



Recopilación jurisprudencial

COPROPIEDAD, PROPIEDAD HORIZONTAL Y COLONIAS RESIDENCIALES



IURIS taller

28 de agosto de 2018

Lic. Juan Pablo Gramajo Castro

DERECHOS DE ASOCIACIÓN, PROPIEDAD, SEGURIDAD Y RESTRICCIONES DE ACCESO A COLONIAS

Corte de Constitucionalidad

Expediente 1025-2009

2 de junio de 2009

<https://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:1025-2009-0000>

La Corte de Constitucionalidad, en más de tres fallos contestes y continuos¹, ha asentado el criterio de que no puede reconocerse una potestad administrativa cuasi delegada a un comité particular de vecinos para que emitan disposiciones de policía sobre quienes no pertenezcan o se adhieran libremente al mismo; asimismo, tampoco se puede limitar la libertad de locomoción, y en el caso preciso, de tránsito de las personas, por disposiciones que no provengan legítimamente de una autoridad fundada en ley.

El criterio mencionado es de observancia obligatoria a tenor de lo que establece el artículo 43 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad que preceptúa que la interpretación de las normas de la Constitución y de otras leyes, contenida en las sentencias de la Corte de Constitucionalidad, sienta doctrina legal que debe respetarse por los tribunales al haber tres fallos contestes de la misma Corte.

¹ N. del E.: Entre otras, véase también las sentencias de expedientes 713-99, 762-99, 761-2000, 719-2006, 1486-2006, 967-2007, 1442-2007, 2865-2007, 450-2008, 1275-2008, 2468-2008, 2243-2008, 3818-2008.

Corte de Constitucionalidad

Expediente 5125-2011

7 de febrero de 2012

<https://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:20120207-0000-5125-2011>

...esta Corte ha considerado, que si bien son evidentes los hechos que motivan que vecinos se organicen en una Asociación y creen voluntariamente medios preventivos de protección contra la delincuencia que afecta la vida, la integridad y la seguridad de las personas y sus bienes, no puede someterse a ella y a sus decisiones a quienes discrepan de formar parte de la entidad y por ende afectarle en sus derechos constitucionalmente reconocidos, en este caso el derecho de propiedad, libertad de acción y libre asociación, situación que es distinta en aquellas colonias que están constituidas bajo un régimen especial como los condominios, sujetos a sus reglamentos.

[...] habiéndose demostrado que los postulantes habitan un bien inmueble ubicado en Residenciales San Jorge Zona Once del Municipio de Guatemala, el cual no se encuentra inscrito bajo ningún régimen especial -condominio-, el ejercicio de la libertad para transitar desde y hacia el mismo no puede ser objeto de condiciones o limitaciones que lo coarten, ni de cuotas que lo condicionen, puesto que como lo ha asentado esta Corte “...no puede... reconocerse una potestad administrativa cuasidelegada a un comité particular de vecinos para que emitan disposiciones de policía sobre quienes no pertenezcan o se adhieran libremente al mismo y, por la otra, la libertad de locomoción, y en el caso preciso, de tránsito de las personas, no puede restringirse por disposiciones que no provengan legítimamente de una autoridad fundada en ley...” (sentencias de seis de mayo, veintitrés de septiembre y catorce de noviembre, todas de dos mil ocho, expedientes números cuatrocientos cincuenta- dos mil ocho, dos mil cuatrocientos setenta y ocho- dos mil ocho y dos mil doscientos cuarenta y tres- dos mil ocho (450-2008, 2478-2008 y 2243-2008); así mismo, al no haberse constituido en condominio, no puede obligarse a los propietarios de los inmuebles ubicados en el residencial aludido a pertenecer o mantenerse dentro de la asociación, motivo por el cual se estima el otorgamiento del amparo a los postulantes contenido en el fallo apelado debe confirmarse.

Corte de Constitucionalidad

Expediente 954-99

17 de febrero de 2000

<https://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:954-99-0000>

En cuanto al aspecto sustantivo, la Corte aprecia que son evidentes los hechos justificativos del comité impugnado que motivaron a sus integrantes a constituir voluntariamente medios preventivos de protección contra la delincuencia que afecta a las personas, tanto en su vida, su integridad física y su seguridad, como a sus bienes. Tampoco se ha demostrado en autos que la constitución del indicado comité se haya sustentado con fines ilegítimos ni que la autoridad competente hubiese denegado la autorización para la instalación de los portones relacionados. La agrupación de personas que han aportado recursos económicos y tiempo para la autodefensa legítima es razonable en tanto que se sustentan en valores tan fundamentales como los de la seguridad y el bien común de los asociados. Sin embargo, a pesar de que en el derecho público debe prevalecer el interés de la mayoría, no puede, en este caso, someterse a ésta los intereses de quienes discrepan, pues tal mayoría no se encuentra orgánicamente justificada por el ejercicio del poder público, ni por el de las normas que rigen la organización de sociedades, únicos que, por el sistema democrático y representativo, tienen



el *imperium* vinculante que constriña a quienes quisieran apartarse de las obligaciones y deberes que impone la vida en comunidad o en asociación formal. De esta manera, aunque los derechos fundamentales no son absolutos frente al Estado, si pueden serlo frente a agrupaciones espontáneas que carecen de la legitimidad del orden político para relativizarlos ante los derechos de los demás.

La cuestión planteada en el amparo se contrae a las limitaciones que la postulante reclama contra el comité, que estiman violatorias de las normas contenidas en los artículos 26 y 43 de la Constitución. Respecto del primero, esta Corte ha considerado en su sentencia de 9 de febrero de 1988 (expediente 240-87) que la locomoción de las personas es "un derecho público subjetivo -y más propiamente de libertad pública- que pertenece a todo habitante, que puede ejercerlo encualquier parte o lugar de uso común de la República destinado al tránsito de las personas.", por lo que, estando probado que la accionante tiene su domicilio en el lugar en donde se han instalado portones para el control de ingreso, el ejercicio de esa libertad para transitar no puede ser objeto de condiciones o limitaciones que lo debiliten. En cuanto al segundo artículo invocado, no parece adecuado a la situación planteada, la que más bien encajaría en la libertad de acción prevista en el artículo 5o ibid., que se restringe al pretender someter a cualquier persona a disposiciones que no estén fundadas en ley.

