

G U A T E M A L A

DECRETO N° 1318 (7-X-1959, "El Guatemalteco", 10-X-1959). **Ley de la propiedad horizontalmente dividida.**

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1º—Los distintos pisos, departamentos y habitaciones de un mismo edificio de más de una planta, susceptibles de aprovechamiento independiente, pueden pertenecer a diferentes propietarios, siempre que tengan salida a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía.

Artículo 2º—En idénticas condiciones, pueden pertenecer en condominio a más de una persona, cada piso, departamento o habitación.

Artículo 3º—El régimen de propiedad horizontalmente dividida, de conformidad con los artículos anteriores, puede originarse:

a) Cuando el propietario o propietarios de un edificio susceptibles de someterse a este régimen decidan hacerlo así y acuerden transmitir en propiedad singular, a título gratuito u oneroso, todos o parte de sus diferentes pisos, departamentos y habitaciones;

b) Cuando una o varias personas construyan un edificio 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 propiedad singular de pisos, departamentos o habitaciones de un mismo edificio susceptible de someterse a este régimen; y

d) 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.

Artículo 4º—El régimen de la propiedad horizontalmente dividida, se debe constituir por escritura pública, que ha de inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble, en la forma y condiciones que señala esta ley.

Artículo 5º—Para los efectos legales, se entiende por piso, el conjunto de departamentos o habitaciones construidos en un mismo plano horizontal, en un

edificio de varias plantas; por departamento, la construcción que ocupa todo o parte de un piso, o de más de uno, en edificio de dos o más pisos o plantas; y por habitación, el departamento constituido por un solo aposento.

Artículo 6º—En todo edificio sometido a este régimen, los pisos, departamentos y habitaciones, conforme el plan regulador municipal respectivo, pueden destinarse a viviendas, oficinas, explotación de alguna industria o comercio o a cualquier otro aprovechamiento independiente, de acuerdo con lo que determinan las leyes, los reglamentos aplicables y la escritura constitutiva del régimen.

Artículo 7º—El propietario del último piso o departamento o habitación situados en la última planta, no puede elevar el nivel de dicha planta sin el consentimiento unánime de los demás propietarios y la autorización municipal respectiva. En el mismo sentido y condiciones está prohibido al propietario de la planta baja o subsuelo, o de departamento o habitación situados en la misma, hacer excavaciones, sótanos y otra obra de igual o semejante naturaleza.

Artículo 8º—Las reformas al edificio, destinadas al mejoramiento del mismo al uso más cómodo de los elementos comunes, así como cuantas alteren la estructura general del edificio, deben ser acordadas por mayoría absoluta del total de propietarios; pero cuando afecten, además, el derecho privativo de uno o más titulares sobre sus respectivos pisos, departamentos o habitaciones, se ha de obtener también el consentimiento de aquéllos.

Artículo 9º—Cuando el edificio o sus elementos comunes requieran obras urgentes o necesarias de reparación para su seguridad o conservación, cualquier titular, 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 del caso.

La estimación de la urgencia o necesidad de las obras y su importe, corresponde a la mayoría absoluta de los propietarios asistentes a la asamblea, o en su defecto, al juez de Primera Instancia competente, siempre que lo pida cualquiera de éstos.

Artículo 10.—Los pisos, departamentos y habitaciones a que se refiere esta ley, pueden individualmente transmitirse o gravarse y ser objeto de toda clase de actos jurídicos entre vivos o por causa de muerte, con independencia del edificio total del que forman parte, siempre que el acto o contrato conste en escritura pública y en el caso de herencia por declaración judicial y que se inscriba en el Registro General de la Propiedad Inmueble, salvo el arrendamiento, que únicamente se debe inscribir en los casos previstos por el artículo 1093, inciso 7º del Código Civil.

