁹ Torres, Claudio Fabián, Aspectos esenciales de la propiedad horizontal Tomo I, Argentina, Editorial Nobuko, 2009. Pág. 103

⁴⁰ Navarra vivienda, Gobierno de Navarra, Derechos y obligaciones de los copropietarios, España, 2015, Disponible en: http://www.navarra.es/home_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/Compraventa/Comunidad+de+propietarios/Derechos+y+obligaciones+de+los+copropietarios/Derechos.htm Fecha de consulta: 17 de abril de 2016.

No obstante así como tiene derechos, también se encuentra obligado a lo siguiente:⁴¹

1. Conservar, atender y reparar su propia unidad funcional: es decir que cada propietario debe cubrir con los gastos de conservación y reparación de su propio apartamento, así mismo también implica la prohibición de toda innovación o modificación que pueda afectar la seguridad del edificio o las áreas comunes.
2. Conservar, atender y reparar partes comunes: los propietarios tienen se encuentran obligados a cubrir con los gastos de administración y reparación de partes comunes del edificio, indispensables para el mantenimiento, seguridad y comodidad de los mismos. Así mismo deben de contribuir al pago de las primas de seguro del edificio.
3. No molestar a los copropietarios: a los propietarios les es prohibido perturbar la tranquilidad del resto de los copropietarios.
4. Prohibición de alterar construcciones existentes sin permiso de los copropietarios.
5. No alterar el destino de la unidad funcional: es decir que el propietario u ocupante del apartamento no puede destinarlo a usos contrarios a la moral, buenas costumbres o fines distintos a los establecidos en el Reglamento.

En Guatemala lo anterior se encuentra regulado dentro del capítulo III de la Ley de la propiedad horizontalmente dividida que hace referencia a los derechos y obligaciones de los propietarios de manera más específica. El artículo 31 establece que: “Cada titular es dueño exclusivo de su piso, departamento o habitación y copropietario de los elementos y partes comunes, que corresponda, del edificio. (...)” (Lo mismo establece el artículo 533 del Código Civil)

⁴¹ Solo Álvarez, Clemente, *Prontuario de introducción al derecho y nociones de derecho civil*, México, Limusa Noriega Editores, 2005, Tercera Edición, pág. 172.

El artículo 32 otorga a los propietarios el derecho de usar los bienes comunes conforme a su destino y naturaleza siempre y cuando no perjudiquen o restrinjan el derecho de los demás. Así mismo indica que: “El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es inherente y proporcionado al valor de su piso, departamento o habitación y debe ser fijado por los propietarios, y en caso de desacuerdo, por el juez de 1a. Instancia competente, a solicitud de parte interesada, tomando como base lo declarado en la matrícula fiscal para el pago del impuesto territorial.”

En el artículo 534 se establece lo siguiente: “El propietario de un piso, departamento o habitación tiene derecho a usar, gozar y disponer de él sin más limitaciones que las que establezcan las leyes, reglamentos aplicables, la escritura constitutiva del régimen y el reglamento de copropiedad y administración.”

Respecto a las facultades y obligaciones del propietario el Código Civil es más breve, el artículo 535 establece que: “Cada piso, departamento o habitación puede transmitirse o gravarse con independencia del edificio total de que forma parte. El propietario tiene derecho de usar, gozar y disponer de él con las limitaciones que establecen las leyes, escritura constitutiva del régimen y reglamento de copropiedad y administración.”

Así mismo, el artículo 536 del mismo cuerpo legal señala que: “Cada propietario de piso, departamento o habitación debe abstenerse de destinar su propiedad a usos contrarios a la moral y buenas costumbres, hacerla servir a otros objetos que los convenidos en la escritura constitutiva, 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.”

El artículo 539 establece lo relativo a la prohibición que tiene el propietario del último piso, departamento o habitación situados en la planta más alta, de elevar el nivel de dicha planta sin el consentimiento unánime de los demás propietarios y la autorización municipal respectiva, lo mismo aplica para el propietario de la planta baja o del

subsuelo o de departamento o habitación situados en los mismos de hacer sótanos o excavaciones de alguna especie.

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

Cada propietario puede hacer toda clase de obras y reparaciones en su piso, siempre que no dañe la estructura o partes esenciales del edificio, perjudicando su seguridad, solidez o salubridad.⁴²

Cuando el edificio o sus elementos comunes requieran obras urgentes o necesarias de reparación para su seguridad o conservación, cualquier propietario de piso, en ausencia del administrador, puede hacerlas a sus expensas y tiene derecho a repetir contra los demás para el pago proporcional de los gastos hechos, mediante la presentación de los comprobantes respectivos. La estimación de la urgencia o necesidad de las obras y su importe, corresponde a la mayoría de los propietarios o, en su defecto, al juez competente.⁴³;

Por último el artículo 545 del Código Civil establece la obligación que tiene cada propietario de contribuir a los gastos comunes de administración, mantenimiento, reparación, pago de servicios generales y primas de seguros sobre el edificio total; así como el pago de los impuestos que a este correspondan.

- b. El Administrador: Pudiendo ser un copropietario o un tercero, es la persona física que actúa de modo unipersonal o persona jurídica actuante a través de sus órganos representativos, el administrador es una relevante figura entre los actos

⁴² Peralta Azurdia, Enrique, Jefe de Gobierno, Decreto ley número 2016, Código Civil, Art. 543.

⁴³ Peralta Azurdia, Enrique, Jefe de Gobierno, Decreto ley número 2016, Código Civil, Arts. 541-542.

del régimen de la Propiedad Horizontal, pues tiene a su cargo la administración de la cosa común. El administrador posee mandato legal y exclusivo para administrar la cosa común.⁴⁴

Respecto a las tareas del administrador, el jurista Claudio Fabián Torres⁴⁵, indica que se le atribuyen las siguientes:

1. Cumplir y hacer cumplir las normas que rigen la propiedad horizontal
2. Representar a los copropietarios ante las autoridades
3. Atender reclamos e inquietudes
4. Recaudar y manejar los fondos recaudados por los copropietarios.
5. Supervisar el estado general del edificio
6. Convocar a Asambleas
7. Contratar y capacitar al personal.
8. Custodiar libros y toda documentación del inmueble
9. Manejar todo lo relativo al seguro del edificio.
10. Registrar resoluciones de Asamblea en las actas correspondientes.
11. Comunicar las decisiones tomadas en Asamblea.
12. Denunciar infracciones al Reglamento interior o a la Ley.
13. Expedir certificados de gastos.
14. Informar acerca del estado patrimonial del edificio y de las deudas.
15. Rendir cuentas de su gestión.

Respecto a esta figura el artículo 547 del Código Civil establece que: “Los edificios sometidos al régimen de la presente ley deben ser administrados por la persona que designe la mayoría de los propietarios. La administración del edificio se ha de regir por las disposiciones que deben insertarse en el reglamento de copropiedad y administración.”

2.3.2. Reales

⁴⁴ Torres, Claudio Fabián, Aspectos esenciales de la propiedad horizontal Tomo I, Argentina, Editorial Nobuko, 2009. pág. 134

⁴⁵ *loc. cit.*

A través de los conceptos doctrinarios y legales mencionados en el inciso 3.1 del presente trabajo, se determina que el elemento real del régimen de propiedad horizontal se encuentra constituido por el edificio sobre el cual recae él mismo, el cual se encuentra constituido por dos elementos principalmente:

- a. Elementos privativos: Son los distintos pisos, departamentos o habitaciones que conforman el edificio. Respecto a estos el Código Civil indica que: “Se entiende por piso el conjunto de departamentos y habitaciones construidos en un mismo plano horizontal, en un edificio de varias plantas; por departamento, la construcción que ocupa parte de un piso, y por habitación el espacio constituido por un solo aposento.”
- b. Elementos comunes: Son aquellos que sirven para el uso, goce y disfrute de todos los copropietarios. El Código Civil establece en el artículo 533 que: “Cada titular es dueño exclusivo de su piso y copropietario de los elementos y partes comunes del edificio total. Son elementos comunes, además del terreno, las cosas necesarias para la seguridad, conservación y servicios generales para el uso y goce de todo el inmueble y de cada planta.”

Respecto a estos últimos establece el artículo 533 del Código Civil que son elementos comunes, además del terreno, las cosas necesarias para la seguridad, conservación y servicios generales para el uso y goce de todo el inmueble y de cada planta. Así mismo el artículo 534 del mismo cuerpo legal señala que los elementos y partes comunes se han de mantener en indivisión forzosa mientras dure el régimen de propiedad horizontal, siendo nulo cualquier pacto en contrario.

2.3.3. Formales

Como primer punto es importante mencionar que para que un inmueble pueda organizarse en el régimen de propiedad horizontal, debe encontrarse libre de gravámenes, limitaciones, anotaciones o reclamaciones de cualquier naturaleza. En

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

Según Lusvia Sequera, las particularidades que debe contener para su registro son:⁴⁶

- Voluntad de venderlo en propiedad horizontal
- Descripción del terreno, del edificio y sus títulos de propiedad;
- Los pisos, apartamentos y dependencias de que consta así como las especificaciones de sus linderos;
- Descripción de las cosas comunes del edificio en general;
- Descripción de las cosas comunes a determinados apartamentos;
- Indicación precisa del destino dado a cada apartamento;
- Valor total del edificio;
- Valor de cada apartamento;
- Porcentaje o alícuota que corresponda a cada propietario de apartamento sobre las cosas comunes y sus derechos y obligaciones en la conservación y administración del edificio;
- Los gravámenes que pesan sobre el inmueble;
- Cualquiera otra circunstancia que interese hacer constar.

Respecto a la formalización legal del régimen de propiedad horizontal, el artículo 531 del Código Civil establece que para dotar de mayor seguridad jurídica al acto, el régimen de propiedad horizontal debe constituirse por escritura pública, la cual debe inscribirse debidamente en el Registro General de la Propiedad. La escritura constitutiva deberá reunir los siguientes requisitos:

1. Declaración del propietario o propietarios de someter a este régimen el inmueble de su propiedad;
2. Situación, medidas y colindancias del terreno, así como una descripción total del edificio y mención de sus servicios de agua, electricidad y cualesquiera otros de que goce;

⁴⁶ Sequera, Luisvia, Propiedad Horizontal, Argentina, El Cid Editor, 2011, pág. 9.

3. Descripción de cada piso con los datos que sean necesarios para su identificación;
4. El valor del inmueble y el de cada piso;
5. Descripción de los elementos y partes comunes del edificio y de los elementos y partes comunes limitados a las unidades independientes; y
6. Cualquier otro dato que consideren conveniente los otorgantes.

Así mismo, adicionalmente a los requisitos mencionados con anterioridad, también debe cumplirse con lo regulado por el Decreto 1318 del Congreso de la República, Ley de la Propiedad Horizontalmente dividida, la cual señala en el artículo 16 incisos f) y g) que en la escritura constitutiva de propiedad horizontal debe quedar especificado el destino que se dará al edificio así como la elaboración del reglamento de copropiedad y administración.

Por otra parte dentro de los artículos 1195 al 1205 se enumeran los requisitos que se deben de cumplir previo a someter un edificio al régimen de propiedad horizontal e inscribirlo como tal en el Registro General de la Propiedad:

- a. La propiedad horizontal deberá inscribirse formando tantas fincas separadas como pisos o unidades tenga la edificación. El testimonio de la escritura que origine la primera inscripción del edificio, deberá acompañarse de una copia de los planos del mismo y los planos de cada unidad o piso.
- b. Los planos deben detallar la situación, dimensiones y colindancias del terreno, así como una descripción del edificio, incluyendo sus servicios de agua, electricidad y cualesquiera otros de que goce; y descripción de cada piso o unidad, su situación, colindancias y datos que sean necesarios para identificarlos.
- c. La inscripción del edificio, como finca matriz, se debe practicar en la finca con cuyo número aparezca inscrito el terreno.
- d. Cada piso, departamento o habitación se debe inscribir como finca independiente de la finca matriz, y cada una de las nuevas fincas debe tener notas marginales de mutua referencia.

- e. La inscripción del edificio en la finca matriz ha de expresar las circunstancias que para toda inscripción señala el artículo 1131 del Código Civil.
- f. En la inscripción deben expresarse los elementos comunes a favor del o de los que resulten ser titular o titulares del edificio total; y en su caso, de los que correspondan a cada piso, departamento o habitación, en la proporción respectiva.
- g. Al inscribirse un piso, departamento o habitación, se deben expresar las mismas circunstancias que indican los incisos anteriores. En cuanto a la parte que en los elementos comunes generales o limitados, en su caso, corresponde a los titulares, el registrador hará una breve referencia al asiento de la finca matriz en que aparezcan inscritos.
- h. Para que cada piso, departamento o habitación, pueda inscribirse independientemente de la finca matriz, es indispensable que se encuentre terminada su construcción, lo que deberá acreditarse mediante constancia extendida por la respectiva municipalidad o por el profesional director de la obra, la que el notario insertará en el instrumento público que corresponda. Cuando la construcción no estuviere concluida, la inscripción tendrá carácter provisional y se convertirá en definitiva a solicitud del interesado, acompañando la constancia a que se refiere el párrafo anterior.
- i. La parte proporcional o porcentaje en los elementos comunes que corresponda al titular de cada piso o unidad, se entiende transmitida o gravada conjuntamente con éste, sin necesidad de inscribir dicha transmisión o gravamen de la parte proporcional de esos elementos en la finca matriz.
- j. La adición de nuevos pisos o la adquisición de nuevas porciones de terreno colindantes, efectuadas por la totalidad de titulares para que formen parte de los elementos comunes del edificio, se ha de inscribir en la finca matriz, con la cual deben unificarse las nuevas parcelas adquiridas.
- k. La cancelación total o parcial de gravámenes que afecten el edificio en general y las anotaciones preventivas que hagan referencia expresa al edificio o a los elementos comunes del mismo en su totalidad, se deben practicar en la finca matriz, dejando anotación marginal en las fincas filiales.

El artículo 4 del Acuerdo Gubernativo 325-2005 establece que: “Por la inscripción de del régimen de propiedad horizontalmente dividida o de condominios, se pagará doscientos cincuenta quetzales (Q250.00) por inscribir el régimen en la finca matriz, más los honorarios por cada finca filiar o que forme parte del condominio de acuerdo con el valor que se les hubiere asignado en la escritura.”

De cumplir la escritura constitutiva del régimen de propiedad horizontal, con todos los requisitos mencionados anteriormente, se procederá a su inscripción en el libro correspondiente a Propiedad Horizontal del Registro General de la Propiedad.

2.4. REQUISITOS PARA CONSTITUIR PROPIEDAD HORIZONTAL

2.4.1. Obligaciones previas

Son aquellas de cumplimiento para los notarios, antes de faccionar la escritura pública a través de la cual se va a constituir el régimen de propiedad horizontal:

- a. Acreditación de propiedad del inmueble: Una de las principales obligaciones, es comprobar la existencia de un inmueble propiedad legítima del, o los comparecientes, que cuente o posea los elementos necesarios según la ley para ser sometido al régimen de propiedad horizontal, mediante el testimonio de la escritura de propiedad del inmueble.⁴⁷

Respecto a esta obligación el artículo 1202 del Código Civil indica que: “Para que cada piso, departamento o habitación, pueda inscribirse independientemente de la finca matriz, es indispensable que se encuentre terminada su construcción, lo que deberá acreditarse mediante constancia extendida por la respectiva municipalidad o por el profesional director de la obra, la que el notario insertará en el instrumento público que corresponda. Cuando la construcción no estuviere

⁴⁷ Carral, Luis y Teresa Snippet, Derecho notarial y derecho registral, México, Editorial Porrúa, 2007, 18 Edición, págs. 151 y 152.

concluida, la inscripción tendrá carácter provisional y se convertirá en definitiva a solicitud del interesado, acompañando la constancia a que se refiere el párrafo anterior.”

- b. Libertad de gravámenes, limitaciones y anotaciones: Para poder someter un inmueble al régimen de propiedad horizontal debe de estar libre de gravámenes, limitaciones y anotaciones, lo cual deberá acreditarse por certificación en que se haga constar el estado de dichos bienes, extendida por el Registro correspondiente, así lo regula es artículo 1179 del Código Civil.
- c. Elaboración de planos del edificio, unidades y pisos: Es requisito indispensable la elaboración de planos del edificio, según el artículo 1196 del Código Civil: “Los planos deben detallar la situación, dimensiones y colindancias del terreno, así como una descripción del edificio, incluyendo sus servicios de agua, electricidad y cualesquiera otros de que goce; y descripción de cada piso o unidad, su situación, colindancias y datos que sean necesarios para identificarlos.” Por otra parte el artículo 1195 del mismo cuerpo legal establece que el contenido de los planos de cada unidad o piso debe describir su situación, colindancias y datos necesarios para identificarlos, es decir que se deben elaborar planos de cada piso o unidad.
- d. Aprobación del reglamento: Para la regulación de las recíprocas relaciones de vecindad y condominio, así como lo referente a la administración y atención de los servicios comunes, deberán los otorgantes del régimen aprobar e incluir en la escritura constitutiva el Reglamento de copropiedad y administración y determinar en él las formas de mayoría para los casos de aprobación de los actos y negocios que requiera el voto de los propietarios. El reglamento puede ser modificado en la misma forma y a sus disposiciones deben sujetarse los nuevos adquirentes, inquilinos y ocupantes. Así lo indica el artículo 559 del Código Civil.

- e. Obligatoriedad de contratar seguros: Al constituirse la propiedad horizontal, surge la obligación de contratar seguros que garanticen la reconstrucción total de los bienes comunes de edificios o conjuntos, mantener y cuidar la propiedad e intereses de la comunidad y responder ante terceros como persona jurídica.⁴⁸

El Código Civil establece en el artículo 552 que: “El edificio total debe ser asegurado contra los riesgos que pueda sufrir, determinados en la escritura constitutiva, sin perjuicio de los seguros particulares a que igualmente estén obligados los titulares o que acuerde la mayoría de propietarios.”

Respecto a la responsabilidad legal del aseguramiento, Hernan Mejía Delgado⁴⁹ establece lo siguiente:

- Obligación de constituir pólizas de seguros: Que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los bienes comunes de edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal.
- Que garanticen la reconstrucción total: El valor asegurado debe ser suficiente y las condiciones de contratación deben permitir el cumplimiento de esta obligación.
- Deben cubrir los bienes comunes susceptibles de ser asegurados: Lo que supone el análisis de todos los bienes de cada edificio o conjunto para determinar cuáles son susceptibles de serlo. En el caso de las copropiedades, esta es una característica de todos los bienes, por lo tanto hay que suscribir las pólizas para la generalidad de los mismos frente a la probabilidad de sufrir un daño.
- La responsabilidad en cabeza del administrador: De asegurar la copropiedad y administrar con diligencia y cuidado los bienes puestos bajo su responsabilidad, respondiendo hasta de culpa leve.

⁴⁸ Mejía Delgado, Hernan, Seguros en la Propiedad Horizontal, Colombia, Ecoe Ediciones, 2001, pág. 35.

⁴⁹ *loc. cit.*

- La obligación de reconstruir el edificio o conjunto: Significa que en los casos de daños o pérdidas menores al 75% de su valor comercial, la reconstrucción es obligatoria y las expensas de la construcción quedan a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.

En lo relativo a la indemnización, el artículo 553 del Código Civil señala que: “En caso de siniestro que destruya el edificio, la indemnización del seguro se entregará al administrador, previo afianzamiento de su responsabilidad, para que pague en primer lugar los gravámenes si los hubiere y, en seguida, la reparación o reconstrucción del edificio.” Así mismo el artículo 554 regula que: “Si la indemnización no alcanzare a cubrir los gastos de reconstrucción, el costo adicional se debe satisfacer por los titulares perjudicados por el siniestro, en proporción al valor de su propiedad, salvo lo que dispongan en cada caso los propietarios afectados.” La constitución de un seguro sobre el régimen de propiedad horizontal es de suma importancia como una garantía para los copropietarios, sin embargo se hace evidente que la legislación guatemalteca es muy escasa respecto al tema.

- f. Elección y nombramiento del administrador: Tal y como se mencionó en el inciso 2.3 del presente capítulo, es indispensable que se designe a la persona sobre la que recaerá la representación y administración del régimen de propiedad horizontal.

2.4.2. Escritura pública de constitución del régimen de propiedad horizontal.

La escritura pública que contenga la constitución del régimen de propiedad horizontal, deberá cumplir con los requisitos esenciales de toda escritura pública establecidos en el artículo 29 del Código de Notariado. Sin embargo también existen ciertos elementos especiales que el notario debe de cumplir al faccionar la escritura pública de propiedad horizontal, según lo establecido por el artículo 531 del Código Civil:

- a. Manifestación de voluntad de los propietarios, de someter el inmueble al régimen de propiedad horizontal;
- b. Descripción del terreno, edificio y servicios;
- c. Descripción de pisos, departamentos o habitaciones;
- d. Descripción de elementos comunes;
- e. Consignación de cualquier dato que los otorgantes consideren indispensable.
- f. Transcripción del reglamento de administración, copropiedad y convivencia;
- g. Consignación de datos de contratación del seguro;
- h. Designación del administrador o representante legal.

2.4.3. Obligaciones posteriores

Luego de faccionar y autorizar la escritura de constitución de propiedad horizontal para que pueda surtir efectos legales, es necesario que el notario cumpla con determinadas exigencias:

- a. Presentación al Registro General de la Propiedad del testimonio de la escritura pública de constitución de régimen de propiedad horizontal;
- b. Presentación de copia de los planos del edificio y de los planos de cada unidad o piso al Registro General de la Propiedad;
- c. Presentación de testimonio especial al Archivo General de Protocolos, dentro de los veinticinco días del otorgamiento de la escritura (Artículo 37 inciso a) del Código de Notariado);
- d. Timbre notarial de Q10.00 por tratarse de valor indeterminado (Art 3 numeral 2 inciso b) de la Ley del timbre forense y timbre notarial);
- e. Timbre fiscal de Q0.50 por el testimonio especial (Artículo 5 numeral 6 de la Ley de timbres fiscales y papel sellado especial para protocolos), y uso de papel sellado especial para protocolos con valor de Q1.00 según lo establecido por el artículo 6 de la ley mencionada con anterioridad.

2.5. LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO UNA FORMA DE URBANIZACIÓN PRIVADA EN GUATEMALA

Como se mencionó en el Capítulo 1, con el paso de los años en Guatemala, se ha dado un crecimiento demográfico a consecuencia del desarrollo de la ciudad y de la migración de habitantes del interior de la república, trayendo como resultado un crecimiento urbano sin control alguno con deficiencia de servicios básicos, públicos y recreativos. Otra de las consecuencias importantes de mencionar es el aumento de los índices de violencia, lo que han originado que la población busque habitar viviendas que cuenten con seguridad.

A raíz de lo anterior surge el proceso de urbanización privada y un medio para llevar a cabo el mismo es el régimen de propiedad horizontal. Este último fue regulado con normas específicas aplicables al mismo en el año 1959 con la promulgación de la Ley de propiedad horizontalmente dividida, Decreto 1318 del Congreso de la República. Dentro de su primer considerando establece: “Que es urgente inaplazable dictar normas que regulen la división de inmuebles edificados, en unidades singulares que pertenezcan a distintos dueños.” Y por otra parte en el segundo considerando señala lo siguiente: “Que una ley de tal naturaleza vendrá a solucionar al menos en parte, los agudos problemas inherentes a la escasez de viviendas y al crecimiento extensivo e inmoderado de las áreas de las poblaciones, en perjuicio de la adecuada urbanización de las mismas.”

En Guatemala el primer edificio sometido e inscrito en el registro de la propiedad, bajo el régimen de propiedad horizontal aparece con número de finca uno, folio uno del libro uno de propiedad horizontal, consistente en un terreno con edificio de ocho pisos denominado: Horizontal I, ubicado en la cuarta avenida sur número 8-88 de la zona uno, novena calle esquina, propiedad de Inmobiliaria y Valores, S.A. Con escritura pública autorizada en la ciudad de Guatemala por el notario Julio Caballeros Galindo con fecha veintiocho de enero de 1960. En la última parte de la década de 1990 se encontraban registrados aproximadamente 260 edificios de propiedad horizontal.⁵⁰

⁵⁰ Guevara Hernández, Ana Leticia, *La escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal*, Guatemala, Editorial Universitaria, 2006, Primera Edición, pág. 13.

La esencial razón de ser del régimen de la propiedad horizontal descansa en la finalidad de lograr el acceso a la propiedad urbana mediante una inversión de capital que, al poder quedar circunscrita al espacio y elementos indispensables para atender a las propias necesidades, es menos cuantiosa y, por lo mismo, más asequible a todos y la única posible para grandes sectores de personas.⁵¹ Es decir que el régimen de propiedad horizontal debe tener como fin afrontar el problema de la vivienda como una función económico-social.

Sin embargo es evidente que en Guatemala lo anterior no ha ocurrido, puesto que si bien es cierto que últimamente en la ciudad se ha hecho más común la construcción de edificios bajo el régimen de propiedad horizontal, los mismos son accesibles únicamente para quien tiene la capacidad para pagar por ellos, es decir una minoría. Esto ha ocasionado que cada vez la población que vive en situación de pobreza y pobreza extrema busque ubicar sus viviendas en asentamientos urbanos, en los cuales los índices de violencia son más altos y las probabilidades de derrumbes aumentan de manera significativa.

La propiedad horizontal es una figura jurídica que se ha visto poco desarrollada dentro de la legislación guatemalteca, esto se hace evidente en que no existe una ley específica que regule la materia, puesto que como se mencionó con anterioridad, la Ley de la propiedad horizontalmente dividida quedó derogada parcialmente por el Código Civil, Decreto-ley 106, el cuál únicamente regula esta figura jurídica de manera general.

En relación a la existencia o no de la desviación del fin con que se incluyó la figura jurídica en la legislación civil guatemalteca, según el Decreto 1318 del Congreso de la República, se considera que no existe tal desviación, sino una ampliación de la utilidad, cuyo objetivo no sólo es utilizar el espacio para crear más vivienda, sino aprovecharlo también, para el desarrollo de actividades comerciales, industriales y profesionales que procuren el progreso del país. El poco provecho que se ha tenido en relación a vivienda

⁵¹ Roca Caldera, Josep, Espacio "privatizado". *El valor de privatizar un espacio público en zona urbana*, España, Universidad Politécnica de Catalunya, 2007, pág. 199.

se debe además del bajo nivel económico de las mayorías, a la falta de desarrollo de la figura en la ley, a las asesorías equivocadas en cuanto al régimen y a la no adaptación del régimen a las posibilidades económicas de las personas.⁵²

CAPITULO 3: SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO O “TIMESHARE”

3.1. DEFINICIÓN

La idea del “*timeshare*” en términos generales, ha consistido en la posibilidad de utilizar un alojamiento, objeto mínimo, para vacacionar durante un período del año, derecho que se conserva a perpetuidad o por un plazo determinado y prolongado. No se atribuye a su titular el disfrute permanente de una residencia secundaria, sino uno limitado en el tiempo, para un corto período anual, de manera que otros puedan ejercer el mismo derecho sobre el mismo objeto, en diferentes momentos y de forma excluyente.⁵³

Por su parte el autor René Arturo Villegas Lara define al contrato de tiempo compartido como “aquel por el que un empresario, individual o social, ofrece a los usuarios la utilización de un inmueble durante un plazo determinado, que se va a dar dentro de un año calendario, con el objeto de que, para su distracción, disfrute personalmente o con su grupo familiar de la estancia y diversión que gira en torno al inmueble.”⁵⁴

De los conceptos anteriores se desprende una de las características principales del contrato de tiempo compartido, y es el hecho de que este se constituye principalmente para fines vacacionales. Así mismo se establece que el plazo de utilización del bien inmueble objeto del contrato deberá ser por un tiempo corto determinado.

⁵² Guevara Hernández, Ana Leticia, *óp.cit.*, pág. 169.

⁵³ Molinari Vélchez, William y Silvia Díaz Alabart, *La naturaleza jurídica pluriforme de la multipropiedad*, España, Universidad Complutense de Madrid, 2006, pág. 40.

⁵⁴ Villegas Lara, René Arturo, *Derecho mercantil guatemalteco: Obligaciones y contratos*. Tomo III, Guatemala, Editorial Universitaria, 2002, Quinta Edición, pág. 392.

En la multipropiedad la idea básica es la atribución a los candidatos a una segunda residencia de la copropiedad o el disfrute permanente de un apartamento ofreciéndose el uso por una duración determinada de tiempo, específicamente en un período anual concreto. Responde a la necesidad de no dejar tiempos muertos en el uso y disfrute del inmueble que sólo interesa a cada titular, durante una determinada época del año. Se articula como un medio para disfrutar del período vacacional en un apartamento o habitación, pero adquiriendo o pagando únicamente el valor del tiempo que realmente se va a ocupar, y contribuyendo al mantenimiento del edificio mediante el pago de unas cantidades de dinero acorde con la proporción que su cuota de propiedad o uso supone con relación a la totalidad del inmueble.⁵⁵

El Tiempo Compartido, es un contrato celebrado entre una parte llamada promotor y otra llamada adquirente, por virtud del cual el promotor se obliga para con el adquirente a garantizarle el disfrute, uso y goce de un alojamiento turístico y de las correspondientes instalaciones para recreación y deporte, dentro del tiempo asignado y según las condiciones previstas en el contrato, a cambio de un precio cierto, pagadero por adelantado en uno o más plazos. Adicionalmente, cada usuario habrá de contribuir al pago de los gastos originados por la operación del establecimiento en régimen de Tiempo Compartido Turístico mediante el pago de una cuota anual, que deberá satisfacer en fecha fija y cuya determinación se hará por procedimientos objetivos en los que el usuario ha de poder participar con su voto.⁵⁶

El tratadista español, Bernat Munar otorga en la definición citada con anterioridad, un concepto más amplio sobre lo que es el contrato de tiempo compartido ya que establece que al celebrar el mismo se constituye copropiedad, en donde el goce del bien inmueble será por un tiempo determinado para cada uno de los copropietarios en donde el monto a pagar será únicamente por el tiempo en el que se gozará del mismo. No obstante, también hace mención a la obligación que tienen los copropietarios de contribuir al mantenimiento del inmueble.

⁵⁵ Bernat Munar, Pedro Antonio, *Presente y futuro de la multipropiedad*, España, Editorial Tecnos, 1992, pág. 35.

⁵⁶ Pontificia Universidad Javeriana, El contrato de Tiempo Compartido, Colombia, 2002. Disponible en: <http://javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere4/Tesis-44.pdf> Fecha de consulta: 27 de abril de 2016.

Por su parte, el autor Roca Guillamón explica el esquema básico funcional de la multipropiedad en la práctica de la siguiente forma: “Una sociedad o grupo promotor inmobiliario construye un edificio (o toda una urbanización, en algunos casos) dividido en unidades habitables independientes. Cada una de estas unidades singulares (apartamentos, chalets, dúplex, etc.) es vendida a distintos adquirentes, de manera que todos ellos se consideran propietarios, pero su derecho aparece circunscrito al uso del bien adquirido durante un período, fijado de antemano al año, transcurrido el cual corresponderá dicho uso a otro de los compradores, y así sucesivamente, hasta que corresponde de nuevo al primero, en el mismo período del año siguiente. La utilización aparece y desaparece, pues, cíclicamente, de manera indefinida.”⁵⁷

Se puede decir entonces que en este contrato un inmueble es adquirido por varios compradores, quienes pactan ocuparlo en distintos turnos durante determinada época del año. El precio que pagarán es proporcional a la duración del período que ocuparán el inmueble y la época que se elija, en algunos casos existe la posibilidad de intercambio, es decir que se permite a los copropietarios cambiar la estancia en el inmueble por otra en distinto país.

El tiempo compartido se trata en la especie de un contrato por el cual una parte adquiere el derecho a usar espacios de tiempo previamente determinados y reservados, unidades inmueble destinadas a fines de esparcimiento y recreación, pagando por ello un precio en dinero a la otra, quien se ocupa de asegurar el ejercicio de aquel derecho y realizar toda la gestión de administración.⁵⁸

En Guatemala no existe propiamente una definición legal del contrato de tiempo compartido sin embargo el artículo dos del Reglamento de Funcionamiento de Bienes Inmuebles para Prestación de Servicios Turísticos con Sistema de Tiempo

⁵⁷ Roca Guillamón, Juan, “Consideraciones sobre la llamada multipropiedad”, *Revista de Derecho Notarial*, Nos. CXVII – CXVIII, España, 1982, Editorial Dialnet, pág. 295.

⁵⁸ Ghersi, Carlos Alberto, *Contratos Civiles y Comerciales*, Tomo II, Argentina, Editorial Astrea, 1992, 2ª Edición, pág. 280.

Compartido⁵⁹ establece que: “Tiempo compartido: Sistema por el cual se concede a una persona individual o jurídica el uso o demás derechos que se convengan sobre un bien inmueble o parte del mismo, ya sea una unidad considerada en lo individual o una unidad variable, durante un período específico a intervalos de tiempo previamente establecidos ya determinados o determinables.”

Así mismo, en el artículo dos de la normativa legal citada anteriormente se otorga un concepto de Intercambio vacacional, conceptualizando este como: “El sistema al cual se suscribe el usuario a través del prestador de servicios de tiempo compartido o una organización independiente de intercambio, ya sea nacional o internacional, que otorga beneficios adicionales al contrato suscrito con el prestador de servicios de tiempo compartido.”

En otros países suele ser llamado “multipropiedad”, concepto que ha sido rechazado por la mayoría de legislaciones vigentes. Una diferencia importante existente entre multipropiedad y el término de tiempo compartido es que, dicha unidad de alojamiento es una propiedad de la persona física que se obtiene a través de la inscripción en el registro de la propiedad. Otro punto que diferencia la multipropiedad con el tiempo compartido, es que ese derecho es adquirido por medio de títulos de un club privado o acciones de una sociedad.⁶⁰

Respecto a lo anterior, Gustavo Rodríguez plantea que la Multipropiedad y El tiempo compartido guardan estrecha relación: el Tiempo Compartido como un concepto general, encierra todas las fórmulas mediante las cuales las personas pueden compartir un inmueble habitacional totalmente equipado por un tiempo predeterminado cada año, a cambio del abono a la entidad promotora de una suma pactada con antelación y los consiguientes pagos anuales por concepto de administración y mantenimiento del inmueble. Al tiempo que la Multipropiedad, es una de las llamadas fórmulas legales a

⁵⁹ Instituto Guatemalteco de Turismo, Acuerdo 141-90-D del Director del Instituto Guatemalteco de Turismo, Reglamento de Funcionamiento de Servicios Turísticos con Sistema de Tiempo Compartido,

⁶⁰ Gherzi, Carlos, óp. cit. pág. 285.

través de las cuales se desarrolla el primero (Tiempo Compartido), del cual también son espécimen el multiusufructo, el multiarriendo y los clubes societarios.⁶¹

Se concluye que el tiempo compartido es un contrato mercantil en virtud del cual una de las partes, el promotor de servicios turísticos de tiempo compartido, vende a otra llamada usuario, un bien inmueble determinado por una unidad de tiempo definido. El bien inmueble objeto del contrato, deberá ser compartido por varios usuarios, convirtiéndose estos en copropietarios del mismo quienes quedarán obligados a pagar periódicamente una membresía y cuota de mantenimiento que les garantiza las óptimas condiciones y funcionamiento del inmueble adquirido. Es decir que el usuario adquiere la facultad de usar y gozar de dicho bien inmueble por el período de tiempo establecido con anterioridad en el contrato, concluido el mismo corresponderá a otro titular la misma facultad y así sucesivamente hasta que corresponda de nuevo al primero.

3.2. CARACTERÍSTICAS

El tratadista guatemalteco, Villegas Lara⁶², establece como características del contrato de tiempo compartido las siguientes:

- a. Carece de regulación legal específica: en Guatemala únicamente se encuentra regulado en el Acuerdo 141-90-D, Reglamento de Funcionamiento de Bienes Inmuebles para Prestación de Servicios Turísticos con Sistema de Tiempo Compartido. Es un contrato que se celebra en base a la autonomía de la voluntad y los principios mercantiles de verdad sabida y buena fe guardada.
- b. Tiene una finalidad turística, de residencia transitoria y cíclica: es turística en virtud de que el uso y disfrute del inmueble es de tipo recreacional, pues la ubicación del mismo es siempre en zonas turísticas u hoteleras. Y es de

⁶¹ Biblioteca Virtual de Derecho, Economía y Ciencias Sociales, Rodríguez Montero, Gustavo Enrique, La cuestión de la multipropiedad y el llamado tiempo compartido, Cuba, 2014. Disponible en: <http://www.eumed.net/librosgratis/2009d/626/Posibilidad%20de%20arrendamiento%20a%20entidades%20extranjer.htm> Fecha de consulta: 26 de abril de 2016.

⁶² Villegas Lara, René Arturo. *op. cit*, págs. 392-393

residencia transitoria y cíclica, porque el usuario tiene el derecho de usar el inmueble durante un tiempo determinado para cada año.

- c. El bien sobre el que recae es de naturaleza inmobiliaria.
- d. Es un contrato no formal porque la ley no exige forma determinada, pero se celebra por escrito con el fin de tener medios probatorios en el caso de existir un futuro litigio. En Guatemala el Reglamento de Funcionamiento de Bienes Inmuebles para Prestación de Servicios Turísticos con Sistema de Tiempo Compartido, especifica en su artículo 14 que: “Deberá suscribirse un contrato entre el prestador de servicios turísticos de tiempo compartido y el usuario, el cual deberá contener los derechos y obligaciones de ambas partes.”
- e. Las condiciones de uso y disfrute del tiempo compartido se rigen por el contrato y reglamento interno, en el que se detallan las obligaciones y derechos de los usuarios. Este deberá ser entregado al usuario del tiempo compartido en el momento de celebración del contrato. Se celebra un contrato por cada usuario, pero solo existe un reglamento para todos.
- f. El inmueble sobre el que se ejercita el derecho puede ser diferente o intercambiable por otro en distinto lugar o país. Respecto a esta característica, el artículo 11 del Reglamento de Funcionamiento de Bienes Inmuebles para Prestación de Servicios Turísticos con Sistema de Tiempo Compartido, establece que: “Cuando el establecimiento de tiempo compartido participe en intercambio con otros sistemas nacionales y/o internacionales, el prestador deberá dar a conocer a los usuarios los alcances, derechos y obligaciones que éstos tengan en caso de participar en este sistema.”
- g. El derecho personal adquirido es de plazo fijo o perpetuo, debido a que se hereda, pero el uso y goce es periódico, alternado y exclusivo. El artículo 10 del Reglamento de Funcionamiento de Bienes Inmuebles para Prestación de Servicios Turísticos con Sistema de Tiempo Compartido, regula que: “Las cuotas que por concepto de mantenimiento paguen los usuarios, deberán determinarse con anticipación a la prestación del servicio, así como el procedimiento para incrementarlas o disminuirlas, que deberá establecerse en el Reglamento

Interno. Cuando el usuario no pague la cuota de mantenimiento o la extraordinaria correspondiente en el plazo señalado, el prestador del servicio podrá suspender esté. (...)”