Así entendido el problema, no puede, por una parte, reconocerse una potestad administrativa cuasidelegada a un comité particular de vecinos para que emitan disposiciones de policía sobre quienes no pertenezcan o se adhieran libremente al mismo, y, por la otra, la libertad de locomoción, y en el caso preciso, de tránsito de las personas, no puede restringirse por disposiciones que no provengan legítimamente de una autoridad fundada en ley, por lo que debe ampararse a la solicitante en los términos que se precisarán en la parte resolutive de esta sentencia, revocándose necesariamente la examinada en apelación.

En sentido similar se pronunció esta Corte en sentencia de nueve de diciembre de mil novecientos noventa y nueve. (Expediente 713-99) y de quince de febrero de dos mil (Expediente 762-99).

[...] La Corte de Constitucionalidad con base en lo considerado y leyes citadas resuelve: I) revoca la sentencia apelada; II) otorga amparo a la solicitante, dejando en suspenso los actos de limitación al ejercicio de su derecho de locomoción en el ingreso y egreso a y de su respectivo domicilio situado en Colonia Bosques de San Nicolás de la Villa de Mixco, conminando al comité de vecinos de dicho sector, en particular a quienes funjan como su presidente y demás directivos, a permitir el libre tránsito de la amparista por el indicado sector, y, para el efecto, dotarla de los distintivos o insignias correspondientes que les allanen el paso por los portones instalados, instruyendo adecuadamente al personal de seguridad contratado para dicho servicio para que se abstengan de imponer limitaciones al ejercicio del derecho tutelado en esta sentencia.

Corte de Constitucionalidad
Expediente 3601-2008
9 de diciembre de 2009

<https://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:20091209-0000-3601-2008>

Aunque no escapa a la intelección de este Tribunal el hecho de que las condiciones actuales concernientes a la seguridad en el país han inducido a agrupaciones de vecinos a adoptar medidas que tienden a la protección personal y patrimonial en conjuntos



habitacionales denominados como “colonias cerradas”, la justificación de esas medidas no debe propender a la afectación de quienes poseen su domicilio dentro del área protegida, imponiéndoles condiciones o limitaciones que anulen o debiliten la libertad de locomoción de la que se hizo mérito –tal como lo enuncia la tesis que sirve de soporte jurisprudencial a este fallo-. Así, las medidas de seguridad que se adopten, limitativas del tránsito –ingreso y salida-, con el objeto de resguardar el lugar protegido podrán ser aplicadas a las personas extrañas al conjunto habitacional, pero nunca a aquellas que allí residen bajo cualquier título –propietarios, arrendatarios, usufructuarios y otros-.

Por consiguiente, en el caso concreto, con la finalidad de suprimir las condiciones o limitaciones a las que ha sido sometido el postulante y las personas que integran su núcleo familiar, detalladas en las circulares que quedaron descritas en el apartado respectivo, se extenderá la protección constitucional que apareja el otorgamiento del amparo, a dictar orden a la entidad impugnada para que, a la vez que haga cesar las medidas de hecho que ha aplicado al denunciante, reseñadas con anterioridad, le entregue marbetes con vigencia indefinida, en el número que solicite el vecino, para que, identificado él y los miembros de su familia como residentes de la colonia Alamedas del Encinal II, no encuentren ningún obstáculo al transitar en vehículo, de tal manera que no sean ellos sino que los guardias de seguridad apostados en el área de ingreso quienes abran y cierren el portón cuando salgan o ingresen al residencial; asimismo, para que los agentes de seguridad no les exijan el documento personal de identificación en el momento de salida o ingreso al lugar.

Corte de Constitucionalidad

Expediente 3796-2009

18 de marzo de 2010

<https://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:3796-2009-0000>

...esta Corte estima que son evidentes los hechos justificativos que motivaron a la autoridad impugnada a construir -con el consenso de la mayoría de vecinos-, una garita de control de ingreso y salida de peatones y vehículos, como un medio de protección contra la delincuencia que afecta a las personas que residen en la referida colonia, tanto en su vida, su integridad física y su seguridad, como a sus bienes y vehículos. Asimismo, no se ha demostrado en autos que la constitución de la Asociación de Vecinos de la Colonia Valle del Atlántico, se haya sustentado con fines ilegítimos, ni que la autoridad competente hubiese denegado la autorización para la construcción de dicha garita pues, tal y como se expuso, cuenta con la respectiva licencia. Sin embargo, también aprecia este Tribunal que la autoridad impugnada le impide al postulante el acceso con sus medios de transporte que, según expone éste, son las herramientas que utiliza para el desarrollo de sus actividades comerciales. Aunado a ello, manifiesta el postulante que el argumento que funda su actuación dicha autoridad es que *“tenemos libre acceso para circular dentro de la colonia, prohibiendo únicamente ingreso de maquinaria y vehículos pesados, ya que este tipo de vehículos causan serios daños en el pavimento de las calles de esta residencial; dañan el medio ambiente y ponen en peligro la integridad de los niños que juegan en las calles...”*. Tal situación, a criterio de esta Corte, atenta contra los derechos de libre locomoción, libertad de industria, comercio y trabajo del accionante, pues sin haber demostrado la Asociación de Vecinos de la Colonia Valle del Atlántico que cuenta con la debida autorización para restringir el ingreso y salida de maquinaria o vehículos pesados, ya que en la propia licencia de construcción no consta ese extremo, ni existen indicios de un reglamento interno de la referida colonia, que estipule tal prohibición, se incurre en un acto de autoridad arbitrario, ya que dicha autoridad no tomó en cuenta que el interés del postulante radica, principalmente, en su medio de trabajo y, por lo



tanto, de sustento de su hogar, situación que hace meritorio el otorgamiento del amparo, a efecto de que el ejercicio de la libertad para transitar que posee el accionante desde y hacia dicho bien, no puede ser objeto de limitaciones o condiciones que la coarten, puesto que, tal y como lo ha asentado este Tribunal: *“no puede reconocerse una potestad administrativa cuasi delegada a un comité particular de vecinos para que emitan disposiciones de policía sobre quienes no pertenezcan o se adhieran libremente al mismo y, por la otra, la libertad de locomoción, y en el caso preciso, de tránsito de las personas, no puede restringirse por disposiciones que no provengan legítimamente de una autoridad fundada en ley...”* (sentencias de dieciséis de noviembre de dos mil seis, doce de julio de dos mil siete y veintitrés de septiembre de dos mil ocho, dictadas dentro de los expedientes setecientos diecinueve - dos mil seis [719-2006], mil cuatrocientos cuarenta y dos - dos mil siete [1442-2007] y dos mil cuatrocientos sesenta y ocho - dos mil ocho (2468-2008), respectivamente.