Artículo 11.—No se permite la transmisión o gravamen de un piso, departamento o habitación meramente proyectado y no comenzado a construir; pero si ya ha sido iniciada la construcción, sí puede transmitirse o gravarse y para el efecto se debe entender adquirida o gravada por el nuevo titular la par-

ticipación que corresponda al transmitente, o en su caso al deudor, en los elementos comunes del edificio y en especial lo que ya esté fabricado del piso, departamento o habitación en cuestión, entendiéndose, también, subrogado el adquirente en el lugar y grado de aquél, para todos los efectos legales.

Sin embargo, pueden prometerse en venta pisos, departamentos o habitaciones meramente proyectados.

Artículo 12.—En los contratos de venta de pisos, departamentos o habitaciones cuyo precio haya de pagarse mediante abonos, no puede estipularse que la falta de pago de uno o más abonos da lugar a la resolución del contrato, dando por vencido el plazo y quedando a favor del vendedor, a título de daños y perjuicios, los abonos ya pagados. Debe ser el juez competente quien, según las circunstancias, fije la indemnización que por este título corresponda al vendedor, por el uso que del inmueble haya hecho el comprador incumplido.

Estas disposiciones son aplicables sin perjuicio de la denominación que las partes den al contrato, así como a las promesas de venta y arrendamientos.

Artículo 13.—Todo inmueble, para que pueda organizarse en el régimen de propiedad horizontalmente dividida, debe encontrarse libre de gravámenes, limitaciones, anotaciones o reclamaciones de cualquiera naturaleza, o en caso contrario, que las personas a cuyo favor aparecieren inscritos tales gravámenes, limitaciones, anotaciones o reclamaciones presten su consentimiento expreso.

Artículo 14.—Después de constituido el régimen, se puede, por resolución unánime de los propietarios que corresponda según el caso, gravarse todo o parte del edificio, pero se ha de asignar a cada propiedad singular la cantidad o parte del gravamen que debe garantizar.

Artículo 15.—En los casos de hipoteca de la totalidad del edificio o de una o varias unidades singulares del mismo, son aplicables, en lo que no desnaturalicen el régimen de propiedad horizontalmente dividida, las disposiciones del Título VII libro II del Código Civil (Decreto legislativo número 1932).

CAPÍTULO II

Constitución del régimen

Artículo 16.—Para los efectos de lo señalado en el artículo 4º, la escritura constitutiva de este régimen debe contener, además de los requisitos de toda escritura, 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 propiedad;

b) Situación, dimensiones y colindancias del terreno, así como una descripción total del edificio, incluyendo sus servicios de agua, electricidad y cualesquiera otros de que goce;

e) Descripción de cada piso, departamento y habitación, su número, situación, colindancias, medidas, piezas de que consta y los datos que a juicio del notario sean necesarios para identificarlos;

d) El valor del inmueble y el valor de cada piso, departamento y habitación;

e) Descripción de los elementos comunes generales del edificio, y de los elementos comunes limitados a cierto número de unidades singulares, con expresión de dichas unidades, así como el porcentaje a que tenga derecho cada uno de los titulares sobre las partes citadas;

f) Indicación clara del destino dado al edificio;

g) Un reglamento de copropiedad y administración; y

h) Cualquier otro dato o disposición que consideren conveniente el o los otorgantes.

Artículo 17.—La escritura que se refiera a cada piso, departamento o habitación individualizado, expresará las circunstancias previstas en los literales b), c) y d) del artículo que precede, relativas a la unidad singular de que se trate; el porcentaje que le corresponda en los elementos comunes del inmueble y transcripción literal del reglamento de copropiedad y administración.

Artículo 18.—A la escritura que origine la primera inscripción del edificio, sometido al régimen de esta ley, y a la que origine la primera de un piso, departamento o habitación, se agregarán como comprobantes del protocolo, los planos del edificio o los planos de cada unidad singular, según los casos. Todo testimonio que de dichas escrituras expida el notario, deberá acompañarse de una copia de los mencionados planos, firmada y sellada por el notario.