- h. Existen contratos accesorios al principal, dentro de los cuales se constituyen servicios adicionales que complementan a los servicios recreativos. El artículo 9 del Reglamento de Funcionamiento de Bienes Inmuebles para Prestación de Servicios Turísticos con Sistema de Tiempo Compartido, establece que: “Como servicios complementarios de tiempo compartido se considerarán todos aquellos que los prestadores se obliguen a otorgar a los usuarios, contemplados dentro de los mismos, los servicios hoteleros.”
- i. Existe una pluralidad de sujetos usuarios, ya que son varias las persona que van a usar el inmueble en forma exclusiva durante el año.
- j. Existe un administrador, quien es encargado de cobrar expensas y pagar gastos de mantenimiento, impuestos y conservación de los bienes, así como también controlar el equipamiento del departamento
- k. Un usuario solo puede contratar por su cuota una parte indivisa y no todo el complejo.

Según Noé Paluzzi⁶³ la modalidad contractual de Tiempo Compartido trata de un contrato de adhesión, el mismo se celebra cuando lo escrito corresponde a una sola de las partes, mientras que la otra se limita a aceptarlo o rechazarlo, sin poder modificarlo. Es decir, una de las partes propone, o más bien impone, determinados requisitos o condiciones generales que forman el contenido predispuesto del contrato, a las cuales la otra parte se limita a adherir.

Son características del Contrato de Tiempo Compartido las siguientes⁶⁴:

⁶³ Universidad Abierta Interamericana. Paluzzi, Noé, Argentina, 2013, Disponible en: <http://imgbiblio.vaneduc.edu.ar/fulltext/files/TC112009.pdf> Fecha de consulta: 1 de mayo de 2016.

⁶⁴ Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de Ciencias Jurídicas, El contrato de Tiempo Compartido, Colombia, 2002, Disponible en: <http://javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere4/Tesis-44.pdf> Fecha de consulta: 1 de mayo de 2016.

- a. Respecto del bien objeto del derecho, el Tiempo Compartido se caracteriza porque debe recaer sobre un inmueble destinado a turismo o descanso vacacional, y no podrá tener como destino la vivienda permanente.
- b. Respecto del contenido del derecho, el Tiempo Compartido otorga a su titular el ejercicio pleno del derecho adquirido, dentro de la respectiva semana de cada año asignado o contratado, después de la cual se da paso al siguiente titular para que éste a su vez ejerza su propio derecho.
- c. El titular del Tiempo Compartido tiene dos facultades específicas derivadas del derecho adquirido. Una es el acceso del usuario al complejo vacacional dentro del período contratado o asignado, sin que nadie pueda oponérsele, y la otra, el poder de disposición que el titular tiene para ceder, vender o negociar en cualquier tiempo su derecho.
- d. Es un contrato solemne por cuanto se exige que sea escrito y que contenga unas determinadas estipulaciones, además de exigir que se concrete a través de un título constitutivo, en el cual se deben fijar los detalles que regirán el contrato y el derecho que se está otorgando, ya sea propiedad o mera tenencia. En él también debe constar la cuota de participación, el período de tiempo que corresponde a cada adquirente y las obligaciones de cada una de las partes.

Mario de la Madrid Andrade⁶⁵ señala que el tiempo compartido debe cumplir con las siguientes características:

- a. Que mediante cualquier acto jurídico se ponga a disposición de una persona o grupo de personas el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo.
- b. Que el otorgamiento del uso, goce y demás derechos se realice mediante el pago de alguna cantidad.
- c. Que el disfrute del uso, goce y demás derechos se convenga por períodos previamente establecidos. Al señalarse “por períodos”, implica que sean dos o más períodos y que haya un “intervalo de tiempo” entre ellos.

⁶⁵ Universidad Autónoma de México, Madrid Andrade, Mario, México, 2014. Disponible en: <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/revdpriv/cont/27/dtr/dtr4.pdf> Fecha de consulta: 28 de abril de 2016.

- d. Que en ningún caso se transmita el dominio de los bienes muebles e inmuebles afectos al servicio.

La multipropiedad es ante todo un derecho de propiedad; éste como derecho subjetivo, es de titularidad conjunta, tiene varios sujetos, que son los copropietarios. Tal situación de copropiedad es del tipo de la copropiedad pro diviso – división de facultades, y dentro de ésta, por división temporal, por la distribución en el tiempo de aprovechamiento de la cosa.⁶⁶

3.3. ELEMENTOS

3.3.1. Personales

a. Desarrollador o Desarrollista: hace referencia a la persona física o jurídica propietaria del inmueble, quien desarrolla la idea y coordina desde la adquisición del terreno, el financiamiento de la construcción, hasta la comercialización y aún se encarga de la organización del sistema, en sus aspectos normativos y administrativos.⁶⁷

Villegas Lara⁶⁸ señala que funcionan entidades con esa finalidad de negociación y ofrecen un servicio relacionado con el turismo y con instalaciones hoteleras en lugares de recreo. Así mismo quien ofrece o propone la celebración de este contrato por lo general es una sociedad anónima.

En Guatemala a este sujeto se le denomina Prestador de servicios turísticos de tiempo compartido, y el artículo 2 del Reglamento de Funcionamiento de Bienes Inmuebles para Prestación de Servicios Turísticos con Sistema de Tiempo Compartido lo define como la persona que efectúa coordinación, administración y operación del establecimiento en este sistema, debiendo estar domiciliada en la República de

⁶⁶ O'Callaghan Muñoz, Xavier, *Promoción y adquisición de viviendas en Régimen de Multipropiedad*, Ministerio de Obras Públicas, España, 1987, pág. 31

⁶⁷ Iturbide, Gabriela A., "Los nuevos derechos reales en el Código Civil y Comercial de la nación", *Colecciones de Derecho*, Número 2, Argentina, 2015, Facultad de Derecho y Ciencias Sociales del Rosario de la Universidad Católica de Argentina, pág. 42.

⁶⁸ Villegas Lara, René Arturo. *op. cit.*, pág. 393.

Guatemala, siendo la persona obligada a cumplir con lo establecido por dicho Reglamento.

b. Usuario: De conformidad con el artículo 2 del Reglamento citado con anterioridad el usuario es la persona individual o jurídica que adquiere los derechos de uso, goce o demás derechos que se convengan de una o más unidades del inmueble como a cualquier otra persona que haga uso de los mismos con justo título.

c. Administrador: Es la persona física o jurídica que tiene a su cargo la gestión y coordinación del mantenimiento y uso de los bienes que integran un Sistema de Tiempo Compartido.⁶⁹

d. Prestador intermediario o comercializador: Se refiere a la persona física o jurídica que, en nombre y representación del desarrollador, promueve y ofrece en venta o preventa períodos de disfrute en un Sistema de Tiempo Compartido.⁷⁰

e. Empresa de sistemas de intercambio de servicios turísticos: Son aquellas que se dedican a promover e intermediar el intercambio de períodos vacacionales en desarrollos turísticos, entre los usuarios de los mismos. El usuario cede el ejercicio de su derecho por un período a cambio de gozar de igual derecho, en el período concertado, en un complejo de otro lugar del país o extranjero que esté adherido a la misma red.⁷¹

3.3.2. Reales

De conformidad con lo mencionado con anterioridad, el elemento real se encuentra constituido por el inmueble en donde se ejercita el derecho personal del usuario, sin

⁶⁹ Universidad Nacional de Mar de Plata, Soledad Aguilar, Romina, Tiempo compartido en el siglo XXI, Argentina, 2015. Disponible en: http://nulan.mdp.edu.ar/1807/1/aguilar_rs_2010.pdf Fecha de consulta: 20 de abril de 2016.

⁷⁰ *loc. cit.*

⁷¹ Secretaría de Turismo de los Estados Unidos Mexicanos, Norma Oficial Mexicana NOM-010-TUR-2001, de los requisitos que deben contener los contratos que celebren los prestadores de servicios turísticos con los usuarios turistas.

embargo por la posibilidad de intercambio que otorga el contrato, no es un único y excluyente el lugar en donde se encuentra el inmueble, sino que puede ser uno distinto dentro del mismo complejo vacacional o puede estar fuera del territorio nacional.

En algunas legislaciones al elemento real se le denomina establecimiento vacacional haciendo referencia al bien inmueble o parte de él, incluidas sus unidades vacacionales y sus áreas comunes, afectado total o parcialmente a un Sistema de Tiempo Compartido. Así mismo también se encuentra la unidad vacacional la cual, es el departamento, suite, cabaña y en general toda unidad habitacional que comprenda área de dormitorio, baño y espacios de ocupación exclusiva, que forma parte de un establecimiento afectado total o parcialmente al Sistema de Tiempo compartido.⁷²

Cabe mencionar que también constituye un elemento real, la cantidad de dinero que el usuario se encuentra obligado a pagar para el uso y goce del inmueble. Respecto a la cuota de mantenimiento, el artículo 2 del Reglamento de Funcionamiento de Bienes Inmuebles para Prestación de Servicios Turísticos con Sistema de Tiempo Compartido (Acuerdo 141-90-D) establece que: “Se entiende como la cantidad de dinero que anualmente el usuario anticipadamente paga por concepto de mantenimiento de las unidades contratadas al prestador de los servicios, que garantizan las óptimas condiciones de seguridad, higiene, equipamiento y funcionamiento de sus instalaciones.”

Por otra parte el artículo 10 del cuerpo legal citado anteriormente señala que: “Las cuotas que por concepto de mantenimiento paguen los usuarios, deberán determinarse con anticipación a la prestación del servicio, así como el procedimiento para incrementarlas o disminuirlas, que deberá establecerse en el Reglamento Interno. Cuando el usuario no pague la cuota e mantenimiento a la extraordinaria correspondiente en el plazo señalado, el prestador del servicio podrá suspender éste. Las cuotas estarán gravadas por el impuesto de hospedaje a que están obligados todos los establecimientos de hospedaje.”

⁷² *loc. cit.*

3.3.3. Formales

a. Forma del contrato

De conformidad con la legislación guatemalteca, el contrato de tiempo por escrito deberá ser celebrado por escrito y deberá contener los derechos y obligaciones tanto del prestador de servicios turísticos de tiempo compartido como los del usuario, esto de conformidad con el artículo 14 del Reglamento de Funcionamiento de Bienes Inmuebles para Prestación de Servicios Turísticos con Sistema de Tiempo Compartido (Acuerdo 141-90-D) el cual señala que: “Deberá suscribirse un contrato entre el prestador de servicios turísticos de tiempo compartido y el usuario, el cual deberá contener los derechos y obligaciones de ambas partes.”

Así mismo el artículo 3 del mismo cuerpo legal establece que: “Para poder operar un inmueble con sistema de tiempo compartido, deberá el prestador de servicios turísticos solicitar su registro al Instituto Guatemalteco de Turismo presentando al Departamento de Fomento una solicitud en formulario que proporcione éste o en papel sellado del menor valor en original y 3 copias (...)”

Derivado de lo anterior, se determina que el contrato de tiempo compartido es de adhesión, pues se basa en el modelo del proveedor del servicio, que presenta al INGUAT. Es importante señalar que la documentación puede ser presentada en idioma español o en otro idioma con su correspondiente traducción jurada y pases de ley, según el artículo 5 del Reglamento.

b. Contenido del contrato

Al igual que cualquier contrato deberá contener: lugar y fecha de celebración, datos generales de los comparecientes y en su caso, de las personerías que ejercitan, en el acto constitutivo deberá como mínimo constar:⁷³

- a. La descripción del inmueble y su folio de matrícula inmobiliaria.
- b. Identificación de las unidades inmobiliarias afectadas, cuando en el mismo establecimiento se preste servicio hotelero y tiempo compartido.
- c. La indicación del número máximo de semanas por período o de programa de puntos o su equivalente que se vayan a comercializar, cuando se trate de semanas flotantes y de puntos.
- d. El procedimiento para el cálculo y recaudo de los gastos de administración, conservación y mantenimiento de cada unidad inmobiliaria y de los elementos de uso común.
- e. El procedimiento establecido para la adición de nuevas unidades y la fórmula para la determinación o corrección de las cuotas anuales de mantenimiento a cargo del número total de titulares.
- f.

El artículo 4 del Reglamento de Funcionamiento de Bienes Inmuebles para Prestación de Servicios Turísticos con Sistema de Tiempo Compartido establece que: “A la solicitud de registro deberá acompañarle la siguiente documentación:

1. Copia del documento que acredite la personería con que actúa el solicitante.
2. Detalle del inventario de unidades dentro del inmueble que se utilizarán dentro del sistema de tiempo compartido.
3. Copia de la solicitud de afiliación y contrato de servicios a celebrarse con el usuario.
4. Estudio de mercadeo.
5. Reglamento interno que rija las relaciones entre los usuarios y el establecimiento, aprobado por el órgano correspondiente.
6. Listado de precios de venta y cuota de mantenimiento de las unidades.

⁷³ Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de Ciencias Jurídicas, El contrato de Tiempo Compartido, Colombia, 2002, Disponible en: <http://javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere4/Tesis-44.pdf> Fecha de consulta: 1 de mayo de 2016.

7. Muestra de material promocional e información que se utilizará para la venta de los servicios.
8. Copia de afiliación del establecimiento a una organización de sistema de intercambio nacional o internacional, requisito solicitado únicamente si se ofrecerá dicho sistema.”

Por otra parte, el artículo 16 del Reglamento de Funcionamiento de Bienes Inmuebles para Prestación de Servicios Turísticos con Sistema de Tiempo Compartido además de los requisitos mencionados con anterioridad, el contrato deberá de contener los siguientes:

- Hacer referencia al seguro de responsabilidad civil que cubra daños a terceros, incluyendo en forma expresa la cobertura sobre siniestros que sufran los usuarios en sus personas y bienes.
- Mantener contiguo a la recepción y en un lugar visible un libro autorizado por el Instituto Guatemalteco de Turismo para quejas y sugerencias de los usuarios, la existencia de este libro deberá anunciarse en forma destacada.
- Colocar en un lugar visible del establecimiento la clasificación que le fue otorgada por el Instituto Guatemalteco de Turismo.

El contrato celebrado entre el promotor y el comprador es el título del derecho que se pretende transmitir; el cual deberá reunir los elementos propios del mismo y además los detalles del régimen de multipropiedad, especialmente lo referente a la terminación del período de tiempo correspondiente a cada uno de los copropietarios, sus derechos y deberes incluyendo el porcentaje de contribución y el sistema de administración.⁷⁴

3.4. FUNCIONAMIENTO DEL CONTRATO

3.4.1. Objeto del contrato

⁷⁴ Peña Quiñones, Ernesto, *Derecho Real de Dominio o de Propiedad*, Tomo III, Pontificia Universidad Javeriana, Colombia, 1994, pág. 142.

El servicio principal de los establecimientos destinados a tiempo compartido es proporcionar a una persona, a cambio de un precio cierto y determinado, el uso y goce de un inmueble o parte del mismo, ya sea una unidad(es) cierta(s) considerada(s) en lo individual o una unidad variable dentro de una clase, durante un período específico, a intervalos previamente establecidos, determinados o determinables. Como servicios complementarios de tiempo compartido se consideran todos aquellos que los prestadores se obliguen a otorgar a los usuarios; contemplados dentro de los mismos, los servicios hoteleros.⁷⁵

Se establece entonces, que el objeto del contrato lo constituye la obligación que tiene el proveedor a dar el uso de un bien inmueble de tipo vacacional, para que el usuario pueda gozar del mismo mediante determinados servicios recreativos, y de las instalaciones, áreas, infraestructura y servicios comunes, en determinadas condiciones y por un plazo determinado en un período del año. A cambio de ello, el proveedor recibe una cantidad dineraria fijada con anterioridad en el contrato y deberá ocuparse de asegurar el ejercicio de los derechos del usuario y realizar todas las gestiones administrativas.

3.4.2. Esquemas de ocupación del servicio.

En general, los tiempos compartidos se venden por semanas, también conocida como Intervalo o Propiedad Vacacional. Los esquemas de ocupación más comunes son:⁷⁶

- **Semana y Unidad Fija:** El comprador recibe un contrato permitiendo el uso de un condominio específico, en una semana determinada, cada año. Además de tener la posibilidad de disfrutar de una semana de vacaciones en el destino elegido, los beneficios pueden incluir la deducción de los impuestos correspondientes al monto pagado por el tiempo compartido, más el derecho a

⁷⁵ Instituto Guatemalteco de Turismo, Acuerdo No. 141-90-D, Reglamento de Funcionamiento de Bienes Inmuebles para Prestación de Servicios Turísticos con Sistema de Tiempo Compartido, Arts. 8 y 9.

⁷⁶ Procuraduría Federal del Consumidor, Segovia Guerrero, Amadeo y Carlos Enrique García Soto, El sector de los tiempos compartidos, México, 2012. Disponible en: http://www.profeco.gob.mx/encuesta/brujula/bruj_2012/bol239_tcom.asp Fecha de consulta: 20 de abril de 2016.

participar en la administración del desarrollo. Bajo este acuerdo, el propietario puede rentar, revender, intercambiar, o donar el intervalo vacacional.

- **Derecho a Uso:** La propiedad del desarrollo la mantiene el desarrollador turístico. El comprador obtiene el derecho a usarlo durante un número específico de años (entre 5 y 20) y al término del plazo los derechos regresan al desarrollador.
- **Clubes Vacacionales o Programas de Puntos:** Los miembros del club compran puntos, los cuales son usados como moneda de circulación para acceder a distintos tamaños de suite, temporada o número de días en los desarrollos afiliados a la empresa que los comercializa.
- **Unidades con Lockoff o Lockout:** Permiten a los propietarios de intervalos vacacionales ocupar solo una porción de la unidad en una fecha, y el resto en otra. Dichas porciones pueden rentarse o inclusive intercambiarse.

Según Villegas Lara⁷⁷, los intervalos más comunes son los siguientes:

- **Con Tiempo Fijo:** La unidad (condominio), es comprada para ser usada durante una semana específica para cada uno de los dueños.
- **Con Tiempo Flotante:** Se refiere al uso de hospedaje de vacaciones en el momento en que el propietario quiera realizarlo sin estar obligado a hacerlo durante una semana en específico. Debido a ello, éste debe reservar con anticipación la fecha de vacaciones deseada, ya que puede haber ocasiones en que no haya disponibilidad, puesto que la confirmación de la reservación se realiza generalmente sobre la base de Primera Llamada / Primera Confirmación.
- **Semana dividida (“splited week”):** Son requeridas por los miembros que prefieren vacaciones más cortas y les permiten dividir su intervalo en dos o tres visitas separadas a su desarrollo, comúnmente una por 3 noches y otra por 4, en dos diferentes fechas en el año. Debido a que en esta modalidad tampoco hay

⁷⁷ Villegas Lara, René Arturo. *op. cit.* pág. 393.

una semana en específico reservada para cada uno de los usuarios, es necesario reservar con tiempo para garantizar que haya disponibilidad en la fecha deseada.

- **Propiedad bianual o uso alterno:** La propiedad se puede usar cada dos años únicamente.

El artículo 16 del Reglamento de Funcionamiento de Bienes Inmuebles para Prestación de Servicios Turísticos con Sistema de Tiempo Compartido (Acuerdo 141-90-D) regula que: “(...) f) Los prestadores de tiempo compartido deberán respetar las reservaciones hechas por los usuarios y que fueran aceptadas por aquellos. El incumplimiento de lo anterior, obliga al prestador a cubrir la estancia del usuario durante el tiempo pactado, en un establecimiento de categoría similar. En caso de no ser posible este último, el prestador del servicio turístico de tiempo compartido pagará el importe de los gastos de transportación del lugar de residencia permanente del usuario hasta el establecimiento y su regreso, y cubrirá éste con otro período vacacional dentro del plazo que ambas partes convengan.”

3.4.3. Terminación del contrato

a. Terminación anticipada

Como se estableció anteriormente, el tiempo compartido es un contrato mercantil y por lo tanto le son aplicables las normas del Código Civil, Decreto-Ley 106. Puede extinguirse entonces por:

- **Rescisión por mutuo consentimiento:** En la rescisión por mutuo consentimiento ninguna de las partes podrá reclamar daños y perjuicios, frutos ni intereses, si no lo hubieren convenido expresamente. La acción para pedir la rescisión dura un año, contado desde la fecha de la celebración del contrato.⁷⁸

⁷⁸ Peralta Azurdía, Enrique, Jefe del Gobierno de la República, Decreto-Ley 106, Código Civil, Arts. 1584-1585.

- Acaecimiento de la condición resolutoria: La condición resolutoria convenida por los contratantes deja sin efecto el contrato desde el momento en que se realiza, sin necesidad de declaración judicial.

El artículo 1583 del Código Civil, establece que: “Verificada o declarada la rescisión o resolución de un contrato, vuelven las cosas al estado en que se hallaban antes de celebrarse; en consecuencia, las partes deberán restituirse lo que respectivamente hubieren recibido. Los servicios prestados deberán justipreciarse ya sea para pagarlos o para devolver el valor de los no prestados.”

b. Retracto del usuario

Como se mencionó con anterioridad, una de los caracteres del contrato de tiempo compartido es que es un contrato de adhesión, el cuál según el artículo 3, literal d) de la Ley de Protección al Consumidor y Usuario, es aquel cuyas condiciones son establecidas unilateralmente por el proveedor, sin que el consumidor o el usuario pueda discutir o modificar su contenido al momento de contratar.

Por tal motivo el usuario goza del derecho de retracto, regulado por el artículo 51 de la ley citada con anterioridad, el cual señala que: “El consumidor tendrá derecho a retractarse siempre, dentro de un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir de la firma del contrato o desde la fecha en que éste se hubiere celebrado fuera del establecimiento comercial, especialmente por teléfono o en el domicilio del consumidor o usuario. Si ejercita oportunamente este derecho, le serán restituidos los valores pagados por el consumidor o usuario, siempre que no hubiere hecho uso del bien o servicio.”

3.6. EL CONTRATO DE TIEMPO COMPARTIDO COMO UNA FORMA DE UBANIZACIÓN PRIVADA

El tiempo compartido o “multipropiedad” es un fenómeno de amplio desarrollo de manera reciente en los países capitalistas; las causas que lo originan son el crecimiento

de la población turística, demanda de departamentos y habitaciones en hoteles e insuficiente oferta en zonas costeras y de montaña.⁷⁹

Cuando se tienen satisfechas las necesidades más apremiantes de alimentación, vestido y habitación y se desea un descanso en un lugar diverso al que se vive, con la posibilidad de volver periódicamente y que no sea exageradamente caro, pero que permita cierta presunción, se piensa, en la actualidad en el tiempo compartido.

La generación actual busca para vacacionar un sitio que reúna varias características: debe sentirse propio, para poder decir orgullosamente que va a pasar sus vacaciones en su casa o en su departamento en la playa o en el campo, debe tener la seguridad de poder ir a él, cada vez que se tiene el tiempo libre necesario, lo que generalmente ocurre una o dos veces al año, independientemente de que ahora se busca también la posibilidad de intercambio, sitio que debe ser una vivienda residencial turística debidamente equipada con todos los muebles, fluidos y servicios que le hagan confortable para el titular y su familia y que se ubique dentro de un inmueble seguro o preferentemente espacioso; que esté al corriente en todos sus compromisos municipales, laborales y fiscales, sin que esto represente una preocupación para el titular, debe ser económica y para ello, lo mejor es compartir los gastos de adquisición y mantenimiento, con otras personas, aunque no sean entre ellas conocidas, y debe dar la sensación de que se está haciendo una inversión, para tener la aprobación unánime de la familia, y de gozar, por lo tanto, de la posibilidad de transmitir ese derecho. El sistema que reúne todos esos requisitos, es precisamente el tiempo compartido.⁸⁰

Derivado del concepto anterior, se puede afirmar que la multipropiedad o contrato de tiempo compartido, es una forma de urbanización privada puesto que cumple todos los requisitos de la misma, ya establecidos en el capítulo 1 del presente trabajo. Constituye así mismo una operación económica de gran importancia a nivel mundial, ya que

⁷⁹ Universidad Autónoma de México, Castañeda Rivas, María Leoba, *Naturaleza jurídica del tiempo compartido*, México, 2015. Disponible en: <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/6/2722/26.pdf> Fecha de consulta: 20 de abril de 2016.

⁸⁰ Zamora y Valencia, Miguel ángel, *Contratos Civiles*, México, Editorial Porrúa, 1992, pág. 371.

permite a los usuarios la posibilidad de hospedarse en distintos complejos turísticos a un precio accesible.

La multipropiedad se articula como un medio para disfrutar del período vacacional en un apartamento o habitación, pero adquiriendo o pagando únicamente el valor del tiempo que realmente se va a ocupar, y contribuyendo al mantenimiento del edificio mediante el pago de unas cantidades de dinero acordes con la proporción que su cuota de propiedad o de uso supone con relación a la totalidad del inmueble.⁸¹

En cuanto al tiempo compartido, el Instituto Guatemalteco de Turismo (INGUAT) indica que en Guatemala funcionan cinco entidades que ofrecen contratos de tiempo compartido, con oficinas en el país y una sin dirección física, pero solo una estaba registrada oficialmente en dicho instituto. Se afirma que el tiempo compartido es una industria que ha invertido cien millones de dólares estadounidenses en el país, que promueve el turismo local y externo; y genera más de seiscientos cincuenta empleos directos y mil doscientos indirectos.⁸²

Así mismo, se puede decir también de este contrato que es una institución jurídica novedosa que se ha ido desarrollando notablemente a lo largo del tiempo, y que ha generado fuertes ingresos a través del turismo en países que la han logrado desarrollar. Sin embargo el problema que presenta en muchos países, incluyendo Guatemala, es la regulación deficiente lo que trae como consecuencia una desprotección a los usuarios dando lugar a abusos por los operadores del sistema.

Según el Instituto Guatemalteco de Turismo en el país operan dos empresas de tiempo compartido, que han logrado atraer a una mil quinientas sesenta y ocho familias del extranjero.⁸³ Debe tenerse en cuenta que el desarrollo de este contrato en Guatemala

⁸¹ Benito Arenas, José A, "Algunas consideraciones sobre la multipropiedad en derecho comparado", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 615, España, 1993, Pág. 464.

⁸² El Periodico, Hurtado, Paola, El club de los ESTAFADOS. Guatemala, 2010, Disponible en: <http://elperiodico.com.gt/2015/08/11/lacolumna/cartas-escogidas/183296/> Fecha de consulta: 1 de mayo de 2016

⁸³ Siglo 21, Orellana, Edgar, INGUAT promueve tiempo compartido. Guatemala, 2011, Disponible en: www.s21.com.gt/pulso/2011/07/07/inguat-promueve-tiempo-compartido#comments Fecha de consulta: 1 de mayo de 2016.

permitiría un gran desarrollo turístico, con los consiguientes beneficios que se generan con esta actividad, entre los que se puede mencionar la construcción de hoteles y complejos vacacionales, la creación de empleos, el recaudo de divisas, el aumento de turismo extranjero y en general todas las utilidades que, el fomento para el desarrollo de una industria, ofrece a Guatemala.

CAPITULO 4: COOPERATIVAS DE VIVIENDA

4.1 DEFINICIÓN

Previo a definir este tipo de urbanización privada, es conveniente hacer una definición sobre las cooperativas en general. Según la Alianza Cooperativa Internacional, en su Declaración sobre Identidad y Principios Cooperativos, adoptados en Manchester en 1995⁸⁴: "Una Cooperativa es una asociación autónoma de personas que se han unido voluntariamente para hacer frente a sus necesidades y aspiraciones económicas, sociales y culturales comunes por medio de una empresa de propiedad conjunta y democráticamente controladas"

Así mismo, en dicha Declaración⁸⁵ se establecieron los principios cooperativos:

1. Membresía abierta y voluntaria: Las cooperativas son organizaciones voluntarias abiertas para todas aquellas personas dispuestas a utilizar sus servicios y dispuestas a aceptar las responsabilidades que conlleva la membresía sin discriminación de género, raza, clase social, posición política o religiosa.
2. Control democrático de los miembros: Las cooperativas son organizaciones democráticas controladas por sus miembros quienes participan activamente en la definición de las políticas y en la toma de decisiones.
3. Participación económica de los miembros: Los miembros contribuyen de manera equitativa y controlan de manera democrática el capital de la cooperativa. Por lo menos una parte de ese capital es propiedad común de la cooperativa.

⁸⁴ Segunda Asamblea General de la Alianza Cooperativa Internacional, Declaración de Identidad Cooperativa, Reino Unido, 1995.

⁸⁵ *loc. cit.*

Usualmente reciben una compensación limitada, si es que la hay, sobre el capital suscrito como condición de membresía.

Los miembros asignan excedentes para cualquiera de los siguientes propósitos: El desarrollo de la cooperativa mediante la posible creación de reservas, de la cual al menos una parte debe ser indivisible; los beneficios para los miembros en proporción con sus transacciones con la cooperativa; y el apoyo a otras actividades según lo apruebe la membresía.

4. Autonomía e independencia: Las cooperativas son organizaciones autónomas de ayuda mutua, controladas por sus miembros. Si entran en acuerdos con otras organizaciones (incluyendo gobiernos) o tienen capital de fuentes externas, lo realizan en términos que aseguren el control democrático por parte de sus miembros y mantengan la autonomía de la cooperativa.
5. Educación, formación e información: Las cooperativas brindan educación y entrenamiento a sus miembros, a sus dirigentes electos, gerentes y empleados, de tal forma que contribuyan eficazmente al desarrollo de sus cooperativas. Las cooperativas informan al público en general, particularmente a jóvenes y creadores de opinión, acerca de la naturaleza y beneficios del cooperativismo.
6. Cooperación entre cooperativas: Las cooperativas sirven a sus miembros más eficazmente y fortalecen el movimiento cooperativo trabajando de manera conjunta por medio de estructuras locales, nacionales, regionales e internacionales.
7. Compromiso con la comunidad: La cooperativa trabaja para el desarrollo sostenible de su comunidad por medio de políticas aceptadas por sus miembros.

En Guatemala, los principios aplicables a las cooperativas se encuentran establecidos en el artículo cuatro de la Ley General de Cooperativas⁸⁶ el cual señala que: “Las cooperativas para tener consideración de tales, deberán cumplir con los principios siguientes:

- a. Procurar el mejoramiento social y económico de sus miembros mediante el esfuerzo común;

⁸⁶ Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 83-78, Ley General de Cooperativas.

- b. No perseguir fines de lucro, sino de servicio a sus asociados;
- c. Ser de duración indefinida y de capital variable, formado por aportaciones nominativas de igual valor, transferibles sólo entre los asociados;
- d. Funcionar conforme a los principios de libre adhesión, retiro voluntario, interés limitado al capital, neutralidad política y religiosa e igualdad de derechos y obligaciones de todos sus miembros.
- e. Conceder a cada asociado un solo voto, cualquiera que sea el número de aportaciones que posea. El ejercicio del voto podrá ser delegado, cuando así lo establezcan los Estatutos;
- f. Distribuir los excedentes y las pérdidas, en proporción a la participación de cada asociado en las actividades de la cooperativa;
- g. Establecer un fondo de reserva irrepartible entre los asociados; y,
- h. Fomentar la educación e integración cooperativa y el establecimiento de servicios sociales.

Una cooperativa es una empresa formada por personas físicas o jurídicas que se unen de forma voluntaria para satisfacer las necesidades y las aspiraciones económicas, sociales y culturales en común, mediante una empresa de propiedad conjunta y de gestión democrática. Una cooperativa se constituye con un mínimo de tres socios que tienen que realizar la actividad que corresponda según la clase de cooperativa de que se trate.⁸⁷

La Organización Internacional de las Cooperativas Industriales y de Servicios define a la cooperativa como una asociación autónoma de personas unidas voluntariamente para satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas, sociales y culturales comunes, a través de una empresa de propiedad conjunta y democráticamente controlada.⁸⁸

⁸⁷ Generalitat de Catalunya, ¿Qué es una cooperativa?, España, 2016, Disponible en: http://empresaocupacio.gencat.cat/es/treb_ambits_actuacio/treb_economia_cooperativa/treb_que_es_la_economia_cooperativa/treb_que_son_les_cooperatives_i_les_s/treb_que_es_una_cooperativa/ Fecha de consulta: 2 de mayo de 2016.

⁸⁸ International Organization of Industrial And Service Cooperatives, Qué es una cooperativa, Bélgica, 2016, Disponible en: <http://www.cicopa.coop/Que-es-una-cooperativa.html> Fecha de consulta: 2 de mayo de 2016.

De los conceptos anteriores se establece que las cooperativas son asociaciones autónomas conformadas por personas individuales o jurídicas mediante una empresa que debe ser de propiedad conjunta y democráticamente controladas y con el fin de satisfacer necesidades de interés común.

En Guatemala las cooperativas se encuentran reguladas en el Decreto Número 82-78, Ley General de Cooperativas en la cual no se establece un concepto de cooperativas, sino que únicamente señala el artículo 2 que: “Las cooperativas debidamente constituidas, son asociaciones titulares de una empresa económica al servicio de sus asociados, que se rigen en su organización y funcionamiento por las disposiciones de la presente ley. Tendrá personalidad jurídica propia y distinta de la de sus asociados, al estar inscritas en el Registro de Cooperativas.”

Existen diferentes tipos de cooperativa, entre estas se encuentran las cooperativas de vivienda. Según la Comunidad de Madrid una cooperativa de vivienda es una entidad que asocia normalmente a personas físicas -en algunos supuestos también a determinadas personas jurídicas- que precisen alojamiento o locales para sí y/o sus familiares; permitiendo la ley que entre sus fines estén también, entre otros, la construcción de edificaciones complementarias (por ejemplo, plazas de aparcamiento) y la prestación de servicios a las viviendas y su rehabilitación.⁸⁹

En otras palabras, se trata de una agrupación de personas que comparten básicamente la necesidad de una vivienda y se unen para acceder a ella mediante la autopromoción, en las mejores condiciones de calidad y precio posibles.⁹⁰

La sociedad cooperativa de vivienda es una cooperativa de consumo especializada; una organización de individuos que se asocian por la necesidad común de obtener una vivienda en mejores y/o distintas condiciones que las ofrecidas por el mercado. Y esa

⁸⁹ Comunidad de Madrid, Sociedades Cooperativas, España, 2016, Disponibilidad y acceso: http://www.madrid.org/cs/Satellite?c=CM_InfPractica_FA&cid=1114177647538&pagename=ComunidadMadrid%2FEstructura&pv=1114177648186 Fecha de consulta: 2 de mayo de 2016.

⁹⁰ *loc. cit.*

actividad de consumo la realizan como empresarios: arriesgando recursos; soportando potenciales pérdidas, sobrecostes, demoras en los plazos, etcétera; apostando por obtener un vivienda con una mayor calidad/precio, pero en definitiva asumiendo un riesgo que le confiere la condición de promotor (empresario) inmobiliario.⁹¹

Se le denomina de Habitación o Propiedad Colectiva: Bajo esta modalidad los miembros efectúan aportes al capital social de la cooperativa que es la propietaria de las viviendas. El asociado paga su aporte a la cooperativa pero en lugar de obtener el título de propiedad individual adquiere un derecho común como copropietario del conjunto inmobiliario y se le adjudica la vivienda que ocupa. La cooperativa mantiene la propiedad del conjunto y no los miembros en particular, y el derecho de uso de los bienes, denominado en este tipo de entes “derecho a la utilización de la vivienda cooperativa”, no se deriva directamente de la propiedad sino del interés social representado en certificados de aportación.⁹²

Una cooperativa es una asociación de personas que se han unido para satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas, sociales y culturales en común, mediante una empresa de propiedad conjunta y de gestión democrática. En el caso de una cooperativa de viviendas, la necesidad que buscan satisfacer conjuntamente los socios es obtener una vivienda, en sentido amplio (alojamiento). Son los socios los que conjuntamente promueven la construcción, la compra o el arrendamiento de sus alojamientos.⁹³

Tomando como base los conceptos anteriores se determina que las cooperativas de vivienda, son un tipo de cooperativas en las cuales un grupo determinado de personas se unen para conformar la misma, en virtud de que tienen un objetivo en común que es

⁹¹ Gómez Aparicio, Pilar, “Las sociedades cooperativas de vivienda. Especial referencia al País Vasco”, *Cuadernos de Gestión*, Vol. 4, Publicación No. 2, España, 2004, Escuela de Estudios Cooperativos. Universidad Complutense de Madrid, pág. 65.

⁹² Espacios Coomeva, Servicios de Vivienda, Vivienda cooperativa, Colombia, 2016, Disponible en: <http://www.coomeva.com.co/publicaciones.php?id=34996> Fecha de consulta: 2 de mayo de 2016.

⁹³ Universidad de Valencia, Fajardo García, Gemma, Marco Jurídico del cooperativismo de viviendas, España, 2012, Disponibilidad y acceso: <http://www.uv.es/cidec/documents/DocViviendas/Ponencia Fajardo.pdf> Fecha de consulta: 2 de mayo de 2016.

el acceso a una vivienda digna para ellos y sus familiares, por lo que se encargan de promover la construcción, compra o arrendamiento de las mismas.