Con aplicación del criterio antes transcrito, esta Corte concluye que la autoridad impugnada, al limitar el acceso del postulante con sus respectivos medios de transporte, vulnera su derecho de libertad de locomoción, libertad de industria y comercio, garantizados en los artículos 26 y 43 de la Constitución Política de la República de Guatemala, ya mencionados, pues tal y como se indicó, no puede reconocérsele a la autoridad impugnada una potestad administrativa para que emita disposiciones de policía sobre quienes no pertenezcan o se adhieran libremente.

No obstante lo anterior, los derechos de libre locomoción, libertad de industria, comercio y trabajo reconocidos y tutelados en la presente acción constitucional, el postulante debe tomar en cuenta lo regulado en los artículos 39 y 41 del Reglamento de Tránsito, los cuales preceptúan: *“Los usuarios de la vía pública están obligados a comportarse en forma tal, que su conducta no entorpezca la circulación ni cause peligro, perjuicios o molestias a las personas o daños a los bienes”*; *“Se prohíbe tirar, depositar o abandonar sobre la vía pública, objetos o materias que obstaculicen la libre circulación, parada o estacionamiento; asimismo, ejecutar hechos que pongan en peligro la circulación o que deterioren la vía pública y sus inmediaciones”*; de manera que, el ahora amparista, en ejercicio de los derechos antes mencionados, debe cumplir con tal normativa y no afectar los intereses de las demás personas que habitan y transitan en la Colonia Valle del Atlántico, sin obstruir las calles y permitir el libre acceso a otras personas.

Corte de Constitucionalidad

Expediente 2307-2011

24 de agosto de 2011

<https://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:2307-2011-0000>

...al retomar el análisis de la situación jurídica que el solicitante considera afectado, de lo informado por la autoridad impugnada, resulta evidente que el pago de las cuotas de mantenimiento que reprocha el accionante genera agravio al no estar recibiendo los servicios de mantenimiento. Para entender dicha afirmación es necesario considerar que aún cuando no puede negarse que las medidas de control de acceso puedan, en alguna medida, restringir la libre locomoción de los transeúntes en los espacios en que se implementan, las mismas encuentran su límite precisamente en dicha libertad, que está reconocida constitucionalmente. Es decir, cualquier medida que, como en el asunto de estudio, tiene como propósito conservar o alcanzar la seguridad e integridad física de los vecinos, su propiedad privada, su tranquilidad y otros bienes dentro del área residencial de mérito, debe responder a la necesidad por la que se ha implementado y en la proporción adecuada, de tal manera que



se evite el hecho de que por conquistar una de las libertades inherentes a la persona humana se coarte otra; esto es, que se gane el goce de una en desmedro de la otra, pues de ser así, no tendría ninguna eficacia ni propósito válido la ejecución de las mismas. Por supuesto, el éxito y buen funcionamiento de ciertas medidas estará condicionado por la voluntad de ceder determinados bienes, pagar la cuota de mantenimiento, por parte de los destinatarios del beneficio que producirá, sin que ello redunde en violación a los derechos fundamentales de éstos. (Sentencia de nueve de febrero de dos mil once, expediente número mil ochocientos nueve-dos mil diez). En consecuencia no puede exigirse al amparista del pago de las cuotas por los servicios que no reciba.

[...] se ordena a la Junta Directiva de la Asociación de Vecinos del Condominio San Germán de la Montaña, a sus miembros y a los miembros de la Garita de Seguridad, permitir el libre acceso del amparista y a las personas que bajo su responsabilidad ingresen al inmueble de su propiedad; sin exigirle al amparista debe realizar el pago de los servicios que aún no perciba (...).

[...] en relación al primer motivo de aclaración, referente a si es necesario que el amparista deba pagar las cuotas de servicios de mantenimiento atrasada, esta Corte estima que si el amparista no ha percibido los servicios de mantenimiento que se consideran como cuotas atrasadas, el pago de los mismos puede llegar a causar un agravio al accionante, de manera que no puede exigírsele el pago de las cuotas por servicios que no recibió.

En cuanto al segundo motivo de aclaración, se concluye que una vez que el amparista haga uso de los servicios referentes quedará sujeto al pago de las cuotas respectivas en forma proporcional de mantenimiento a su gasto o uso.

Corte de Constitucionalidad

Expediente 42-2011

25 de noviembre de 2011

<https://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:42-2011-0000>

Esta Corte en casos en los que vecinos de colonias o de proyectos habitacionales sometidos al régimen de condominio, han acudido en amparo a denunciar como violatorios a su derecho de libre locomoción los sistemas de talanqueras o garitas de control de acceso, ha estimado que no puede someterse a quienes discrepan de dichos sistemas a soportar los mismos y por ende afectárseles en los derechos que constitucionalmente les han sido reconocidos; tal criterio ha protegido el derecho de los vecinos a la libre locomoción, sin desconocer, por supuesto, los hechos que los motivaron a organizarse para construir voluntariamente medios preventivos de protección contra la delincuencia que afecta la vida, la integridad y la seguridad de las personas y sus bienes. Sin embargo, en el presente caso, no es aplicable dicho criterio, pues el amparista afirma ser propietario de un bien inmueble colindante con la lotificación Loma Linda Pachalí, el cual, según indica, quedó enclavado y no posee vía de acceso más que aquella en la que se encuentra ubicada la talanquera. Es decir que dicho inmueble no forma parte de la lotificación relacionada. En otros términos, la protección constitucional que se ha concedido a personas que siendo parte de la comunidad organizada discrepan de las disposiciones acordadas por éstas. En esos casos se ha aceptado la utilización del amparo, dado que contra la limitación a su derecho de locomoción aquéllas no tienen otra vía idónea para que el mismo sea respetado. En el caso concreto, en cambio, el postulante como propietario del predio que afirma enclavado puede promover el proceso correspondiente ante la jurisdicción ordinaria, a efecto que se declare si le asiste o no el derecho a que se constituya la servidumbre respectiva



de conformidad con lo establecido en el artículo 786 Código Civil, no siendo el amparo, la vía idónea para dilucidar su pretensión. Y para el caso inmediato de garantizar su libertad de locomoción hacia el bien inmueble relacionado, puede promover la providencia de urgencia respectiva, en tanto se sustancia el proceso correspondiente.