Artículo 19.—Los planos del edificio deben detallar las circunstancias comprendidas en los incisos b) y c) del artículo 16; y los planos de los pisos, departamentos o habitaciones únicamente detallarán los datos del inciso c) del propio artículo que se refieran a dicha unidad. De estos planos se enviará una copia debidamente firmada y sellada por el notario, para el archivo del Registro de la Propiedad Inmueble.

Artículo 20.—Ningún notario debe autorizar escrituras traslativas de dominio o constitutivas de gravámenes que se refieran a propiedad singular en edificio horizontalmente dividido, si antes no ha sido inscrita la escritura constitutiva del régimen en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Artículo 21.—Únicamente por acuerdo unánime de los propietarios puede modificarse la escritura constitutiva del régimen, a que se refiere el artículo 16.

Artículo 22.—En toda escritura pública en la que se transmite una propiedad singular del edificio, el notario ha de tener a la vista y agregar a los comprobantes del protocolo, certificación expedida por el administrador o por quien haga sus veces, de la solvencia del transmitente por gastos comunes, o en su caso, los adeudos que tenga por este concepto, de conformidad con lo que aparezca en los libros respectivos.

Artículo 23.—Para los efectos de su inscripción, la propiedad horizontalmente dividida queda organizada en el Registro de la Propiedad Inmueble de la siguiente manera:

a) Se crea un nuevo libro de registro que debe destinarse exclusivamente a la inscripción por separado, de los distintos pisos, departamentos y habitaciones de un mismo edificio sujeto al régimen de propiedad horizontalmente dividida;

b) El sistema que ha de seguirse es el de fincas enlazadas, entre sí, por notas marginales de mutua referencia;

c) La inscripción del edificio sometido a este régimen se debe practicar en la finca en que aparezca inscrito el terreno y se denomina finca matriz;

d) Cada piso, departamento o habitación que reúna los requisitos del artículo 1º, se debe inscribir como finca independiente, en el registro particular filial de la finca matriz; y

e) Todas estas inscripciones deben ir precedidas de las palabras: “Propiedad horizontalmente dividida”.

Artículo 24.—En la inscripción del edificio en la finca matriz se ha de expresar, en primer término, las circunstancias que para toda inscripción señala el Capítulo III, Título VII del Libro III del Código Civil, en cuanto no contraríen la naturaleza de la institución y sean aplicables; en segundo lugar, los requisitos del artículo 16 de esta ley, y, en tercer lugar, las obras comenzadas y las ya realizadas, según el caso.

En dicho asiento deben inscribirse de modo permanente, los elementos comunes a favor del o de los que resulten ser titulares o titulares del edificio total; y, en su caso, de los que correspondan a cada piso, departamento o habitación, en la proporción respectiva.

Artículo 25.—Al inscribirse un piso, departamento o habitación como finca filial, en el libro correspondiente se deben expresar las mismas circunstancias que indican los artículos 16 y 24, a excepción de los incisos a) y b) del primer artículo mencionado. En cuanto a la parte que en los elementos comunes generales o limitados, en su caso, corresponde a los titulares, el registrador ha de hacer una breve referencia al asiento de la finca matriz en que aparezcan inscritos.

Artículo 26.—Cuando las obras mencionadas en el artículo 24 estén comenzadas pero no concluidas, debe señalarse lo ya realizado y lo que se encuentre pendiente de fabricación.

Estas obras, al ser terminadas deben declararse al Registro de la Propiedad Inmueble por medio de escritura pública. Tal declaración se ha de hacer dentro de los quince días de terminada la obra, por la persona o personas que sometieron el edificio al régimen regulado por esta ley, sus legítimos sucesores o quienes fueren titulares de derechos reales sobre el mismo o sobre una o más unidades singulares de éste y se debe practicar en el registro particular filial de la finca respectiva. Si no se hiciere tal declaración dentro del plazo seña-

lado, se debe seguir el procedimiento y aplicarse las sanciones que determina el artículo 54.