En Guatemala las Cooperativas de Vivienda se incluyen dentro de los tipos de cooperativas establecidas en el artículo 5 de la Ley General de Cooperativas, el cual indica que: “Las cooperativas podrán desarrollar cualquier actividad lícita comprendida en los sectores de la producción, el consumo y los servicios, compatibles con los principios y el espíritu cooperativista. Serán cooperativas especializadas las que ocupen de una sola actividad económica, social o cultural, tales como agrícolas, pecuarias, artesanales de comercialización, de consumo, de ahorro y crédito, de transportes, de vivienda, de seguros, de educación. (...)”

El artículo 67 de la Constitución Política de la República de Guatemala establece que las tierras de las cooperativas o cualesquiera otras formas de tenencia comunal o colectiva de propiedad agraria, así como el patrimonio familiar y vivienda popular, gozarán de protección especial del Estado, de asistencia crediticia y de técnica preferencial, que garanticen su posesión y desarrollo, a fin de asegurar a todos los habitantes una mejor calidad de vida.

Así mismo el artículo 67 del mismo cuerpo legal regula que el Estado, a través de las entidades específicas, apoyará la planificación y construcción de conjuntos habitacionales, estableciendo los adecuados sistemas de financiamiento, que permitan atender los diferentes programas, para que los trabajadores puedan optar a viviendas adecuadas y que llenen las condiciones de salubridad. Igualmente, estipula que entre las obligaciones fundamentales del Estado se encuentra: “(...)Fomentar y proteger la creación y funcionamiento de cooperativas proporcionándoles la ayuda técnica y financiera necesaria; Fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares, mediante sistemas de financiamiento adecuados a efecto que el mayor número de familias guatemaltecas las disfruten en propiedad. (...)”

En el Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria se establece en su literal d) de la sección II) que a través de las políticas de ordenamiento territorial, planificación urbana y protección ambiental pueden facilitarse el acceso de los pobres a la vivienda con servicios en condiciones de higiene y sostenibilidad ambiental, lo cual se marca dentro de las competencias municipales.

En Guatemala no existe ninguna ley específica encargada de regular a las Cooperativas de Vivienda, sin embargo se crea Urbanística, Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano, la cual funciona junto con la Municipalidad de Guatemala con el objetivo de establecer la Vivienda por Cooperativa Autogestionaria, de Ayuda Mutua y Propiedad Colectiva.

La anterior es un modelo de gestión innovador promovido por URBANISTICA y la Municipalidad de Guatemala, porque ha demostrado garantizar el fin social y NO de mercancía de la vivienda, otorgando el derecho de uso y habitación a las familias, protege principalmente a los hijos menores de edad y adultos mayores, así como a las madres y padres responsables del hogar. Los usuarios, acompañados de un Equipo de Asistencia Técnica Multidisciplinario, son protagonistas en la búsqueda de soluciones para acceder a una vivienda digna.⁹⁴

Se hace evidente pues, que si bien es cierto en otros países las cooperativas de vivienda constituyen un tipo de urbanización privada, en Guatemala estas han surgido en vista de un incumplimiento al derecho de vivienda establecido en la Constitución. Lo anterior ha traído como consecuencia que el Estado se vea obligado a dotar a la municipalidad de Guatemala con la facultad para constituir las mismas y así proporcionar una vivienda digna a las familias.

4.2. CARACTERÍSTICAS

⁹⁴ Urbanística, Vivienda por cooperativa, Guatemala, 2016, Disponible en <http://www.urbanistica.gob.gt/?section=vivienda&tag=vivienda-por-cooperativa> Fecha de consulta: 2 de mayo de 2016.

La principal característica de una cooperativa es la ausencia de ánimo de lucro mercantil, ya que su finalidad principal es la adquisición de una vivienda a estricto precio de coste. Pero sobre todo la cooperativa es la empresa participativa por excelencia, hasta tal punto que sin la participación del socio la sociedad de desnaturalizaría.⁹⁵

La cooperativa es una empresa que se posee en conjunto (propiedad) y se controla democráticamente, estas dos características son las que la diferencia de otros tipos de organizaciones como las empresas controladas por el capital o por el gobierno. Cada Cooperativa es una empresa, en el sentido que es una entidad organizada que funciona en el mercado, por lo tanto debe esforzarse para servir a sus miembros eficiente y eficazmente.⁹⁶

En cuanto a su objeto social, es muy concreto y predeterminado por ley, limitando así la actividad a otras áreas de actuación comercial, industrial, de transformación y de servicios. Estas limitaciones legales, siempre con el objetivo de proteger a los socios, en ocasiones introducen rigideces en la gestión. Asimismo su actividad productiva presenta un conjunto complejo de operaciones, propias del sector inmobiliario, con un largo período de maduración.⁹⁷

Según la Agencia Nacional de Vivienda de Uruguay⁹⁸, las cooperativas de vivienda pueden ser:

⁹⁵ Comunidad de Madrid, Sociedades Cooperativas, España, 2016, Disponible en: http://www.madrid.org/cs/Satellite?c=CM_InfPractica_FA&cid=1114177647538&pagename=ComunidadMadrid%2FEstructura&pv=1114177648186 Fecha de consulta: 2 de mayo de 2016.

⁹⁶ Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social, ¿Qué es una cooperativa?, Argentina, 2016. Disponible en: <http://www1.inaes.gov.ar/es/articulo.asp?id=39> Fecha de consulta: 2 de mayo de 2016.

⁹⁷ Gómez Aparicio, Pilar, "Las sociedades cooperativas de vivienda. Especial referencia al País Vasco", *Cuadernos de Gestión*, Vol. 4, Publicación No. 2, España, 2004, Escuela de Estudios Cooperativos. Universidad Complutense de Madrid, pág. 66.

⁹⁸ Agencia Nacional de Vivienda, Cooperativas-características generales, Uruguay, 2010. Disponible en: http://www.anv.gub.uy/archivos/2010noviembre/pasos_para_prestamo_coop.pdf Fecha de consulta: 2 de mayo de 2016

- Unidades cooperativas de usuarios: atribuyen a los socios el derecho de uso y goce sobre las viviendas sin limitación de tiempo, en tanto el derecho de propiedad pertenece a la cooperativa.
- Unidades cooperativas de propietarios: atribuyen la propiedad exclusiva e individual de la propiedad horizontal, sobre las respectivas viviendas, pero con facultades de disponibilidad y uso limitadas.

Las cooperativas de vivienda pueden utilizar el trabajo de sus socios en la construcción de las viviendas, bajo la modalidad de ayuda mutua y autoconstrucción o el aporte de los socios bajo la modalidad de ahorro previo. La primera se refiere al trabajo puesto por el futuro propietario o usuario y sus familiares, en la construcción de las viviendas. Mientras que la segunda es el trabajo comunitario adoptado por los socios para la construcción de los conjuntos colectivos y bajo la dirección técnica de la institución correspondiente y la autogestión cooperativa.⁹⁹

Las cooperativas de vivienda por ayuda mutua se han probado como el régimen más adecuado para la adquisición de vivienda de los sectores de bajos ingresos, ya que presentan las siguientes características:¹⁰⁰

- a. Autogestión: Es una empresa que particularmente hace su propia gestión ya sea con el Estado u otras instituciones que puedan financiar su proyecto de vivienda.
- b. Financiamiento: El financiamiento para vivienda generalmente lo hace el Estado a través de una ley de vivienda.
- c. Tenencia de la tierra. Depende de políticas estatales o municipales, encontrar tierras adecuadas para la construcción de viviendas (adecuadas en cuanto a precio, seguridad geotécnica del terreno y cercana a los servicios básicos).
- d. La ayuda mutua: La ayuda mutua es concebida como un sistema de trabajo que proporciona ganancias socio-económicas tanto para el asociado/a como para la

⁹⁹ *loc. cit.*

¹⁰⁰ Universidad Francisco Gavidia, Características de las cooperativas de vivienda por ayuda mutua en el modelo uruguayo, Uruguay, 2015, Disponible en: <http://www.wisis.ufg.edu.sv/www.wisis/documentos/TE/728.7-A682p/HTML/assets/downloads/page0051.pdf> Fecha de consulta: 2 de mayo de 2016

cooperativa. Por una parte abarata el costo de la vivienda y por otra se convierte en un capital social del asociado/a.

- e. Administración. El proyecto es administrado en su totalidad por la cooperativa teniendo un grupo de profesionales como capacitadores y asesores durante todo el proceso de organización, formulación y ejecución del proyecto de viviendas.

Gemma Fajardo García¹⁰¹ indica que las modalidades de cooperativas de viviendas pueden ser las siguientes:

- Cooperativas que construyen viviendas para adjudicar a sus socios en propiedad y posteriormente se disuelven.
- Cooperativas que combinan la adjudicación en propiedad de las viviendas a los socios con la administración de elementos comunes propiedad de la cooperativa, y no se disuelven.
- Cooperativas que conservan la propiedad de las viviendas construidas y les ceden en uso o en alquiler a sus socios.
- Cooperativas de gestión de vivienda pública en alquiler.
- Cooperativas de autoconstrucción.
- Cooperativas para la rehabilitación de viviendas.
- Cooperativas de crédito para la construcción de viviendas.
- Cooperativas que construyen o que administran residencias para jóvenes o mayores.
- Cooperativas que administran elementos comunes y prestan servicios en urbanizaciones.

Como se mencionó con anterioridad en Guatemala no existe una ley específica para las cooperativas de vivienda, sin embargo la Vivienda por Cooperativa Autogestionaria, de Ayuda Mutua y Propiedad Colectiva promovido por URBANISTICA y la Municipalidad de Guatemala, presenta las siguientes características:¹⁰²

¹⁰¹ Universidad de Valencia, Fajardo García, Gemma, Marco Jurídico del cooperativismo de viviendas, España, 2012, Disponible en: http://www.uv.es/cidec/documents/DocViviendas/Ponencia_Fajardo.pdf Fecha de consulta: 2 de mayo de 2016.

¹⁰² Urbanística, Vivienda por cooperativa, Guatemala, 2016, Disponible en:

- La propiedad es colectiva (de la cooperativa).
- La familia tiene certeza de la tenencia a través del derecho de uso y habitación de la vivienda (vitalicio).
- Se reducen hasta un 30% por la autogestión y ayuda mutua de la comunidad.
- La cooperativa tiene personalidad jurídica propia.
- La cooperativa es la ejecutora y gestora del proyecto y, es asesorada por el Equipo de Asistencia Técnica multidisciplinario.
- Promueve una correspondencia de derechos y obligaciones de la comunidad.

Así mismo entre los beneficios que otorga se encuentran los siguientes:¹⁰³

- Garantiza la sostenibilidad del valor y fin social de la vivienda
- Forma ciudadanía y sentido de comunidad
- Modelo flexible para población con diferentes capacidades económicas, sobre todo aquella que forma parte de la economía informal.
- Facilita acceder a crédito, gestionar aportes y sumar actores con responsabilidad social.
- Permite mejorar la condición económica al sumar proyectos productivos de la comunidad.
- Es un modelo sostenible desde el aspecto social, institucional y financiero.

4.3. ELEMENTOS

4.3.1. Personales

La Comunidad de Madrid¹⁰⁴, establece como elementos personales los siguientes:

- a. Cooperativista: La Cooperativa de Viviendas comporta la doble condición de sociedad y empresa promotora. El cooperativista, por lo tanto, es socio de la

<http://www.urbanistica.gob.gt/?section=vivienda&tag=vivienda-por-cooperativa> Fecha de consulta: 2 de mayo de 2016.

¹⁰³ *loc. cit.*

¹⁰⁴ Comunidad de Madrid, Sociedades Cooperativas, España, 2016, Disponible en: http://www.madrid.org/cs/Satellite?c=CM_InfPractica_FA&cid=1114177647538&pagename=ComunidadMadrid%2FEstructura&pv=1114177648186 Fecha de consulta: 2 de mayo de 2016.

sociedad cooperativa y como tal copropietario de la misma; y, por otra parte es adjudicatario y usuario de una vivienda, sea en régimen de acceso a la propiedad o en alquiler, de la que es copromotor. El artículo 3 de la Ley General de Cooperativas establece que toda cooperativa deberá estar integrada por lo menos con veinte asociados.

- b. Asistentes técnicos: Los arquitectos y, colaborando con ellos, los arquitectos técnicos (aparejadores) o los ingenieros elaboran los proyectos técnicos necesarios y realizan el seguimiento de la obra, controlando su correcta ejecución y el cumplimiento de los plazos y de las normas urbanísticas.
- c. Asistentes jurídicos: Los abogados prestan su asesoramiento en las cuestiones legales que puedan surgirle a la cooperativa y supervisan todos aquellos contratos que se celebren entre la cooperativa y los socios o con terceros.
- d. Sociedades gestoras: La gestora, como ya se ha dicho, es normalmente una sociedad mercantil que presta sus servicios de gestión y asesoramiento a la cooperativa, a cambio de un precio pactado entre ambas partes.

El artículo 8 de la Ley General de Cooperativas establece que: “Para ser asociado de una cooperativa se requiere:

- a. Tener capacidad legal, salvo los casos de cooperativas con asociados menores de edad y las formadas por éstos, en las cuales los menores se considerarán capaces para ejecutar los actos internos de la cooperativa. En sus relaciones con terceros, las últimas deberán estar representadas por personas civilmente capaces;
- b. Reunir los requisitos exigidos en los estatutos y cumplir con éstos, con la ley y su reglamento.

Por otra parte el artículo 31 del mismo cuerpo legal señala que: “Con carácter de entidad estatal descentralizada y autónoma, con personalidad jurídica y patrimonio propio, se crea el Instituto Nacional de Cooperativas.”

La Comunidad de Madrid¹⁰⁵ indica que los socios tendrán los siguientes derechos:

- Ser elector y elegible para los cargos de los órganos sociales.
- Formular propuestas y participar con voz y voto en la adopción de acuerdo por la asamblea general y demás órganos sociales de los que formen parte.
- Recibir la información necesaria para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones.
- Participar en la actividad empresarial que desarrolla la cooperativa para el cumplimiento de su fin social.
- Al retorno cooperativo, generado normalmente por los beneficios netos obtenidos en la venta o arrendamiento de los locales comerciales, cuyo importe se emplea habitualmente en aminorar el precio de la vivienda.
- A la actualización y devolución de las aportaciones al capital social cuando proceda.
- Aprobar en asamblea general las cuentas del ejercicio.
- A los demás que resulten de las normas legales y de los propios estatutos de la sociedad; este es el caso, por lo demás frecuente, de la previsión de la sustitución de un socio, por baja justificada, por otra persona que reúna los requisitos necesarios para ser socio.

Los socios cooperativistas, como es lógico, no tienen sólo derechos, también tienen obligaciones que cumplir que están reguladas en la ley y en los estatutos y que, como se verá derivan al igual que los derechos, de la concepción del socio como autopromotor de las viviendas. Las más importantes son:

- Asistir a las reuniones de la asamblea general y de los demás órganos colegiados de los que forme parte.
- Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa.
- Participar en las actividades que desarrolla la cooperativa para el cumplimiento de su fin social.

¹⁰⁵ *loc. cit.*

- Guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos de la cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar a los intereses sociales.
- No realizar actividades competitivas con las actividades empresariales que desarrolle la cooperativa, salvo autorización expresa del consejo rector.
- Aceptar los cargos para los que fuesen elegidos, salvo causa justa de excusa.
- Efectuar el desembolso de sus aportaciones al capital social y aquellas otras obligatorias que se acuerden por el órgano competente, en la forma y plazo previstos.
- Participar en las actividades de formación.

4.3.2. Reales

De los conceptos establecidos con anterioridad, se determina que el elemento real se encuentra constituido por las viviendas que se construyen al conformar la cooperativa y por las aportaciones al capital social que realizan los socios.

4.3.3. Formales

Respecto al acto de constitución de las cooperativas, la Ley General de Cooperativas regula en su artículo 19 lo siguiente: “La cooperativa podrá constituirse por escritura pública o bien por acta constitutiva de la misma autorizada por el alcalde de la jurisdicción, y contendrá además de los requisitos generales de dichos instrumentos, lo siguiente: a) El tipo de cooperativa de que se trate; b) La denominación de la cooperativa; c) El objeto social; d) El domicilio; e) El valor de las aportaciones, su forma de pago y de reintegro; f) La forma de constituir las reservas; g) La forma y reglas de distribución de los resultados obtenidos durante el ejercicio social respectivo; h) El porcentaje que se destine a la reserva irrepartible, el cual no puede ser inferior al cinco por ciento (5%) de los excedentes; i) La forma de transmitir las aportaciones entre los asociados; j) Forma en que se otorga la representación legal de la cooperativa; k) Fijación del ejercicio social, el cual deberá ser anual; l) Reglas para la disolución o liquidación de la cooperativa; y m) Los estatutos de la cooperativa o indicación de si se adoptan estatutos uniformes aprobados por el INACOP.

Posteriormente es necesario que se proceda a su inscripción, para lo cual el artículo 20 del mismo cuerpo legal indica que: “El testimonio de la escritura certificación del acta constitutiva, se presentará con duplicado al Registro de Cooperativas dentro del mes siguiente al acto de constitución. El registrador comprobará si se ha llenado los requisitos legales y en caso afirmativo, procederá a la inscripción de la cooperativa en el libro correspondiente. En caso negativo, razonará el documento que se le presente indicando las razones del rechazo.”

Por último señala el artículo 21 de la Ley General de Cooperativas que: “Hecha la inscripción, se devolverá debidamente razonado el documento que le sirvió de base. La cooperativa adquiere su personalidad jurídica desde el momento de su inscripción en el Registro de Cooperativas, sin necesidad de ningún otro acto.”

4.4. FUNCIONAMIENTO DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA

La cooperativa cuenta con unos órganos sociales, nombrados, controlados y desempeñados por los socios. Los órganos más habituales e importantes son: la asamblea general, el consejo rector y los interventores.

La asamblea general es la reunión de los socios para deliberar y tomar acuerdos, como órgano supremo de expresión de la voluntad de la cooperativa. Los acuerdos que en ella se tomen, adoptados conforme a las leyes y a los estatutos sociales, obligan a todos los socios.

Todos los asuntos propios de la cooperativa pueden ser objeto de debate y acuerdo en la asamblea general, y en ella cada socio tiene voz y voto, según los principios democráticos en los que se basa el funcionamiento de las cooperativas.

Las cuentas anuales, junto con el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado, serán presentadas para su aprobación a la asamblea general ordinaria que obligatoriamente ha de celebrarse anualmente.

Es importante resaltar el importante papel que juega la asamblea general de socios como órgano supremo de la expresión de la voluntad social. Sin embargo, sus acuerdos pueden ser revisados, por cuanto “acuerdo mayoritario” no es sinónimo de “acuerdo válido”, y pudiera ser contrario a la Ley o a los Estatutos, o lesionar los intereses de la cooperativa en beneficio de uno o varios socios o de terceros.

Expresión clara de este derecho de revisión de los acuerdos son los preceptos contenidos en la Ley de Cooperativas que contemplan los controles judiciales de los acuerdos.

El consejo rector es el órgano de gobierno, gestión y representación de la sociedad cooperativa, con sujeción a la ley, a los estatutos y a la política general fijada por la asamblea general.

Como mínimo, el consejo rector debe estar formado por tres miembros (con un máximo de quince): el presidente y el secretario necesariamente, pudiendo ser el tercero un vicepresidente, un tesorero o simplemente un vocal, todos ellos elegidos como miembros del consejo por la asamblea general en votación secreta, aunque la designación para el cargo concreto, si no se dispone otra cosa en los Estatutos, se hará por el propio consejo rector de entre sus miembros. Ha de destacarse, que por ley el presidente del consejo rector, que lo será también de la cooperativa, ostenta la representación legal de la misma.

La asamblea general o el consejo rector podrán acordar la existencia en la cooperativa de un director, cuyas facultades conferidas deberán constar en escritura notarial e inscribirse en el registro de cooperativas.

Los interventores, entre uno y seis, son el órgano de fiscalización de la cooperativa y tienen como función principal la censura de las cuentas anuales. Al igual que el consejo rector, los interventores son elegidos por la asamblea general. Nadie podrá ser elegido

como interventor, si hubiese sido miembro del consejo rector durante todo o parte del período sometido a fiscalización.

En Guatemala, las cooperativas deberán incluir en su denominación la palabra “cooperativa”, el tipo que les corresponda y la mención de su actividad principal. Toda cooperativa es de responsabilidad limitada, de consiguiente por las obligaciones que contraiga únicamente responde al patrimonio de la cooperativa.¹⁰⁶

El artículo 12 de la Ley General de Cooperativas regula que las cooperativas tendrán como órganos sociales: La Asamblea General, El Consejo de Administración y la Comisión de Vigilancia. Podrán tener otros cuerpos de gestión y control. En el reglamento de la presente ley se incluirán los lineamientos generales del régimen administrativo y económico. Los miembros de los órganos directivos son solidariamente responsables de sus decisiones. La responsabilidad solidaria alcanza a los miembros de la Comisión de Vigilancia cuando no hubieren objetado actos oportunamente. Quedan eximidos de responsabilidad los miembros que razonen su voto en el acto de tomar la decisión respectiva.

Por último respecto a la disolución de las cooperativas, el artículo 13 del mismo cuerpo legal establece que: Las cooperativas se disolverán por cualquiera de las causales siguientes: a) Por la disminución del número de asociados a menos de veinte; b) Por hacerse imposible el cumplimiento de los fines para los cuales se constituyeron; c) Por voluntad de los dos tercios de los asociados reunidos en Asamblea General convocada especialmente para el efecto, d) Por la pérdida de más del sesenta por ciento (60%) del capital social, siempre que esta situación sea irreparable; y e) Por fusión o incorporación a otra cooperativa.

CAPÍTULO 5: DERECHO COMPARADO

¹⁰⁶ Congreso de la República de Guatemala, Ley General de Cooperativas, Decreto número 82-78, Arts. 6 y 7.

5.1. EL SALVADOR

5.1.1. Proceso de urbanización

En el año de 1951 se tiene el primer antecedente sobre la regulación del proceso de urbanización en El Salvador, ya que mediante Decreto Legislativo número 232, la Asamblea Legislativa de la República de El Salvador, decretó la **Ley de urbanismo y construcción**. Dentro de los considerandos de la misma se establece que la gran mayoría de urbanizaciones llevadas a efecto en la ciudad capital y demás poblaciones de la República, lo hicieron en forma desordenada, velando solo por el beneficio de los urbanizadores y no el de los nuevos pobladores.

Así mismo el considerando segundo de la ley indica que se dejó de satisfacer las necesidades que conlleva una urbanización y con esto se crearon problemas tanto para el Gobierno como para los propios moradores de las nuevas zonas. Lo anterior hizo necesaria la creación de una ley para establecer el orden de las urbanizaciones que fija las normas básicas y fundamentales a las que debe sujetarse toda urbanización.

En la ley citada con anterioridad, no se otorga un concepto sobre urbanismo. Respecto a los elementos personales, indica el artículo uno de la misma que se le otorga la facultad al Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano como encargado de formular y dirigir la Política Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano; así como la elaboración de Planes Nacionales y disposiciones de carácter general a que deben sujetarse las urbanizaciones, parcelaciones y construcciones en todo el territorio de la República. Por otra parte la elaboración, aprobación y ejecución de planes de Desarrollo Urbano y Rural de la localidad, corresponden al respectivo municipio.

El artículo 3 de la ley señala que es el Ministerio de Obras Públicas el encargado de dar el visto bueno de los materiales a usarse en las obras de urbanización, y por su parte el artículo 4 indica que solamente serán aprobadas las urbanizaciones que consideren el estudio local y la superficie a urbanizar como parte integrante de la zona, así como

aquellas que sean ejecutadas por ingenieros civiles o arquitectos autorizados legalmente.

Por su parte el elemento formal se encuentra regulado en el artículo dos del mismo cuerpo legal ya que en este se indica que entre los requisitos que se deben de cumplir por parte de todo interesado que desee llevar a cabo un proceso de urbanización, se encuentra: el levantamiento topográfico del terreno, con curvas de nivel a un metro de equidistancia como máximo, clase de urbanización, proyecto de calles principales y secundarias, resolución del problema de vías de comunicación con el resto de la ciudad y alrededores, destinar para jardines y parques públicos una fracción del terreno, reservar espacios de terreno suficientes para la instalación de los servicios públicos necesarios, la resolución de factibilidad emitida por el organismo correspondiente del agua, especificar la clase de materiales que se piensan usar para las obras relativas al agua y los planes topográficos planimétricos que deberán ser presentados según las medidas establecidas.

Y en el artículo 5 se fija el plazo de ocho días hábiles de dar aviso por escrito al Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano o a la respectiva Municipalidad de haber obtenido la aprobación del proyecto, así mismo el artículo 6 indica que dicha autorización tendrá vigencia por un año. Por último el artículo 9 establece que las Alcaldías respectivas y las autoridades del Ministerio de Obras Públicas son las obligadas de velar por el cumplimiento de la Ley.

Por otra en el año de 1994 fue publicada en el Diario Oficial la **Ley de desarrollo y ordenamiento territorial del área metropolitana de San Salvador y de los municipios aledaños, Decreto Legislativo No. 732**. El artículo primero de la ley establece que el objeto de la misma es regular el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano y rural del Área Metropolitana de San Salvador y Municipios Aledaños, mediante el mejor aprovechamiento de los recursos de las distintas zonas y la plena utilización de los instrumentos de planeación. Es decir que el Área Metropolitana de San Salvador y municipios aledaños conforman el elemento real del proceso de urbanización.

Un aspecto importante de mencionar, es que dentro de esta ley se le otorga protección al medio ambiente dentro del proceso de urbanización, pues el artículo 30 señala que se considera de interés social la conservación, protección, mejoramiento y aprovechamiento racional y sostenido de los recursos naturales y el medio ambiente. El artículo 31 indica que todo Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador deberá evaluar el impacto ambiental producido por las obras inherentes al desarrollo, en el medio ambiente natural del sitio afectado. Se regula también dentro del mismo título a las áreas de desarrollo y no urbanizables y el impacto ambiental.

Así mismo dentro de esta ley también se contempla el elemento personal y formal ya que el título IV de la ley establece lo relativo al control del desarrollo urbano y de las construcciones, para ello el artículo 49 indica que toda obra pública o privada, para ser construida en el AMSS deberá estar planificada por profesionales idóneos a cada área del diseño. El artículo 50 señala que todo Proyecto de Parcelación a realizar deberá contener dos áreas básicas de diseño, una Supraestructura Urbana y de Infraestructura Urbana, esta última se subdivide en diseño Civil, Eléctrico e Hidráulico. Así mismo el artículo 51 establece que todo proyecto de edificación a ejecutar, deberá contener cuatro áreas de diseño: Arquitectónico, Estructural, Eléctrico e Hidráulico.

Y respecto a la ejecución de las obras de urbanización y su construcción se establece en el artículo 54 que toda obra de urbanización o de construcción que se realice en el Área Metropolitana de San Salvador deberá ser ejecutada bajo la responsabilidad de una persona idónea, natural o jurídica, previamente inscrita en el registro nacional competente. Con relación a los trámites el artículo 59 indica que la planificación de las obras de urbanización o construcción, la organización del uso del suelo y del sistema vial de todo proyecto de parcelación o complejo urbano en el Área Metropolitana de San Salvador, requerirá de trámites previos e informativos del Esquema Director y de la aprobación de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, previa consulta del Consejo Municipal correspondiente.

Por último cabe mencionar que en el año 1986 la Asamblea Legislativa de la República de El Salvador decretó bajo el número 274 el **Código Municipal**, el cual establece en su artículo uno que el mismo tiene por objeto desarrollar los principios constitucionales referentes a la organización, funcionamiento y ejercicio de las facultades autónomas de los municipios.

El artículo segundo de la ley indica que el Municipio constituye la Unidad Política Administrativa primaria dentro de la organización estatal, establecida en un territorio determinado, organizado bajo un ordenamiento jurídico que garantiza la participación popular en la formación y conducción de la sociedad local, con autonomía para darse su propio gobierno. El Municipio tiene personalidad jurídica, con jurisdicción determinada y su núcleo urbano será la sede del Gobierno Municipal.

En virtud de lo anterior se puede decir que la constitución de un municipio constituye parte del proceso de urbanización y respecto a esto el artículo 20 del Código Municipal establece como requisitos para la creación de un municipio una población no menor de cincuenta mil habitantes, un territorio determinado, un centro de población no menor de veinte mil habitantes, posibilidad de recursos suficientes para atender los gastos de gobierno, administración y prestación de los servicios públicos esenciales y conformidad con los planes de desarrollo nacional.

5.1.2. Régimen de propiedad horizontal

La legislación de El Salvador es un tanto escasa en cuanto a la regulación del régimen de propiedad horizontal, ya que únicamente cuenta con una ley, el decreto número 31, mediante el cual el Directorio Cívico Militar de El Salvador decretó la **Ley de propiedad inmobiliaria por pisos y apartamentos**.

Dicha ley establece en sus considerandos que es deber del Estado fomentar la construcción de viviendas, proporcionando los medios adecuados para que ellos se realicen no sólo por las instituciones oficiales sino también mediante la iniciativa

privada. Así como también que el sistema de propiedad horizontal, no sólo permitirá que el Estado desarrolle sus actividades con mayor amplitud y eficacia sino que habrá de constituir al mismo tiempo, un nuevo estímulo para que la empresa privada pueda participar activamente en un programa de construcciones de viviendas y de toda clase de edificios.

El artículo 1 otorga un concepto sobre propiedad horizontal al establecer que los diversos pisos de un edificio de una sola planta, siempre que sean independientes y tengan salida directa a la vía pública o a un espacio común que conduzca a dicha vía, podrán pertenecer a distintas personas.

En cuanto a los elementos formales, señala el artículo dos que cuando se proyecte construir un edificio en el régimen de propiedad horizontal, el propietario lo manifestará a la Dirección General de Urbanismo y Arquitectura al prestar los planos respectivos, para que esta oficina los apruebe. En los planos se designarán numéricamente los pisos y apartamentos.

Posteriormente y según lo estipulado en el artículo 3 se deberá proceder al registro de la construcción para lo cual se deberá presentar los planos, certificación de aprobación de la construcción, permiso de construcción, testimonio de la escritura pública del terreno y el reglamento de administración. También se faculta a constituir el régimen de propiedad horizontal aunque el edificio no esté construido siempre que se cumplan con los requisitos correspondientes.

El elemento real se encuentra constituido por los elementos privativos y elementos comunes, pues el artículo 6 indica que cada propietario, además de serlo exclusivamente de su piso o apartamento, tendrá derecho comunero sobre el terreno en que el edificio esté construido y sobre todo lo que sea de uso común del edificio o necesario para su existencia, seguridad y conservación. Por su parte dentro del capítulo tres se señalan las limitaciones al derecho de goce en los edificios por pisos o apartamentos.

El elemento personal se encuentra regulado en el capítulo quinto de la ley en donde se establece lo relativo a la administración y conservación de las cosas comunes de un edificio, lo cual corresponderá a la asamblea de propietarios de los distintos pisos o apartamentos, quienes actuarán de acuerdo con el reglamento de administración.

Por último respecto a la forma de extinción del régimen señala el artículo 38 que la proindivisión que establece la ley es forzosa, no pudiendo los propietarios otorgar estipulaciones por las que se les ponga fin, ni obtener la división judicialmente salvo por destrucción total del edificio o cuando por destrucción parcial, el edificio hubiere disminuido de valor en sus dos terceras partes, por lo menos. El artículo 39 indica que en caso de que por haber sido destruido parcialmente el edificio, éste disminuye su valor en menos de las dos terceras partes, la asamblea de propietarios podrá disponer su reconstrucción, a la cual deberán contribuir todos en proporción a sus derechos; pero si alguno fuera renuente al pago de su cuota, cualquier otro de los propietarios podrá adquirir la parte del que no cubriere su contribución, previa tasación judicial.

5.1.3. Sistema de tiempo compartido

No existe en la legislación salvadoreña una ley específica encargada de regular lo relativo al contrato de tiempo compartido, únicamente se crea mediante el Decreto Legislativo número 899 la Ley de Turismo. Esta última tiene por objeto fomentar, promover y regular la industria de los servicios turísticos del país, prestados por personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras.

5.1.4. Cooperativas de vivienda

Considerando el rápido crecimiento del movimiento cooperativo del país y la necesidad que tienen las asociaciones cooperativas de contar con una legislación adecuada y dinámica que responda a las necesidades del Movimiento Cooperativo Salvadoreño, que le permita desarrollarse social, económica y administrativamente; mediante decreto número 339 La Asamblea Legislativa de la República de El Salvador decretó la **Ley general de asociaciones cooperativas.**

El artículo uno de la ley establece que se autoriza la formación de cooperativas como asociaciones de derecho privado de interés social, las cuales gozarán en su organización y funcionamiento de acuerdo con lo establecido en la ley, la ley de creación del Instituto Salvadoreño de Fomento Cooperativo, sus Reglamentos y sus Estatutos. Así mismo indica que las cooperativas son de capital variable e ilimitado, de duración indefinida y de responsabilidad limitada con un número variable de miembros. Deben constituirse con propósitos de servicio, producción, distribución y participación.

Dentro del artículo 7 se contempla como una de las clases de cooperativa a las cooperativas de vivienda y el artículo 10 indica que éstas últimas tienen por objeto procurar a sus asociados viviendas mediante la ayuda mutua y el esfuerzo propio. Es decir que el elemento real se encuentra constituido tanto por las viviendas que se construyen como por el capital.

El elemento personal se encuentra conformado por la Asamblea General de Asociados, el Consejo de Administración y la Junta de Vigilancia, así lo señala el artículo 32 de la ley.

Respecto al elemento formal se establece en el artículo 15 que las Cooperativas se constituirán por medio de Asamblea General celebrada por todos los interesados, con un número mínimo de asociados determinado según la naturaleza de la Cooperativa, el cual en ningún caso, podrá ser menor de quince. En dicha Asamblea se aprobarán los Estatutos y se suscribirá el capital social, pagándose por lo menos el 20% del capital suscrito. El acta de Constitución será firmada por todos los asociados. En caso de que hubiere asociados que no pudieren firmar, se hará constar esa circunstancia y dejarán impresa la huella digital del dedo pulgar derecho y en defecto de éste, la huella de cualquiera de sus otros dedos, y firmará a su nombre y ruego otra persona. Los interesados que desearan constituir una Cooperativa podrán solicitar al organismo estatal correspondiente, el asesoramiento y asistencia del caso.

Así mismo señala el artículo 16 que una vez que la Cooperativa se haya constituido, solicitará su reconocimiento oficial y su inscripción en el Registro Nacional de Cooperativas, y a fin de obtener la personalidad jurídica, la Cooperativa presentará Certificación del acta de Constitución firmada por el Secretario del Consejo de Administración. Los asientos de inscripción, así como las cancelaciones de las mismas por disolución y liquidación de la Cooperativa inscrita, se publicarán en extracto por una sola vez en el Diario Oficial. La oficina de Registro librará el mandamiento respectivo para su publicación.

Por último respecto a la forma de extinción, se estipula en el artículo 85 que las Asociaciones Cooperativas, podrán ser disueltas por acuerdo de la Asamblea General de Asociados, convocada exclusivamente para este fin, con la asistencia de por lo menos dos terceras partes de sus miembros. El acuerdo deberá tomarse con el voto de los dos tercios de los asociados presentes.

El artículo 86 indica que acordada la disolución conforme al artículo anterior, la Asamblea General antes mencionada nombrará una comisión liquidadora integrada por tres miembros de la cual formará parte un representante del Instituto Salvadoreño de Fomento Cooperativo, la que entrará en funciones dentro de los quince días siguientes a su nombramiento. Cuando el Instituto Salvadoreño de Fomento Cooperativo cancele la inscripción de la Asociación Cooperativa, ejecutoriada que sea la correspondiente resolución, ésta quedará automáticamente disuelta.

Así mismo se señala en el artículo 89 que el Instituto Salvadoreño de Fomento Cooperativo suspenderá temporalmente la autorización para funcionar a las Asociaciones Cooperativas, cuando realicen actividades distintas de las que constituyen su finalidad, cuando infrinjan esta ley, su Reglamento o los Estatutos de la propia Cooperativa previa investigación y comprobación de la infracción o infracciones cometidas. El Instituto Salvadoreño de Fomento Cooperativo podrá cancelar definitivamente la autorización para funcionar a tales Cooperativas, cuando

reiteradamente incurran en las causales que motivaron la suspensión temporal, previa comprobación.

5.2. HONDURAS

5.2.1. Proceso de urbanización

A diferencia de El Salvador, Honduras no cuenta con una legislación específica para regular el proceso de urbanización, el primer y único antecedente que se tiene es la Ley de Municipalidades y del Régimen Político de 1927, la cual fue derogada por el Poder Legislativo que mediante decreto número 134-90 decretó la **Ley de Municipalidades**.

La Ley de Municipalidades al igual que el Código Municipal de El Salvador, otorga un concepto de Municipio, indicando que es una población o asociación de personas residentes en un término municipal, gobernada por una municipalidad que ejerce y extiende su autoridad en su territorio y es la estructura básica territorial del Estado y causa inmediata de participación ciudadana en los asuntos públicos.

Respecto a la creación o fusión de municipios se presentan varias diferencias con la legislación salvadoreña, el artículo 15 de la ley establece que para la creación y fusión de un municipio es necesario tener una población no inferior a treinta mil habitantes, garantizar un ingreso anual al 50% del presupuesto de los ingresos corrientes del municipio del cual se habrá de desmembrar, territorio continuo no menor de 40 kilómetros cuadrados debidamente delimitado y plebiscito favorable para la creación del municipio con un mínimo del 10% de los ciudadanos del área geográfica que lo conformará.

Por su parte el artículo 18 indica que las Municipalidades están en la obligación de levantar el catastro urbano y rural de su término municipal y elaborar el Plan Regulador de las ciudades, este último es el instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento gráfico o de otra naturaleza la política de desarrollo y los planes para la distribución de la población, uso

de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, saneamiento y protección ambiental así como la de construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas. Se hace evidente que en cuanto al proceso de urbanización privada no existe en Honduras un procedimiento específico para llevar a cabo la misma y básicamente se dota a la Municipalidad como ente estatal encargado de llevar a cabo algunos procesos urbanísticos.