Corte de Constitucionalidad

Expediente 1549-2016

19 de enero de 2017

<https://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:20170119-0000-1549-2016>

La postulante denuncia como agravante que en límite exterior del inmueble que afirma es de su propiedad, se colocará un portón como medida de seguridad para la protección de los vecinos de ese sector y que la autoridad objetada ha admitido a trámite el expediente de mérito, sin estar facultada para el efecto. Este portón se ubicaría en el límite de su casa de habitación, en el que además funciona su clínica médica. Adujo que el obstáculo en la vía pública [portón] será colocado en la dirección relacionada en el considerando anterior, lo cual afectará: **a)** la accesibilidad para parquear vehículos en el referido inmueble; **b)** impedirá que los pacientes que acuden a la clínica donde presta sus servicios profesionales, puedan estacionar sus automotores, porque ellos utilizan la vía pública comprendida dentro del área que será cerrada y **c)** porque frente a su propiedad se detendrán vehículos que restringirán el acceso a su vivienda.

Esta Corte advierte que la situación que la postulante denuncia como agravante, no puede causar afectación en su esfera de derechos tutelados por el ordenamiento jurídico porque el acto contra el que reclama no es decisorio, sino únicamente es inicial del procedimiento administrativo respectivo, razón por la cual no puede producir agravio con relevancia constitucional que pueda ser reparado en esta vía.

Respecto al agravio denunciado por la amparista en cuanto a que el portón que se colocará contiguo al inmueble de su propiedad, obstaculizará el acceso de vehículos a ese bien raíz, cabe asentar que ningún medio de convicción aportó al proceso para acreditar su aseveración.

Con relación a la argumentación que realiza la postulante que la edificación del obstáculo en la vía pública, impedirá que las personas que visitan la clínica donde ella atiende a sus pacientes, puedan estacionar sus vehículos haciendo uso del área que eventualmente sería cerrada, esta Corte estima que la postulante no puede pretender ejercer actos de dominio sobre la vía pública, porque esta es de uso común para todos los habitantes de la República [Cfr. Artículos 23 de la Ley de Tránsito y 457 y 458 del Código Civil].

(...) La Corte invoca la tesis de que los derechos fundamentales no son absolutos [dejando a salvo el derecho a no ser torturado, el cual es intangible en toda circunstancia], de tal manera que en la situación de aparentes colisiones entre el ámbito de tutela de unos y otros derechos, en circunstancias particulares, debe hacerse interpretación que propenda a armonizar el plexo garante de tales derechos, buscando un equilibrio que satisfaga los intereses enfrentados. En casos como el que se analiza, podría afirmarse que el valor y derecho humano fundamental a la seguridad, afecta el goce pleno del derecho a la libertad de locomoción y, según la amparista, el derecho a la propiedad privada.

En la praxis, la seguridad de los habitantes puede verse afectada por diversas circunstancias, ante esto, siendo deber del Estado garantizar tal derecho, por conducto de las autoridades



administrativas correspondientes, pueden adoptar medidas que coadyuven con ese objetivo, entre las cuales puede citarse la limitación de espacios en la vía pública.

Esta Corte, en reiteradas oportunidades ha reconocido como legítimo que los habitantes de colonias, barrios o conglomerados se organicen en asociaciones o comités de vecinos, con el objeto de propiciar el bienestar y convivencia de sus integrantes u ocupantes de los inmuebles que conforman dichos núcleos habitacionales, sobre la base de que las condiciones actuales concernientes a la seguridad en el país, han generado que estas agrupaciones de vecinos adopten medidas para la protección de los bienes y las personas que residen en las respectivas colonias; empero, también se ha señalado en consistente doctrina orgánica, que la justificación de tales medidas no debe, bajo ninguna circunstancia, afectar a quienes poseen su domicilio dentro del área protegida, obligándoles a formar parte de comités, asociaciones o agrupaciones, imponiéndoles condiciones o limitaciones que anulen o debiliten la libertad de locomoción de la que se hizo mérito. En el presente caso, la ejecución de las medidas que adopte la organización de vecinos y que sean aprobadas por las autoridades administrativas luego de substanciado el procedimiento respectivo, deben ser de tal naturaleza que no extrañen el cumplimiento del Artículo 4º de la Constitución Política de la República de Guatemala, que proclama el principio de fraternidad humana, el cual debe ser observado al adoptar las medidas administrativas acordes a la satisfacción de los derechos humanos implicados.

En todo caso, la autoridad responsable de substanciar el asunto debe, en observancia del principio de legalidad enunciado en el Artículo 154 de la Constitución Política de la República de Guatemala, garantizar a los habitantes de la República, que el procedimiento administrativo se tramitará de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.



**CONDominio Y PROPIEDAD HORIZONTAL:
DERECHO DE PROPIEDAD, ALCANCES NORMATIVOS Y RÉGIMEN INTERNO**

Corte de Constitucionalidad

Expediente 286-2010

4 de mayo de 2010

<https://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:286-2010-0000>

El Derecho de Propiedad está reconocido en el artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, de la forma siguiente: “(...) *Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley (...)*”.

Una de esas formas de propiedad que la ley regula, es la Propiedad Horizontal y como tal entendemos aquella “*propiedad singular sobre cada piso, unida a una copropiedad individual sobre los elementos comunes del edificio con predominio de aquella sobre ésta*”, (Flores Juárez, Juan Francisco. Los Derechos Reales. Guatemala. Editorial Praxis. Tercera edición. Página setenta y cinco); su diferencia con la copropiedad radica, según el autor Rojina Villegas, citado por el licenciado Juan Francisco Flores Juárez, en la obra relacionada, en que: “*En el primer caso, o sea cuando hay copropiedad forzosa –refiriéndose a la Propiedad Horizontal-, cada uno de los pisos pertenece en pleno dominio a los distintos interesados. Respecto de ellos no hay copropiedad pero existen ciertos bienes comunes indispensables para el uso de los mismos que sí engendran una copropiedad forzosa. En cambio, cuando todo el edificio en su totalidad es materia de copropiedad, cada uno de los copropietarios tiene una parte alícuota sobre todas y cada una de las cosas que integran la construcción*” (Flores Juárez, Juan Francisco. *Op Cit.*).