Artículo 27.—El tracto sucesivo se debe llevar a efecto en los registros filiales de los respectivos pisos, departamentos o habitaciones.

La parte proporcional o porcentaje en los elementos comunes que corresponda al titular de cada piso, departamento o habitación, se entiende transmitida o gravada conjuntamente con éste, sin necesidad de inscribir dicha transmisión o gravamen de la parte proporcional de estos elementos en la finca matriz.

Artículo 28.—No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, la adición de nuevos pisos o la adquisición de nuevas proporciones de terrenos colindantes, efectuadas por la totalidad de titulares para que formen parte de los elementos comunes del edificio, se han de inscribir en la finca matriz, con la cual deben unificarse las nuevas parcelas adquiridas.

Artículo 29.—La cancelación total o parcial de gravámenes que afecten al 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 siempre constancia marginal de estas operaciones en los registros filiales.

Artículo 30.—Cuando por acuerdo unánime de los propietarios se segregue una porción de terreno común con el objeto de transmitirla en propiedad, la escritura ha de contener, además de los requisitos generales de toda escritura de su clase, una descripción del edificio y del terreno, tal como deban quedar después de deducidas aquellas porciones.

Esta nueva descripción se debe inscribir en la finca matriz y acompañarse los planos correspondientes.

CAPÍTULO III

Derechos y obligaciones de los propietarios

Artículo 31.—Cada titular es dueño exclusivo de su piso, departamento o habitación y copropietario de los elementos y partes comunes que corresponda, del edificio.

Se entienden como elementos comunes del edificio, además del terreno, todos aquellos bienes necesarios para la existencia, seguridad, conservación y uso o goce de su piso, departamento o habitación.

Artículo 32.—Los elementos comunes generales o limitados se han de mantener en indivisión forzosa y no pueden ser objeto de la acción de división. Cualquier pacto en contrario será nulo.

Cada propietario puede usar de estos bienes conforme a su destino y naturaleza, sin perjudicar o restringir el derecho de los demás.

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 Primera Instancia competente, a solicitud de parte interesada, tomando como base lo declarado en la matrícula fiscal para el pago del impuesto territorial.

Artículo 33.—Los derechos de cada propietario en los bienes comunes sólo pueden enajenarse o gravarse con el derecho de propiedad sobre el piso, departamento o habitación.

Artículo 34.—El propietario de un piso, departamento o habitación tiene derecho a usar, gozar y disponer de él sin más limitaciones que las que establecen las leyes, reglamentos aplicables, la escritura constitutiva del régimen y el reglamento de copropiedad y administración.

En consecuencia, cada titular debe usar de su propiedad singular:

- a) En forma ordenada y tranquila;
- b) Se debe abstener de destinarla a usos contrarios a la moral y buenas costumbres, ni de hacerla servir a otros objetos que los convenidos en la escritura constitutiva; y
- c) Se debe abstener, asimismo, de efectuar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes; o que comprometa la seguridad, la solidez o la salubridad del edificio; o incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

Artículo 35.—En el caso del dueño de unidad singular que se aproveche de ella personalmente, si faltare en forma grave a las obligaciones que determina el artículo anterior, la asamblea de propietarios puede disponer, con el voto favorable de las dos terceras partes de sus integrantes, su exclusión del goce directo de la unidad que le pertenece, concediéndole un término no menor de tres meses para que traslade dicho goce a tercera persona, por cualquiera de los medios que establece la ley. Si vencido el término que se le fijó, aún no lo hubiere hecho, cualquiera de los afectados puede acudir al Juez de Primera Instancia que corresponda para que, previa calificación de la gravedad de la falta, disponga la venta de la unidad respectiva según valuación que practique.