5.2.2. Régimen de propiedad horizontal

Mediante decreto número 45 el Congreso nacional de Honduras decretó la **Ley de propiedad horizontal**, la cual otorga en su artículo 1 un concepto similar a la legislación de El Salvador respecto a este régimen pues establece que es el derecho de propiedad horizontal sobre edificios divididos en pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, atribuyéndole al titular de cada uno de ellos, además de la propiedad exclusiva y singular sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble.

Un aspecto importante es que a diferencia de la legislación de El Salvador, esta ley hace una diferencia entre piso, apartamento y habitación, indicando en el artículo 5 que Piso es el conjunto de apartamentos o habitaciones limitadas por planos horizontales determinados en un edificio de varias plantas; apartamento es el conjunto de varias habitaciones que con un fin determinado o parte de un edificio y habitación es la constituida por un solo aposento.

Respecto a los elementos reales, al igual que en la ley de El Salvador se indica que se encuentra conformado por los bienes privativos y comunes y respecto a estos se establece en el mismo artículo 5 que son bienes de servicio común aquellos que han sido establecidos para uso de todos los propietarios. El artículo 6 indica que cada propietario ejercerá derecho de dominio pleno sobre su piso, apartamento o habitación y será condueño de todos los bienes de servicio común.

A diferencia de la legislación Salvadoreña, en el artículo se otorga la facultad de que todo edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal, sus pisos, apartamentos o habitaciones pueden destinarse a viviendas, oficinas, a la explotación de alguna industria o comercio o a cualquier otro tipo de aprovechamiento independiente de acuerdo con lo especificado en la escritura.

Respecto al elemento personal, presenta una notable diferencia con El Salvador, ya que en este último se encuentra conformado por la Asamblea de Propietarios y el Administrador mientras que el artículo 47 de la legislación hondureña, le otorga la representación legal de todos los propietarios en todos los asuntos judiciales y extrajudiciales que se promovieren, al Administrador, Presidente del Consejo o Junta de Administración y el artículo 48 establece que los asuntos que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades conferidas a los Administradores, deben ser resueltas por los propietarios en asamblea.

Con relación al elemento formal, la legislación salvadoreña no indica específicamente los requisitos que deberá contener la escritura pública de constitución de este régimen, a diferencia de la legislación de Honduras, pues esta ley en el artículo 26 establece los requisitos que debe de contener la escritura de constitución del Régimen de la “Propiedad Horizontal” entre los que se encuentran los siguientes: a) Expresión clara y precisa de la voluntad del propietario o propietarios, de someter al régimen de esta Ley el inmueble de su pertenencia; b) Situación, cabida, dimensiones y colindancias del terreno y descripción detallada del edificio; c) Descripción de cada piso, apartamento o habitación, su ubicación, el número con que se le identifica, sus medidas y el número de aposentos de que consta; d) El valor total asignado al inmueble y el particular de cada piso, apartamento o habitación; e) Descripción de los bienes de servicio común del edificio y la identificación del porcentaje a que tengan derecho cada uno de los propietarios sobre los mismos; f) Indicación clara del destino dado al edificio; y, g) Cualquier otro dato o disposición que consideren convenientes él o los otorgantes. Así mismo deberá contener transcripciones del Régimen de Copropietario y de Administración.

Dentro del capítulo tercero de la ley se indica que en el Registro de la Propiedad Inmueble, se destinará un libro especial para la inscripción de los terrenos y de los edificios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal y por separado, de los distintos pisos, apartamentos y habitaciones de un mismo edificio, cuando pertenezca a distintos propietarios y reúnan los requisitos.

Por último el capítulo sexto establece la extinción del régimen, la cual es exactamente de igual forma que en El Salvador, puesto que el artículo 57 indica que el régimen de la propiedad horizontal se extinguirá por disposición expresa del dueño o dueños de las unidades singulares del edificio, mediante el voto favorable de las dos terceras partes de los propietarios, en Asamblea de los mismos. Sin embargo, a diferencia de El Salvador, aquí se agrega que la minoría que resultare inconforme con la extinción del Régimen, podrá adquirir las unidades singulares de los que voten por la extinción del Régimen, de acuerdo con la valuación judicial de los mismos.

Y el artículo 60 señala que, de igual forma que en El Salvador, para que la extinción del Régimen de "Propiedad Horizontal" surta efectos, la resolución y la forma en que ésta se lleva a cabo, deberá hacerse constar en la escritura pública e inscribirse en el respectivo Registro de la Propiedad.

Posteriormente con fecha 28 de diciembre de 2012 fue publicado en el Diario Oficial de la República de Honduras, el Decreto Número 164-2012 del Congreso Nacional, dentro de sus consideraciones se encuentran el crecimiento de las ciudades impulsado en gran medida por las altas tasas de natalidad y migración del sector rural al urbano, lo que ha desencadenado un desarrollo urbanístico que obliga a habilitar más y mejores espacios para ser utilizados por las personas, así como también el hecho de que la propiedad horizontal o en Condominio es un hecho cada vez más frecuente y que el Estado de Honduras debe ser el principal intermediario para que hayan regulaciones actuales, llevando así a la Propiedad en Condominio a que sea un mecanismo de ventas en planos horizontales que favorezca a toda la sociedad.

En virtud de lo anterior, se decretó la **Ley de propiedad en condominio**, la cual tiene por objeto, según lo estipulado por el artículo 1, la regulación del Régimen de Condominio sobre inmuebles por Unidad, susceptibles de aprovechamiento independiente, atribuyéndole al Propietario de cada uno de ellos, además de la propiedad exclusiva y singular sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los bienes comunes. En El Salvador no se encuentra desarrollado el concepto de condominio, por lo mismo no se hará una comparación con este país, sin embargo se hace importante mencionar algunos artículos de esta ley, pues el condominio evidentemente constituye una forma de urbanización privada que se ha ido desarrollando con el paso del tiempo en varios países.

Dentro del capítulo segundo de la ley se regula la constitución del régimen, en el artículo 2 se otorgan distintos conceptos, entre estos se establece que condominio es una forma de propiedad constituida sobre bienes inmuebles de forma voluntaria por sus propietarios, susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios y sometida a una normativa de especial sujeción, cuyo funcionamiento implica la existencia de bienes particulares o exclusivos con matrícula inmobiliaria independiente y de bienes de utilización común colectiva de carácter indivisible. Los condominios pueden ser:

- a) Condominio vertical: La modalidad mediante la cual cada propietario es dueño exclusivo de parte de la edificación que le corresponda, la cual puede estar conformada por varios pisos y condueños en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general.
- b) Condominio horizontal: La modalidad donde cada propietario es dueño exclusivo de un terreno propio y de la edificación construida sobre el y copropietario de las áreas comunes.
- c) Condominio mixto: Son aquellos donde pueden presentarse en una misma unidad, condominios verticales y horizontales.

- d) Condominio combinado: Es un proyecto donde se combinan diferentes usos y tipos de edificaciones, deben ser compatibles entre sí y ajustarse a la normativa que regula la zona donde se localicen.
- e) Condominio de condominios: Proyecto donde una o varias de las unidades están destinadas a convertirse en condominios subsecuentes, independientemente de su naturaleza, debe estar expresamente autorizado en los Reglamentos de Condominio y de Administración; y,
- f) Condohotel: Modalidad de operación de hospedaje en la que la propiedad del inmueble está acogida al régimen de Propiedad en Condominio y en la que la explotación hotelera está garantizada mediante un contrato de administración con una empresa operadora hotelera.

El artículo 3 de la ley establece que el régimen de Propiedad en Condominio puede originarse cuando las unidades de que conste un inmueble pertenezcan a distintos dueños y tenga salida a la vía pública y cuando se desarrolle un inmueble con el objeto de vender sus diferentes unidades a distintas personas. Así mismo el artículo 5 indica que dicho régimen se constituye y adquiere mediante escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Respecto a los bienes comunes el artículo 20 indica detalladamente cuáles serán estos y el artículo 23 señala que los mismos son indivisibles, inalienables e inembargables mientras conserven esta calidad y no serán objeto de impuesto alguno en forma separada de los bienes privados. Por su parte el artículo 24 establece las obligaciones que tienen los propietarios sobre estos bienes: a) No cambiar destinación del bien común; b) No construir sobre y debajo de ellos; y, c) Hacer las reparaciones necesarias para la conservación de los mismos.

El artículo 25 señala que el derecho de cada propietario sobre los bienes y dependencias de servicio común será proporcional al valor básico de cada unidad de su exclusiva pertenencia, el que se fijará por mutuo acuerdo de la Asamblea de Propietarios y en su defecto por el juez. El artículo 27 establece que el valor básico

proporcional se establecerá mediante los coeficientes de copropiedad que se calcularán con base al área privada de cada bien, con respecto al área total privada del inmueble y quedará inscrito en el reglamento.

El capítulo quinto establece lo relativo a los bienes particulares, según lo estipulado por el artículo 35 los propietarios pueden, sin necesidad del consentimiento de los otros dueños, enajenar o transmitir por cualquier acto jurídico la unidad que le pertenezca, o constituir derechos reales u otros gravámenes sobre los mismos.

Por otra parte el artículo 36 señala que se considera bien particular la entrega en custodia de un área específica de estacionamiento vehicular para el propietario de una Unidad del inmueble.

Dentro del capítulo sexto se regula lo relativo a la gobernabilidad del régimen, e indica el artículo 42 que esta corresponde al Administrador y la Junta Directiva según disposiciones contenidas en la Escritura de Constitución del Régimen y en el Reglamento que deberá agregarse a la misma. La representación legal de todos los asuntos judiciales y extrajudiciales estará a cargo del Administrador o el Presidente de la Junta Directiva, así lo establece el artículo 43 y los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades conferidas a las personas que ejerzan la administración deben ser resueltos por los propietarios en la asamblea.

El capítulo VII regula la extinción del régimen de Propiedad en Condominio, y el artículo 52 establece como causales de la misma las siguientes: a) Destrucción o deterioro total del inmueble o en una proporción que represente por lo menos el 75% de su valor; 2) Por disposición expresa del dueño o dueños de las unidades del inmueble, mediante el voto favorable de las 2/3 partes de los propietarios en asamblea; y, 3) Por orden judicial. Por último el artículo 53 señala que la extinción debe de constar en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

5.2.3. Sistema de tiempo compartido

A diferencia de El Salvador, en Honduras si se encuentra regulado el Sistema de Tiempo Compartido. Con fecha 27 de mayo de 1993 mediante Decreto No. 103-93, el Congreso Nacional de Honduras decretó la **Ley del Instituto Hondureño de Turismo** a través de la cual se crea el Instituto Hondureño de Turismo y cuya finalidad es, según lo establecido por el artículo tercero de la misma, la estimulación y promoción del turismo como una actividad económica que impulse el desarrollo del país, por medio de la conservación, protección y aprovechamiento racional de los recursos turísticos nacionales.

Posteriormente dicho Instituto mediante Acuerdo Ejecutivo número 030-05 aprueba el **Reglamento a la ley del Instituto Hondureño de Turismo**, el cual indica en el artículo 3, inciso b.14 que las habitaciones con sistema de Tiempo Compartido o de Operación Hotelera es aquel comerciante social cuya actividad o giro exclusivo consista en proporcionar alojamiento en forma pública y remunerada en áreas de descanso, playas o destinos turísticos vacacionales, en el que se concede el uso de unidades habitacionales, durante períodos del año previamente convenidos, sobre la base de tarifa diaria, semanal o mensual. El propietario o copropietarios de este tipo de alojamiento, someten el mismo a un régimen contractual mediante el cual se adquieren los derechos de uso sobre el inmueble por parte de distintas personas en diferentes períodos del año.

Tal como se mencionó con anterioridad, el contrato de tiempo compartido se encuentra también regulado en el Decreto No. 164-2012 **Ley de propiedad en condominio**, la cual establece en su artículo segundo, inciso 11 como concepto de tiempo compartido lo siguiente: toda persona natural o jurídica, titular del uso y disfrute de una unidad vacacional o recreacional de carácter turístico o comercial y de los bienes muebles que en ella se encuentren, así como de sus instalaciones, construcciones, áreas y servicios comunes, por un número determinado de días o semanas, según la modalidad, en un período específico de años.

Dentro del capítulo octavo se regula lo relativo al tiempo compartido, el artículo 55 establece que los tiempo-compartidores tendrán derechos indivisos de uso y disfrute sobre la parte proporcional de una unidad residencial, así como sobre los bienes muebles afectos a la misma y sobre las instalaciones, servicios y áreas comunes del respectivo inmueble. Por su parte el artículo 56 indica que a fin de garantizar a los adquirentes el uso y el disfrute a futuro, los propietarios de los inmuebles bajo la modalidad de tiempo compartido, deberán constituir un depósito de fiel cumplimiento a favor de los adquirentes por el plazo que dure la construcción del proyecto en promoción. El monto de dicha fianza deberá cubrir el costo de adquisición establecido en el contrato.

El artículo 57 establece que el tiempo compartido se clasificará según la identificación del tiempo anual de goce y disfrute y de la respectiva unidad. Podrá ser:

- a) Fijo: se usará y disfrutará de la misma unidad en la misma semana o semanas del año.
- b) Flotante: se usará y disfrutará de la misma unidad, dentro de ciertas temporadas o estaciones del año, cuya determinación se hará en forma periódica de acuerdo a procedimientos objetivos;
- c) Sobreespacio flotante: se usará y disfrutará de una unidad, con características precisas, cuya determinación se hará según disponibilidad y mediante procedimientos objetivos; y,
- d) Mixto: se combinarán las dos modalidades anteriores, de tal manera que el derecho de uso y disfrute será ejercible en un período indeterminado dentro de una cierta temporada en una Unidad con características precisas. Bajo esta modalidad podrá también fraccionarse el disfrute de la semana o semanas en días no continuos.

Por otra parte el artículo 58 indica que la naturaleza del tiempo compartido puede ser real o personal. En los casos de tiempos compartidos fijos y flotantes, el titular adquirirá un derecho real sobre la respectiva unidad, mientras en los casos de tiempos

compartidos sobreespacio flotante y mixto, el titular adquirirá un derecho basado en relaciones jurídicas obligacionales.

5.2.3. Cooperativas de vivienda

Al igual que en El Salvador, respecto a las cooperativas de vivienda en Honduras no existe una ley que regule las mismas como tal, únicamente mediante decreto número 65-87 el Congreso Nacional decretó la **Ley de cooperativas de Honduras**. En la misma se establece una definición muy similar a la de El Salvador, pues el artículo 6 indica que las cooperativas son organizaciones privadas, voluntariamente integradas por personas que, constituidas conforme a la ley e inspirados en el esfuerzo propio y la ayuda mutua, realizan actividades económicas-sociales, a fin de prestar a sí mismas y a la comunidad, bienes y servicios para la satisfacción de necesidades colectivas e individuales.

En cuanto al elemento personal, la única similitud que presenta con El Salvador es la Asamblea General, ya que se indica en la sección tercera de la ley que las cooperativas serán dirigidas y administradas por la Asamblea General, Junta Directiva y la Gerencia. En la sección quinta se establece la clasificación de las cooperativas las cuales pueden ser de producción, servicios, de consumo o mixtas. Es decir que no se hace referencia a las cooperativas de vivienda en específico, a diferencia de la legislación salvadoreña que si la establece.

Respecto a la forma de constitución de las cooperativas, es decir el elemento formal, es completamente diferente a la de El Salvador, ya que en este último es necesario que se constituya mediante Asamblea General, mientras que en la sección segunda de la ley de Honduras únicamente se indica que deberá de llevarse a cabo en documento privado legalmente autenticado, ninguna cooperativa podrá constituirse con un número menor de 20 cooperativistas. La personalidad jurídica nace desde la inscripción en el Registro Nacional de Cooperativas.

Lo anterior hace evidente que en Honduras no se encuentran desarrolladas las cooperativas de vivienda, ya que no existe una ley específica para regular las mismas y la ley general no las contemplan dentro de su clasificación.

5.3. NICARAGUA

5.3.1. Proceso de urbanización

Al igual que en El Salvador y Honduras, Nicaragua cuenta con una legislación encargada de regular la formación y organización de los municipios y también se otorga un concepto sobre este último muy similar a las legislaciones de los países mencionados con anterioridad. En el 1988 la Asamblea Nacional de la República de Nicaragua mediante leyes No. 40 y 261 dictó las Reformas e incorporaciones a la **Ley No. 40, Ley de Municipios**. Dentro del artículo 1 se establece que el territorio para su administración, se divide en Departamentos, Regiones Autónomas de la Costa Atlántica y Municipios. El Municipio es la unidad base de la división política administrativa del país. Se organiza y funciona con la participación ciudadana. Son elementos esenciales de este el territorio, la población y su gobierno. Así mismo son personas jurídicas de derecho público, con plena capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones.

Lo anterior hace evidente que respecto a los elementos personales presenta una similitud con Honduras y el Salvador en cuanto a que dentro de los se dota de facultad a la Municipalidad, para llevar a cabo y supervisar las obras públicas y la construcción de viviendas.

Posteriormente mediante la Ley No. 677 la Asamblea Nacional de la República de Nicaragua decretó la **Ley especial para el fomento de la construcción de vivienda y de acceso a la vivienda de interés social** la cual presenta diversas similitudes con la Ley especial para el fomento de la construcción de vivienda y acceso de la vivienda de interés social de El Salvador. Lo anterior en virtud de que establece como objeto en su artículo primero, fomentar y promover la construcción de viviendas, con énfasis en las viviendas de interés social a través del sector privado o cualesquiera de las empresas

que se organicen bajo las formas de propiedad establecidas en la Constitución Política de la República de Nicaragua, las que gozarán de la igualdad ante la ley, ante las políticas económicas del Estado.

En el artículo 9 se establece como autoridad para la aplicación de la ley y regulación de lo relativo a la vivienda y uso del suelo con fines habitacionales en el ámbito urbano y rural en todo lo concerniente a planeación y fijación de normas técnicas en materia habitacional y con jurisdicción nacional, sin perjuicio de las competencias de los gobiernos locales al Instituto de la Vivienda Urbana y Rural. Lo anterior presenta una similitud con El Salvador en donde la autoridad es el Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano y el Ministerio de Obras Públicas. Aquí se incluye el elemento formal puesto que la solicitud y aprobación debe de hacerse ante el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural.

Una diferencia importante de recalcar con las legislaciones de los países anteriores es que dentro del capítulo tercero se crea el Banco Nacional de Tierras Urbanizables el cual se integrará tomando en cuenta los planes de desarrollo urbanísticos de cada gobierno local y será de uso exclusivo de vivienda de interés social. Por otra parte el artículo 58 señala que son agentes productores de vivienda de interés social las personas naturales o jurídicas que con finalidad de producir éstas, asumen todas las responsabilidades del desarrollo de las diferentes etapas y actividades que demanda el proceso productivo. Por último el artículo 59 señala que todo productor de vivienda que desarrolle proyectos habitacionales a escala deberá responsabilizarse y obligarse a desarrollar en forma responsable y eficiente las fases de gestión de suelo, formulación del proyecto habitacional, gestión de financiamiento, estudios y diseños, gestión de avales y permisos institucionales, construcción de las obras de urbanización y de viviendas propiamente dichas, legalización de la propiedad, administración de recursos productivos, otras gestiones y actividades conexas.

Otra diferencia que se presenta es que el artículo 42 establece que los gobiernos locales de los municipios con más de veinte mil (20,000.00) habitantes, deberán crear y

establecer la Ventanilla Única para que funcione de forma exclusiva para la tramitación y otorgamiento de los permisos para realización de Programas y proyectos habitacionales, y cuyo objetivo fundamental sea la producción y construcción de viviendas, urbanizaciones y lotificaciones urbanas y rurales, sean estas para uso personal o comercial. Lo anterior con el objetivo de agilizar y facilitar los procesos, es decir que en Nicaragua el tema de urbanismo se encuentra regulado y desarrollado de una mejor manera que en El Salvador y Honduras.

Así mismo en cuanto al acceso al suelo de uso habitacional y urbano rural, la legislación de Nicaragua es más estricta, ya que en el artículo 33 se establecen las reglas para dicho acceso siendo estas las siguientes: 1) Se otorgará preferentemente, a las personas cuyos ingresos no exceden de siete veces el salario mínimo promedio de la zona en la cual habite o labore; 2) En ningún caso la superficie de los lotes podrá exceder de 300mts², debiendo tenerse en consideración el uso de los estándares internacionales de ocupación de área por persona; 3) El precio máximo de venta de cada lote no deberá ser mayor a los que se establezcan conforme a lo dispuesto a la categoría de los respectivos niveles de ingresos reflejados en la ley; 4) En todos los casos se deberá de contar con las respectivas autorizaciones emitidas por las autoridades correspondientes.

Respecto al elemento real mientras que en El Salvador lo constituye el Área Metropolitana de San Salvador y en Honduras no se especifica, en Nicaragua, establece el artículo 34 que lo constituyen los terrenos para los programas habitacionales que cumplan con las siguientes características: 1) Que no se encuentren en zonas de riesgo poblacional o que tengan características y condiciones ambientales inadecuadas; 2) Que correspondan a zonas aptas para ser habitables de acuerdo a los planes de desarrollo territorial vigentes; 3) Que no impliquen daños al medio ambiente; 4) Que haya posibilidades de acceso a todos los servicios públicos básicos. Caber recalcar que una similitud con los países anteriores, es la protección que se le busca otorgar al medio ambiente.

Por último en cuanto a las fases del proceso de urbanización, la legislación de Nicaragua es más detallada que la de El Salvador en donde únicamente se indica que se debe presentar documentación a la OPAMSS y esta autorizará previa consulta del Consejo Municipal correspondiente, en Honduras no se especifica un procedimiento y en Nicaragua según lo estipulado en el artículo 59 el procedimiento a seguir es el siguiente: 1) Gestión del suelo, 2) Formulación del proyecto habitacional, 3) Gestión de financiamiento, 4) Estudios y diseños, 5) Gestión de avales, 6) Permisos institucionales, 7) Construcción de obras de urbanización y 8) Legalización de propiedad.

5.3.2. Régimen de propiedad horizontal

El primer y único antecedente que se tiene sobre propiedad horizontal es del año 1971 cuando mediante Decreto No. 1909 la Cámara de Diputados y la Cámara del Senado de la República de Nicaragua decretaron la **Ley que reglamenta el régimen de propiedad horizontal**. En cuanto al concepto que presenta sobre el régimen de propiedad horizontal, es muy similar al de El Salvador y Honduras, ya que en su artículo 1 establece que propiedad horizontal es aquella que por disposición de su dueño y reuniendo las características exigidas por la ley, está destinada materialmente a pertenecer a diferentes dueños en secciones independientes que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común debiendo tener partes importantes de ella en dominio común indivisible e inseparable que pueda ligar a todos los propietarios o parte de ellos, según el caso.

El artículo segundo indica que la propiedad horizontal puede originarse cuando: 1) Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de que consta un edificio pertenezcan a distintos dueños; 2) Cuando se construya o esté por construirse un edificio para vender a personas distintas, los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de que conste el mismo; 3) Cuando el propietario o propietarios de un edificio lo dividan en diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales para enajenarlos a distintas personas.

En cuanto al elemento personal, al igual que El Salvador y Honduras se encuentra conformado por la Asamblea de propietarios, y en similitud únicamente con Honduras se encuentra el Administrador. Respecto a esto se indica en el capítulo tercero de la ley que los edificios serán administrados por persona natural o jurídica designada por la mayoría. Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades del administrador serán resueltos por los propietarios en asambleas que se celebrarán cada vez que sea necesario, pero obligatoriamente una vez al año.

Así mismo se indica que cada propietario tendrá un número de votos igual al porcentaje que el valor de su piso, departamento, vivienda o local, represente en el valor total del edificio, según la escritura constitutiva o las posteriores modificaciones. La asamblea conocerá del informe del administrador y de las cuentas que debe rendir y aprobará el presupuesto del ejercicio siguiente.

El elemento real se encuentra conformado, al igual que en El Salvador y Honduras, por los bienes propios y los bienes comunes para lo cual indica el artículo nueve que cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, vivienda o local y condueño de los elementos y partes del edificio que se consideren como comunes por ser necesarios para su existencia, especificando los mismos dentro de los artículos siguientes.

En cuanto al elemento formal indica el artículo cuatro que para constituir el régimen de condominio de que trata esta Ley, el propietario o propietarios, deberán declarar su voluntad en escritura pública. Y el artículo 5 señala que otorgada con todos los requisitos legales la escritura pública a que se refieren los dos artículos anteriores deberá ser presentada en dos testimonios al Registrador de la Propiedad Inmueble para que proceda a su inscripción. El procedimiento es exactamente el mismo que para Honduras y más breve que el de El Salvador.

Por último, respecto a la extinción del régimen, el procedimiento a seguir es completamente diferente al de Honduras y El Salvador, puesto que establece el artículo

39 que si el edificio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente, por lo menos, las tres cuartas partes de su valor, cualesquiera de los propietarios podrá pedir la división del terreno, o del terreno y de los bienes comunes que queden, con arreglo a las disposiciones generales sobre copropiedad.

Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, la mayoría de los propietarios podrá resolver la reconstrucción. Los propietarios que queden en minoría estarán obligados a contribuir a la reconstrucción en la proporción que les corresponda, o a vender sus derechos a los mayoritarios, según valuación pericial. Las mismas reglas se observarán en caso de ruina o vetustez del edificio que hagan necesaria su demolición.

5.3.3. Sistema de tiempo compartido

En el año 2004 mediante Ley No. 495 La Asamblea Nacional de la República de Nicaragua dictó la **Ley general de turismo**. Esta establece en su artículo uno que tiene por objeto regular la industria turística mediante el establecimiento de normas para garantizar su actividad asegurando la participación de los sectores públicos y privados. En el artículo 2 se reafirma al Instituto Nicaragüense de Turismo como la máxima autoridad y órgano rector.

El artículo 56 de la ley indica que se entiende por “Prestador de Servicios Turísticos”, cada persona natural o jurídica quien de forma habitual y mediante paga, proporcione, intermedie o contrate con el usuario o turista, la prestación de los servicios de la industria turística. Sin embargo, al igual que en El Salvador, en esta ley no se hace mención específica al contrato de tiempo compartido ni existe otra legislación encargada de regular el mismo.

5.3.4. Cooperativas de vivienda

Mediante Ley No. 499 la Asamblea Nacional de la República de Nicaragua decretó la **Ley General de Cooperativas**, la cual, al igual que las legislaciones de El Salvador y Honduras, presenta un concepto general de cooperativas estableciendo en su artículo quinto que es una asociación autónoma de personas que se unen voluntariamente para

hacer frente a sus necesidades y aspiraciones económicas, sociales y culturales comunes por medio de una empresa de propiedad conjunta y democráticamente controlada.

Al igual que en Honduras, no se hace mención alguna en esta ley sobre las cooperativas de vivienda, sino que únicamente se establecen parámetros generales sobre las mismas. Respecto al elemento personal se indica en el artículo 56 que la dirección y administración de la cooperativa tendrá la siguiente estructura: La Asamblea General de Asociados, El Consejo de Administración, La Junta de Vigilancia, La Comisión de Educación y Promoción del Cooperativismo y cualquier otro tipo de órgano permanente que se establezca en los Estatutos. Lo anterior presenta muchas similitudes con lo establecido por la legislación de El Salvador y se diferencian ambos de Honduras, ya que en este último solo se encuentra la Asamblea General, la Junta Directiva y la Gerencia.

Por otra parte respecto a la constitución de las cooperativas, presenta similitud con Honduras puesto que se establece en el artículo 9 que estas se constituirán mediante documento privado, con firmas autenticadas por Notario Público. Y se presenta similitud con El Salvador en cuanto a que el mismo artículo señala que la constitución de las cooperativas será decidida por Asamblea General de Asociados, en la que se aprobará su Estatuto, se suscribirán las aportaciones y se elegirán los miembros de los órganos de dirección y control de las mismas.

En cuanto a las formas de disolución de la cooperativa, son similares a las de El Salvador en cuanto a que se indica en el artículo 85 que puede ser: a) Por decisión de la Asamblea General con un quórum del setenta y cinco (75) por ciento del total de los asociados activos y, b) Por decisión de la Autoridad de Aplicación basada en las causales establecidas en la ley. El inciso b) presenta similitud con lo dispuesto en la legislación de Honduras ya que será de forma coactiva.

Por último, cabe mencionar que para la regulación de este tema, el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural mediante certificación 89-29/12/2011 aprobó el **Reglamento de cooperativas de vivienda de interés social**. Establece en su artículo tercero que cooperativa son aquellas Sociedades Cooperativas que se constituyen con el objeto de construir, adquirir, mejorar, mantener o administrar viviendas de interés social, o producir, obtener o distribuir materiales básicos para sus socios.

A través del artículo 4 se crea el Departamento de Cooperativas de Vivienda así como también el Registro Especial de Cooperativas de Viviendas mediante el artículo 6. Por otra parte el artículo 14 indica que las cooperativas pueden lograr sus objetivos mediante la construcción de vivienda por esfuerzo propio, ayuda mutua, administración directa o contratos con terceros y proporcionar servicios complementarios a la vivienda. Lo anterior presenta una radical diferencia con El Salvador y Honduras ya que se crea una institución estatal específica encargada de supervisar todo lo relacionado con las cooperativas de vivienda.

Respecto a la propiedad común o colectiva, establece el artículo 20 que esta última es aplicable al bien mueble o inmueble del que tiene dominio la cooperativa y del que los socios poseen un régimen de uso y goce.

5.4. COSTA RICA

5.4.1. Proceso de urbanización

El primer antecedente que se tiene sobre legislación urbanística es la Ley número 4240, mediante la cual el 15 de noviembre de 1968 la Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica decretó la Ley de planificación urbana. Posteriormente en sesión No. 3391 del 13 de diciembre de 1982 la Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo derogó la ley anterior y aprobó el **Reglamento para el control nacional de fraccionamientos y urbanizaciones**.

A diferencia de El Salvador, Honduras y Nicaragua, en dicho reglamento si se presenta un concepto sobre urbanización, ya que se indica en el capítulo uno que es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos mediante la apertura de calles y provisión de servicios. Por otra parte se indica que uso de la tierra es la utilización de un terreno, de la estructura física asentada o incorporada a él, o ambas cosas, en cuanto a clase, forma o intensidad de su aprovechamiento.

En cuanto al elemento personal, se estipula en el capítulo sexto que todo interesado deberá de presentarse ante el Instituto Nacional de Vivienda Urbana y los planos que se presenten no solo deberán cumplir con los requisitos de este último sino también con las recomendaciones de la Municipalidad y demás organismos públicos que por ley intervienen en la concesión del permiso para fraccionar o urbanizar, como son: Acueductos y Alcantarillados o la empresa que preste dicho servicio, el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el Instituto Costarricense de Electricidad o la empresa que preste los servicios en la localidad, el Instituto Costarricense de Turismo y cualquier otro de competencia concurrente. Existe entonces una institución estatal específica encargada de regular este tema al igual que en El Salvador y, por su parte en Honduras y Nicaragua se faculta a la Municipalidad para autorizar obras de construcción.

Respecto al elemento real, la única similitud que presenta con El Salvador es que se encuentra constituido por el área metropolitana, sin embargo en lo demás difiere por completo tanto de El Salvador como de Honduras y Nicaragua, ya que también se encuentra conformado por el distrito urbano, áreas comunales, áreas sin restricciones y áreas previamente urbanizadas. Cabe recalcar que al igual que en El Salvador y Nicaragua se le busca dar protección al medio ambiente, con la diferencia de que en Costa Rica también se vela por la protección a las aguas de manera más específica dentro del capítulo tercero del reglamento y en este último con relación a las áreas verdes se indica que la porción del área que se ubique en la urbanización deberá destinarse prioritariamente a juegos infantiles y parque.

En cuanto a las fases del proceso de urbanización, es decir las formalidades que deben seguirse para poder llevarlo a cabo, no presenta ninguna similitud con los países anteriores ya que el procedimiento a seguir según lo establecido en el capítulo seis, es el siguiente: 1) Presentar un plano de consulta preliminar al Instituto, suscribiendo para ello la solicitud en original y dos copias del formulario que facilitará el Instituto Nacional de Vivienda Urbana y que debe acompañar el plano preliminar, 2) Solicitar el visado de planos de construcción. El plazo para resolver afirmativa o negativamente el visado de planos constructivos no excederá de un mes, vencido el cual, sin haberse producido resolución alguna, se considerarán aprobados tanto la solicitud referida como los planos. La misma regla regirá para el caso de variaciones o correcciones que se desee introducir al proyecto original. El visado tendrá vigencia por un año. Si no se han ejecutado las obras dentro de ese plazo, el fraccionador o urbanizador deberá solicitar la renovación del mismo en el curso del último trimestre de su vigencia.

Un aspecto importante a mencionar de este reglamento y que lo diferencia de El Salvador, Honduras y Nicaragua es que promueve una reducción en el costo de las urbanizaciones al introducir modificaciones o cambios en la infraestructura vial para que resulte más sencilla y económica, satisfaciendo de esta manera una necesidad del país. Las vías responden al uso que se les van a dar. Al reducirse los anchos de las pistas de rodamiento, el área que queda en exceso se puede usar como áreas verdes por donde pase la infraestructura de Acueductos y Alcantarillados, lo que reduce igualmente su costo debido a que al darse estas condiciones se produce un ahorro en otros materiales, equipo y tiempo requerido para la urbanización y para la Municipalidad un ahorro en el mantenimiento de los pavimentos.

Otra diferencia importante de mencionar es que en el reglamento se estimula la construcción de viviendas, en especial las de interés social, que son aquellas que llevan incluida la solución de vivienda en las que se baja significativamente el costo de urbanización, produciéndose en esta forma, un incentivo para efectuar estos desarrollos.

Regula los proyectos habitacionales de conjunto que son igualmente de interés social, independientemente de las clases sociales a que vayan dirigidos, toda vez que el Estado se beneficia con el desarrollo de proyectos con altas densidades, calles angostas, vías peatonales y de uso restringido.

Contempla los proyectos de vivienda progresiva que son urbanizaciones en las que se venden lotes con dotación de servicios diferida, regula la cesión de áreas públicas para la instalación de edificios comunales y pateas recreativas. El propósito de estas normas es el de valorar dichas áreas y exigir una dotación en relación con las necesidades reales para una población creciente cuyos servicios no son previstos.

Así mismo modifica el porcentaje de áreas a ceder, que puede reducirse a juicio del Instituto Nacional de Vivienda Urbana y la Municipalidad en forma conjunta, en el caso de fraccionamientos y urbanizaciones residenciales fuera de distritos urbanos. Por último exige en todas la urbanizaciones la dotación de áreas comerciales y de oficinas públicas y privadas para promover una interacción social entre las mismas, evitando que estos centros se conviertan en simples dormitorios.

Mediante la Ley 833, la Junta Fundadora de la Segunda República decretó la **Ley de Construcciones**, esta establece que las Municipalidades de la República son las encargadas de que las ciudades y demás poblaciones reúnan las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, comodidad, y belleza en sus vías públicas y en los edificios y construcciones que en terrenos de las mismas se levanten sin perjuicio de las facultades que las leyes conceden en estas materias a otros órganos administrativos. El reglamento se encarga de regular todo lo relativo a la vía pública y los procedimientos y requisitos para poder ejecutar edificaciones en las mismas.

Al igual que en El Salvador, Honduras y Nicaragua; Costa Rica cuenta con una ley encargada de regular los asuntos municipales, y la cual también otorga un concepto de municipio muy similar a la de estos países. Mediante Ley número 7794 se decretó el **Código Municipal**, el cual regula todo lo relativo a los municipios, de esta ley cabe

recaltar el artículo primero el cual indica que el municipio está constituido por el conjunto de personas vecinas residentes en un mismo cantón que promueven y administran sus propios intereses por medio del gobierno municipal. Así mismo el artículo dos regula que la municipalidad es una persona jurídica estatal con patrimonio propio y personalidad, y capacidad jurídica plenas para ejecutar todo tipo de actos y contratos necesarios para cumplir sus fines.

5.4.2. Régimen de propiedad horizontal

A diferencia de las legislaciones de El Salvador, Honduras y Nicaragua; en la legislación costarricense no se establece un concepto sobre el régimen de propiedad horizontal.

El 28 de octubre de 1999 fue decretada la **Ley reguladora de la propiedad en condominio**. El capítulo primero hace referencia a las disposiciones generales, indica el artículo primero que el régimen de propiedad en condominio puede aplicarse: a) A los diversos pisos, locales, oficinas, estacionamientos o departamentos en que se dividan uno o varios edificios, construidos en una misma finca o en diversas; b) A las distintas edificaciones que se construyan en una sola finca, si habrán de pertenecer a propietarios diferentes; c) A los bienes inmuebles aptos para la construcción; d) Cuando el propietario de un edificio decida someterlo a este régimen; e) Cuando el titular de un derecho de concesión que recaiga sobre un inmueble y se destine a ser explotado turística o comercialmente, decida someter su proyecto a este régimen; f) A los proyectos por desarrollarse en etapas, cuyas obras de urbanización o civiles sean sometidas al régimen de propiedad en condominio y donde las filiales resultantes sean, a su vez, convertidas en fincas matrices de un nuevo condominio, sin perder estas, por tal razón, su condición de filial del condominio original.

Respecto al elemento personal este se encuentra conformado exactamente igual que en Nicaragua ya que debe de haber una Asamblea de condóminos y una Administración del condominio, en relación a esta última presenta entonces similitud también con El Salvador y Honduras. La diferencia que presenta con Honduras es que

no debe de haber un Consejo o Junta Administrativa. El artículo 24 señala que serán de competencia de la Asamblea las resoluciones sobre asuntos de interés común, no comprendidas dentro de las facultades y obligaciones del administrador y deberá celebrarse como mínimo una vez al año. El quórum estará formado por los votos que representen un mínimo de dos tercios del valor del condominio y en la segunda convocatoria, el quórum se alcanzará con cualquier número de asistentes. Posteriormente se indican las funciones correspondientes a la Asamblea y administración.