Con relación a las facultades de los propietarios de un inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, el artículo 535 del Código Civil establece que éste tiene derecho de usar, gozar y disponer de él, pero con las limitaciones que establecen las leyes, escritura constitutiva del Régimen y el Reglamento de Copropiedad y Administración; es decir, que si bien es cierto el propietario ejerce pleno dominio sobre la finca filial, su derecho de propiedad se ve limitado al sujetarse, por decisión propia, al referido Régimen. En ese orden de ideas, el artículo 559 de la ley *ibid* impone a los otorgantes del régimen la obligación de aprobar e incluir en la escritura constitutiva, el Reglamento de copropiedad y administración, ello con la finalidad de regular las recíprocas relaciones de vecindad y condominio, así como lo referente a la administración y atención de los servicios comunes.

Así pues, al adquirir, arrendar u ocupar un inmueble sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, los propietarios, inquilinos y ocupantes deben someterse a lo dispuesto en la escritura *constitutiva* y correspondiente Reglamento, previamente aprobado por la Asamblea de Propietarios, que si cumple con los requisitos legales, constituye la máxima autoridad dentro del Régimen; sin embargo, señala el segundo párrafo del artículo 559 precitado: “(...) *El reglamento puede ser modificado en la misma forma y a sus disposiciones deben sujetarse los nuevos adquirentes, inquilinos y ocupantes (...)*”.

(...) Del análisis de los agravios denunciados por la postulante, se desprende que el asunto central del presente caso lo constituye la supuesta vulneración a sus derechos por la modificación efectuada al artículo 16, inciso 16.20 del Reglamento de Copropiedad y Administración del Condominio Multimédica Vista Hermosa -Régimen de Propiedad Horizontal-, en el sentido de que el área mínima en la que debe atender cada profesional de la



salud, en ese condominio, es de cuarenta metros cuadrados, la cual fue aprobada por la Asamblea General Extraordinaria de Propietarios del Condominio Multimédica Vista Hermosa-Régimen de Propiedad Horizontal-, celebrada el ocho de junio de dos mil nueve y en la que se autorizó al Presidente para comparecer ante Notario a otorgar la escritura pública correspondiente y su respectiva inscripción al Registro General de la Propiedad.

(...) Al momento de la celebración del referido contrato, los compradores manifestaron conocer el Régimen de Propiedad Horizontal y el Reglamento de Copropiedad y Administración del Condominio al que estaban sometidos los inmuebles adquiridos, disposiciones a las que voluntariamente se sujetaron. En esa fecha, el Reglamento respectivo, en el artículo 16 que contiene las prohibiciones de los propietarios, en su inciso 16.20) imponía: “(...) *Queda prohibido que en la finca filial o en las fincas filiales un profesional desarrolle o ejecute sus servicios en un área menor a 30 metros cuadrados (30 mts²), que es el área mínima que regula y acepta la Asamblea de Propietarios por profesional de la Salud (...)*”; así pues, con base en la disposición expuesta, en la finca objeto del contrato de compraventa fueron instaladas tres clínicas con un área aproximada de treinta y cinco punto treinta y seis (35.36) metros cuadrados, cada una.

Sin embargo, el ocho de junio de dos mil nueve, en Asamblea General Extraordinaria de Propietarios del Condominio, tal y como quedó consignado, se aprobó realizar una modificación al Reglamento, en el sentido de que el área mínima aceptada por cada profesional de la salud, sería de cuarenta (40) metros cuadrados; situación que obliga a la postulante y condueños de la finca filial identificada a efectuar modificaciones y sus consecuentes efectos, con la finalidad de cumplir con dicha disposición, so pena de un posible cobro, en forma duplicada, en concepto de mantenimiento.

Para dilucidar el asunto en cuestión, es preciso mencionar la interpretación que este Tribunal ha dado al artículo 15 de la Constitución Política de Guatemala, en relación con el artículo 7 de la Ley del Organismo Judicial, a saber: “(...) *No existe en el ordenamiento jurídico guatemalteco ningún precepto que defina o determine cuándo una ley deba calificarse de retroactiva; sin embargo, la última norma transcrita -refiriéndose a la contenida en la Ley del Organismo Judicial-, hace referencia a los derechos adquiridos, que es uno de los conceptos que sirve de fundamento a ciertas corrientes doctrinarias para explicar los alcances del principio de la no retroactividad de la ley. La legislación guatemalteca, puede afirmarse, ha optado -entre las diversas teorías- por la de los derechos adquiridos, la que tiene, como todas las demás sobre esta materia, una conceptualización todavía imprecisa. Para que una ley sea retroactiva, es indispensable que obre sobre el pasado y que lesione derechos plenamente adquiridos bajo el amparo de leyes anteriores, para modificarlos. **El derecho adquirido existe cuando se consolida una facultad, un beneficio o una relación en el ámbito de la esfera jurídica de una persona** (...) el principio de irretroactividad sólo es aplicable a los derechos consolidados, asumidos plenamente, a las situaciones agotadas o a las relaciones jurídicas consagradas (...)*”. (Sentencia de veintiséis de junio de mil novecientos noventa y uno, dictada en el expediente trescientos sesenta y cuatro - noventa (364-90)). (El resaltado es propio).

De conformidad con lo considerado, se establece, primero, la existencia de condiciones reglamentarias al momento de celebración de un contrato de compraventa que originaron un derecho a prestar servicios de índole médica, en un espacio físico determinado (no menor de treinta metros cuadrados) y, en segundo lugar, la decisión de modificar esa condición que obliga a los propietarios a efectuar ajustes en su finca filial a efecto de prestar sus servicios en espacios no menores de cuarenta metros cuadrados; en el caso de la postulante, al ser el área



total de la finca de ciento seis punto cero setenta (106.070) metros cuadrados, implica que deba reducir de tres a dos las clínicas ahí instaladas, en detrimento de los derechos que había adquirido en el momento de la compraventa relacionada, viéndose impedida de ejercer su derecho de defensa contra lo dispuesto por la Asamblea General, en vía distinta de la constitucional.