Artículo 36.—Las infracciones al artículo 34 también dan lugar al ejercicio de la acción de indemnización por daños y perjuicios a favor de los dueños u ocupantes de otras propiedades singulares del edificio que resultaren particularmente afectados; y además, han de ser castigados los infractores con diez días de prisión simple, conmutables en su totalidad a razón de uno a tres quetzales por día, que debe imponer el juez competente. En caso de reincidencia la pena a imponerse es de veinte días conmutables a razón de cinco quetzales diarios. La multireincidencia se reputa falta grave.

Artículo 37.—Si las infracciones anteriores son cometidas por inquilino, es también causal de desahucio, acción que puede ejercitar el administrador en caso de negativa del propietario.

Artículo 38.—Cada propietario puede hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su piso, departamento o habitación, siempre que con ello no afecte la estructura y otros elementos esenciales del edificio, perjudicando su seguridad, solidez o salubridad.

En caso de que cualquier interesado considere que estas obras o reparaciones afecten la estructura del edificio o perjudican su seguridad, solidez o salubridad, o limitan el libre uso y goce de otra y otras unidades singulares del mismo, puede acudir al Juez de Primera Instancia competente, quien resolverá la cuestión conforme el procedimiento que señala esta ley, y a su criterio, mientras se tramita el asunto, el juzgador puede suspender las obras o reparaciones, y esta resolución es de inmediata ejecución, sin perjuicio de poderse interponer en su contra los recursos legales procedentes.

En caso de que el juez fallare que las obras o reparaciones realizadas en vía de realización, son improcedentes, debe condenar a aquel por cuya cuenta se efectúen a reponer las cosas a su estado original y al pago de las costas del procedimiento.

Artículo 39.—En la misma proporción a que se refiere el párrafo tercero del artículo 32, cada propietario debe contribuir a las expensas concernientes a los bienes comunes, particularmente a las de administración, mantenimiento, reparación, pago de servicios generales y primas de seguro o seguros totales que se contraten. Cualesquiera ganancias comunes que se obtengan, se aplicarán, preferentemente, a los indicados gastos. Todo ello sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes.

En idéntico sentido, es obligación del propietario o propietarios de un piso, departamento o habitación, contribuir, proporcionalmente a su derecho, al pago de los impuestos que cause el edificio total; sin perjuicio de cubrir a sus expensas los impuestos que corresponden a su propiedad singular.

Artículo 40.—La obligación del propietario o propietarios de un piso, departamento o habitación, por las expensas comunes, sigue siempre al dominio del mismo, aún respecto de las devengadas antes de su adquisición.

Por lo tanto, el transmitente moroso y el nuevo adquirente son solidariamente responsables del pago de tales adeudos, sin perjuicio del derecho de éste de repetir contra aquél, por las cantidades que hubiere pagado como deudor solidario.

El crédito a que se refiere este artículo tiene preferencia sobre otros créditos de cualquier naturaleza, a excepción de los siguientes:

- a) De los créditos por alimentos; y
- b) De los créditos hipotecarios inscritos en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Artículo 41.—La acción para el cobro del referido crédito, es ejecutiva y el juez competente debe despachar la ejecución mediante la presentación de acta de requerimiento de pago levantada por notario público, a solicitud del administrador o, en su caso, de quien lo sustituya, después de haber requerido tres veces el pago, en vía directa.

CAPÍTULO IV

De la administración y del seguro

I. De la administración

Artículo 42.—Los edificios sometidos al régimen de la presente ley deben ser administrados por la persona que designe la mayoría de propietarios.

La administración del edificio se ha de regir por las disposiciones que deben insertarse en el reglamento de copropiedad y administración.