El elemento real lo constituye al igual que en El Salvador, Honduras y Nicaragua; los bienes privativos y los bienes comunes. Se establece en el artículo 7 que cada finca filial constituye una porción autónoma y debe estar acondicionada para el uso y goce independiente, comunicada directamente con la vía pública o con determinado espacio común que conduzca a ella. Así mismo según el artículo 8 cada finca filial y sus accesorios pertenecen exclusivamente a su propietario

Respecto a los bienes comunes, indica el artículo 9 que estos son de uso general o restringido y pertenecen a todos los titulares del condominio, quienes tendrán sobre ellos un derecho proporcional al porcentaje que represente el área fijada para su finca filial dentro del condominio.

La forma de constitución de este régimen es exactamente el mismo que en Honduras y Nicaragua puesto que el artículo segundo de la ley indica que el sometimiento al régimen de propiedad horizontal debe hacerse constar en escritura pública detallando los requisitos que debe contener la misma. Posteriormente el artículo 5 establece que la escritura debe ser inscrita en la sección respectiva del Registro Público.

Por último en cuanto a la forma de extinción del régimen, esta es completamente distinta a la de El Salvador, Honduras y Nicaragua, pues se regula en el capítulo séptimo, artículo 36 que el régimen de propiedad horizontal podrá extinguirse por acuerdo de los condóminos reunidos en Asamblea General, mediante votación unánime

de los propietarios, siempre y cuando esto no se oponga a otras legislaciones relacionadas con la materia, sobre todo en lo referente a los posibles lotes o unidades resultantes. Y el artículo 37 indica que si se destruye total o parcialmente el condominio y la mayoría de los propietarios decide reconstruirlo, el monto del seguro se destinará a este fin, y si es insuficiente, todos los propietarios deberán contribuir en la proporción fijada según la escritura constitutiva.

5.4.3. Sistema de tiempo compartido

En el año 1980 mediante Decreto Ejecutivo Número 11217-MEIC fue decretado el **Reglamento de las empresas del hospedaje turístico**, el cual fue reformado varias veces siendo la última en 2014. El artículo 2 establece que son empresas turísticas de hospedaje, todas aquellas que se dediquen permanentemente a brindar servicios complementarios o sin ellos, y que sean clasificadas dentro de las categorías establecidas en la ley.

A diferencia de El Salvador y Nicaragua, en Costa Rica si se regula este sistema, y el concepto que otorga es similar al de Honduras, pues el artículo 5 indica que las empresas de hospedaje turístico podrán operar bajo los sistemas de condohotel o tiempo compartido. Como tiempo compartido se entenderá el sistema o régimen por medio del cual una persona adquiere un derecho de uso, goce o cualquier otro derecho relativo a la utilización de una unidad habitacional vacacional, por períodos determinados o determinables dentro de cada año durante la vigencia del contrato respectivo, mediante el pago de un determinado precio. A diferencia de Honduras, se agrega que para la venta de tiempos compartidos las empresas deben estar inscritas en el Ministerio de Economía, Industria y Comercio.

Al igual que en Honduras el elemento personal lo constituye la empresa turística de hospedaje y los copropietarios, el elemento real es la cantidad dineraria que paga el usuario y el inmueble y para que se constituya debe de llevarse a cabo como un contrato formal debiendo constar este por escrito. Tampoco se establece una forma de extinción del mismo.

5.4.4. Cooperativas de vivienda

Mediante Ley No. 4179 la Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica decretó la **Ley de asociaciones cooperativas y creación del Instituto Nacional de Fomento Cooperativo**. Al igual que en Honduras y Nicaragua se encuentran definidas de forma general y el concepto de los tres países es muy similar. El artículo 2 establece que las cooperativas son asociaciones voluntarias de personas y no de capitales, con plena personalidad jurídica, de duración indefinida y de responsabilidad limitada, en las que los individuos se organizan democráticamente a fin de satisfacer sus necesidades y promover su mejoramiento económico y social, como un medio de superar su condición humana y su formación individual, y en las cuales el motivo del trabajo y de la producción, de la distribución y del consumo, es el servicio y no el lucro.

Sin embargo en Costa Rica al igual que en El Salvador, si se encuentra dentro de la clasificación de las cooperativas a las cooperativas de vivienda y se definen las mismas en el artículo 22 como aquellas que tienen por objeto facilitar a sus asociados la construcción, adquisición, reparación o arrendamiento de sus viviendas. Las disposiciones legales vigentes sobre la construcción, concesión, arrendamiento o venta de casas baratas y las exenciones y facilidades que al respecto se hayan concedido o se concedan por leyes especiales, se aplicarán a esta clase de cooperativas en cuanto no se contradigan las normas de la ley.

En cuanto al elemento personal se hace importante recalcar que al igual que en Nicaragua existe una institución estatal a quien se le dota la facultad específica de ser la autoridad encargada sobre las construcciones de vivienda de interés social. En el caso de Costa Rica indica el artículo 22 que el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, por su capacidad técnica en el campo de la vivienda y por convenir a la realización de sus objetivos, deberá asesorar a las cooperativas de vivienda o a las de ahorro y crédito que efectúen préstamos para compra o construcción de viviendas, cuando éstas se lo soliciten, y colaborar con ellas en la vigilancia de la construcción,

siguiendo las normas y especificaciones que dicte el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

Cabe mencionar que al igual que en El Salvador y Honduras también conforman el elemento personal, los cooperativistas, Asamblea General, y Consejo de Administración. Adicionalmente en Costa Rica se incluye a un gerente, subgerente y gerentes de división, comité de educación y bienestar social y comité de vigilancia.

El procedimiento a seguir para la constitución de una cooperativa es muy diferente al de Honduras y Nicaragua, sin embargo presenta similitud con El Salvador en cuanto a que se constituye por medio de Asamblea General. Respecto a esto indica el artículo 29 que el registro, la inscripción y la autorización de la personería jurídica de las asociaciones cooperativas estarán a cargo del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social. El Registro Público de Asociaciones Cooperativas formará parte del Registro de Organizaciones Sociales del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social. Así mismo se establece en el artículo 31 que las cooperativas se constituirán mediante asamblea que celebren los interesados, de la cual se levantará un acta. No podrán constituirse mientras no está suscrito íntegramente el patrimonio social inicial y no se haya pagado, por lo menos, el 25% de importe total del mismo.

Por último el artículo 33 señala que una vez cumplidos los requisitos exigidos por el artículo anterior, el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social examinará los estudios de posibilidad, viabilidad y utilidad de las cooperativas y si éstos resultaren satisfactorios y no existieren impedimentos legales y objeciones que hacer al acta de constitución o a los estatutos deberá proceder dentro del plazo de un mes, siguiente a la presentación de la solicitud, a extender la autorización correspondiente.

En cuanto a la forma de extinción el artículo 85 establece que las cooperativas podrán acordar su disolución por cualquiera de las siguientes causas: a) Por voluntad de las dos terceras partes de sus miembros; b) Por haber llenado su objetivo o por haber cumplido sus finalidades; y c) Por fusión e incorporación a otra asociación cooperativa.

Así mismo el artículo 86 indica que por gestión de los organismos de integración del sector, que representen el veinticinco por ciento (25%) de los asociados, siempre y cuando ese número no sea inferior a diez, o por iniciativa propia, el Instituto Nacional de Fomento Cooperativo solicitará al Tribunal de Trabajo la disolución de una cooperativa, si se le comprueba en juicio que: a) El número de asociados se ha reducido a una cifra inferior a la legal. b) Por cualquier otra causa, se hace imposible el cumplimiento de sus objetivos. Lo anterior representa una similitud con Honduras y Nicaragua ya que la disolución puede ser de forma voluntaria o coactiva por decisión de la autoridad competente para el efecto.

5.5. PANAMÁ

5.5.1. Proceso de urbanización

Mediante Ley No. 6 la Asamblea Nacional de Panamá dictó la Ley que reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y dicta otras disposiciones. El artículo 1 indica que el objeto de la ley es establecer el marco regulador del ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, con el fin de procurar el crecimiento armónico de los centros poblados y de brindar a sus habitantes accesibilidad universal y mejor calidad de vida dentro de un ambiente geográfico y en todo el territorio nacional.

Al igual que en Costa Rica, la legislación panameña otorga distintos conceptos relacionados con urbanismo. El artículo 5 establece que acción urbanística es la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas acciones comprende procedimientos de gestión y formas de ejecución, en concordancia con los establecidos en el plan local y en las normas urbanísticas. Así mismo define al urbanismo como la disciplina que se refiere al ordenamiento y a la planificación del territorio y del desarrollo urbano para garantizar la organización del medio, la vida del hombre y de las sociedades localizadas en el territorio y en el espacio natural geográfico. Por otra parte urbanización es el conjunto de obras para el trazado y acondicionamiento de un globo de terreno, mediante la dotación de vías de

comunicación, servicios públicos, equipamiento social, áreas de uso público y privado y lotes servidos aptos para construir en ellos.

Dentro de los elementos personales la similitud que se presenta con El Salvador, Honduras, Nicaragua y Costa Rica es que se faculta a la Municipalidad como autoridad para regular el proceso de urbanización. Así lo estipula el capítulo tres de la ley dentro del cual también se faculta al Ministerio de Vivienda, algo que presenta en común con El Salvador.

Por otra parte el artículo 34 indica que las autoridades urbanísticas, a través de los planes, podrán constituir reservas públicas de suelos urbanos con el fin de promover el desarrollo ordenado de los centros urbanos, y facilitar y orientar otros nuevos, así como atender la expansión urbana y la provisión del equipamiento y la infraestructura. Es decir que el elemento real se encuentra conformado por los centros urbanos al igual que en Costa Rica.

El elemento formal se encuentra constituido por: a) Plan local, el cual es un instrumento de planificación de alcance municipal para el logro de un desarrollo equilibrado de su territorio, en concordancia con los planes nacionales y regionales, b) Plan nacional, que es un instrumento de planificación que determina las grandes directrices de ordenamiento territorial, en coordinación con la planificación económica y social para el mayor bienestar de la población, c) Plan parcial, el cual es un instrumento de planificación detallado, cuyo objetivo principal es el ordenamiento, creación, defensa o el mejoramiento de algún sector particular de la ciudad, en especial de áreas de conservación histórica, monumental, arquitectónica o ambiental, las zonas de interés turístico o paisajístico, los asentamientos informales, las áreas de urbanización progresiva o cualquiera otra área cuyas condiciones específicas ameriten un tratamiento separado dentro del plan de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano local y, d) Plan regional, que es el instrumento de planificación mediante el cual se regirá el desarrollo físico, ambiental, social y económico de un espacio definido como región por el Ministerio de Vivienda.

Lo anterior presenta similitud con El Salvador, Nicaragua y Costa Rica en cuanto a que deben ser presentados ante una autoridad competente y facultada para aprobarlos, sin embargo en los países mencionados con anterioridad no se hace necesaria la presentación de un plan sino que únicamente se menciona que debe ser una solicitud por escrito. Otra similitud que se hace evidente entre El Salvador, Nicaragua, Costa Rica y Panamá; es la protección que se pretende otorgar al medio ambiente.

En cuanto a las fases del proceso urbanizador, este es completamente distinto y regulado de forma más detallada y ordenada en comparación con El Salvador, Honduras, Nicaragua y Costa Rica. Como primer punto se encuentra la elaboración de los planes, para lo cual establece el artículo 17 que los planes nacionales, regionales y parciales serán preparados por el Ministerio de Vivienda con la participación de organismos y entidades competentes en la materia. El plan local será elaborado por el municipio respectivo como autoridad urbanística local. Los planes parciales serán elaborados por el Ministerio de Vivienda o por el municipio según corresponda.

Posteriormente indica el artículo 20 que los planes nacionales y regionales deberán ser aprobados, mediante decreto ejecutivo, por conducto del Ministerio de Vivienda y publicados en la Gaceta Oficial. Los planes locales deberán ser aprobados mediante acuerdo municipal, y publicados en la Gaceta Oficial. Los planes parciales serán aprobados por el Ministerio de Vivienda o por el municipio, según corresponda.

Por último, en cuanto a la ejecución de los planes, regula el artículo 22 que la ejecución de los planes nacionales y regionales será responsabilidad de las autoridades competentes, bajo la coordinación y orientación del Ministerio de Vivienda, y la ejecución de los planes locales le corresponderá a los municipios, con la supervisión de la Junta de Planificación Municipal. Los planes parciales serán ejecutados por el Ministerio de vivienda y el municipio según corresponda. Así mismo señala el artículo 23 que los planes nacionales, regionales, locales y parciales serán ejecutados, de acuerdo con las normas y reglamentos que regulen el uso, la clasificación, ocupación y

aprovechamiento del suelo. Estas normas y reglamentos deberán responder a las características de cada zona o comunidad.

Una diferencia importante de recalcar, es que en Panamá no existe una legislación específica para regular la función de la Municipalidad, sino que dentro de la ley mencionada con anterioridad se incluye a esta última, a diferencia de El Salvador, Honduras, Nicaragua y Costa Rica en donde si la hay.

5.5.2. Régimen de propiedad horizontal

Con fecha 18 de junio de 2010 la Asamblea Nacional de Panamá decretó la **Ley 31, que establece el régimen de propiedad horizontal**. El concepto que se presenta en la misma es muy similar al de El Salvador, Honduras y Nicaragua, ya que se establece en el artículo 1 que este es un tipo especial de propiedad, constituida sobre unidades inmobiliarias, susceptibles de aprovechamiento independiente y con acceso a la vía pública en donde coexisten la propiedad singular sobre los bienes privados y la copropiedad sobre los bienes comunes.

Podrán pertenecer a este régimen, según lo estipulado por el artículo 2, los sujetos siguientes: 1. Las diversas unidades inmobiliarias cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común. 2. Las distintas unidades inmobiliarias sobre terreno común. 3. Las edificaciones o proyectos construidos sobre terrenos de propiedad de una o más personas, o dados en concesiones, que autorizan el uso del terreno para incorporarse al Régimen de Propiedad Horizontal. 4. Las lotificaciones, parcelaciones y urbanizaciones con lotes servidos, cuyas mejoras se edifiquen posteriormente. 5. Las construcciones o edificios destinados exclusivamente a estacionamientos, bodegas, cementerios o cualquiera actividad comercial, siempre que por su naturaleza puedan ser identificados los bienes comunes de los privativos. 6. Las urbanizaciones que en la actualidad se rigen a través de asociaciones sin fines de lucro. 7. Los proyectos o desarrollos, ya sean edificios, lotificaciones, parcelaciones, urbanizaciones y otro tipo de unidad inmobiliaria edificada sobre terreno o finca ya incorporada al Régimen de Propiedad Horizontal. 8. Cualquier otro tipo de unidad

inmobiliaria, conjunto, edificios o urbanizaciones, parcelaciones o lotificaciones, siempre que sean susceptibles de aprovechamiento independiente y que presenten las características del Régimen.

En cuanto al elemento personal se encuentra conformado al igual que en El Salvador, Honduras, Nicaragua y Costa Rica por la Asamblea y el Administrador y se agrega, al igual que en Honduras que deberá de existir una Junta Directiva. Lo anterior se regula dentro del título séptimo para lo cual se señala los requisitos que debe contener el Reglamento de Copropiedad, así como también se establece que el máximo organismo de gobierno dentro del Régimen de Propiedad Horizontal es la Asamblea de Propietarios la cual estará formada por los mismos propietarios.

El elemento real, en similitud con El Salvador, Honduras, Nicaragua y Costa Rica, se encuentra conformado por los bienes comunes y bienes privativos. El artículo 15 indica que son bienes comunes y del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del inmueble el área del terreno en que se encuentra construido el edificio, los bienes necesarios para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, apariencia y funcionamiento de las unidades inmobiliarias, los bienes que permiten a todos y a cada uno de los propietarios el uso y goce de una unidad inmobiliaria y los que se indiquen como tales en el reglamento.

Respecto a la forma de constitución de este régimen en el artículo 34 se faculta al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial para establecer las normas de diseño relativas al régimen de propiedad horizontal. El Registro Público de Panamá tendrá la facultad para reservar, por un plazo de hasta un año prorrogable, el nombre de un proyecto que sea solicitado por el promotor o por quien lo representa, previo el pago de los derechos correspondientes. Por su parte el artículo 35 indica que el régimen de propiedad horizontal se constituye en dos fases: la aprobación del Ministerio y la protocolización ante Notario. Es decir que el procedimiento a seguir es muy similar al de Honduras, Nicaragua y Costa Rica con la diferencia que se necesita la aprobación del

Ministerio respectivo y lo que se protocoliza no es en sí la escritura pública de constitución del régimen sino la resolución emitida por el ministerio y el reglamento.

Por último, en cuanto a la extinción del régimen, esta es muy diferente a la de El Salvador, Honduras, Nicaragua y Costa Rica, puesto que se establece en el artículo 78 que la proindivisión es forzosa excepto en los siguientes casos: 1. Por destrucción total de la edificación; 2. Por destrucción parcial, cuando la edificación hubiera disminuido su valor en un 66% por lo menos; 3. Por aprobación de, por lo menos, el 75% del valor total de la propiedad horizontal.

5.5.3. Sistema de tiempo compartido

En Panamá, en comparación con Honduras y Costa Rica, se establece un concepto más exacto sobre lo que es el Sistema de Tiempo Compartido. En el año 2015 La Asamblea Nacional de Panamá, mediante Ley número 66 decretó la **Ley que regula el contrato de tiempo compartido**. El artículo dos indica que el Contrato de Tiempo Compartido es aquel mediante el cual una de las partes, la empresa organizadora del sistema (Administradora o Propietaria) se compromete con otra (El Usuario o Adquirente), por el pago de un precio al que éste se compromete, a permitirle el acceso, uso y disfrute de un inmueble destinado a unidad vacacional, generalmente con servicio de hotelería incluida.

En cuanto al elemento personal, en la legislación panameña a diferencia de Honduras y Costa Rica, se otorga un concepto sobre los sujetos que intervienen en este contrato. Para el efecto, indica el artículo primero que:

- a) Promotor (Administradora o Propietaria) llamado compartidor: es la parte del contrato que se obliga a garantizar el disfrute, uso y goce de un alojamiento turístico y de las correspondientes instalaciones para recreación y/o deporte dentro del tiempo asignado según las condiciones previstas en el contrato.
- b) Usuario, Adquirente o Compartidario, es la parte que se obliga a pagar el precio de adquisición y las cuotas de administración, a respetar los turnos asignados en

el contrato para el acceso al complejo vacacional y a utilizar con debido cuidado el inmueble y las demás instalaciones del complejo turístico.

Otro aspecto importante de mencionar es que el artículo 4 señala que La Secretaría de Turismo de la Presidencia de la Nación será la autoridad de aplicación y ente fiscalizador de los Sistemas de Tiempo Compartido. En Honduras y Costa Rica no existe una institución estatal específica para regular este tipo de contratos, sino que únicamente lo hace de forma general el Instituto encargado del turismo.

El elemento real, al igual que en Honduras y Costa Rica, lo conforma la cantidad dineraria que paga el usuario y el inmueble destinado a turismo o descanso vacacional. Cabe recalcar que en esta ley se indica que de ninguna forma el inmueble podrá tener destino a vivienda permanente. El elemento formal se encuentra detallado de forma más específica que en Honduras y Costa Rica, puesto que el artículo 9 señala que la escritura de constitución del Sistema de tiempo compartido será otorgada por el emprendedor, debiendo prestar el consentimiento el titular del dominio del inmueble, cuando aquél no lo fuere. Los bienes deberán estar libres de gravámenes, restricciones e interdicciones y, ni el emprendedor ni el propietario, en su caso, podrán tener anotaciones personales en los registros respectivos.

Por otra parte señala el artículo 10 que la escritura de constitución hará constar la expresión de voluntad del emprendedor y del propietario en su caso, de afectar determinados bienes a un STTC y se indica de forma específica el contenido que deberá llevar la misma. Por último el artículo 11 establece que el título constitutivo deberá ser inscripto en el Registro de la Propiedad respectivo y en el Registro de Prestadores y Establecimientos Vacacionales afectados a Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido. Al igual que en Honduras y Costa Rica no se estipula la forma de extinción de este contrato.

5.5.4 Cooperativas de vivienda

Las cooperativas de vivienda, se encuentran reguladas de forma general mediante **Ley No. 38/980, Ley de asociaciones cooperativas**. Al igual que en Honduras y Nicaragua, únicamente se establece un concepto general. El artículo uno indica que, las cooperativas son asociaciones formadas por personas naturales que, sin perseguir fines de lucro, tienen por objeto planificar y realizar actividades de trabajo o de servicio, de beneficio económico y social, encaminadas a la producción, distribución y consumo cooperativo de bienes y servicios con la aportación económica, intelectual y moral de sus asociados.

En cuanto al elemento personal se encuentra conformado de igual forma que en El Salvador, Honduras, Nicaragua y Costa Rica, puesto que el artículo 26 indica que la dirección, administración y vigilancia interna de las cooperativas estarán a cargo de la Asamblea Central, Consejo de Administración, Consejo de Vigilancia y Comités que establece la ley.

Respecto a la constitución de las cooperativas, al igual que en El Salvador, establece el artículo 13 de la ley que toda cooperativa se constituirá en Asamblea General que celebrarán los interesados, cuyo número no podrá ser menor de veinte (20), en la cual se aprobará el estatuto, se suscribirán los certificados de aportación y se elegirá a los integrantes de los distintos consejos y comités cuya elección sea privativa de la Asamblea General. Por su parte se estipula en el artículo 14 que las cooperativas se legalizarán por instrumento privado en papel simple ante el Instituto Panameño Autónomo Cooperativo, el cual concederá la personería jurídica previo el cumplimiento de los requisitos legales pertinentes. Posteriormente, según lo indicado en el artículo 15, el Instituto Panameño Autónomo Cooperativo tendrá la obligación de decidir en el término de treinta días cualquier gestión de legalización de una cooperativa y no mayor de dos días para certificación de su existencia.

Por último, respecto a la forma de extinción, se estipula en el artículo 70 que las asociaciones cooperativas se disolverán y liquidarán según el caso, por voluntad de las dos terceras partes de los asociados reunidos en Asamblea General, por cualquiera de

las siguientes causas: a) Por disminución del número de asociados a menos del mínimo fijado por esta Ley o por sus reglamentos; b) Por imposibilidad de realización del objetivo específico para el que fue constituida, o por extinción del mismo; c) Por encontrarse en estado de insolvencia; ch) Por fusión o incorporación a otra asociación cooperativa. Las cooperativas fusionadas o incorporadas dejarán de existir en la fecha en que la fusión o incorporación quede inscrita en Registro Público de Cooperativas; y, d) Por cualquier causa que haga imposible el cumplimiento de sus fines sociales o económicos. El acuerdo de disolución será comunicado al IPACOOOP en término no mayor de ocho (8) días siguientes a su aprobación. Es decir que es igual que en El Salvador, Honduras, Nicaragua y Costa Rica.

5.6. MÉXICO

5.6.1. Proceso de urbanización

El primer antecedente que se tiene sobre proceso de urbanización es del año 1992 cuando mediante decreto número 164 la Legislatura del Estado de México, decretó la **Ley orgánica municipal del Estado de México**. Se establece en el artículo primero que el objeto de la misma es regular las bases para la integración y organización del territorio, población, gobierno y la administración pública municipales.

Al igual que El Salvador, Honduras, Nicaragua y Costa Rica; existe una legislación específica para regular a los municipios. En el artículo uno se indica que el municipio libre es la base de la división territorial y de la organización política del Estado, investido de personalidad jurídica propia, integrado por una comunidad establecida en un territorio, con un gobierno autónomo en su régimen interior y en la administración de su hacienda pública.

Posterior a la ley anterior, la Asamblea Legislativa del Distrito Federal decretó en el año 2010, la **Ley de desarrollo urbano del Distrito Federal**. De esta ley cabe mencionar como artículos relevantes respecto al tema de estudio, el artículo 2 el cual establece como principios generales del desarrollo urbano los siguientes:

- a) Planear el desarrollo urbano, con base en proyecciones del crecimiento poblacional de la ciudad, a fin de garantizar la sustentabilidad de la Ciudad de México;
- b) Hacer prevalecer la función del desarrollo sustentable de la propiedad del suelo;
- c) Alentar la participación y concertación con los sectores público, social y privado en acciones de reordenamiento urbano, dotación de infraestructura urbana, prestación de servicios públicos, conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, recuperación y preservación de la imagen urbana y de crecimiento urbano controlado;
- d) Establecer y actualizar el sistema de planificación urbana;
- e) Limitar la existencia de zonas unifuncionales, a través del fomento del establecimiento de áreas geográficas con diferentes usos del suelo, que permita una mejor distribución poblacional, la disminución de traslados y el óptimo aprovechamiento de servicios públicos e infraestructura urbana y la compatibilidad de la expansión urbana con la sustentabilidad ambiental, social y económica;
- f) Planear el desarrollo urbano, considerando la instalación de sistemas de ahorro de energía y el aprovechamiento de energías renovables; y
- g) Establecer sistemas de tributación inmobiliaria que permitan la aplicación, en acciones de desarrollo urbano, de recursos recaudados por actos realizados en materias de la Ley.

Al igual que en Costa Rica y Panamá, en esta ley se establece un concepto sobre urbanismo, el cual da origen a la infraestructura urbana y se conceptualiza la misma en el artículo tres como la distribución y orden de las partes del conjunto inmobiliario del dominio público del Distrito Federal, subyacente al equipamiento urbano existente o por establecerse, que comprende la vía pública, el suelo de uso común, las redes subterráneas de distribución de bienes y servicios, así como los demás bienes inmuebles análogos

En cuanto al elemento personal, no existe ninguna similitud con El Salvador, Nicaragua, Costa Rica y Panamá puesto que el artículo 4 establece como autoridades en materia de desarrollo urbano a la Asamblea, El Jefe de Gobierno, La Secretaría, Los Jefes Delegacionales y La Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial. Cabe mencionar que una similitud que se presenta es que a través de la Procuraduría Ambiental se le otorga protección al medio ambiente.

Respecto al elemento real señala el artículo 51 que para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo:

- a) En suelo urbano: habitacional, comercial, de servicios, industrial; espacio abierto y áreas Verdes.
- b) En suelo de conservación: turístico, recreación, foresta, piscícola, equipamiento rural, agrícola, pecuaria, agroindustrial, áreas de valor ambiental y áreas naturales protegidas.
- c) En poblados rurales: habitacional rural de baja densidad, habitacional rural, habitacional rural con comercio y servicios y equipamiento rural.

El suelo urbano es la única similitud que se presenta con Costa Rica y Panamá, ninguno de los otros países incluye al suelo en conservación y poblados rurales.

Respecto a las fases del proceso urbanizador, estas son muy similares a las de Costa Rica, ya que se establece en el capítulo tercero que el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano se encarga de inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano del Distrito Federal, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio del Distrito Federal. Por otra parte corresponde a los Jefes Delegacionales conceder licencias y permisos correspondientes a su demarcación territorial

5.6.2. Régimen de propiedad horizontal

El primer antecedente que se tiene, es del año 1928, cuando el Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos expidió el **Código Civil Federal**. Dentro del capítulo VI del código, se establece lo relativo a la copropiedad en general,

conceptualizando a la misma en el artículo 938 al decir que la misma existe cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.

El artículo 953 indica que se presume la copropiedad mientras no haya signo exterior que demuestre lo contrario:

- a) En las paredes divisorias de los edificios contiguos, hasta el punto común de elevación;
- b) En las paredes divisorias de los jardines o corrales, situadas en poblado o en el campo;
- c) En las cercas, vallados y setos vivos que dividan los predios rústicos. Si las construcciones no tienen una misma altura, sólo hay presunción de copropiedad hasta la altura de la construcción menos elevada.

Más adelante, en el año 2011 La Asamblea Legislativa del Distrito Federal V Legislatura, decretó la **Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal**. Cabe mencionar que a diferencia de los otros países en México se le denomina condominio al régimen de propiedad horizontal, mientras que en Honduras si bien cuenta con una ley encargada de regular al condominio, también cuenta con una ley para la propiedad horizontal, es decir que el concepto no es el mismo.

El concepto que presenta sobre condominio es muy similar al que presenta El Salvador, Honduras, Nicaragua y Panamá sobre propiedad horizontal. Indica el artículo 1 de la ley que condominio es un inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Civil para el Distrito Federal. Así mismo otra diferencia que se presenta es que también existe el condominio subdividido el cual es un Condominio con un número mayor a 500 unidades de propiedad privativa; subdividido en razón a las características del condominio. Y el conjunto condominal es toda aquella agrupación de dos o más condominios contruidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los condominios que integran el conjunto de referencia.

En esta ley al igual que en la Ley de propiedad en condominio de Honduras se presenta la siguiente clasificación de condominios atendiendo a su estructura:

- a) Condominio vertical: se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad privativa y derechos de copropiedad;
- b) Condominio horizontal: se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común.
- c) Condominio mixto.- Es aquel formado por condominios verticales y horizontales;

Se agrega una clasificación atendiendo a su uso, la cual no posee la legislación hondureña:

- a) Habitacional.- Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa están destinadas a la vivienda;
- b) Comercial o de Servicios.- Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa, es destinado a la actividad propia del comercio o servicio permitido;
- c) Industrial.- Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a actividades permitidas propias del ramo;
- d) Mixtos.- Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a dos o más usos de los señalados en los incisos anteriores.

Respecto al elemento personal, el artículo primero señala un concepto para condómino el cual es la persona física o moral, propietaria de una o más unidades de propiedad privativa y, para los efectos de esta Ley, y su Reglamento, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario bajo el régimen de propiedad en condominio. Lo anterior sería lo equivalente a copropietario

para el régimen de propiedad horizontal, regulado así por los demás países mencionados con anterioridad. Así mismo, al igual que en El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica y Panamá, indica el título tercero de la ley que deberá de conformarse una Asamblea y un Administrador, y se agrega un Comité de Vigilancia.

Al igual que en El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica y Panamá el elemento real se encuentra conformado por los bienes privativos y comunes, así se indica en el título segundo de la ley.

En cuanto al elemento formal el artículo 3 señala que la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su unidad de propiedad privativa. Asimismo, una vez constituido el Régimen de Propiedad en Condominio, éste deberá de registrarse ante la Procuraduría. La diferencia que presenta con El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica y Panamá es que en estos la inscripción se hace ante el Registro público correspondiente.

Por último, respecto a la forma de extinción del régimen, es muy diferente a la de El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica y Panamá, pues se indica el artículo 83 que si el inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio estuviera en estado ruinoso o se destruyera en su totalidad por cualquier tipo de siniestro o en una proporción que represente más del 35% de su valor, sin considerar el valor del terreno y según peritaje practicado por las autoridades competentes o por una Institución Financiera autorizada, se podrá acordar en Asamblea General Extraordinaria con la asistencia mínima de la mayoría simple del total de condóminos y por un mínimo de

votos que representen el 51% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos:

- a) La reconstrucción de las partes comunes o su venta, de conformidad con lo establecido en este Título, las disposiciones legales sobre desarrollo urbano y otras que fueren aplicables;
- b) La extinción total del régimen;
- c) La demolición y venta de los materiales.

5.6.3. Sistema de tiempo compartido

En el año 1999 fue publicada en el Diario Oficial la **Norma oficial mexicana NOM-029-SCFI-1998, Prácticas comerciales – Requisitos informativos para la comercialización del servicio de tiempo compartido**. El concepto que se presenta es muy similar al de Panamá, pues el numeral segundo de la Norma define al Servicio de tiempo compartido como todo acto jurídico por el cual se pone a disposición de un usuario o grupo de usuarios el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo en una unidad variable, dentro de una clase determinada, por periodos previamente convenidos mediante el pago de alguna cantidad, sin que, en ningún caso, se transmita el dominio de los establecimientos afectos al servicio.

En cuanto al elemento personal al igual que en Panamá, lo constituye el prestador y compartidarios. Se indica en el numeral 10 que el prestador del servicio de tiempo compartido debe administrar el desarrollo y realizar todos los actos relativos a la operación, mantenimiento de instalaciones y equipo, reservaciones, reposición y reparación de bienes. El prestador debe cumplir todas las obligaciones que le correspondan conforme al contrato y el reglamento interno del tiempo compartido. El elemento real al igual que en El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica y Panamá, lo constituye la cantidad dineraria que paguen los usuarios y el inmueble destinado a fines vacacionales.

Dentro de los requisitos para el inicio de operaciones de venta o preventa del servicio de tiempo compartido, indica el numeral 5 que se debe presentar escrito de notificación

en el que se especifique el nombre, denominación o razón social del prestador y, en su caso, de su representante legal, así como los datos relativos a los lugares en los que se ofrece la prestación del servicio de tiempo compartido. Existe una notoria diferencia con las legislaciones de El Salvador, Nicaragua, Costa Rica y Panamá ya que debe de constar en escritura pública celebrada ante notario, es decir que en México este tipo de contrato tiene una mayor protección legal para el usuario. Al igual que en las legislaciones de los países mencionados, no se indica una forma de extinción del sistema.

Es importante hacer mención que a diferencia de El Salvador, Nicaragua, Costa Rica y Panamá que únicamente cuentan con una ley para regular este tema en todo el país, en México la primera ley creada y que aún se encuentra vigente respecto a este tema fue en 1991 cuando la Legislatura constitucional del Estado libre y soberano de Quintana Roo decretó la **Ley que establece las normas a que se sujetarán los contratos celebrados en el régimen de tiempo compartido turístico del Estado de Quintana Roo.**

Establece el artículo tercero de la ley que los derechos derivados del Régimen de Tiempo Compartido Turístico no constituyen derechos reales; podrán ser adquiridos por personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras, con las limitaciones que establece el Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y demás Leyes aplicables. Así mismo indica el artículo siguiente que los derechos de los compartidarios extranjeros en un desarrollo turístico, serán iguales a los derechos de los compartidarios mexicanos.

El artículo 7 establece que para afectar un inmueble al Régimen de Tiempo Compartido Turístico, el propietario, o quien con causa legítima pueda disponer del mismo, deberá acudir ante Notario Público y formalizar, mediante escritura pública, la declaración unilateral constitutiva de este régimen, debiendo para estos efectos presentar los documentos indicados en la ley.

Más adelante regula el artículo 14 que en el contrato de Tiempo Compartido Turístico, las partes establecerán con precisión, el precio convenido por el derecho de uso de la unidad vacacional, el monto, las bases y el procedimiento para determinar la tasa de los intereses; el monto y detalle de cualquier cargo, incluyendo las cuotas ordinarias para el mantenimiento, la operación y la administración de la unidad vacacional y del inmueble en que ésta se encuentra ubicada; las cuotas por la prestación de los servicios que en su caso, tendrá derecho a recibir el compartidario; las cuotas extraordinarias se establezcan de conformidad con el contrato; el número de pagos a realizar; su periodicidad; la cantidad total a pagar y el derecho que tiene el compartidario al liquidar anticipadamente el crédito, con la consiguiente reducción de intereses, así como la fecha en que inician.

Por otra parte se indica en el artículo 21 que para realizar actos jurídicos tendientes a la celebración del contrato de Tiempo Compartido Turístico en desarrollos en proceso de construcción, será requisito indispensable que, además de la constitución del Régimen de Tiempo Compartido Turístico, en los términos establecidos en el Código Civil y en esta Ley, se haya constituido previamente de conformidad con las licencias y permisos de construcción, cuando menos el 33% de la obra negra que se pretenda comercializar bajo el Régimen de Tiempo Compartido Turístico. Esta condición podrá ser sustituida por fianza, o bien, por depósito en efectivo aportada a un fideicomiso irrevocable por un monto igual al costo de la obra negra citada, cuyo destino sea exclusivamente la construcción de dicha obra.

Por último a través del artículo 46 se faculta a la Comisión Consultiva para el fomento y control del Sistema de Tiempo Compartido, para actuar como órgano de consulta de los Gobiernos Estatales y Municipales, recibir quejas por violaciones a la ley, analizarlas y formular dictamen y para realizar inspecciones y visitas para verificar lo relacionado con la constitución, funcionamiento, modificación o terminación del Sistema de Tiempo Compartido Turístico.

5.6.4. Cooperativas de vivienda

Al igual que en Honduras, Nicaragua y Panamá, las cooperativas únicamente se encuentran reguladas de forma general en la **Ley general de sociedades cooperativas** decretada en 1999 por el Congreso de los Estados Mexicanos. El concepto que se otorga es similar al de los países mencionados ya que se indica en el artículo dos que la sociedad cooperativa es una forma de organización social integrada por personas físicas con base en intereses comunes y en los principios de solidaridad, esfuerzo propio y ayuda mutua, con el propósito de satisfacer necesidades individuales y colectivas, a través de la realización de actividades económicas de producción, distribución y consumo de bienes y servicios.

Respecto a los elementos personales, son exactamente los mismos que en la legislación de El Salvador, pues indica el artículo 34 que la dirección, administración y vigilancia interna de las Sociedades Cooperativas, en general, estará a cargo de la Asamblea General, el Consejo de Administración, el Consejo de vigilancia y las comisiones y comités que la ley establece.

En cuanto a la forma de constitución es muy similar a la de El Salvador pues indica el artículo doce que deberá realizarse en asamblea general que celebren los interesados, y en la que se levantara una acta. Posteriormente señala el artículo 13 que a partir del momento de la firma de su acta constitutiva, las sociedades cooperativas contarán con personalidad jurídica, tendrán patrimonio propio y podrán celebrar actos y contratos, así como asociarse libremente con otras para la consecución de su objeto social. El acta constitutiva de la sociedad cooperativa de que se trate, se inscribirá en el Registro Público de Comercio que corresponda a su domicilio social.

Las sociedades cooperativas se disolverán por cualquiera de las siguientes causas: por la voluntad de las dos terceras partes de los socios, la cual es también una causa de disolución para El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica y Panamá, por la disminución de socios a menos de cinco, porque llegue a consumarse su objeto, porque

el estado económico de la sociedad cooperativa no permita continuar las operaciones, y por la resolución ejecutoriada dictada por los órganos jurisdiccionales competentes.

5.7. ARGENTINA

5.7.1. Proceso de urbanización

Mediante Decreto-Ley 8912/77 el Ministerio de Gobierno de Argentina decretó la **Ley de ordenamiento territorial y uso del suelo**. En esta ley se otorga un concepto de urbanización distinto al de Costa Rica, Panamá y México puesto que indica el capítulo cuatro que es el proceso de acondicionamiento de un área con la finalidad de efectuar localizaciones humanas intensivas de usos vinculados con la residencia, las actividades de servicio y la producción y abastecimiento compatibles con la misma, más el conjunto de previsiones normativas destinadas a orientar la ocupación de dicha área y el ejercicio de los usos mencionados, con el fin de garantizar el eficiente y armónico desarrollo de los mismos y la preservación de la calidad del medio ambiente. Presenta en común con El Salvador, Nicaragua, Costa Rica y Panamá, la importancia a la protección del medio ambiente durante el proceso de urbanización.