La situación expuesta, en concordancia con el criterio sostenido por este Tribunal, el cual fue señalado anteriormente, es suficiente para otorgar el amparo solicitado, impidiendo la aplicación de una disposición reglamentaria -ley para las partes-, que si bien es cierto establece la obligación de acatar lo decidido por la Asamblea General, aunque el propietario haya votado en contra o no hubiera asistido (artículo 28 del Reglamento de mérito), también lo es que no es posible que bajo ese pretexto y con la emisión de normas de retroactiva aplicación, se modifiquen, en su perjuicio, los derechos adquiridos por la postulante, al momento de la relacionada compraventa; no es el caso, sin embargo, de los futuros adquirentes, inquilinos y ocupantes del condominio, quienes deben sujetarse al reglamento vigente, con todas sus modificaciones, tal como lo dispone el artículo 559 del Código Civil, ya transcrito.

En virtud de lo anterior, esta Corte estima que el amparo debe ser otorgado, con el efecto de declarar la inaplicabilidad, en cuanto a la postulante, de la disposición relacionada a fijar el área mínima por profesional de la salud, en el Condominio Multimédica Vista Hermosa, en cuarenta metros cuadrados, asumida en la Asamblea General Extraordinaria de Propietarios, celebrada el ocho de junio de dos mil nueve, como consta en el punto noveno del acta notarial autorizada en la Ciudad de Guatemala en la fecha indicada, por el Notario Guillermo Antonio Porras Ovalle...

Corte de Constitucionalidad

Expediente 2575-2009

16 de marzo de 2010

<https://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:2575-2009-0000>

Como cuestión previa al análisis de los agravios denunciados por la amparista, es necesario hacer algunos apuntes respecto al régimen de propiedad horizontal. Esta figura jurídica consiste en que los pisos o departamentos independientes ubicados en un edificio, pertenecen en forma exclusiva a uno o varios propietarios, quienes a su vez son copropietarios de ciertas áreas y bienes comunes indispensables para el uso y seguridad de los pisos, tales como el terreno o las cosas y áreas de uso común del edificio. En concordancia con esta definición, nuestro ordenamiento jurídico prevé la posibilidad de acogerse a este régimen, al disponer en el artículo 528 del Código Civil 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”*. Asimismo, el artículo 533 de dicho código contiene la definición legal del régimen, al regular 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.”* En síntesis, en el régimen de propiedad horizontal, los propietarios de los pisos, departamentos o habitaciones sometidos al mismo, son dueños exclusivos de éstos y copropietarios del terreno, áreas y cosas comunes que son necesarias para la seguridad,



conservación y servicios generales del edificio, por lo que únicamente pueden disponer en forma conjunta y por previo acuerdo sobre el terreno, las áreas y cosas comunes.

Ahora bien, con relación a las normas que deben regular las relaciones entre los propietarios de los pisos, departamentos o habitaciones sometidos a este régimen, el artículo 559 del Código Civil establece que para la regulación de dichas relaciones y de lo referente a la administración y atención de los servicios comunes, los otorgantes del régimen deberán aprobar e incluir en la escritura constitutiva el reglamento de copropiedad y administración y determinar en el mismo las formas de mayoría para los casos de aprobación de los actos y negocios que requiera el voto de los propietarios. En ese sentido, el artículo 1o del Reglamento de Copropiedad y Administración del Edificio Marques del Valle, en su parte conducente establece: *"...El presente Reglamento regula todas las relaciones de propiedad, administración, convivencia, condominio y en general, cualesquiera otras que se den entre los diferentes propietarios, actuales o futuros, del edificio Marques del Valle, el cual se somete al régimen de propiedad horizontal (...) Asimismo, serán de cumplimiento obligatorio las normas de convivencia, los acuerdos y las resoluciones que en el futuro tome la asamblea de propietarios, la Junta Directiva o el Administrador, todos dentro de sus respectivos campos de competencia..."*. Esta disposición es clara al establecer que los acuerdos y resoluciones que tome la asamblea de propietarios, la junta directiva o el administrador del edificio, deben ser acatadas obligatoriamente por los propietarios, pero obviamente cuando tales decisiones se refieran a cuestiones propias de las relaciones suscitadas entre éstos en virtud del régimen. En tal virtud, el artículo 2 del referido reglamento prevé que: *"...Cualquier pacto o acuerdo reservado que se celebre entre las personas a que se refiere el artículo primero de este reglamento que restrinja, tergiverse, amplíe, modifique, interfiera o altere de cualquier forma el régimen jurídico del edificio, será nulo ipso jure y no podrá oponerse a terceros..."*.

Finalmente, el artículo 37 de la referida normativa establece las atribuciones de la Asamblea de Propietarios del Edificio Marques del Valle, disponiendo en sus partes conducentes que: *"...La Asamblea de Propietarios es el órgano supremo de la administración del edificio y sus facultades son absolutas. Entre otras atribuciones que le asigna la ley, la escritura constitutiva del régimen y el presente reglamento, le corresponderá: (...) 37.5. Declarar la urgencia o necesidad de determinadas obras y fijar su importe. (...) 37.8. Fijar las cuotas ordinarias y extraordinarias que deben pagar los propietarios. (...) 37.11. Conocer, informarse y decidir sobre cualquier asunto de interés común del Edificio, sea o no atribución de la Junta Directiva o el Administrador..."*

(...) Luego de lo expuesto anteriormente, resulta pertinente analizar los agravios denunciados por la accionante, los cuales se circunscriben a denunciar que por medio de los actos reclamados, se pretende constreñirla a asumir obligaciones ajenas al régimen de propiedad horizontal y que lo alteran, pretendiendo que haga inversiones forzosas en negocios distintos al mismo y amenazándola con la ejecución de una medida precautoria en caso de no cumplir con el pago requerido para la realización de tales negocios. Al respecto, del estudio de la copia legalizada del acta notarial que documenta la asamblea general extraordinaria de propietarios del edificio Marques del Valle, celebrada el veintiocho de julio de dos mil ocho y de toda la normativa antes relacionada, esta Corte aprecia que el objeto de la misma (la adquisición de un terreno vecino al edificio, su pago y la construcción en el mismo de otro edificio), en efecto, tal como lo señala la postulante, es ajeno al régimen de propiedad horizontal, pues no se refiere a un asunto relacionado con el terreno del edificio, sus áreas y cosas comunes o a los servicios de ese tipo que se prestan a los copropietarios, sino a un negocio distinto cuyo objeto es obtener beneficios económicos para éstos, lo cual nada tiene



que ver con todas las cosas necesarias para la seguridad, conservación y servicios generales para el uso y goce de todo el inmueble y de cada planta.