Artículo 43.—El administrador individual o el personero de la entidad jurídica a quien se haya confiado la administración, en su caso, debe ser el representante legal de los propietarios en todos los asuntos judiciales o extrajudiciales comunes relacionados con el edificio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos. Tiene, además de las facultades generales que la ley otorga a todo mandatario, las referentes a los mandatos para administración determinada y judicial, pero no las que requieran cláusula especial, salvo que se le confieran por el reglamento de copropiedad y administración o en disposición tomada por la asamblea de propietarios, con el voto favorable de las tres cuartas partes de sus integrantes.

El administrador, para el mejor cumplimiento de su cometido, está facultado a ingresar, durante las horas hábiles, al interior de los distintos pisos, departamentos o habitaciones que constituyan unidades singulares del edificio, para lo cual debe procurar ocasionar las menores molestias posibles a los ocupantes de éstos y siempre que proceda en esa forma, no puede negársele el ingreso.

Artículo 44.—El administrador debe anotar detalladamente en un libro, que previamente ha de ser habilitado por Juez de Primera Instancia del Ramo Civil, las partidas de ingreso y gastos que afecten al edificio y a su administración, fijándolas por orden de fechas; especificando los gastos de conservación y reparación de los elementos comunes y cualquier otro gasto de esta naturaleza que haya efectuado. Tanto el libro expresado, como los comprobantes acreditativos de las partidas anotadas, deben estar disponibles para su examen por todos los propietarios en día y horas hábiles.

Artículo 45.—Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades conferidas al administrador, así como aquellos que correspondan a éste, que los propietarios consideren conveniente conocer, deben ser resueltos por los mismos en asamblea que ha de celebrarse cada vez que sea necesario, pero obligatoriamente, dos veces al año cuando menos. La asamblea está facultada asimismo para emitir el reglamento o reglamentos que contengan las reglas de convivencia, orden y moralidad que deben observar los habitantes del inmueble; sin perjuicio del reglamento de copropiedad y administración, que es obligatorio.

Para que pueda celebrarse asamblea de propietarios, es necesaria la concurrencia de, por lo menos, la mitad más uno de los mismos; pero si el día y hora señalados para el efecto no hubiere "quórum", queda automáticamente convocada la asamblea para el siguiente día hábil a la misma hora, en cuyo caso son válidas las disposiciones que se tomen con los que concurran.

Artículo 46.—Salvo que se exija por esta ley una mayoría especial o sea necesaria la unanimidad, los asuntos se deben resolver por la mayoría absoluta del total de propietarios, a menos que la asamblea se celebre en virtud de segunda convocatoria, en que basta la mayoría de votos de los presentes.

A las asambleas de propietarios pueden concurrir éstos personalmente o haciéndose representar por otro propietario, pero en ningún caso debe ejercitarse más de una representación.

Cada propietario tiene únicamente un voto, sin que para ello importe el valor de su interés en el edificio.

Artículo 47.—La asamblea anualmente debe conocer del informe del administrador y de la cuenta que éste ha de rendir; aprobará el presupuesto de gastos para el año siguiente y determinará la forma en que se deben allegar los fondos necesarios para cubrirlo.

Las disposiciones legalmente adoptadas por la asamblea, obligan a todos los propietarios aun a los ausentes y disidentes.

Artículo 48.—Las convocatorias para las asambleas ordinarias se deben hacer con quince días de anticipación, por medio del Diario Oficial y por otro de los de mayor circulación. Para las extraordinarias basta que la convocatoria se haga con tres días de anticipación; pero además, si fuere factible, se deben insertar avisos en la radio, cine y televisión, y hacer saber el motivo de la convocatoria. Estas convocatorias deben ser hechas por el administrador o por quien haga sus veces; sin embargo, los propietarios pueden efectuarlas, sin intervención del administrador, si representan mayoría absoluta del total de propietarios.

II. Del seguro

Artículo 49.—Es obligación del propietario o propietarios de un edificio horizontalmente dividido, asegurarlo contra los siguientes riesgos: incendio, terremoto, incendio por causa de terremoto, explosión y cualquier otro que establezca la escritura constitutiva del régimen.