Por otra parte indica el artículo siete que zona residencial es la destinada a asentamientos humanos intensivos, de usos relacionados con la residencia permanente y sus compatibles, emplazadas en el área urbana y; zona residencial extraurbana es la destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente, emplazada en pleno contacto con la naturaleza, en el área complementaria o en el área rural. Se incluyen en esta zona los clubes de campo.

Respecto a la delimitación y dimensión, lo cual no se regula en los países de El Salvador, Nicaragua, Costa Rica y Panamá, se indica en el artículo 9 que a los efectos de un mejor ordenamiento funcional, las zonas podrán ser divididas en distritos y subdistritos.

Respecto a las personas que dirigen el proceso de urbanización, es decir el elemento personal, el artículo 72 establece que intervendrán en el proceso de ordenamiento territorial a nivel municipal sus oficinas de planeamiento, locales o intermunicipales, y a nivel provincial el Ministerio de Obras Públicas, la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo y la Secretaría de Asuntos Municipales. De nuevo, al igual que en los países mencionados con anterioridad, se faculta a la Municipalidad como autoridad para regular el proceso de urbanización.

Otros conceptos importantes de recalcar y que conforman el elemento real son las indicadas en el artículo 6:

- a) Área urbana: la destinada a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollen usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatible. Esta también se encuentra establecida en la legislación de Costa Rica, Panamá y México.
- b) Subárea urbanizada: El o los sectores del área urbana, continuos o discontinuos, donde existen servicios públicos y equipamiento comunitario como para garantizar su modo de vida pleno.
- c) Subárea semiurbanizada: El o los sectores intermedios o periféricos del área urbana, que constituyen de hecho una parte del centro de población por su utilización como tal, con parte de la infraestructura de servicios y del equipamiento necesario, pero que una vez completados pasarán a constituirse en subáreas urbanizadas.
- d) Aéreas complementarias: Los sectores circundantes o adyacentes al área urbana, en los que se delimiten zonas destinadas a reserva para ensanche de la misma o de sus partes constitutivas, y a otros usos específicos.

En cuanto al elemento formal no presenta ninguna similitud con El Salvador, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y México ya que la solicitud y aprobación deberá hacerse por parte del poder Ejecutivo. Por último en cuanto a las fases del proceso de urbanización en primer lugar, toda creación de un núcleo urbano debe responder a una necesidad debidamente fundada y deber ser aprobada por el Poder Ejecutivo, a propuesta del

municipio respectivo, por iniciativa de entidades estatales o promotores privados y fundamentarse en un estudio.

El artículo 71 indica que se entiende, dentro del ordenamiento territorial, por proceso de planeamiento físico, al conjunto de acciones técnico-político-administrativas para la realización de estudios, la formulación de propuestas y la adopción de medidas específicas en relación con la organización de un territorio, a fin de adecuarlo a las políticas y objetivos de desarrollo general establecidos por los distintos niveles jurisdiccionales (Nación, Provincia, Municipio) y en concordancia con sus respectivas estrategias.

5.7.2. Régimen de propiedad horizontal

Mediante Ley 26.994 la Presidencia de la Nación de Argentina aprobó el **Código Civil y Comercial de la Nación**, el cual regula a la copropiedad, denominada en el mismo como condominio, de forma general, al igual que en Honduras y México. Se establece dentro del título VIII que el condominio es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble.

La propiedad horizontal se encuentra regulada de manera específica mediante Ley 13.512, la cual establece en su artículo 1 que los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de la ley. Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona. Este concepto es similar al de El Salvador, Honduras, Nicaragua, Panamá y México.

Respecto al elemento personal, la similitud que presenta en cuanto a los países mencionados con anterioridad y Costa Rica, es que debe de existir una Asamblea y un Administrador y la diferencia que presenta es que también deberá de conformarse un Consorcio de copropietarios, así lo indica el artículo nueve.

En cuanto al elemento real, al igual que El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y México; se encuentra constituido por los bienes comunes y privativos. El artículo dos indica que cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio, o indispensables para mantener su seguridad. Posteriormente se detallan cuáles deberán ser bienes comunes y los derechos y obligaciones que los propietarios tienen con los mismos.

El procedimiento a seguir para la constitución de este régimen es el mismo que el de Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y México, pues el artículo 9 de la ley señala que deberá de llevarse a cabo en Escritura pública, la cual deberá de contener el reglamento y posteriormente se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad. La diferencia que presenta es que para poder elaborar la escritura constitutiva se debe conformar primero el Consorcio de Copropietarios.

En cuanto a la extinción del régimen es igual que para Honduras y Nicaragua, pues el artículo 12 indica que en caso de destrucción total o parcial de más de dos terceras partes del valor, cualquiera de los propietarios puede pedir la venta del terreno y materiales. Si la mayoría no lo resolviera así, podrá recurrirse a la autoridad judicial. Si la destrucción fuere menor, la mayoría puede obligar a la minoría a contribuir a la reconstrucción, quedando autorizada, en caso de negarse a ello dicha minoría, a adquirir la parte de esta, según valuación judicial.

5.7.3. Sistema de tiempo compartido

El Sistema Turístico de Tiempo Compartido (en adelante denominado STTC) se encuentra regulado mediante la **Ley 26.356 de Tiempo Compartido**. El concepto que otorga sobre este sistema es similar al de Panamá y México, pues estipula en el artículo catorce que es todo convenio escrito en virtud del cual una persona llamada emprendedor, por sí o a través de terceros, se obliga a proporcionar en forma periódica y durante un tiempo determinado, turnos de alojamiento u hospedaje, en una unidad

vacacional con el mobiliario y enseres necesarios para su uso y goce y con las cosas y espacios comunes, en uno o varios establecimientos vacacionales, que constituyen un STTC, con la calidad, características y demás condiciones expresamente pactadas, a otra persona llamada usuario, quien a su vez se obliga a pagar un precio determinado en dinero a cambio de dichas prestaciones, además de obligarse a cubrir con la frecuencia convenida, los gastos de administración y mantenimiento correspondientes.

Se diferencia con las legislaciones de Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y México en que el artículo 3 indica que el período de uso son las fechas que le corresponden a un usuario en un Sistema de tiempo compartido. Su extensión puede establecerse mediante las siguientes unidades de medidas:

- a) Unidad de medida temporal: es la extensión del período de uso contado en días, semanas o meses. La unidad de medida temporal puede ser determinada o determinable, de tal modo que, si el uso corresponde durante las mismas fechas de los años calendarios sucesivos, dará lugar a un período temporal fijo. Si corresponde dentro de una temporada o entre determinadas fechas del año calendario, a elección del usuario y sujeto a disponibilidad, el período temporal será flotante.
- b) Unidad de medida por puntos: Es aquella mediante la cual se adquieren derechos de uso canjeables y con equivalencias preestablecidas, entre un conjunto de prestaciones en diferentes unidades o Sistemas de tiempo compartido, con capacidad de alojamiento y turnos de extensión variables.

En cuanto al elemento personal el artículo 4 de la ley otorga la facultad para la regulación del Sistema de tiempo compartido a la Secretaría de Turismo de la Presidencia de la Nación, es decir que al igual que en México existe una institución específica encargada de la regulación de este sistema. Al igual que en Panamá y México, este elemento también está constituido por el prestador y usuario del servicio. Por otra parte, en similitud con Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y México, el elemento real lo conforma la cantidad dineraria que paguen los usuarios y el bien inmueble destinado a fines vacacionales. Respecto al elemento formal, señala el

artículo 8 que deberá formalizarse ante notario en escritura pública, una similitud con la legislación mexicana,

Por último, a diferencia de El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y México, en esta ley si se indica la forma de extinción de este sistema, y para el efecto establece el artículo 39 que operará: a) Por vencimiento del plazo de afectación al Sistema de tiempo compartido previsto en la escritura de constitución; b) En cualquier momento, cuando no se hubieran producido enajenaciones, o se hubiera rescindido la totalidad de los contratos, lo que se hará constar en escritura pública; c) Cuando habiéndose cumplido la condición resolutoria prevista en la ley, el emprendedor revoque los derechos que hubiere enajenado mediante declaración de voluntad, manifestada en escritura pública, dentro de los treinta días de vencido el plazo establecido en la escritura de constitución del Sistema de tiempo compartido; d) Por destrucción o vetustez.

5.7.4. Cooperativas de vivienda

En 1997 mediante Ley No. 20.337 el Presidente de la Nación Argentina sancionó y promulgó la **Ley de cooperativas**, en la cual al igual que en Honduras, Nicaragua y Panamá solamente se otorga un concepto general. Indica el artículo primero que las cooperativas son entidades fundadas en el esfuerzo propio y la ayuda mutua para organizar y prestar servicios indicados por la ley.

Respecto a la administración y representación se establece en el capítulo VIII que al igual que en Costa Rica, Panamá y México, deberá existir un Consejo de Administración elegido por la asamblea según lo previsto en el estatuto de la cooperativa. Los consejeros deben ser asociados y no menos de tres. Por otra parte el artículo 24 señala que el capital se constituye por cuotas sociales indivisibles y de igual valor. Las cuotas sociales deben constar en acciones representativas de una o más, que revisten el carácter de nominativas. Pueden transferirse sólo entre asociados y con acuerdo del consejo de administración en las condiciones que determine el estatuto.

Respecto a su constitución se indica en el artículo 7 que se constituyen por acto único y por instrumento público o privado, labrándose acta que debe ser suscripta por todos los fundadores. Es decir que a diferencia de El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y México, se otorga la facultad de que se haga en escritura pública o privada y con la similitud que debe de ser suscrita por absolutamente todos los cooperativistas fundadores.

Por medio del artículo 105, se crea el Instituto Nacional de Acción Cooperativa es la autoridad de aplicación del régimen legal de las cooperativas y tiene por fin principal concurrir a su promoción y desarrollo. Funcionará como organismo descentralizado del Ministerio de Bienestar Social, con ámbito de actuación nacional. Y el artículo 106 le otorga la facultad de autorizar a funcionar a las cooperativas en todo el territorio de la Nación, llevando el registro correspondiente.

Respecto a la extinción de las cooperativas, son similares a la legislación de Panamá, pues indica el artículo 86 que procede la disolución: 1º. Por decisión de la Asamblea; 2º. Por reducción del número de asociados por debajo del mínimo legal o del admitido por la autoridad de aplicación. La disolución procederá siempre que la reducción se prolongue durante un lapso superior a seis meses; 3º. Por declaración en quiebra. La disolución quedará sin efecto si se celebrara avenimiento o concordato resolutorio; 4º. Por fusión o incorporación; 5º. Por retiro de la autorización para funcionar; y 6º. Cuando corresponda en virtud de otras disposiciones legales.

5.8. ESPAÑA

5.8.1. Proceso de urbanización

Mediante Real Decreto Legislativo 7/2015 se aprobó el **texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**. El artículo 1 establece que la misma regula las condiciones básicas que garantizan: a) La igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionados con el suelo. b) Un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el

fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

En comparación con El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México y Argentina, la legislación española regula de una forma más desarrollada el tema de urbanización y algunas definiciones importantes de recalcar establecidas en el artículo 2 de la ley, son las siguientes:

- a) Actuaciones sobre el medio urbano: las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.
- b) Infravivienda: la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación.
- c) Edificio de tipología residencial de vivienda colectiva: el compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial. Con carácter asimilado se entiende incluida en esta tipología, el edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, tales como hoteles o residencias.

Respecto a la ordenación del territorio y ordenación urbanística, indica el artículo 4 que estas son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes. La gestión pública urbanística y de las políticas de suelo fomentará la participación privada, situación que no se menciona en El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México y Argentina.

Otro aspecto importante de recalcar es que a diferencia de los países ya mencionados, se establece un derecho de propiedad del suelo y al respecto indica el artículo 12 que este comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable por razón de las características y situación del bien. Las facultades del propietario alcanzan al suelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.

Así mismo también se estipulan criterios básicos de utilización del suelo, situación a la cual tampoco se hace mención en las legislaciones de El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México y Argentina. Estos son los siguientes según el artículo 20 de la ley:

- a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.
- b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda

sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

- c) Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.

En cuanto a los elementos personales, difieren totalmente de los países mencionados con anterioridad en cuanto a que la Corona Española tiene facultad de supervisión y autorización, y la similitud que se presenta con dichos países es que también se encuentran facultadas las entidades estatales autorizadas para el efecto. Como ya se mencionó anteriormente, el elemento real lo conforma el suelo urbanizado al igual que en Costa Rica, Panamá, México y Argentina.

En cuanto a las fases del proceso de urbanización, no se presenta ninguna similitud con El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México y Argentina ya que el artículo 9 indica que:

1. Las Administraciones Públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución de las actuaciones, todas las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación de las Administraciones Públicas, de régimen local y de ordenación territorial y urbanística.
2. En los supuestos de ejecución de las actuaciones a que se refiere este capítulo mediante procedimientos de iniciativa pública, podrán participar, tanto los propietarios de los terrenos, como los particulares que no ostenten dicha propiedad, en las condiciones dispuestas por la legislación aplicable. Dicha legislación garantizará que el ejercicio de la libre empresa se sujete a los principios de transparencia, publicidad y concurrencia.

3. En las actuaciones de iniciativa pública en el medio urbano, la Administración resolverá si ejecuta las obras directamente o si procede a su adjudicación por medio de la convocatoria de un concurso público, en cuyo caso, las bases determinarán los criterios aplicables para su adjudicación y el porcentaje mínimo de techo edificado que se atribuirá a los propietarios del inmueble objeto de la sustitución forzosa, en régimen de propiedad horizontal. En dichos concursos podrán presentar ofertas cualesquiera personas físicas o jurídicas, interesadas en asumir la gestión de la actuación, incluyendo los propietarios que formen parte del correspondiente ámbito.

A tales efectos, éstos deberán constituir previamente una asociación administrativa que se regirá por lo dispuesto en la legislación de ordenación territorial y urbanística, en relación con las Entidades Urbanísticas de Conservación. La adjudicación del concurso tendrá en cuenta, con carácter preferente, aquellas alternativas u ofertas que propongan términos adecuadamente ventajosos para los propietarios afectados, salvo en el caso de incumplimiento de la función social de la propiedad o de los plazos establecidos para su ejecución, estableciendo incentivos, atrayendo inversión y ofreciendo garantías o posibilidades de colaboración con los mismos; y aquellas que produzcan un mayor beneficio para la colectividad en su conjunto y propongan obras de eliminación de las situaciones de infravivienda, de cumplimiento del deber legal de conservación, de garantía de la accesibilidad universal, o de mejora de la eficiencia energética.

Asimismo podrán suscribirse convenios de colaboración entre las Administraciones Públicas y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, que tengan como objeto, entre otros, conceder la ejecución a un Consorcio previamente creado, o a una sociedad de capital mixto de duración limitada, o por tiempo indefinido, en la que las Administraciones Públicas ostentarán la participación mayoritaria y ejercerán, en todo caso, el control efectivo, o la posición decisiva en su funcionamiento.

5.8.2. Régimen de propiedad horizontal

El 24 de julio de 1889, la Reina Regente del Reino español, decretó la publicación en la Gaceta de Madrid la nueva edición del **Código Civil**, el cual regula en su Libro segundo, título tercero, lo relativo a la comunidad de bienes para lo cual el artículo 392 establece que hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas.

Así mismo indica el artículo 396 que los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio. Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable. El concepto anterior es similar al de El Salvador, Honduras, Nicaragua, Panamá, México y Argentina.

El régimen de propiedad horizontal se encuentra regulado de forma específica mediante Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. El artículo 3 establece que en el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil, corresponde a cada piso o local el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente y la copropiedad con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.

Respecto al elemento personal, la diferencia que se presenta con El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México y Argentina es que a la Asamblea de copropietarios se le denomina Junta de propietarios. Así mismo conforman este elemento el presidente y en su caso los vicepresidentes, el secretario y el administrador.

Como se mencionó anteriormente, el elemento real al igual que en los países mencionados con anterioridad, lo conforma los elementos privativos y elementos

comunes y el elemento formal de igual forma debe ser en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. Por último se establece que al igual que en Honduras, Nicaragua y Argentina el régimen se extingue por destrucción o voluntad de los copropietarios con el voto de las 2/3 partes del total de propietarios.

5.8.3. Sistema de tiempo compartido

El contrato de tiempo compartido se encuentra regulado en la **Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias**; aprobada por las Cortes Generales de España y sancionada por el Rey Juan Carlos I.

El capítulo I contiene las disposiciones destinadas a delimitar el ámbito de aplicación de la norma. El ámbito objetivo recoge la definición de las cuatro figuras contractuales, reguladas en los mismos términos que la Directiva y que son los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa e intercambio. La definición del contrato de aprovechamiento de bienes de uso turístico da cobertura no sólo a los contratos sobre bienes inmuebles, sino también a los contratos relativos a un alojamiento en embarcaciones y caravanas, por ejemplo.

El contrato de producto vacacional de larga duración consiste básicamente en que el consumidor adquiere el derecho a obtener descuentos u otras ventajas en el alojamiento, de forma aislada o en combinación con viajes u otros servicios. En consecuencia, este derecho se obtiene a cambio de una contrapartida e incluye a los clubes de descuentos vacacionales y productos análogos. No da cobertura a los programas de fidelización que ofrecen descuentos para futuras estancias en establecimientos de una cadena hotelera, ni a los descuentos ofrecidos durante un plazo inferior a un año o a los descuentos puntuales. Tampoco incluye los contratos cuyo propósito principal no sea ofrecer descuentos o bonificaciones.

El contrato de reventa abarca los contratos de intermediación concluidos entre un agente de reventa y un consumidor que desea vender o comprar un derecho de aprovechamiento por turno de un bien de uso turístico o un producto vacacional de larga duración, a cambio de un corretaje o comisión. Cuando un empresario no actúa como intermediario, sino que compra un derecho de aprovechamiento por turno o de un producto vacacional de larga duración y posteriormente lo revende a un consumidor, el contrato es de venta de este derecho o producto y está comprendido, respectivamente, en los artículos 2 y 3, toda vez que dichos preceptos no se limitan a las ventas de primera mano. La definición de intercambio da cobertura a los contratos de participación en un sistema de intercambio.

Lo anterior no se encuentra regulado en las legislaciones de El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México y Argentina.

El capítulo II traspone las normas de la Directiva sobre publicidad e información precontractual con especial referencia al derecho del consumidor al desistimiento, así como a la prohibición de pagar anticipos durante el plazo de ejercicio de tal derecho. En cuanto al modo de facilitar la información precontractual, la ley busca una total armonización al exigir la utilización de determinados formularios normalizados que se incorporan mediante los correspondientes anexos de esta norma.

El capítulo III transpone la Directiva sobre forma, por escrito en papel o en otro soporte duradero, precisando la lengua o lenguas de su redacción, y contenido del contrato al que se incorpora la información precontractual. Este constituye el elemento formal y no se encuentra regulado de tal forma en ninguno de los países mencionados con anterioridad.

El capítulo IV regula el desistimiento como un derecho de naturaleza única sin expresión de motivos; y ello, tanto si el empresario hubiera facilitado correctamente la información precontractual, como si la hubiere omitido o lo hubiera hecho de manera

insuficiente. No se trata de dos derechos de naturaleza diferente, sino única; y solo varía en ambos supuestos el cómputo de los plazos de ejercicio del derecho.

Son también transposición de la Directiva las normas sobre prohibición de anticipos o pagos a cargo del consumidor durante el plazo de ejercicio del derecho a desistir, así como la ineficacia de los contratos accesorios, incluso los préstamos, en caso de desistimiento, y la necesidad de organizar un plan escalonado de pagos para los contratos de productos vacacionales de larga duración.

Así mismo, otra diferencia, es que se establece que la legislación de un tercer país puede ser aplicable, concretamente cuando los empresarios se dirigen a los consumidores mientras estos se encuentran en un país distinto de su país de residencia, la Directiva contiene una salvaguardia adicional cuando tenga competencia sobre el contrato un órgano jurisdiccional de los Estados miembros.

El capítulo VI contiene previsiones acerca de la información de carácter general y sobre la eventual existencia de códigos de conducta que los empresarios han de facilitar al consumidor y regula la posibilidad de someter a arbitraje los conflictos que surjan entre empresarios y consumidores. Por último el capítulo regula la tutela judicial y administrativa, mediante la acción de cesación y el régimen sancionador, con remisión a la legislación general y a la especial de consumidores y usuarios.

5.8.4. Cooperativas de vivienda

En el tema de cooperativas únicamente existe en España una ley encargada de regular las mismas, es la **Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas aprobada por las Cortes Generales y sancionada por el Rey Juan Carlos I**. El Título I define el concepto de sociedad cooperativa, estableciendo que esta es una sociedad constituida por personas que se asocian, en régimen de libre adhesión y baja voluntaria, para la realización de actividades empresariales, encaminadas a satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas y sociales, con estructura y funcionamiento democrático, conforme a los principios formulados por la alianza cooperativa internacional. Este es

un concepto similar al otorgado por las legislaciones de Honduras, Nicaragua, Panamá y Argentina.

El artículo 6 estipula las distintas clases de cooperativas entre las que se encuentran las cooperativas de vivienda, sin embargo no se establece un concepto para las mismas. Respecto al elemento personal la diferencia que se presenta con El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México y Argentina es que se menciona a la Corona española, el Estado, socios promotores y socio colaborador.

En cuanto al elemento formal no es necesario que se lleve mediante asamblea general como en El Salvador o Panamá, sino que es similar a Honduras y Nicaragua pues se constituye mediante escritura pública o acta de constitución y debe de inscribirse en el Registro de Sociedades Cooperativas. Por último respecto a la forma de extinción se establece que al igual que en El Salvador, Costa Rica, Panamá y México será por voluntad de las dos terceras partes de sus miembros y en similitud únicamente con Costa Rica es que también podrá hacerse por no cumplir con sus objetivos.

CAPÍTULO 6. PRESENTACIÓN, ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS “EL RÉGIMEN JURIDICO APLICABLE EN GUATEMALA A LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS Y COMUNIDADES ESPECIALES, Y EL DERECHO COMPARADO”

6.1. DE LOS FUNDAMENTOS TEÓRICOS Y LEGALES

6.6.1. Proceso de urbanización

Con el fin de contextualizar el tema central de la presente investigación, el primer capítulo se destinó a abordar de forma concisa los aspectos fundamentales que se encuentran relacionados con la materia. De tal manera que, como primer punto, se establecieron distintos conceptos propuestos por los jurisconsultos sobre el derecho urbanístico. Se concluye entonces que este último, es la rama del derecho público encargada de regular el proceso de desarrollo urbano y ordenamiento territorial,

estableciendo para ello normas jurídico-urbanísticas a través de las cuales se regulan las distintas fases en que este deberá ser llevado a cabo, y que incluyen la planeación, organización, ejecución, control y evaluación; de tal forma en que se logre un desarrollo urbano racional que otorgue a los individuos de una población, vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios públicos necesarios para la satisfacción de sus necesidades básicas y en el que también se incluya la protección al medio ambiente.

Existen distintas clases de urbanización entre las que se encuentran las urbanizaciones privadas que son de interés primordial para la presente investigación. Se denominan privadas porque si bien es cierto, en toda fase de urbanización existe una intervención por parte del Estado debido a que se necesita la autorización de este último para llevarla a cabo, el proceso en sí, es llevado a cabo por la iniciativa privada.

Las urbanizaciones privadas han surgido principalmente por dos motivos, el primero con el objetivo de sustituir a la iniciativa pública, y así lograr un conjunto habitable en menor tiempo y mejores condiciones y; el segundo, para disponer de un conjunto de bienes inmuebles comunes cuyo uso, goce y disfrute corresponda únicamente a los copropietarios y le garantice a los mismos seguridad para ellos y para sus familias.

El proceso de urbanización privada se encuentra compuesto por elementos personales entre los que se encuentra el Estado, personas jurídicas tanto de derecho privado como social y los particulares; elemento real que hace referencia al soporte territorial de la urbanización privada, es decir el suelo y, el elemento formal que es la escritura constitutiva que contendrá la creación de la urbanización privada.

Así mismo dentro del mismo capítulo se hizo un apartado referente a los conjuntos inmobiliarios y comunidades especiales, tema central del presente trabajo. Los conjuntos inmobiliarios y comunidades especiales son un tipo de urbanización privada cuyas características principales son el cerramiento, partes comunes y privativas y, la indivisión forzosa.

Por último en el capítulo uno se indica el marco legal aplicable en Guatemala al proceso de urbanización, en donde se establece que según estadísticas de los últimos años, al mismo tiempo en que aumenta el nivel demográfico de la ciudad de Guatemala, se ha ido dando una expansión urbana de manera horizontal.

Por este motivo surgen las figuras jurídicas de conjuntos inmobiliarios y comunidades especiales, y la necesidad de su regulación legal. Sin embargo el problema radica en que el derecho urbanístico se encuentra poco desarrollado en Guatemala, y la legislación existente está desactualizada trayendo como consecuencia, un crecimiento desordenado de la población en el que no todos pueden tener acceso a sus necesidades básicas, y contaminación al medio ambiente.

La primera ley urbanística surge en Guatemala en el año 1956, mediante Decreto número 583, Ley preliminar de urbanismo, de la cual cabe recalcar que según lo establecido en sus considerandos surge para darle solución a los problemas causados por la expansión constante de las ciudades sin ninguna clase de control y para que la planificación urbanística se desenvuelva a largo plazo, libre de influencias y en forma que aseguren una continuidad en su aplicación. Así mismo se resalta el artículo 6 el cual indica que el área de influencia urbana para la ciudad de Guatemala encierra la ciudad y terrenos que la rodean, susceptibles de incorporarse a sus sectores urbanos y se faculta a la Municipalidad para ejercer control urbanístico sobre esta área.

Así mismo en cuanto a regulación legal sobre materia urbanística en Guatemala, se menciona al Código Municipal pues en este se establece como ente estatal principal encargado del ordenamiento territorial a la Municipalidad de Guatemala, quien son los encargados de la aprobación y autorización de cualquier procedimiento de urbanización privada.

Una de las normativas más importantes respecto al proceso de urbanización privada, se encuentra el RG-1 Plan Regulador Reglamento de construcción para la ciudad de Guatemala. En este se regulan todas las actividades de construcción, ampliación,

modificación, reparación y demolición que sean llevadas a cabo en la Ciudad de Guatemala. Así mismo también se hace mención a los sujetos que intervienen en el mismo, siendo estos el planificador, ejecutor y propietario y se establece la función que debe llevar a cabo cada uno de ellos. Algo importante de recalcar de este reglamento, es que regula de manera detallada y concreta el proceso de urbanización, sin embargo el principal problema que existe es la falta de conocimiento y por ende de aplicación y coercibilidad de la misma, lo que hace evidente el crecimiento desordenado tanto de la ciudad como de las áreas urbanas.

Por último se hizo necesario hacer mención al derecho de copropiedad por ser formas de la misma, la propiedad horizontal, el contrato de tiempo compartido y las cooperativas de vivienda. De los conceptos otorgados por distintos autores y por el Código Civil de Guatemala, se puede decir que hay copropiedad cuando un bien o derecho pertenece proindiviso a varias personas; es decir que cuando dos o más personas adquieren la propiedad de un bien que deberá ser necesariamente inmueble, son propietarios sobre su cuota, y sobre las partes comunes son copropietarios. Para que pueda existir copropiedad, es necesario que se cumpla con las siguientes características: pluralidad de sujetos, unidad de objeto, existencia de cuotas ideales e indivisibilidad del bien.

6.6.2. Régimen de propiedad horizontal

Con el paso de los años se ha hecho evidente en Guatemala un crecimiento demográfico, tanto de la ciudad como de otros centros urbanos, lo cual ha tenido como consecuencia una escasez de espacio físico para la construcción de viviendas individuales. Lo anterior ha dado lugar a la búsqueda de una alternativa para aprovechar de una mejor manera el suelo, espacio disponible y acceso a la propiedad privada por medio del sometimiento de las viviendas y edificios al régimen de propiedad horizontal.

Por lo anterior se hizo necesario dedicar el capítulo dos de la investigación al análisis del régimen de propiedad horizontal, pues el desarrollo del mismo dentro de la legislación es de suma importancia para el proceso de urbanización en Guatemala. De varios conceptos doctrinarios se puede conceptualizar a la propiedad horizontal como un régimen al cual se encuentra sujeto y organizado un edificio, cuyos pisos o departamentos son susceptibles de aprovechamiento de forma individual, por poseer una salida propia a un elemento común del edificio o vía pública. Por lo anterior se constituye sobre el mismo un derecho de propiedad, puesto que se atribuye al propietario la facultad de usar, gozar y disponer de su unidad, dentro de los límites establecidos en la ley y el reglamento interno; por otra parte se constituye un derecho de copropiedad, puesto que se otorga al copropietario un derecho sobre los elementos y servicios comunes del edificio.

Para que el régimen de propiedad horizontal pueda responder efectivamente como una solución al crecimiento demográfico es indispensable una adecuada legislación de la misma que incluya la forma en que esta debe constituirse, los derechos y obligaciones de los propietarios y condueños sobre los bienes particulares y comunes, lo relativo a la creación de un reglamento que habilite la representación legal del propio régimen así como de los órganos de dirección y administración del mismo y las formas de extinción del régimen.

Derivado de lo anterior, en el apartado referente al régimen de propiedad horizontal se presentó la forma en que esta se encuentra regulada en Guatemala, haciendo mención de los artículos más relevantes con el objetivo de determinar si la misma era precisa o si se hace necesario desarrollarla de una mejor forma. Se pudo concluir que la legislación es escasa y no es suficientemente clara puesto que se observan muchos aspectos no desarrollados y que se presentan en la práctica.

Uno de los problemas se encuentra en la legislación aplicable al tema, puesto que la creación de la primera ley sobre este régimen fue en el año 1959 mediante la Ley de la propiedad horizontalmente dividida la cual fue derogada parcialmente en 1964 por el

Código Civil. La derogación parcial de la misma representa un conflicto ya que algunos artículos no fueron derogados ni tampoco incluidos dentro del código civil, es decir que a la fecha son aplicables pero dicha ley es poco conocida o muchos consideran que ya no se encuentra vigente. Por ejemplo, en el Código Civil se establece como una de las formas que dan origen a la propiedad horizontal, cuando una o varias personas construyan un edificio con el mismo propósito; la ley de propiedad horizontalmente dividida indica exactamente lo mismo con el agregado de que debe ser con el propósito de transmitir en propiedad singular, a título gratuito u oneroso, todo o parte de sus diferentes pisos, departamentos y habitaciones.

Otro aspecto importante que se mencionó en este capítulo son los elementos que conforman el régimen de propiedad horizontal. En primer lugar se encuentran los personales compuestos por los copropietarios y el administrador, respecto a este último indica el artículo 548 del Código Civil que es el representante legal de los propietarios en todos los asuntos judiciales o extrajudiciales comunes relacionados con el edificio, sea que se promuevan en nombre o en contra de ellos. Lo anterior representa un problema, ya que al régimen de propiedad horizontal no se le atribuye personalidad jurídica propia ni tampoco existe una comunidad de propietarios por lo que hay falta de certeza sobre la forma adecuada en que el régimen debe de ser representado.

En segundo lugar conforman al régimen de propiedad horizontal los elementos reales dentro de los que se encuentran los bienes privativos y los bienes comunes, regulando sobre estos últimos el artículo 533 que son aquellos necesarios para la seguridad, conservación y servicios generales para el uso y goce de todo inmueble y de cada planta. En cuanto a los elementos formales, se hace referencia a que la constitución de este régimen debe de constar en escritura pública cumpliendo esta con los requisitos señalados por la ley así como también debe de inscribirse el mismo en el Registro General de la Propiedad.

Por último dentro del capítulo segundo se realizó un análisis sobre la propiedad horizontal como una forma de urbanización privada en Guatemala de lo que se

concluye que el principal fin del régimen de propiedad horizontal debe ser afrontar el problema de la vivienda como una función económico-social contribuyendo así al desarrollo urbanístico. Sin embargo esto no ha ocurrido, ya que la construcción de edificios se ha hecho más común dentro del sector privado por lo que los precios de los mismos son excesivamente altos, siendo accesibles únicamente para la una minoría de la población.

6.6.2. Sistema de tiempo compartido

Siendo que la presente investigación tiene como tema central el régimen jurídico aplicable en Guatemala a los conjuntos inmobiliarios, se consideró oportuno abordar en el capítulo tres lo relativo al contrato de tiempo compartido, por ser esta una figura jurídica que ha adquirido relevancia en varios países en los últimos años pero que en Guatemala su legislación es escasa.

De esa cuenta se presentaron varias definiciones doctrinarias del tiempo compartido, la mayoría de ellos coinciden en que el tiempo compartido es un sistema en virtud del cual una de las partes obtiene acceso a servicios hoteleros mediante la adquisición de derechos de uso sobre un complejo turístico durante un período determinado del año, a cambio la otra parte se ocupa de asegurar el goce de tal derecho y realizar todas las funciones administrativas.

El sistema de tiempo compartido surgió como una respuesta a la rápida expansión y desarrollo económico de la industria del turismo y logró su avance debido principalmente a la ausencia de rígidas regulaciones legales. Debido a esto se considera que es necesaria una mayor difusión respecto a la regulación jurídica en la celebración del contrato de tiempo compartido. Para el caso de Guatemala este sistema se encuentra contemplado únicamente en el Reglamento de Funcionamiento de Bienes Inmuebles para Prestación de Servicios Turísticos con Sistema de Tiempo Compartido.

Más adelante se indican los elementos que constituyen a este sistema, en primer lugar se encuentran los personales conformados por el desarrollador (denominado por la

legislación guatemalteca como Prestador de servicios turísticos de tiempo compartido), el usuario, el administrador, el comercializador o prestador intermediario y la empresa de sistemas de intercambio de servicios turísticos. Por otra parte el elemento real lo compone tanto la cantidad de dinero que el usuario paga de forma periódica, como el inmueble en donde se ejercita el derecho personal. Sobre este último cabe recalcar que no necesariamente tiene que ser el mismo durante cada año, pues se da la posibilidad de intercambio, por lo que puede ser uno distinto dentro del mismo complejo vacacional o puede estar fuera del territorio nacional.

Por último se encuentra el elemento formal que hace referencia a la forma en que deberá ser celebrado el contrato. En Guatemala, según lo establecido por el Reglamento mencionado anteriormente, únicamente se indica que debe ser celebrado por escrito, llenando el formulario otorgado por el Instituto Guatemalteco de Turismo. Lo anterior hace evidente el poco desarrollo que ha logrado este contrato en el país, ya que actualmente se constituye como un contrato de adhesión a pesar de que en los últimos años se ha visto un incremento del turismo en Guatemala por lo que se considera que fomentar el sistema de tiempo compartido sería una oportunidad para generar más ingresos dentro de la industria turística y el desarrollo urbanístico.

Sin embargo uno de los beneficios que se presentan al no ser un contrato estrictamente formal, se da dentro del punto de vista tributario, puesto que al ser un contrato de adhesión no se deben asumir costos de escrituración, notaría y registro cuando se va a adquirir o transmitir su derecho, lo cual si ocurre para los derechos reales. El pago de los impuestos que gravan directamente los inmuebles, recae sobre quien haya conservado la propiedad del establecimiento de Tiempo Compartido y no para el usuario.

Según datos proporcionados por el Instituto Guatemalteco de Turismo en Guatemala funcionan cinco entidades que ofrecen contratos de tiempo compartido y que esta es una industria que ha invertido cien millones de dólares estadounidenses en el país, que promueve el turismo local y externo; y genera miles de empleos tanto directos como

indirectos. Sin embargo el principal problema que se presenta, es la regulación deficiente que trae como consecuencia una desprotección a los usuarios dando lugar a abusos por los operadores del sistema.

Se pudo concluir que el desarrollo de este contrato en Guatemala permitiría un gran impulso turístico, con los consiguientes beneficios que se generan con esta actividad, entre los que se puede mencionar la construcción de hoteles y complejos vacacionales, la creación de empleos, el recaudo de divisas, el aumento de turismo extranjero y en general todas las utilidades que, el fomento para el desarrollo de una industria, ofrece a Guatemala.

6.6.2. Cooperativas de vivienda

Como se mencionó al principio, uno de los temas a tratar en la presente investigación fue las comunidades especiales como una forma de urbanización, por tal motivo se hizo necesario el estudio de las cooperativas de vivienda por constituir estas uno de los medios de dotación habitacional impulsados por el Estado. La importancia de desarrollar este tema es porque hasta ahora no existe un documento ni legislación que las regule de forma detallada.

Como primer punto en el capítulo cuarto, se hizo importante conceptualizar de forma general a las cooperativas y de distintos conceptos doctrinarios se concluyó que las cooperativas son asociaciones autónomas conformadas por personas individuales o jurídicas mediante una empresa que debe ser de propiedad conjunta y democráticamente controlada y con el fin de satisfacer necesidades de interés común. Los principios que deben regir a las cooperativas deben ser: procurar el mejoramiento social y económico de sus miembros, ser no lucrativas, ser de duración indefinida y de capital variable, conceder a cada asociado un solo voto, poseer igualdad de derechos y obligaciones para cada uno de sus miembros, distribuir excedentes y pérdidas en proporción a la participación de cada asociado, establecer un fondo de reserva irrepartible entre los asociados y fomentar la educación, integración cooperativa y establecimiento de servicios sociales.

Posteriormente se estableció que las cooperativas pueden ser de varios tipos, entre los que se encuentran las cooperativas de vivienda, tema central de la presente investigación. Respecto a estas y tomando en cuenta distintos conceptos doctrinarios y legales, se conceptualizó a las cooperativas de vivienda, como un tipo de cooperativas en las cuales un grupo determinado de personas se unen con el objetivo en común de construir y tener acceso a una vivienda digna para ellos y sus familiares por lo que se encargan de promover la construcción, compra o arrendamiento de las mismas.