Por ello, la decisión asumida por la asamblea de propietarios no puede ser de obligatorio cumplimiento para la entidad amparista. Ahora bien, como consecuencia lógica de esa decisión, el primer acto reclamado resulta violatorio de los derechos de seguridad jurídica y de propiedad de la accionante porque, al no estar obligada a aceptar y acatar una decisión que es ajena al régimen de propiedad horizontal (aunque haya sido tomada en asamblea general), no puede cobrársela la cuota extraordinaria fijada a raíz de la misma.

Respecto al segundo acto agravante, éste no constituye por sí mismo un acto imperativo ni coercible como para ser susceptible de amparo, de modo que no puede por este medio prohibirse a la autoridad impugnada ejercitar las acciones legales que pretende, pues ésta es la que asume las consecuencias legales de ejercitar acciones infundadas como lo sería el cobro de la cuota extraordinaria que no es exigible al amparista.

Por otra parte las autoridades impugnadas, al evacuar la audiencia conferida en esta instancia, expresaron que la Asamblea General de Propietarios del edificio Marques del Valle posee facultades para acordar la compra de un inmueble, así como para fijar las cuotas extraordinarias que sean necesarias para su pago. Al respecto, es preciso aclarar que la presente discusión no se centra sobre la legalidad de las decisiones asumidas por la referida asamblea general, ya que es claro que ésta está facultada para tomarlas; por el contrario, el debate constitucional versa sobre el hecho de que tales decisiones obligan o no a la postulante, lo cual ya se analizó, motivo por el cual, el alegato relacionado no resulta atendible.

Corte de Constitucionalidad

Expediente 3104-2008

28 de octubre de 2008

<https://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:20081028-0000-3104-2008>

La solicitante señala como actos reclamados: **a)** cartas enviadas por el Administrador del Edificio Reforma Montúfar, en las que se le indicaba que por decisión de la Asamblea de Condóminos de dicho edificio, el comercio que ocupa (en arrendamiento) el inmueble de su **propiedad** debía retirarse del mismo, pues este violaba el artículo quinto del Reglamento de Normas de Convivencia del Edificio Reforma Montúfar, sometido al Régimen de **Propiedad Horizontal** en cuanto a que “demerita el prestigio de los copropietarios ocupantes del edificio”; y **b)** coacciones y amenazas dirigidas a la representante de la entidad postulante y de la arrendataria del inmueble ejecutadas por la autoridad impugnada. Con estos actos considera se violan sus derechos de defensa, a la **propiedad** y al trabajo. (...)

En el presente caso, al realizar el análisis de las constancias procesales, es necesario que se establezca lo siguiente:

A) Inversiones y Servicios Carmel, Sociedad Anónima por medio de su Presidenta del Consejo de Administración y Representante Legal Adriana del Carmen Alarcón O’Meany de Sandoval dio en arrendamiento el local comercial uno – diecinueve ubicado en el primer nivel de Avenida la Reforma doce – cero nueve de la zona diez de esta ciudad, Edificio Reforma Montúfar a Mónica Noemí Chanchavac, según consta en contrato de arrendamiento contenido en escritura publica numero noventa y dos, faccionada por el notario Ovidio Ernesto Milla



Canales, el veinte de agosto de dos mil tres, estipulándose un plazo de un año, o sea que el mismo vencería el veinte de agosto de dos mil cuatro; asimismo, en dicho contrato en la cláusula quinta se establecen los derechos y obligaciones de la arrendante y en su literal f) se indica: *“se compromete además a respetar las normas de convivencia que operan dentro del edificio en el cual se encuentra el bien inmueble objeto del presente contrato.”*

B) El artículo 5 del Reglamento de Normas de Convivencia del Edificio Reforma Montúfar, sometido al Régimen de Propiedad Horizontal señala: *“se prohíbe la instalación de negocios dedicados al expendio de licores, cervezas, vinos o cualquier clase de bebidas embriagantes; de cualquier negocio similar o de cualquier otro que por su naturaleza demerite el prestigio de los copropietarios ocupantes del edificio”*; en el informe circunstanciado de la autoridad impugnada se pone del conocimiento que la administración del edificio recibió quejas respecto al referido negocio por lo que inició investigaciones y en Asamblea de Condóminos se decidió que el mismo demeritaba el prestigio de los copropietarios ocupantes del edificio, por lo que debía solicitarse su retiro del mismo.

C) En cumplimiento de lo decidido por la Asamblea el Administrador notificó de esta decisión a la propietaria del inmueble como a la inquilina y solicita el retiro, previo a iniciar el procedimiento establecido en el artículo 538 del Código Civil: *“las infracciones a que se refieren los artículos anteriores cometidas por inquilinos u ocupantes, son causales para el desahucio y la acción puede ejercitarla el administrador como representante legal de los propietarios”*.

D) En ese mismo orden de ideas, es necesario advertir que a la presente fecha, según fue argumentado por la autoridad impugnada, en el informe circunstanciado en el inmueble cuestionado ya no opera el comercio cuestionado y que no fue necesario que: *“el Administrador recurriera a la vía judicial para lograr el desahucio del inmueble como lo prescribe la ley “ el cual se encuentra en la libre disposición de su propietario siempre que cumpla con las limitaciones que prescribe la ley y el reglamento de copropiedad.*

De lo antes considerado, se evidencia que el primer acto reclamado consistente en cartas dirigidas a la postulante, fueron emitidas por la autoridad impugnada en uso de las facultades legales de las que está investida, sin vulnerar ningún derecho constitucional del accionante y en cumplimiento de lo establecido en la Ley, pues las realizó en cumplimiento de lo decidido por la Asamblea de Condóminos y en cumplimiento de los artículos 547, 548 y 549 del Código Civil, sin que con ello se limite el derecho de **propiedad** de la postulante, ni el derecho de defensa y de trabajo que invocó como violados.