Este seguro debe comprender a las unidades singulares y a las partes comunes del edificio y ha de contratarse sin perjuicio de los seguros particulares que, para tales unidades, adquieran sus propietarios.

Artículo 50.—En caso de siniestro, la indemnización del seguro se debe entregar al administrador, previo afianzamiento de su responsabilidad y se destinará en primer término, a cubrir los gravámenes, si los hubiere, por los cuales respondían las partes afectadas; y en segundo lugar, a la reparación o reconstrucción del edificio.

La reconstrucción se ha de hacer atendiendo a lo dispuesto en la escritura de constitución del régimen o, en su defecto, a lo que resuelva la asamblea de propietarios.

Si la indemnización del seguro no alcanzare para cubrir el valor de lo que deba reconstruirse, el costo adicional de edificación se debe satisfacer por todos los titulares, a quienes afecte directamente el daño, en proporción al valor de su propiedad singular; y si alguno o varios de los que integran la minoría se negaren a ello, deben vender sus derechos según valuación judicial.

Lo dispuesto en este artículo puede variarse por acuerdo unánime de los propietarios, con el consentimiento, en su caso, de los titulares de los gravámenes existentes.

CAPÍTULO V

Del reglamento de copropiedad y administración

Artículo 51.—El reglamento de copropiedad y administración debe contener, cuando menos, los siguientes puntos:

a) Forma de administración; forma de designación del administrador y de la persona que deba hacer sus veces; facultades y obligaciones del administrador; tiempo que ha de durar en funciones y lo referente a su remoción;

b) Forma de proporción de los aportes de los propietarios a los gastos comunes, manera de recaudar dichos aportes y empleo o reintegro de cualesquiera sobrantes;

c) Época para la celebración de las asambleas ordinarias de propietarios; mayorías especiales para casos no contemplados en la ley; persona que ha de presidir la asamblea y persona que debe llevar el libro de actas, en que se hagan constar los acuerdos, el cual ha de ser debidamente habilitado por un Juez de Primera Instancia del Ramo Civil;

d) Enumeración de las cosas y servicios comunes;

f) Destino de las diferentes partes del inmueble; y

g) En general, la fijación de los derechos y obligaciones de cada uno de los propietarios en el edificio, especificando con la mayor claridad las limitaciones a que quede sujeto el derecho de usar, tanto de los bienes comunes como de los propios y cualquier otro dato o disposición que se considere conveniente.

Artículo 52.—El reglamento de copropiedad y administración sólo puede modificarse por acuerdo unánime de los propietarios y la modificación debe inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble, por medio de escritura pública.

Cualquier nuevo adquirente, usufructuario, usuario, habitante, inquilino y ocupante por cualquier concepto del edificio, está obligado a sujetarse al reglamento vigente.

CAPÍTULO VI

Extinción del régimen

Artículo 53.—El régimen de propiedad horizontalmente dividida, puede extinguirse o se extinguirá, en cualquiera de los casos siguientes:

a) Por disposición expresa de los dueños de unidades singulares del edificio, tomada en asamblea de los mismos con el voto favorable de las dos terceras partes del total de propietarios. Sin embargo, la minoría inconforme con esta determinación puede adquirir, según valuación judicial, las unidades singulares de los que hayan votado por la extinción del régimen, a efecto de mantenerlo. La resolución a que se refiere este inciso no puede tomarse sino en el caso de que todas las unidades singulares del inmueble se encuentren libres de gravámenes, limitaciones, anotaciones o reclamaciones de cualquiera naturaleza, o, en caso contrario, que las personas a cuyo favor aparecieren inscritos tales gravámenes limitaciones, anotaciones o reclamaciones, presten su consentimiento;