Respecto a la regulación legal de las cooperativas de vivienda en Guatemala se determinó que no existe una ley que las regule específicamente, únicamente se encuentra la Ley General de Cooperativas la cual las menciona en su artículo cinco estableciendo que: “(...) Serán cooperativas especializadas las que ocupen de una sola actividad económica, social o cultural, tales como agrícolas, pecuarias, artesanales de comercialización, de consumo, de ahorro y crédito, de transportes, de vivienda, de seguros, de educación. (...)” De tal forma que se entiende que las cooperativas de vivienda deben de tener, principalmente, un fin social y económico.

Por otra parte es importante recalcar que las cooperativas de vivienda se encuentran reconocidas en el artículo 67 de la Constitución Política de la República de Guatemala, la cual les otorga protección especial por parte del Estado y también se establece que el mismo, debe apoyar la planificación y construcción de conjuntos habitacionales, estableciendo los adecuados sistemas de financiamiento, que permitan atender los diferentes programas, para que los trabajadores puedan optar a viviendas adecuadas y que llenen las condiciones de salubridad.

Así mismo se indica que entre las obligaciones fundamentales del Estado de Guatemala se encuentra el fomento prioritario a la construcción de viviendas populares, mediante sistemas de financiamiento adecuados con el fin de que las familias guatemaltecas disfruten de la propiedad.

El Estado debería entonces realizar una mayor inversión en los proyectos habitacionales por medio de las cooperativas de vivienda, que la que se lleva a cabo en otros proyectos. Sin embargo se hace evidente que el Estado no cumple con su obligación puesto que actualmente la mayoría de familias guatemaltecas no tiene acceso a una vivienda digna en donde pueda satisfacer sus necesidades básicas. Por medio del impulso a las cooperativas de vivienda se lograría reducir el número de familias que actualmente viven en los barrancos y otras áreas propensas a derrumbes, puesto que es una forma eficaz y accesible de construcción de viviendas.

Como se mencionó con anterioridad en el tema de propiedad horizontal, el problema que existe es que las urbanizaciones son llevadas a cabo por el sector privado, lo que trae como consecuencia que los precios para la adquisición de viviendas sean muy elevados y solo accesibles para la minoría de la población. Se puede decir entonces que si se fomentara la creación de cooperativas de vivienda, estas serían una opción accesible para personas de escasos recursos y de esta forma se superaría el déficit habitacional en Guatemala.

6.2. DE LAS UNIDADES DE ANÁLISIS

6.2.1. Análisis de derecho comparado

En el capítulo cinco se realizó el análisis del proceso de urbanización, propiedad horizontal, sistema de tiempo compartido y cooperativas de vivienda en cada uno de los países objeto de la investigación que fueron: El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, Argentina y España. Con el objetivo de recolectar información de interés para la presente investigación se elaboró un cuadro de cotejo con seis indicadores, cuyos resultados se presentan a continuación.

A) Proceso de urbanización

El primer indicador tenía por objeto establecer la definición legal de urbanismo para cada uno de los países objeto de análisis, para lo cual se indicó que respecto a Guatemala se le conoce como Plan Regulador al conjunto de recomendaciones

formuladas con base en el análisis de las necesidades y recursos de una ciudad, que proporcionan un programa para guiar el desarrollo urbano con el máximo de eficiencia y en la forma más conveniente para la comunidad. Por su parte en Costa Rica se conceptualiza al urbanismo como el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos mediante la apertura de calles y provisión de servicios. México y Panamá presentan definiciones similares pues ambos señalan que es el conjunto de obras que tienen por objeto el equipamiento urbano que comprende la vía pública, el suelo de uso común y privado, servicios públicos, y equipamiento social.

En Argentina se le denomina a este proceso como creación de un núcleo urbano y se refiere al proceso de acondicionamiento de un área con la finalidad de efectuar localizaciones humanas intensivas de usos vinculados con la residencia, las actividades de servicio y la producción y abastecimiento compatibles con la misma, más el conjunto de previsiones normativas destinadas a orientar la ocupación de dicha área y el ejercicio de los usos mencionados con el fin de garantizar el eficiente y armónico desarrollo de los mismos y la preservación de la calidad del medio ambiente.

Por último en España se presenta una definición distinta a las anteriores, al proceso de urbanización se le conoce como actuaciones sobre el medio urbano que son las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

Un aspecto importante de recalcar de los conceptos de Argentina y España es que se busca dar una protección al medio ambiente, a diferencia de los países mencionados con anterioridad. Las legislaciones de El Salvador, Nicaragua y Costa Rica no

presentan conceptos de urbanismo y en Honduras no existe una ley encargada de regular este proceso, por lo que se excluirá al mismo en el presente análisis.

El segundo indicador tuvo por finalidad indicar los elementos personales, es decir a los sujetos que intervienen en el proceso de urbanización. En todos los países el principal actor es el Estado que actúa a través de las Municipalidades y demás entidades autorizadas para otorgar las autorizaciones en los procesos de urbanización y en algunos casos este es el encargado de su ejecución. Cabe mencionar que en España también tiene intervención en este proceso la Corona Española.

En el tercer indicador se hizo referencia a los elementos reales, en Guatemala se encuentran conformados por la ciudad y terrenos que la rodean susceptibles de incorporarse a sus sectores urbanos, en El Salvador se le denomina Área Metropolitana de San Salvador y municipios aledaños, en Nicaragua son los terrenos para los programas habitacionales que cumplan con las características establecidas en la ley, por su parte Costa Rica es un poco más específica al respecto pues este elemento lo conforma el distrito urbano, área metropolitana, áreas comunales, áreas sin restricciones y las áreas previamente urbanizadas. Respecto a Panamá y España se indica en ambas legislaciones que es el suelo urbanizado o centros urbanos, México señala que este elemento lo integra el suelo urbano, suelo de conservación y poblados rurales. Por último para el caso de Argentina es el área urbana, subárea urbanizada, subárea semiurbanizada y áreas complementarias.

El cuarto indicador tuvo por objeto establecer el elemento formal, es decir los requisitos formales para poder llevar este a cabo. Se pudo establecer que para todos los países, para que se pueda llevar a cabo el proceso de urbanización es indispensable presentar una solicitud ante la entidad correspondiente, que para el caso de Guatemala, Costa Rica y Panamá es la municipalidad, para El Salvador es la municipalidad y el Ministerio de Obras públicas, en Nicaragua se presenta ante el Instituto de la Vivienda Urbana, en México son los Directores Responsables de Obra y Corresponsales, en Argentina el

Poder Ejecutivo y para España la Corona española y la entidad estatal indicada para el efecto.

En el quinto indicador se pretendió establecer las fases del proceso urbanizador para así determinar el desarrollo que tiene este en cada uno de los países. Se pudo establecer que en Guatemala, El Salvador, Nicaragua, Costa Rica y Panamá es necesario llevar a cabo la gestión del suelo, formulación del proyecto habitacional, gestión de financiamiento, estudios y diseño, gestión de vales, legalización de la propiedad y permisos institucionales que para Guatemala, El Salvador y Nicaragua se le otorga la facultad únicamente a la Municipalidad para conceder estos permisos y llevar a cabo construcciones de obras de urbanización. En el caso de Costa Rica es el Instituto Nacional de Vivienda Urbana, en Panamá si se trata de planes nacionales y regionales se deben aprobar y ejecutar mediante decreto ejecutivo del Ministerio de Vivienda, los planes locales mediante acuerdo municipal, los planes parciales por el Ministerio de Vivienda.

Por otra parte en México corresponde a los Jefes Delegacionales conceder licencias y permisos correspondientes a su demarcación territorial. En Argentina se establece que toda creación de un núcleo urbano debe responder a una necesidad debidamente fundada, ser aprobada por el Poder Ejecutivo, a propuesta del municipio respectivo, por iniciativa de entidades estatales o promotores privados y fundamentarse en un estudio. Por último, las fases del proceso de urbanización se encuentran reguladas de forma más detallada en España, y la similitud que presenta con los países centroamericanos es que también existe una fuerte intervención en el proceso por parte de la municipalidad, con la diferencia de que en este país se necesita también la autorización de otras entidades y de la Corona española.

Por último el sexto indicador tenía por objeto determinar qué ley regula la materia en cada uno de los países objeto de análisis. Se estableció que en Guatemala se encuentra regulado en la Ley preliminar de urbanismo, Código Municipal y RG-1 Plan Regulador, Reglamento de construcción para la ciudad de Guatemala. En El Salvador

se rige por la Ley de urbanismo y construcción y la Ley de desarrollo y ordenamiento territorial del área metropolitana de San Salvador. En Nicaragua se encuentran las Reformas e incorporaciones a la Ley de municipalidades y la ley especial para el fomento de la construcción de vivienda y acceso de la vivienda de interés social. En Costa Rica está regulado en el Reglamento para el control nacional de fraccionamientos y urbanizaciones, Ley de construcciones y Código municipal. En Panamá únicamente existe la Ley que reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y dicta otras disposiciones. En México se encuentra la Ley de desarrollo urbano del Distrito Federal y en Argentina la Ley de ordenamiento territorial y uso del suelo. Por último en España se rige por el Real Decreto Legislativo 7/2015, Texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana.

B) Régimen de propiedad horizontal

Respecto al primer indicador, se pretendió conceptualizar legalmente a la propiedad horizontal y se determinó que en todos los países el concepto es muy similar y reúne los mismos elementos y características. Se presenta el concepto de Guatemala, Argentina y España ya que es interesante que las tres legislaciones establecen definiciones con muy pocas diferencias entre sí y se refieren a este régimen como: los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio. La legislación de Argentina agrega que cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona.

En el segundo indicador se determinó que en todos los países el elemento personal se encuentra conformado por los copropietarios, el Administrador, la Asamblea y la Junta de Vigilancia. Así mismo para el indicador tercero referente a los elementos reales, también son iguales para todos los países y se encuentran conformados por los bienes privativos y bienes comunes. En cada una de las legislaciones se indican de forma específica cuales deberán de ser estos.

En el tercer indicador se estableció el elemento formal del régimen de propiedad horizontal, y se pudo evidenciar que para todos los países es el mismo ya que debe de hacerse constar en escritura pública junto con su reglamento e inscribirse en el registro correspondiente.

En el cuarto indicador se hizo referencia a la forma de extinción del régimen. Para Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Panamá y España se extingue por disposición expresa de los dueños de unidades singulares del edificio mediante el voto favorable de las 2/3 partes de los propietarios en Asamblea y por destrucción total o parcial del edificio. En Costa Rica se extingue por acuerdo de los condóminos reunidos en Asamblea General mediante votación unánime de los propietarios, siempre y cuando esto no se oponga a otras legislaciones relacionales y por destrucción total o parcial del condominio. Por último en México y Argentina se extingue por destrucción total o parcial de la edificación o por acuerdo de los condóminos. Cabe mencionar que en todas las legislaciones se establece la necesidad de establecer un seguro en el régimen de constitución.

Por último en el quinto indicador se estableció cuál es el marco legal aplicable al régimen de propiedad horizontal. En Guatemala es la Ley de propiedad horizontalmente dividida y código Civil, en El Salvador se rige por la Ley de propiedad inmobiliaria por pisos y apartamentos, en Honduras es la Ley de propiedad horizontal y Ley de propiedad en condominio. En Nicaragua se rige por la ley que reglamenta el régimen de propiedad horizontal, en Costa Rica es aplicable la Ley reguladora de la propiedad en condominio, en Panamá se encuentra la Ley 31 que establece el régimen de propiedad horizontal. En México está regulada por la Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal, en Argentina la Ley de propiedad horizontal y por último se regula en España dentro del Código Civil y Ley 49/1969 de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

C) Sistema de tiempo compartido

En el primer indicador se hace referencia a la definición legal. En El Salvador y Nicaragua no se encuentra regulado este sistema por ninguna ley. Por su parte en Guatemala se define como el sistema por el cual se concede a una persona individual o jurídica el uso o demás derechos que se convengan sobre un bien inmueble o parte del mismo, ya sea una unidad considerada en lo individual o una unidad variable, durante un período específico a intervalos de tiempo previamente establecidos ya determinados o determinables. La legislación de Honduras indica que es aquel comerciante social cuya actividad o giro exclusivo consista en proporcionar alojamiento en forma pública y remunerada en áreas de descanso, playas o destinos turísticos vacacionales, en el que se concede el uso de unidades habitacionales, durante períodos del año previamente convenidos, sobre la base de tarifa diaria, semanal o mensual. El propietario o copropietarios de este tipo de alojamiento, someten el mismo a un régimen contractual mediante el cual se adquieren los derechos de uso sobre el inmueble por parte de distintas personas en diferentes períodos del año.

En Costa Rica se define como el sistema o régimen por medio del cual una persona adquiere un derecho de uso, goce o cualquier otro derecho relativo a la utilización de una unidad habitacional vacacional, por períodos determinados o determinables dentro de cada año durante la vigencia del contrato respectivo, mediante el pago de un determinado precio. Panamá lo conceptualiza como aquel mediante el cual una de las partes, la empresa organizadora del sistema (Administradora o Propietaria) se compromete con otra (El Usuario o Adquirente), por el pago de un precio al que éste se compromete, a permitirle el acceso, al uso y al disfrute de un inmueble destinado a unidad vacacional, generalmente con servicio de hotelería incluida.

Por otra parte la legislación argentina indica que es todo acto jurídico por el cual se pone a disposición de un usuario o grupo de usuarios el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo en una unidad variable, dentro de una clase determinada, por periodos previamente convenidos mediante el pago de alguna cantidad, sin que, en ningún caso, se transmita el dominio de los establecimientos afectos al servicio. En Argentina se establece que es todo convenio

escrito en virtud del cual una persona llamada emprendedor, por sí o a través de terceros, se obliga a proporcionar en forma periódica y durante un tiempo determinado, turnos de alojamiento u hospedaje, en una unidad vacacional con el mobiliario y enseres necesarios para su uso y goce y con las cosas y espacios comunes, en uno o varios establecimientos vacacionales, que constituyen un Sistema de tiempo compartido, con la calidad, características y demás condiciones expresamente pactadas, a otra persona llamada usuario, quien a su vez se obliga a pagar un precio determinado en dinero a cambio de dichas prestaciones, además de obligarse a cubrir con la frecuencia convenida, los gastos de administración y mantenimiento correspondientes.

Por último España lo define como todo convenio escrito en virtud del cual una persona llamada emprendedor, por sí o a través de terceros, se obliga a proporcionar en forma periódica y durante un tiempo determinado, turnos de alojamiento u hospedaje, en una unidad vacacional con el mobiliario y enseres necesarios para su uso y goce y con las cosas y espacios comunes, en uno o varios establecimientos vacacionales, que constituyen un Sistema de Tiempo Compartido, con la calidad, características y demás condiciones expresamente pactadas, a otra persona llamada usuario, quien a su vez se obliga a pagar un precio determinado en dinero a cambio de dichas prestaciones, además de obligarse a cubrir con la frecuencia convenida, los gastos de administración y mantenimiento correspondientes.

En el segundo indicador se presentan los elementos personales los cuales son llamados de distintas formas en las legislaciones pero para todas son los mismos, en primer lugar está el Prestador del servicio turístico, el usuario o copropietarios, el Administrador y el comercializador o intermediario. Respecto a los elementos reales indicados como tercer indicador, en todos los países se encuentran conformados por la cantidad dineraria que paga el usuario y por el inmueble el cual necesariamente debe de estar destinado a fines vacacionales o turísticos.

El cuarto indicador buscaba establecer los elementos formales, en Guatemala el Sistema de Tiempo Compartido es un contrato de adhesión ya que se adhiere al formato proporcionado por el Instituto Guatemalteco de Turismo, en Honduras, Costa Rica y Panamá se indica que debe ser un contrato formal y constar por escrito mientras que en México y Argentina se establece que debe celebrarse en escritura pública ante notario público.

El quinto indicador tuvo como finalidad determinar la forma de extinción del sistema de tiempo compartido. En Guatemala se estableció que le es aplicable lo establecido en el código civil por lo que se extingue por rescisión por mutuo consentimiento, acaecimiento de la condición resolutoria y por retracto de usuario. Dentro de la legislación de Honduras, Costa Rica, Panamá y México no se establece forma de extinción. En Argentina se indica que se extingue por vencimiento del plazo de afectación previsto en la escritura constitutiva, en cualquier momento cuando no se hubieran producido enajenaciones o se hubiere rescindido la totalidad de los contratos y por cumplimiento de la condición resolutoria. Por último la legislación española otorga el derecho de desistimiento y la acción de cesación.

En el sexto indicador se estableció el marco legal aplicable. Para Guatemala es el Reglamento de Funcionamiento de Bienes inmuebles para prestación de servicios turísticos con sistema de tiempo compartido y la Ley de protección al consumidor y usuario. En Honduras se rige por el Reglamento a la Ley del Instituto Hondureño de Turismo y la Ley de propiedad en condominio, en Costa Rica lo regula el Reglamento de las empresas del hospedaje turístico, en Panamá le es aplicable la Ley que regula el contrato de tiempo compartido. Por otra parte en México se encuentra incluido en la Ley que establece las normas a que se sujetarán los contratos celebrados en el régimen de tiempo compartido turístico del Estado de Quintana Roo y Norma oficial mexicana NOM-029-SCFI-1998, Prácticas comerciales – Requisitos informativos para la comercialización del servicio de tiempo compartido.

En Argentina se aplica la Ley de Tiempo Compartido y en España la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias.

D) Cooperativas de vivienda

En el primer indicador se pretendió establecer la definición legal de las cooperativas de vivienda en cada uno de los países. En Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Panamá, México, Argentina y España no se establece una definición propia de las cooperativas de vivienda sino que solamente un concepto de cooperativas en general. Por su parte en El Salvador se indica que estas tienen por objeto procurar a sus asociados viviendas mediante la ayuda mutua y el esfuerzo propio. Y en Costa Rica se definen como las que tienen por objeto facilitar a sus asociados la construcción, adquisición, reparación o arrendamiento de sus viviendas.

En el segundo indicador se hizo referencia a los elementos personales, para Guatemala, El Salvador, Honduras, Costa Rica, Panamá, México, Argentina y España, se encuentran conformados principalmente por el Estado, cooperativistas, Asamblea General, consejo de Administración y Junta de vigilancia. En Nicaragua se indica que se conforma por el Estado mediante agentes productores de vivienda de interés social y el Departamento de Cooperativas de Vivienda, cooperativistas y Asamblea General. Por último en España lo conforman la Corona española, el Estado, socios promotores y socio colaborador. El tercer indicador muestra cuáles son los elementos reales siendo para todos los países el mismo, es decir las viviendas construidas y el capital social.

La finalidad del cuarto indicador fue detallar la forma de constitución de las cooperativas, es decir el elemento formal. En Guatemala se constituyen por escritura pública o por acta constitutiva autorizada por el alcalde de la jurisdicción y se debe presentar testimonio de la escritura o certificación del acta constitutiva con duplicado al Registro de Cooperativas, el Registrador comprueba requisitos y si los llena procede a inscripción en el libro correspondiente, por último se devuelve el documento razonado al

solicitante. En El Salvador se constituyen por medio de Asamblea General en donde se aprueban los estatutos y se suscribe el capital social, se solicita su reconocimiento oficial e inscripción en el Registro Nacional de Cooperativas y el asiento de inscripción se publica en el Diario oficial.

En Nicaragua debe llevarse a cabo en documento privado legalmente autenticado e inscribirse en el Registro Nacional de Cooperativas. En Costa Rica se constituyen mediante documento privado con firmas autenticadas por notario público y la constitución será decidida por Asamblea General de Asociados en la que se aprobará su estatuto el que deberá ser firmado por los asociados fundadores, se suscribirán las aportaciones y se elegirán a los miembros de los órganos de dirección. En Costa Rica se debe presentar al Ministerio de Trabajo y Seguridad Social los documentos establecidos por la ley y el Ministerio procederá a estudiarlos y autorizarlos en el plazo de un mes. En Panamá se constituyen mediante asamblea general que celebrarán los interesados cuyo número no podrá ser menor de veinte, se legalizarán por instrumento privado ante al Instituto Panameño Autónomo Cooperativo y en treinta días deberá decidir cualquier gestión de legalización de una cooperativa. En México y Argentina no se regulan las cooperativas de vivienda como un tipo de cooperativa. Por último en España se constituyen mediante escritura pública o acta de constitución y se debe inscribir en el Registro de Sociedades Cooperativas.

En el quinto indicador referente a la forma de extinción, se determinó que se extingue por voluntad expresa de los cooperativistas o por incumplimiento a los fines y principios cooperativistas.

Por último el sexto indicador establece el marco legal aplicable a las cooperativas, en Guatemala es la Ley general de cooperativas, en El Salvador la Ley general de asociaciones cooperativas, en Honduras la Ley de cooperativas de Honduras, en Nicaragua la Ley general de cooperativas y el reglamento de cooperativas de interés social, en Costa Rica la Ley de asociaciones cooperativas y creación del Instituto Nacional de Fomento Cooperativo, en Panamá la Ley de asociaciones cooperativas, en

México la Ley general de Sociedades cooperativas, en Argentina la Ley de cooperativas y en España la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas.

6.3. DEL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PROPUESTOS Y LA RESPUESTA A LA PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN

El trabajo realizado permitió a la autora de la investigación alcanzar el objetivo general propuesto por cuanto se efectuó un análisis doctrinario y jurídico sobre los conjuntos inmobiliarios y comunidades especiales, determinando así la forma en que se encuentran regulados los mismos dentro de la legislación guatemalteca.

La consecución del objetivo principal deviene de haber alcanzado los objetivos específicos. Para ello fue necesario iniciar la investigación explicando en qué consiste el proceso de urbanización privada, así como también la forma en que la misma se debe llevar a cabo. Posteriormente se analizaron dos de tres distintas modalidades de conjuntos inmobiliarios y comunidades especiales, siendo estas el régimen de propiedad horizontal, el sistema de tiempo compartido y las cooperativas de vivienda, conceptualizando cada una de estas y estableciendo sus elementos personales, reales y formales, y su forma de extinción. Luego de esto se estudió la forma de regulación legal en otros países, sobre el proceso de urbanización privada analizando dentro de este a los conjuntos inmobiliarios y comunidades especiales.

Todo lo anterior permitió dar respuesta a la pregunta de investigación, habiendo concluido que en Guatemala el proceso de urbanización debe de llevarse a cabo por medio de un plan regulador, el cual se encuentra conceptualizado legalmente como el conjunto de recomendaciones formuladas con base en el análisis de las necesidades y recursos de una ciudad, que proporcionan un programa para guiar el desarrollo urbano con el máximo de eficiencia y en la forma más conveniente para la comunidad.

Se pudo constatar que en Guatemala si existe un régimen jurídico aplicable tanto a los conjuntos inmobiliarios, en los que se incluye a la propiedad horizontal; regulada en el Código Civil, y el sistema de tiempo compartido regulado en el Reglamento de

funcionamiento de bienes inmuebles para prestación de servicios turísticos con sistema de tiempo compartido. Así mismo también se contempla a las comunidades especiales, por medio de las cooperativas de vivienda, las cuales no cuentan con una legislación específica sino que únicamente se hace alusión a las mismas en la Ley general de cooperativas.

Quedó establecido en la presente obra, que el Derecho urbanístico y por ende el proceso de urbanización privada, que carece de una profunda regulación legal teniendo como consecuencia un crecimiento desordenado de la población y centros urbanos.

CONCLUSIONES

1. En la actualidad, la legislación de Guatemala es escasa en cuanto a planificación urbanística, pues si bien existen leyes para regular las construcciones que se llevan a cabo en los centros urbanos, estas se encuentran desactualizadas y no se han ido adaptando a las nuevas necesidades de vivienda, trayendo como consecuencia un crecimiento desordenado de la población.
2. La figura jurídica de urbanización privada, surge como una respuesta ante las necesidades de los habitantes de poder garantizar a sus familias una vivienda digna que les otorgue principalmente seguridad, debido al alto porcentaje de delitos contra la propiedad y la violencia.
3. El acceso a una vivienda digna, es un derecho constitucional reconocido en Guatemala y que debería de ser garantizado por el Estado, sin embargo existe un total incumplimiento al mismo, generando como consecuencia que sean las entidades privadas las encargadas de la producción de viviendas a un alto costo, poco accesible para la mayoría de la población.
4. En cuanto a regulación legal urbanística, el principal problema que se presenta en los países centroamericanos, a excepción de Panamá, es la existencias de varias leyes pero que se encuentran desactualizadas y poco concretas, a diferencia de Panamá, Argentina, México y España, en donde existen pocas leyes urbanísticas pero que son más completas y concisas.
5. La propiedad horizontal es una forma de urbanización privada que surge como una solución a los problemas de suelo, ya que a través de esta se puede obtener mayor rentabilidad del mismo, permitiendo la concentración de dominios particulares sobre una propiedad cuyas características físicas permiten su subdivisión.

6. Guatemala únicamente regula al régimen de propiedad horizontal en el Código Civil, a diferencia de los demás países objetos de estudio, que poseen una legislación específica en cuanto a este tema. Lo anterior trae como consecuencia que en Guatemala exista un vacío legal en cuanto a la regulación de las distintas formas de copropiedad.
7. El sistema de tiempo compartido carece de una ley específica en Guatemala, lo cual ha permitido que a conveniencia del promotor o por motivo de la ubicación del proyecto hotelero, se apliquen para su regulación normas de derecho civil o mercantil ajustándolo a las necesidades específicas, razón por la cual muchas veces los derechos del usuario se han visto afectados.
8. En el Sistema de Tiempo Compartido, lo que el promotor le transfiere al usuario es un derecho de carácter personal, dándole así una mayor importancia al principio de autonomía de la voluntad privada y teniendo como consecuencia un arbitrio por parte de los promotores en cuanto a la libertad que existe para reglamentar dicho contrato.
9. El Sistema de Tiempo Compartido, permite un gran desarrollo turístico, con beneficios como construcción de complejos hoteleros, creación de empleos, recaudación de divisas y aumento de turismo extranjero. Sin embargo el problema que existe es que en los países centroamericanos, a excepción de Panamá, es que su regulación es escasa, y en países como El Salvador y Nicaragua, no se encuentra regulado en ninguna ley.
10. En países como México y Argentina, el hecho de que la constitución del Sistema de Tiempo Compartido, deba celebrarse por medio de escritura pública ante notario, le otorga una mayor protección y seguridad a los usuarios, razón por la cual es evidente que en estos países este contrato se encuentra mayor desarrollado a diferencia de los demás países objeto de estudio.

11. Las cooperativas de vivienda son un tipo de comunidad especial, en las que existe intervención por parte del Estado, pues su principal objetivo es crear acceso a las viviendas a un menor costo. El problema que existe es que tanto en Guatemala como demás países objeto de estudio, es un tema poco desarrollado por lo cual no se ha logrado lograr otorgar viviendas dignas a los habitantes por medio de estas.

RECOMENDACIONES

1. Al Congreso de la República de Guatemala se le recomienda realizar un análisis profundo sobre el régimen legal aplicable actualmente al proceso de urbanización con el objetivo de actualizar el misma, adaptándolo a los cambios que en los últimos años se han visto en los centros urbanos y en la búsqueda de que los habitantes puedan tener acceso a una vida digna.
2. En virtud de que la legislación Guatemalteca es muy limitada en cuanto a regulación del régimen de propiedad horizontal, se recomienda al Congreso de Guatemala que se realiza una revisión al Código Civil con el objetivo de reformar el mismo, tomando en cuenta el incremento de modalidades de propiedad horizontal en la actualidad como resultado del proceso de urbanización.
3. Al Instituto Guatemalteco de Turismo, se le recomienda desarrollar y fortalecer el Sistema de Tiempo Compartido en Guatemala, tomando en cuenta legislaciones como las de Panamá, México y Argentina, para así lograr un incremento de turismo extranjero y generar más ingresos para el país.
4. Al Congreso de la República de Guatemala se les recomienda legislar de una forma más específica, las cooperativas de vivienda para que así a través de estas se pueda construir viviendas a un precio accesible para los habitantes y que al mismo tiempo les garantice seguridad a las familias.

REFERENCIAS

BIBLIOGRÁFICAS

1. Alarcón Segovia, Andrés, Análisis comparado de soluciones jurídicas para el uso del suelo, ponencia presentada en el Seminario Regional sobre Políticas de Desarrollo Urbano y Usos del Suelo Urbano, O.E.A. y DDF, México, 1972.
2. Artola Dávila de Girón, Silvia Jeannette, Análisis jurídico-tributario del régimen de propiedad horizontal, Guatemala, Editorial Universitaria, 2014.
3. Bernat Munar, Pedro Antonio, Presente y futuro de la multipropiedad, España, Editorial Tecnos, 1992.
4. Carral, Luis y Teresa Snippet, Derecho notarial y derecho registral, México, Editorial Porrúa, 2007, dieciochoava Edición
5. Dckinson, R. E, Ciudad, región y regionalismo. Traducción de: Angel Abascal, España, Editorial Omega, 1961.
6. Gherzi, Carlos Alberto, Contratos Civiles y Comerciales. Tomo II, Argentina, Editorial Astrea, 1992, Segunda Edición.
7. Guevara Hernández, Ana Leticia, La escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal, Guatemala, Editorial Universitaria, 2006, Primera Edición.
8. Luisvia, Sequera, Propiedad Horizontal, Argentina, El Cid Editor, 2011.
9. Marinero Peral, Ángel (Comp.), Código de Derecho Urbanístico estatal, España, Boletín Oficial del Estado, 2015.
10. Mejía Delgado, Hernan, Seguros en la propiedad horizontal, Colombia, Ecoe Ediciones, 2001.
11. Molinari Vílchez, William y Silvia Díaz Alabart, La naturaleza jurídica pluriforme de la multipropiedad, España, Universidad Complutense de Madrid, 2006.
12. O'Callaghan Muñoz, Xavier, Promoción y adquisición de viviendas en régimen de multipropiedad, Ministerio de Obras Públicas, España, 1987.
13. Peña Quiñones, Ernesto, Derecho real de dominio o de propiedad, Tomo III, Pontificia Universidad Javeriana, Colombia, 1994.

14. Puig Peña, Federico, Compendio de derecho civil español, Tomo II, Derechos Reales, España, Editorial Arazandi, 1972, Segunda Edición.
15. Puig Peña, Federico, Compendio de derecho civil español, Tomo III, España, Editorial Arazadi, 1972.
16. Roca Caldera, Josep, Espacio "privatizado". El valor de privatizar un espacio público en zona urbana, España, Universidad Politécnica de Catalunya., 2007.
17. Rojina Villegas, Rafael, Compendio de Derecho Civil II, Bienes, derechos reales y sucesiones, México D.F., Editorial Porrúa, S.A., 1979,
18. Solo Álvarez, Clemente, Prontuario de introducción al derecho y nociones de derecho civil, México, Limusa Noriega Editores, 2005, tercera Edición
19. Torres, Claudio Fabián, Aspectos esenciales de la propiedad horizontal Tomo I, Argentina, Editorial Nobuko, 2009.
20. Villegas Lara, René Arturo, Derecho mercantil guatemalteco: Obligaciones y contratos. Tomo III, Guatemala, Editorial Universitaria, 2002, Quinta Edición.
21. Zaforteza Socías, José María, La nueva propiedad horizontal, España, J.M. Bosch Editor, 2002.
22. Zamora y Valencia, Miguel ángel, Contratos civiles, México, Editorial Porrúa, 1992.

NORMATIVAS

1. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, Ley número 4179, Ley de asociaciones cooperativas.
2. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, Ley número 4240, Ley de planificación urbana.
3. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, Ley número 7493, Afectación al régimen de propiedad horizontal de los multifamiliares del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.
4. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, Ley número 7794, Código Municipal.
5. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, Ley número 7933, Ley reguladora de la propiedad en condominio.

6. Asamblea Legislativa de la República de El Salvador, Decreto número 732, Ley de desarrollo y ordenamiento territorial, del área metropolitana de San Salvador y de los municipios aledaños.
7. Asamblea Legislativa de la República de El Salvador, Decreto número 232, Ley de Urbanismo y Construcción.
8. Asamblea Legislativa de la República de El Salvador, Decreto número 274, Código Municipal.
9. Asamblea Legislativa de la República de El Salvador, Decreto número 339, Ley General de Asociaciones Cooperativas.
10. Asamblea Legislativa de la República de El Salvador, Decreto número 899, Ley de Turismo.
11. Asamblea Legislativa de la República de Panamá, Ley número 17, Ley por la cual se desarrolla el artículo 283 de la Constitución Política y se establece el régimen especial de las cooperativas.
12. Asamblea Legislativa de la República de Panamá, Ley número 38-980, Ley de Asociaciones Cooperativas.
13. Asamblea Legislativa de la República de Panamá, Ley número 8 por la cual se promueven las actividades turísticas en Panamá.
14. Asamblea Legislativa del Distrito Federal, Ley de desarrollo urbano del Distrito Federal.
15. Asamblea Legislativa del Distrito Federal, Reglamento de construcciones para el Distrito Federal.
16. Asamblea Nacional de la República de Nicaragua, Ley número 495, Ley general de turismo.
17. Asamblea Nacional de la República de Nicaragua, Ley número 499, Ley general de cooperativas.
18. Asamblea Nacional de la República de Nicaragua, Ley número 677, Ley especial para el fomento de la construcción de vivienda y de acceso a la vivienda de interés social.
19. Asamblea Nacional de la República de Panamá, Ley número 2, Código Civil de la República de Panamá.

20. Asamblea Nacional de la República de Panamá, Ley número 31, Ley que establece un régimen de propiedad horizontal.
21. Asamblea Nacional de Panamá, Ley número 6 que reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano.
22. Asamblea Nacional de Panamá, Ley número 66 que regula el contrato de tiempo compartido.
23. Cámara de Diputados y la Cámara del Senado de la República de Nicaragua, Decreto número 1909, Ley que reglamenta el régimen de propiedad horizontal.
24. Congreso Constitucional de la República de Costa Rica, Ley número 63, Código Civil.
25. Congreso de la Nación de Argentina, Ley número 13-512, Ley de Propiedad Horizontal de Argentina.
26. Congreso de la Nación de Argentina, Ley número 22.428, Régimen legal para el fomento de la acción privada y pública tendiente a la conservación y recuperación de la capacidad productiva de los suelos.
27. Congreso de la Nación de Argentina, Ley número 340, Código Civil de la República de Argentina.
28. Congreso de la República de Guatemala, Acuerdo 141-90, Reglamento de funcionamiento de bienes inmuebles para prestación de servicios turísticos con sistema de tiempo compartido.
29. Congreso de la República de Guatemala, Decreto 1427, Ley de parcelamientos urbanos.
30. Congreso de la República de Guatemala, Decreto ley 106, Código Civil.
31. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 12-2002, Código Municipal.
32. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 1318, Ley de la propiedad horizontalmente dividida.
33. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 9-2012 Ley de vivienda.
34. Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 583, Ley preliminar de urbanismo.

35. Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 82-78, Ley general de cooperativas.
36. Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el distrito federal.
37. Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, Ley Federal de protección al consumidor.
38. Congreso del Estado de Quintana Roo, Ley que establece las normas a que se sujetaran los contratos celebrados en el régimen de tiempo compartido turístico del Estado de Quintana Roo.
39. Congreso General de los Estados Unidos mexicanos, Ley de Vivienda.
40. Congreso General de los Estados Unidos mexicanos, Código Civil Federal.
41. Congreso General de los Estados Unidos mexicanos, Ley General de sociedades cooperativas.
42. Congreso Nacional de Argentina, Ley número 20.237, Ley de Cooperativas.
43. Congreso Nacional de Argentina, Ley número 26-356, Ley de Tiempo Compartido.
44. Congreso Nacional de Argentina, Ley número 8.318, Ley de Suelos.
45. Congreso Nacional de Honduras, Acuerdo ejecutivo número 030-05, Reglamento a la Ley del Instituto Hondureño de Turismo.
46. Congreso Nacional de Honduras, Decreto número 134-90, Ley de Municipalidades.
47. Congreso Nacional de Honduras, Decreto número 165-2012, Ley de propiedad en condominio.
48. Congreso Nacional de Honduras, Decreto número 45, Ley de propiedad horizontal.
49. Congreso Nacional de Honduras, Decreto número 65-87, Ley de Cooperativas de Honduras.
50. Congreso Nacional de Honduras, Decreto número 76-1906, Código Civil de Honduras.
51. Consejo Directivo del Instituto Nicaragüense de Turismo, Acuerdo administrativo 2001, Reglamento sobre el régimen de precios, reservas y servicios complementarios en alojamientos turísticos.
52. Consejo Nacional de Legislación de Panamá, Ley número 106 sobre régimen municipal.

53. Corte Suprema de Justicia, República de Honduras, C.A., Acuerdo número 018-93, Reglamento General de la Ley de Municipalidades.
54. Directorio Cívico Militar de El Salvador, Decreto número 31, Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos.
55. Instituto Costarricense de Turismo, Decreto Ejecutivo número 11217-MEIC, Reglamento de las Empresas de Hospedaje Turístico.
56. Instituto de la Vivienda Urbana y Rural de Nicaragua, Reglamento de cooperativas para la construcción de viviendas de interés social.
57. Jefatura de Estado de España, Ley 27/1999, Ley de Cooperativas.
58. Jefatura de Estado de España, Ley 4/2012, Ley de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias.
59. Jefatura del Estado de España, Ley 49/1960 de 21 de julio sobre propiedad horizontal.
60. Junta Fundadora de la Segunda República de Costa Rica, Ley número 833, Ley de Construcciones.
61. Legislatura del Estado de México, Decreto número 164, Ley orgánica municipal del estado de México.
62. Ministerio de Fomento de España, Real Decreto 1492/2011, Reglamento de Valoraciones.
63. Ministerio de Fomento de España, Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se publica la Ley de Suelo y Rehabilitación.
64. Ministerio de Gobernación de la República de El Salvador, decreto número ochenta y cinco, Código Civil.
65. Ministerio de Gobernación y Justicia de la República de Nicaragua, Ley número 186, Código Civil de la República de Nicaragua.
66. Ministerio de Gracia y Justicia de España, Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.
67. Ministerio de la Presidencia de España, Real Decreto 235/2007, Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

68. Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos de Costa Rica, Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y urbanizaciones.
69. Municipalidad de Guatemala, Reglamento de construcción para la ciudad de Guatemala.
70. Presidente de la República de Nicaragua, Decreto número 129-2004, Reglamento a la Ley general de turismo.
71. Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, Norma oficial mexicana NOM-029.SCFI-1998, Prácticas comerciales – Requisitos informativos para la comercialización del servicio de tiempo compartido.
72. Segunda asamblea General de la Alianza Cooperativa Internacional, Declaración de Identidad Cooperativa, Reino Unido, 1995.