b) Por confusión. Cuando por operaciones de compraventa u otras traslativas de dominio, resulte una persona o comunidad de personas dueñas de todas las unidades singulares del edificio. No obstante, si la persona o comunidad de personas que hayan adquirido la propiedad total del inmueble desearan mantenerlo en el régimen, pueden hacerlo poniendo a la venta, en un plazo no mayor de dos meses, por lo menos, el veinte por ciento de las unidades singulares en que esté dividido el edificio;

c) Por destrucción o ruina del edificio, salvo que los interesados acuerden su reconstrucción dentro del término de dos meses de ocurrido el siniestro y que inicien ésta dentro de los cuatro meses siguientes al vencimiento del primer plazo señalado; y

d) Por vetustez. Cuando aun siendo utilizable el edificio, por su mal estado de conservación pueda implicar, a juicio de las autoridades respectivas, peligro para la vida o salud de sus ocupantes.

En los casos de los incisos a), c) y d) de este artículo, los propietarios de unidades singulares del edificio, al extinguirse el régimen, quedan como dueños en común, de acuerdo con el porcentaje que represente su respectiva unidad singular en el valor total del inmueble, del terreno, de la construcción o de los materiales aprovechables, según el caso, y de la misma manera, si procediere, se deben repartir las indemnizaciones del seguro.

Artículo 54.—En los casos en que de conformidad con el artículo anterior se haga obligatoria la extinción de régimen, sin que el interesado o interesados pidan su cancelación, a solicitud de parte o del Registrador, el Juez de Primera Instancia competente les debe imponer una multa que ha de fijar entre cien y cinco mil quetzales. Si aun después de ser impuesta la multa anterior, no se hiere la solicitud indicada en un plazo de quince días, el juez debe imponer una

sanción adicional de cien a quinientos quetzales y ordenar al Registrador la cancelación respectiva.

Artículo 55.—Para la cancelación del régimen de propiedad horizontalmente dividida en que se encuentre un inmueble, el interesado o interesados por sí o facultando expresamente al administrador del edificio, lo han de hacer constar por escritura pública que debe inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble. Dicho Registro debe operar cancelando las inscripciones de las fincas filiales, que se refundirán en la finca matriz, en la cual se han de registrar como propietarios las personas que correspondan, así como los gravámenes, limitaciones, anotaciones o reclamaciones.

CAPÍTULO VII

Procedimientos judiciales

Artículo 56.—Las controversias que se susciten entre los dueños de unidades singulares, arrendatarios, usufructuarios, usuarios y ocupantes en general, entre sí, o entre unos y otros, o con el administrador del edificio, se deben sustanciar y resolver por un Juez de Primera Instancia del Ramo Civil del departamento en donde esté situado el inmueble aplicándose el procedimiento que establece la segunda parte, Capítulo X de la Ley Constitutiva del Organismo Judicial (Decreto gubernativo 1862). Se exceptúan los casos de desahucio y los previstos en los artículos 36 y 41 en que se deban aplicar los procedimientos comunes.

En los casos de los artículos 35 y 50, se debe seguir el mismo procedimiento general que se señala al principio de este artículo, pero el período de prueba será de quince días.

Artículo 57.—Las infracciones al artículo 36, en su aspecto punitivo, son del conocimiento de Juez de Paz de lo Criminal, quien las debe juzgar aplicando el procedimiento establecido en el Título Primero, Libro Quinto, del Código de Procedimientos Penales.

Artículo 58.—Los jueces deben adoptar dentro del procedimiento a que se refiere el artículo anterior, las medidas cautelares que, a su juicio, sean pertinentes al objeto de asegurar el normal funcionamiento del régimen de la propiedad horizontalmente dividida.

CAPÍTULO VIII

Disposiciones finales

Artículo 59.—Aunque sin perder su vigencia, en lo que respecta al régimen de esta ley, no tienen aplicación todas aquellas disposiciones legales o reglamentarias, que impidan su cumplimiento.

Artículo 60.—El presente decreto entrará en vigor el día de su publicación en el Diario Oficial.