ELECTRÓNICAS

1. Agencia Nacional de Vivienda, Cooperativas-características generales, Uruguay, 2010. Disponible en:
http://www.anv.gub.uy/archivos/2010noviembre/pasos_para_prestamo_coop.p
2. Universidad Francisco Gavidia, Características de las cooperativas de vivienda por ayuda mutua en el modelo uruguayo, Uruguay, 2015, Disponible en:
<http://www.wisis.ufg.edu.sv/www.wisis/documentos/TE/728.7A682p/HTML/assets/downloads/page0051.pdf>
3. Biblioteca Digital de Vanguardia para la investigación en Ciencias Sociales, Vidal Koppmann, Sonia, Urbanizaciones privadas en la periferia expandida, Argentina, 2008, Disponible en:
<http://repositorio.flacsoandes.edu.ec/bitstream/10469/1265/4/TFLACSO082008SVK.pdf>.
4. Biblioteca Virtual de Derecho, Economía y Ciencias Sociales, Rodríguez Montero, Gustavo Enrique, La cuestión de la multipropiedad y el llamado tiempo compartido, Cuba, 2014. Disponible en:
<http://www.eumed.net/librosgratis/2009d/626/Posibilidad%20de%20arrendamiento%20a%20entidades%20extranjeras.htm> Fecha de consulta: 26 de abril de 2016.

5. Comunidad de Madrid, Sociedades Cooperativas, España, 2016, Disponible en: http://www.madrid.org/cs/Satellite?c=CM_InfPractica_FA&cid=1114177647538&pageName=ComunidadMadrid%2FEstructura&pv=1114177648186
6. Comunidad de Madrid, Sociedades Cooperativas, España, 2016, Disponible en: http://www.madrid.org/cs/Satellite?c=CM_InfPractica_FA&cid=1114177647538&pageName=ComunidadMadrid%2FEstructura&pv=1114177648186
7. Comunidad de Madrid, Sociedades Cooperativas, España, 2016, Disponible en: http://www.madrid.org/cs/Satellite?c=CM_InfPractica_FA&cid=1114177647538&pageName=ComunidadMadrid%2FEstructura&pv=1114177648186
8. Digeset, Ramos Herrera, Santiago, La planeación urbana local y los conflictos en su administración (Caso Colima), México, 2005, Disponible en: http://digeset.ucol.mx/tesis_posgrado/Pdf/Santiago_Ramos_Herrera.pdf.
9. Digeset, Ramos Herrera, Santiago, La planeación urbana local y los conflictos en su administración (caso Colima), México, 2005. Disponible en: http://digeset.ucol.mx/tesis_posgrado/Pdf/Santiago_Ramos_Herrera.pdf
10. EcuRed, Thomas Alva Edison, Charles Coulom, Copropiedad, Cuba, 2016, Disponible en: <http://www.ecured.cu/Copropiedad>
11. EcuRed, Thomas Alva Edison, Charles Coulom, Urbanismo, Cuba, 2016, Disponible en: <http://www.ecured.cu/Urbanismo>.
12. El Periodico, Hurtado, Paola, El club de los ESTAFADOS. Guatemala, 2010, Disponible en: <http://elperiodico.com.gt/2015/08/11/lacolumna/cartas-escogidas/183296/>
13. Espacios Coomeva, Servicios de Vivienda, Vivienda cooperativa, Colombia, 2016, Disponible en: <http://www.coomeva.com.co/publicaciones.php?id=34996>
14. Universidad de Valencia, Fajardo García, Gemma, Marco Jurídico del cooperativismo de viviendas, España, 2012, Disponible en: http://www.uv.es/cidec/documents/DocViviendas/Ponencia_Fajardo.pdf
15. Generalitat de Catalunya, ¿Qué es una cooperativa?, España, 2016, Disponible en: http://empresaiocupacio.gencat.cat/es/treb_ambits_actuacio/treb_economia_cooperativa/treb_que_es_l_economia_cooperativa/treb_que_son_les_cooperatives_i_les_s/treb_que_es_una_cooperativa/

16. Infojus, Molina Quiroga, Eduardo, Nuevos derechos reales en el Código Civil y Comercial: conjuntos inmobiliarios y cementerios privados, Argentina, 2015. Disponible en: <http://www.infojus.gob.ar/eduardo-molina-quiroga-nuevos-derechos-reales-codigo-civil-comercial-conjuntos-inmobiliarios-cementerios-privados-dacf150341-2015-04-29/123456789-0abc-defg1430-51fcanirtcod>
17. Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social, ¿Qué es una cooperativa?, Argentina, 2016. Disponible en: <http://www1.inaes.gov.ar/es/articulo.asp?id=39>
18. International Organization of Industrial And Service Cooperatives, Qué es una cooperativa, Bélgica, 2016, Disponible en: <http://www.cicopa.coop/Que-es-una-cooperativa.html>
19. Muniguat, Dirección de Planificación Urbana, Municipalidad de Guatemala, Situación territorial de la Ciudad de Guatemala, Guatemala 2016. Disponible en: http://pot.muniguat.com/docts_soporte/01_situacion_territorial.php
20. Navarra vivienda, Gobierno de Navarra, Derechos y obligaciones de los copropietarios, España, 2015, Disponible en: http://www.navarra.es/home_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/Compraventa/Comunidad+de+propietarios/Derechos+y+obligaciones+de+los+copropietarios/Derechos.htm
21. Pontificia Universidad Javeriana, El contrato de Tiempo Compartido, Colombia, 2002. Disponible en: <http://javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere4/Tesis-44.pdf>
22. Notaria Cinco, Mariscal Vega, Patricia, Regimen de propiedad en condominio, México, 2014, Disponible en: http://www.notariacinco.mx/serv_propiedad_condominio.html
23. ODHAG, Gonzáles Mariano y Carla Juárez, Violencia en Guatemala: estudio de victimización en dos estratos del departamento de Guatemala, Guatemala, 2013. Disponible en: <http://www.odhag.org.gt/pdf/Violencia2estratos.pdf>
24. Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de Ciencias Jurídicas, El contrato de Tiempo Compartido, Colombia, 2002, Disponible en: <http://javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere4/Tesis-44.pdf>
25. Procuraduría Federal del Consumidor, Segovia Guerrero, Amadeo y Carlos Enrique García Soto, El sector de los tiempos compartidos, México, 2012. Disponible en:

http://www.profeco.gob.mx/encuesta/brujula/bruj_2012/bol239_tcom.asp

26. Universidad Autónoma de México, Castañeda Rivas, María Leoba, Naturaleza jurídica del tiempo compartido, México, 2015. Disponible en: <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/6/2722/26.pdf>
27. SEGEPLAN, Parilla Ekaterina, Presentación del Informe Nacional de la Encuesta Mundial sobre el cumplimiento del Programa de Acción de la Conferencia Internacional de Población y Desarrollo (CIPD), Guatemala, 2013. Disponible en: http://www.segeplan.gob.gt/2.0/index.php?option=com_k2&view=item&task=download&id=847.
28. Siglo 21, Orellana, Edgar, INGUAT promueve tiempo compartido. Guatemala, 2011, Disponible en: www.s21.com.gt/pulso/2011/07/07/inguat-promueve-tiempo-compartido#comments
29. UCEMA, Coloma, Germán, Breve análisis económico de la propiedad horizontal, Argentina, 2015, Disponible en: <http://www.ucema.edu.ar/u/gcoloma/prophoriz.pdf>
30. Universidad Abierta Interamericana. Paluzzi, Noé, Argentina, 2013, Disponible en: <http://imgbiblio.vaneduc.edu.ar/fulltext/files/TC112009.pdf>
31. Universidad Autónoma de México, Madrid Andrade, Mario, México, 2014. Disponible en: <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/revdpriv/cont/27/dtr/dtr4.pdf>
32. Universidad de Valencia, Fajardo García, Gemma, Marco Jurídico del cooperativismo de viviendas, España, 2012, Disponible en: http://www.uv.es/cidec/documents/DocViviendas/Ponencia_Fajardo.pdf
33. Universidad Nacional de Mar de Plata, Soledad Aguilar, Romina, Tiempo compartido en el siglo XXI, Argentina, 2015. Disponible en: http://nulan.mdp.edu.ar/1807/1/aguilars_2010.pdf
34. Urbanística, Vivienda por cooperativa, Guatemala, 2016, Disponible en: <http://www.urbanistica.gob.gt/?section=vivienda&tag=vivienda-por-cooperativa>.
35. Urbanística, Vivienda por cooperativa, Guatemala, 2016, Disponible en: <http://www.urbanistica.gob.gt/?section=vivienda&tag=vivienda-por-cooperativa>

36. VLex, Izquierdo, Elías, Simposio sobre Propiedad Horizontal en Valencia, España, 1971. Disponible en: <http://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/simposio-propiedad-horizontal-valencia-338422>

OTRAS

1. Benito Arenas, José A, “Algunas consideraciones sobre la multipropiedad en derecho comparado”, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, número 615, España, 1993.
2. Diccionario de la Real Academia Española, España, Real Academia Española, 2014, 23ª Edición.
3. Fernández Costales, Javier, Las urbanizaciones y la propiedad horizontal, Revista Actualidad Civil, número 241872, España, 1995, UNESCO.
4. Gómez Aparicio, Pilar, “Las sociedades cooperativas de vivienda. Especial referencia al País Vasco”, Cuadernos de Gestión, Vol. 4, Publicación No. 2, España, 2004, Escuela de Estudios Cooperativos. Universidad Complutense de Madrid.
5. Gómez Aparicio, Pilar, “Las sociedades cooperativas de vivienda. Especial referencia al País Vasco”, Cuadernos de Gestión, Vol. 4, Publicación No. 2, España, 2004, Escuela de Estudios Cooperativos. Universidad Complutense de Madrid.
6. Iturbide, Gabriela A., “Los nuevos derechos reales en el Código Civil y Comercial de la nación”, Colecciones de Derecho, Número 2, Argentina, 2015, Facultad de Derecho y Ciencias Sociales del Rosario de la Universidad Católica de Argentina.
7. Palacios C. Emma, “La copropiedad”, Revista jurídica “Docentia et Investigatio”, Volumen 7, Publicación No. 1, Perú, 2005, Facultad de Derecho U.N.M.S.M.
8. Palacios C., Enma, “La Copropiedad”, Revista Jurídica “Docentia et Investigatio”, Volumen 7, No. 82, Perú, 2005, Facultad de Derecho Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
9. Roca Guillamón, Juan, “Consideraciones sobre la llamada multipropiedad”, Revista de Derecho Notarial, Nos. CXVII – CXVIII, España, 1982, Editorial Dialnet.
10. Roitman B., Sonia, Urbanizaciones cerradas: estado de la cuestión hoy y propuesta teórica, Revista de Geografía Norte Grande, número 32, Chile, 2004, Pontificia Universidad Católica en Chile.

11. Velaverde López, Oscar, "Nociones básicas de derecho urbanístico mexicano", Revista de Derecho Notarial Mexicano, número 102, México, 1991, Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM.

ANEXOS

INDICADOR/P AÍS	Guatemala	El Salvador	Honduras	Nicaragua	Costa Rica	Panamá	México	Argentina	España
Urbanismo									
Definición Legal	Se le denomina como Plan Regulador y es el conjunto de recomendaciones , formuladas con base en el análisis de las necesidades y recursos de una ciudad, que proporcionan un programa para guiar el desarrollo urbano con el máximo de eficiencia y en la forma más conveniente para la comunidad	No se establece un concepto	No se encuentra regulado	No se establece un concepto.	Fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos mediante la apertura de calles y provisión de servicios	Conjunto de obras para el trazado y acondicionamiento de un globo de terreno, mediante la dotación de vías de comunicación, servicios públicos, equipamiento o social, áreas de uso público y privado y lotes servidos aptos para construir en ellos.	Infraestructura urbana La distribución y orden de las partes del conjunto inmobiliario del dominio público del Distrito Federal, subyacente al equipamiento urbano existente o por establecerse, que comprende la vía pública, el suelo de uso común, las redes subterráneas de distribución de bienes y servicios, así como los	Creación de un núcleo urbano al proceso de acondicionamiento de un área con la finalidad de efectuar localizaciones humanas intensivas de usos vinculados con la residencia, las actividades de servicio y la producción y abastecimiento compatibles con la misma, más el conjunto de previsiones normativas destinadas a orientar la ocupación de dicha área y el ejercicio de los	Actuaciones sobre el medio urbano: las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación

							demás bienes inmuebles análogos.	usos mencionados, con el fin de garantizar el eficiente y armónico desarrollo de los mismos y la preservación de la calidad del medio ambiente.	en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.
Elementos Personales	1. Estado (a través de la municipalidad) Planificador Ejecutor Propietario	1. El Estado a través del Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano Ministerio de Obras Públicas Municipalidad 2. El Ejecutor debe ser una		1. El Estado a través de la Municipalidad 2. Agentes productores de vivienda	El Estado a través de la Municipalidad y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y a su Dirección de Urbanismo. 2. Entidades privadas	1. El Estado a través del ministerio de Vivienda y los Municipios	1. El Estado a través de la Asamblea, El Jefe de gobierno, La Secretaría, Los Jefes Delegacional y La Procuraduría Ambiental y	1. El Estado a través de la Municipalidad a nivel municipal y a nivel provincial el Ministerio de Obras Públicas, la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo y la Secretaría de	1. La Corona Española y el Estado a través de las entidades autorizadas para el efecto

		persona idónea, natural o jurídica, previamente inscrita en el Registro nacional competente					del Ordenamiento Territorial.	Asuntos Municipales.	
Elementos Reales	La ciudad y los terrenos que la rodean susceptibles de incorporarse a sus sectores urbanos	Area Metropolitana de San Salvador y municipios aledaños		Terrenos para los programas habitacionales que cumplan con las características	Distrito urbano, área metropolitana, áreas comunales, áreas sin restricciones y área previamente urbanizada.	Centros urbanos	Suelo urbano, suelo de conservación, poblados rurales.	Area urbana, subárea urbanizada, subárea semiurbanizada y área complementaria.	Suelo urbanizado
Elementos Formales	Solicitud ante la Municipalidad de Guatemala quien debe de autorizar.	Solicitud y aprobación por parte de la Municipalidad y del Ministerio de Obras públicas		Solicitud y aprobación ante el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural	Solicitud ante la Municipalidad	Planes nacionales y regionales aprobados y ejecutados por la autoridad competente	Solicitud, supervisión y ejecución de proyectos por parte de los Directores Responsables de Obra y Corresponsale	Solicitud y aprobación por parte del Poder Ejecutivo.	Solicitud y aprobación por parte de la Corona española y la administración pública

							s		
Fases del proceso urbanizador	1. El Ejecutor debe presentar a La Oficina una solicitud de licencia con firma del ejecutor, propietario y planificador. 2. Se verifican los requisitos (planos de construcción y memoria que especifique los materiales y costo total) y se admite a trámite. 3. La municipalidad extiende licencia de construcción previo pago de tasa municipal y arbitrios	1. Presentación de documentación a la OPAMSS 2. OPAMSS autorizará previa consulta del Consejo Municipal.		1. Gestión del suelo. 2. Formulación del proyecto habitacional. 3. Gestión de financiamiento 4. Estudios y diseños. 5. Gestión de avales 6. Permisos institucionales 7. Construcción de obras de urbanización 8. Legalización de propiedad.	1. Presentar un plano de consulta preliminar al Instituto, suscribiendo para ello la solicitud en original y dos copias del formulario que facilitará el INVU y que debe acompañar el plano preliminar. 2. Solicitar el visado de planos de construcción	1. Los planes nacionales y regionales deberán ser aprobados, mediante decreto ejecutivo, por conducto del Ministerio de Vivienda y publicados en la Gaceta Oficial. 2. Los planes locales deberán ser aprobados mediante acuerdo municipal y publicados en la Gaceta Oficial. 3. Los planes	El Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano se encarga de inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano del Distrito Federal, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio del Distrito Federal. Por otra parte corresponde a	1. Toda creación de un núcleo urbano debe responder a una necesidad debidamente fundada. 2. Ser aprobada por el Poder Ejecutivo, a propuesta del municipio respectivo, por iniciativa de entidades estatales o promotores privados y fundamentarse en un estudio.	1. Gestión directa e indirecta por parte de la Administración pública 2. Ejecución de actuaciones mediante procedimientos de iniciativa pública 3. Administración resuelve si ejecuta las obras directamente o si procede a su adjudicación por medio de la convocatoria de un concurso público.

						parciales serán aprobados por el Ministerio de Vivienda o por el municipio. 4. La ejecución de los planes será a cargo de las autoridades competentes bajo coordinación del Ministerio de Vivienda y la ejecución de los planes locales será a cargo del municipio con supervisión de la Junta de Planificación	los Jefes Delegacionale conceder licencias y permisos correspondient es a su demarcación territorial		
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

						Municipal y los planes parciales serán ejecutados por el Ministerio de Vivienda y el municipio.			
Marco legal aplicable	Ley preliminar de urbanismo (Decreto No. 583 del Congreso de la República de Guatemala), Código Municipal (Decreto No 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala) y RG-1 Plan Regulador, Reglamento de construcción para la ciudad de Guatemala	Ley de urbanismo y construcción (Decreto legislativo No. 232) Código Municipal (Decreto 274) Ley de desarrollo y ordenamiento territorial del área metropolitana de San Salvador (Decreto Legislativo No. 732)		Reformas e incorporación a la Ley de Municipalidade (Leyes No. 40 y 261) Ley especial para el fomento de la construcción de vivienda y acceso de la vivienda de interés social (Ley No. 677.),	Reglamento para el control nacional de fraccionamiento y urbanizaciones, Ley de construcciones (Ley 833) y Código Municipal (Ley 7794)	Ley que reglamenta el ordenamient territorial para el desarrollo urbano.	Ley de desarrollo urbano del Distrito Federal	Ley de ordenamiento territorial y uso del suelo (Decreto-Ley 8912/77)	Texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015)
Régimen de									

propiedad horizontal									
Definición legal	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.	Los diversos pisos de un edificio de una sola planta, siempre que sean independientes y tengan salida directa a la vía pública o a un espacio común que conduzca a dicha vía, podrán pertenecer a distintas personas.	Se constituye el derecho de propiedad horizontal sobre edificios divididos en pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, atribuyéndole al titular de cada uno de ellos, además de la propiedad exclusiva y singular sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos,	Aquella que por disposición de su dueño y reuniendo las características exigidas por la ley, está destinada materialmente a pertenecer a diferentes dueños en secciones independientes que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común debiendo tener partes importantes de ella en dominio común indivisible e inseparable	No se establece un concepto	Un tipo especial de propiedad, constituida sobre unidades inmobiliarias, susceptibles de aprovechamiento independiente y con acceso a la vía pública en donde coexisten la propiedad singular sobre los bienes privados y la copropiedad sobre los bienes comunes.	La propiedad horizontal existe cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas. Así mismo se establece el concepto de condominio: Condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor	Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de la ley. Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a	los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio.

			pertenencias y servicios comunes del inmueble. Por otra parte se regula la figura del condominio que puede ser vertical, horizontal, mixto, combinado, condominio de condominios y condohotel.	que pueda ligar a todos los propietarios o parte de ellos, según el caso.			aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su unidad de	más de una persona.	
--	--	--	--	---	--	--	---	---------------------	--

							propiedad privativa.		
Elementos personales	Copropietario Administrador Asamblea	Copropietario Asamblea de propietarios	Copropietarios Administrador o miembro del Consejo o Junta Administrativa Asamblea de Propietarios	Copropietario Asamblea Administrador	Copropietario Asamblea de condóminos Administración del condominio	Copropietari os Asamblea Administrado Junta Directiva	Copropietario Asamblea Administrador Comité de Vigilancia	Copropietario Consortio de copropietarios Asamblea Administrador	Copropietarios Junta de copropietarios Presidente y Vicepresidentes Secretario Administrador
Elementos Reales	Elementos privativos y elementos comunes	Elementos privativos y elementos comunes	Elementos privativos y elementos comunes	Elementos privativos y elementos comunes	Bienes propios y bienes comunes	Bienes propios y bienes comunes	Bienes propios y bienes comunes	Bienes propios y bienes comunes	Bienes propios y bienes comunes
Elementos Formales	1. Escritura pública con su Reglamento 2. Inscribirse en el RGP	1. Propietario deberá prestar los planos a la Dirección General de Urbanismo y Arquitectura. 2. LA oficina los aprobará 3. Presentar planos, certificación de aprobación, permiso de construcción,	1. Escritura pública 2. Inscripción en el Registro correspondient e	1. Escritura pública. 2. Inscripción en el registro correspondient e	1. Escritura pública 2. Inscripción en el registro correspondiente	1. Aprobació n del Ministerio de Vivienda y Ordenamient o Territorial, mediante resolución 2. Protocolizaci ón ante notario de la resolución emitida por el ministerio	1. Escritura pública ante Notario. 2. Inscripción ante la Procuraduría	1. Escritura pública 2. Se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad	1. Escritura pública 2. Se deberá inscribir en el Registro correspondiente

		testimonio de la escritura pública y reglamento de administración, al Registro de la Construcción.				y del reglamento de copropiedad. 3.Inscripción de la escritura en el Registro Público			
Forma de extinción	Por resolución expresa de los dueños de unidades singulares del edificio (voto de las 2/3 partes del total de propietarios) La minoría inconforme puede adquirir unidades singulares. Para que pueda ocurrir todas las unidades deben estar libres de gravamen y anotación. Debe constar en escritura pública	Destrucción total o parcial del edificio .	Por disposición expresa del dueño o dueños de las unidades singulares del edificio mediante el voto favorable de las 2/3 partes de los propietarios en Asamblea. La minoría que resultare inconforme con la extinción del Régimen podrá adquirir las unidades singulares de	Por disposición expresa del dueño o dueños de las unidades singulares del edificio mediante el voto favorable de las 2/3 partes de los propietarios en Asamblea. La minoría que resultare inconforme con la extinción del Régimen podrá adquirir	Por acuerdo de los condóminos reunidos en Asamblea General mediante votación unánime de los propietarios, siempre y cuando esto no se oponga a 13 otras legislaciones relacionadas. Destrucción total o parcial del condominio	1.Destrucción total de la edificación 2. Por destrucción total parcial, cuando la edificación hubiere disminuido su valor en un 66% 3. Por aprobación de por lo menos el 75% del valor total de la propiedad horizontal.	1. Destrucción total o parcial de la edificación. 2. Extinción total del Régimen por voluntad de los copropietarios.	1. Destrucción total o parcial de más de dos terceras partes del valor. 2. Por acuerdo de los condóminos	1. Destrucción 2. Voluntad de los copropietarios con el voto de las 2/3 partes del total de propietarios

	e inscribirse en el RGP. 2. Destrucción del edificio (Seguro e indemnización)		los que voten por la extinción del régimen. Debe de constar en escritura pública e inscribirse en el Registro. 2. Destrucción del edificio (Seguro e indemnización)	las unidades singulares de los que voten por la extinción del régimen. Debe de constar en escritura pública e inscribirse en el Registro. 2. Destrucción del edificio (Seguro e indemnización)					
Marco legal aplicable	Ley de la propiedad horizontalmente dividida (Decreto No. 1218) y Código Civil (Decreto Ley 106)	Ley de propiedad inmobiliaria por pisos y apartamentos (Decreto No. 31)	Ley de propiedad horizontal (Decreto No. 45) Ley de propiedad en condominio (Decreto No. 164-2012)	Ley que reglamente el régimen de propiedad horizontal (Decreto No. 1909)	Ley reguladora de la propiedad en condominio	Ley 31 que establece el régimen de propiedad horizontal	Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal	Ley de propiedad horizontal (Ley 13.512)	Código Civil y Ley 49/1969 de 21 de julio sobre propiedad horizontal
Sistema de Tiempo Compartido									
	Sistema por el	No se	aquel	No se	sistema o	Aquel	Todo acto	Todo convenio	El contrato de

Definición legal	cual se concede a una persona individual o jurídica el uso o demás derechos que se convengan sobre un bien inmueble o parte del mismo, ya sea una unidad considerada en lo individual o una unidad variable, durante un período específico a intervalos de tiempo previamente establecidos ya determinados o determinables	encuentra regulado este sistema.	comerciante social cuya actividad o giro exclusivo consista en proporcionar alojamiento en forma pública y remunerada en áreas de descanso, playas o destinos turísticos vacacionales, en el que se concede el uso de unidades habitacionales, durante períodos del año previamente convenidos, sobre la base de tarifa diaria, semanal o mensual. El propietario o copropietarios	encuentra regulado este sistema	régimen por medio del cual una persona adquiere un derecho de uso, goce o cualquier otro derecho relativo a la utilización de una unidad habitacional vacacional, por períodos determinados o determinables dentro de cada año durante la vigencia del contrato respectivo, mediante el pago de un determinado precio	mediante el cual una de las partes, la empresa organizadora del sistema (Administradora o Propietaria) se compromete con otra (El Usuario o Adquirente), por el pago de un precio al que éste se compromete, a permitirle el acceso, al uso y al disfrute de un inmueble destinado a unidad vacacional, generalmente con servicio de	jurídico por el cual se pone a disposición de un usuario o grupo de usuarios el uso, goce y demás derechos que se convengan sobre un bien o parte del mismo en una unidad variable, dentro de una clase determinada, por periodos previamente convenidos mediante el pago de alguna cantidad, sin que, en ningún caso, se transmita el dominio de los establecimientos	escrito en virtud del cual una persona llamada emprendedor, por sí o a través de terceros, se obliga a proporcionar en forma periódica y durante un tiempo determinado, turnos de alojamiento u hospedaje, en una unidad vacacional con el mobiliario y enseres necesarios para su uso y goce y con las cosas y espacios comunes, en uno o varios establecimientos vacacionales, que constituyen un STTC, con la calidad,	producto vacacional de larga duración consiste básicamente en que el consumidor adquiere el derecho a obtener descuentos u otras ventajas en el alojamiento, de forma aislada o en combinación con viajes u otros servicios. En consecuencia, este derecho se obtiene a cambio de una contrapartida e incluye a los clubes de descuentos vacacionales y productos análogos.
-------------------------	--	----------------------------------	--	---------------------------------	---	--	--	---	---

			de este tipo de alojamiento, someten el mismo a un régimen contractual mediante el cual se adquieren los derechos de uso sobre el inmueble por parte de distintas personas en diferentes períodos del año.			hotelería incluida.	os afectos al servicio.	características y demás condiciones expresamente pactadas, a otra persona llamada usuario, quien a su vez se obliga a pagar un precio determinado en dinero a cambio de dichas prestaciones, además de obligarse a cubrir con la frecuencia convenida, los gastos de administración y mantenimientos correspondientes.	
Elementos personales	1. Prestador de servicios turísticos de tiempo		1. Comerciante 2. Propietario o copropietarios		1. Empresas turísticas de hospedaje 2 Copropietarios	1. Promotor 2. Usuario, adquirente o compartidari	1. Prestador 2.Compartidari o	1. Prestador 2. Usuario	2. Agente de reventa 3. Consumidor

	compartido 2. Usuario 3. Administrador 4. Prestador intermediario o comercializador								
Elementos Reales	Cantidad dineraria que paga el usuario y el inmueble		Cantidad dineraria que paga el usuario y el inmueble		Cantidad dineraria que paga el usuario y el inmueble	Cantidad dineraria que paga el usuario e inmueble destinado a turismo o descanso vacacional y no podrá tener destino a vivienda permanente.	Cantidad dineraria que paguen los usuarios e inmueble destinado a fines vacacionales.	Cantidad dineraria que paguen los usuarios y bien inmueble destinado a fines vacacionales.	Cantidad dineraria que paguen los usuarios y bien inmueble destinado a fines vacacionales.
Elementos Formales	Contrato de Adhesión puesto que se adhiere al Formato proporcionado por el INGUAT		Contrato formal que debe de constar por escrito.		Contrato formal que debe constar por escrito	Contrato formal que debe constar por escrito	Escritura pública celebrada ante Notario	Escritura pública celebrada ante notario	Contrato formal que debe de constar por escrito
Forma de extinción	Por tratarse de un contrato mercantil se puede extinguir por: 1. Recisión por		No se establece una forma de extinción.		No se establece una forma de extinción	No se establece forma de extinción	No se establece forma de extinción	1. Por vencimiento del plazo de afectación previsto en la	1. Derecho de desistimiento 2. Acción de cesación (se sanciona)

	mutuo consentimiento, 2. Acaecimiento de la condición resolutoria. 3. Retracto del usuario							escritura constitutiva. 2. En cualquier momento cuando no se hubieran producido enajenaciones o se hubiere rescindido la totalidad de los contratos. 3. Por cumplimiento de la condición resolutoria.	
Marco legal aplicable	1. Reglamento de Funcionamiento de Bienes inmuebles para prestación de servicios turísticos con sistema de tiempo compartido. 2. Ley de protección al		Reglamento a la Ley del Instituto Hondureño de Turismo (Acuerdo Ejecutivo No. 030-05) Ley de propiedad en condominio (Decreto No.		Reglamento de las empresas del hospedaje turístico (Decreto Ejecutivo No. 11217 –MEIC)	Ley que regula el contrato de tiempo compartido (Ley No. 66)	Ley que establece las normas a que se sujetarán los contratos celebrados en el régimen de tiempo compartido turístico del Estado de Quintana Roo	Ley de Tiempo compartido (Ley 26.356)	Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de

	consumidor y usuario.		164-2012)				y Norma oficial mexicana NOM-029-SCFI-1998, Prácticas comerciales – Requisitos informativos para la comercialización del servicio de tiempo compartido		intercambio y normas tributarias
Cooperativas de vivienda									
Definición legal	Las cooperativas debidamente constituidas, son asociaciones titulares de una empresa económica al servicio de sus asociados, que se rigen en su organización y funcionamiento por las disposiciones de la ley. Tendrán	Tienen por objeto procurar a sus asociados viviendas mediante la ayuda mutua y el esfuerzo propio.	No se encuentran definidas como tal solo de forma general: las cooperativas son organizaciones privadas, voluntariamente integradas por personas que, constituidas	No se encuentran definidas como tal solo de forma general: asociación autónoma de personas que se unen voluntariamente para hacer frente a sus necesidades y aspiraciones	Las cooperativas de vivienda tienen por objeto facilitar a sus asociados la construcción, adquisición, reparación o arrendamiento de sus viviendas.	Las cooperativas únicamente se regulan de forma general como aquellas asociaciones formadas por personas naturales que, sin perseguir fines de	Forma de organización social integrada por personas físicas con base en intereses comunes y en los principios de solidaridad, esfuerzo propio y ayuda mutua, con el propósito de	Únicamente se encuentran reguladas las cooperativas en general como entidades fundadas en el esfuerzo propio y la ayuda mutua para organizar y prestar servicios. En Argentina no	sociedad cooperativa, estableciendo que esta es una sociedad constituida por personas que se asocian, en régimen de libre adhesión y baja voluntaria, para la realización de actividades empresariales, encaminadas a

	personalidad jurídica propia y distinta de la de sus asociados, al estar inscritas en el Registro de Cooperativas.		conforme a la ley e inspirados en el esfuerzo propio y la ayuda mutua, realizan actividades económicas-sociales, a fin de prestar a sí mismas y a la comunidad, bienes y servicios para la satisfacción de necesidades colectivas e individuales.	económicas, sociales y culturales comunes por medio de una empresa de propiedad conjunta y democráticamente controlada.		lucro, tienen por objeto planificar y realizar actividades de trabajo o de servicio, de beneficio económico y social, encaminadas a la producción, distribución y consumo cooperativo de bienes y servicios con la aportación económica, intelectual y moral de sus asociados.	satisfacer necesidades individuales y colectivas, a través de la realización de actividades económicas de producción, distribución y consumo de bienes y servicios. No se hace referencia a las cooperativas de vivienda.	se regulan las cooperativas de vivienda.	satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas y sociales, con estructura y funcionamiento democrático, conforme a los principios formulados por la alianza cooperativa internacional. Dentro de las clases se menciona a las cooperativas de vivienda
Elementos Personales	El Estado Cooperativistas	El Estado Cooperativistas Asamblea General de Asociados Consejo de	El Estado Cooperativista Asamblea General Junta Directiva Gerencia	El Estado mediante: Agentes productores de vivienda de interés social y	El Estado Cooperativistas Asamblea General Consejo de Administración	El Estado Cooperativistas Asamblea Central Consejo de	El Estado Cooperativista Asamblea General Consejo de Administración	El Estado Cooperativista Consejo de Administración Nacional de	Corona española El Estado Socios promotores Socio colaborador

		Administración Junta de Vigilancia		el Departamento de Cooperativas de Vivienda Cooperativista Asamblea General	Gerente, subgerentes y gerentes de división Comité de educación y bienestar social Comité de vigilancia	Administración Consejo de Vigilancia Comités que establece la ley	Consejo de Vigilancia Comisiones y comités establecidos por la ley	Acción cooperativa Ministerio de Bienestar Social	
Elementos Reales	Viviendas construidas capital social	Viviendas construidas Capital variable e ilimitado		Viviendas construidas	Viviendas construidas	Viviendas construidas			Viviendas construidas
Elementos Formales	1. Escritura pública o por acta constitutiva autorizada por el alcalde de la jurisdicción 2. Presentar testimonio de la escritura o certificación del acta constitutiva con duplicado al Registro de Cooperativas. 3. Registrador comprueba requisitos y si los	1. Se constituyen por medio de Asamblea General en donde se aprueban los estatutos y se suscribe el capital social. 2. Se solicita su reconocimiento oficial e inscripción en el Registro Nacional de Cooperativas.	1. Debe llevarse a cabo en un documento privado legalmente autenticado. 2. Se inscribe en el Registro Nacional de Cooperativas	1. Se constituyen mediante documento privado con firmas autenticadas por Notario Público. 2. La constitución será decidida por Asamblea General de Asociados en la que se aprobará su	1. Presentar al Ministerio de Trabajo y Seguridad Social los documentos establecidos por la ley. 2. El ministerio procederá a estudiar dichos documentos y si resultan satisfactorios procederá a la autorización dentro del plazo	1. Se constituyen mediante asamblea general que celebrarán los interesados cuyo número no podrá ser menor de 20. 2. Se legalizarán por instrumento privado en	1. Se constituyen mediante asamblea general que celebren los interesados y en la que se levanta un acta.	1. Se constituyen por acto único y por instrumento público o privado, labrándose acta que deberá ser suscrita por todos los fundadores.	1. Se constituyen mediante escritura pública o acta de constitución. 2. Se debe inscribir en el Registro de Sociedades Cooperativas

	llena procede a inscripción en el libro correspondiente. 4. Se devuelve el documento razonado al solicitante	3. Para obtener personalidad jurídica se presenta certificación del acta de Constitución firmada. 4. El asiento de inscripción se publica en el Diario Oficial		estatuto el que deberá ser firmada por los asociados fundadores, se suscribirán las aportaciones y se elegirán los miembros de los órganos de dirección.	de un mes.	papel simple ante el Instituto Panameño Autónomo Cooperativo 3. En 30 días deberá decidir cualquier gestión de legalización de una cooperativa.			
Forma de extinción	1. Disminución del número de asociados. 2. Por hacerse imposible el cumplimiento de los fines para los cuales se constituyeron. 3. Por voluntad de los 2/3 de asociados reunidos en Asamblea General. 4. Por pérdida de	1. Disolución por acuerdo de la Asamblea General de Asociados con la asistencia de por lo menos 2/3 partes	1. Disolución voluntaria acordada por la Asamblea General en sesión extraordinaria. 2. Disolución coactiva dispuesta por el organismo rector del cooperativismo .	1. Por decisión de la Asamblea General con un quorum del 75% del total de asociados activos. 2. Por decisión de la Autoridad de Aplicación	1. Por voluntad de las dos terceras partes de sus miembros, 2. Por haber llenado su objetivo o por haber cumplido sus finalidades 3. Por fusión e incorporación a otra asociación cooperativa	Por voluntad de las dos terceras partes de los asociados reunidos en Asamblea General	1. Por voluntad de las dos terceras partes de los socios. 2. Por la disminución de socios a menos de cinco. 3. Porque llegue a consumarse su objeto. 4. Porque el estado	1. Por decisión de la Asamblea, 2. Por reducción del número de asociados por debajo del mínimo legal o del admitido por la autoridad de aplicación. La disolución procederá siempre que la	1. Por voluntad de las dos terceras partes de sus miembros 2. Por no cumplir con sus objetivos

	más del 60% de capital social 5. Por fusión o incorporación a otra cooperativa						económico de la sociedad cooperativa no permita continuar las operaciones. 5. Por resolución ejecutoriada dictada por el órgano jurisdiccional competente.	reducción se prolongue durante un lapso superior a seis meses. 3. Por declaración en quiebra. La disolución quedará sin efecto si se celebrara avenimiento o concordato resolutorio. 4. Por fusión o incorporación 5. Por retiro de la autorización para funcionar. 6. Cuando corresponda en virtud de otras disposiciones legales.	
Marco legal aplicable	Ley General de Cooperativas	Ley general de asociaciones		Ley general de cooperativas	Ley de asociaciones	Ley de asociaciones	Ley general de Sociedades	Ley de cooperativas	Ley 27/1999, de 16 de julio, de

		cooperativas (Decreto No. 339)		(Ley No. 499), Reglamento de cooperativas de vivienda de interés social (Certificación 89- 29/12/2011)	cooperativas y creación del Instituto Nacional de Fomento Cooperativo (Ley No. 4179)	cooperativas (Ley No. 38/980)	cooperativas	(Ley No. 20.337)	Cooperativas
--	--	-----------------------------------	--	--	--	----------------------------------	--------------	------------------	--------------