Con respecto al segundo acto reclamado, el mismo no quedó debidamente probado en las diligencias del amparo, por lo que no se entra a conocer.

Corte de Constitucionalidad

Expediente 4584-2015

19 de octubre de 2016

<https://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:20161019-0000-4584-2015>

La finalidad del juicio ejecutivo no es lograr un pronunciamiento judicial que declare la existencia o inexistencia de un derecho, sino de obtener la satisfacción de una obligación por parte del deudor, razón por la cual toda demanda en este tipo de procesos recae directamente sobre el obligado.



En el presente caso, el acto señalado como lesivo causa agravio a los derechos fundamentales de los amparistas, puesto que si bien el juicio ejecutivo es producto de una acción personal entre Abel Román López y Compañía de Créditos e Inversiones, Sociedad Anónima, los postulantes tienen interés directo en ese proceso, puesto que son propietarios de las fincas sujetas al régimen especial de condominio denominado “Condominio Residencial los Tulipanes” que se encuentran en la finca que fue objeto de remate judicial en el proceso sub litis, porque al momento de adquirir sus bienes inmuebles destinados para construcción de viviendas, la entidad lotificadora (Compañía de Créditos e Inversiones, Sociedad Anónima) les indicó que el resto de la finca rústica, inmueble objeto del litigio, tenía como finalidad ser utilizada como área verde, caminos, estacionamientos, aceras y accesos a sus viviendas; siendo procedente que a los hoy accionantes se les conceda intervención, para que tengan conocimiento de la ejecución aludida y puedan realizar sus alegaciones y pretensiones en el proceso.

Con base en lo anterior, y en virtud de la existencia de los agravios denunciados por los postulantes, en cuanto a que no se les dio oportunidad para la defensa de sus derechos de propiedad, porque no se encuentran ligados a la obligación entre Abel Román López Piedrasanta y Compañía de Créditos e Inversiones, Sociedad Anónima, sí tienen interés directo en el bien inmueble ejecutado, puesto que el cambio de propietario genera daños a su propiedad al vedárseles el acceso a sus residencias; de esa cuenta, el juzgador debe concederles intervención en el proceso, para que, en respeto del debido proceso, los accionantes tengan la oportunidad de expresar su postura sobre la ejecución, en resguardo de sus derechos de propiedad y de defensa, al existir violación a los derechos fundamentales denunciados por esta vía, a efecto de preservar una eventual violación de derechos adquiridos de buena fe, en caso de ejecutarse en ejecución en vía de apremio el acto reclamado.

Corte de Constitucionalidad

Expediente 2859-2012

5 de septiembre de 2012

<https://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:20120905-0000-2859-2012>

Al practicar un análisis a las argumentaciones de la postulante, contenidas en el memorial por el que interpuso esta acción constitucional, así como a las actuaciones realizadas en la sustanciación de este proceso, se determina que: **a)** la finca dos mil doscientos cincuenta y seis (2,256), folio doscientos cincuenta y seis (256), libro veinticinco E (25E) de Guatemala, es propiedad de la amparista, de conformidad con la copia del primer testimonio de la escritura pública cincuenta y cinco (55), autorizada en la ciudad de Guatemala el doce de julio de dos mil cinco, por el notario Diego Alfonso Polanco Tinoco, que contiene el contrato de compra venta de bien inmueble, suscrito entre la amparista y Desarrollos y Proyectos Inmobiliarios Fátima, Sociedad Anónima; **b)** consta en el documento referido que en ese inmueble se encuentra construido un pozo, instalaciones hidráulicas, cisterna subterránea y caseta para instalaciones hidráulicas y eléctricas, con lo que la accionante surte de agua a los condóminos de la Fase Uno del Complejo Habitacional “Residenciales Ciudad Nueva”, en cuyo perímetro se encuentra la finca antes citada; **c)** la Junta Directiva de ese complejo habitacional, con base en el Reglamento de Copropiedad y Administración del condominio, dispuso medidas para la protección de los bienes y las personas que residen en ese residencial, que han llevado a la prohibición de ingreso de la postulante a esa área habitacional para poder cumplir con las tareas relativas al suministro del servicio de agua a los condóminos, incluyendo la entrega de facturas o recibos de cobro (acto reclamado).



En el informe circunstanciado rendido por la autoridad cuestionada, ésta manifestó que la accionante no posee derecho real alguno sobre las fincas filiales cinco mil setecientos uno (5,701) a la cinco mil novecientos doce (5,912), folios doscientos uno (201) al cuatrocientos doce (412), todas del libro doce E (12E) de Propiedad Horizontal, que le permita gozar de una servidumbre de acueducto, de paso o de cualquier otra naturaleza, a fin de disponer libremente del derecho de transitar dentro del condominio, por lo que al no tener documento legal que le acredite tener dominio o derecho de paso o acueducto sobre esas fincas filiales, no puede reclamar, debido a que el bien inmueble de su propiedad, identificado anteriormente, se encuentra dentro del perímetro del residencial, pero no está sujeto al régimen de propiedad horizontal.

Esta Corte precisa traer a colación lo que en su oportunidad consideró respecto a que *“...la propiedad en cuanto a derecho individual, está supeditado en sus alcances y el modo de ejercitarlo, a lo que establece la Constitución Política de la República de Guatemala; como todo derecho individual, el de propiedad implica una relación entre varias personas que supone, natural e indispensablemente, congruencia con el orden general de la comunidad, con las exigencias de justicia, de orden público, de seguridad y de paz social a las que el régimen institucional de la sociedad política debe dar satisfacción para que la convivencia sea posible y se asegure el bienestar general.”* [sentencia de diez de diciembre de mil novecientos noventa y uno, emitida en el expediente ciento sesenta y cinco – noventa y uno (165-91)].

Del estudio de lo apuntado *ut supra*, este Tribunal advierte que fueron adoptadas medidas para limitar o prohibir el ingreso de la postulante al complejo habitacional en referencia para realizar las tareas mencionadas, pero establece que la justificación de esas medidas no debe, bajo ninguna circunstancia, afectar a quienes poseen su domicilio dentro del área protegida o, como en este caso, a las que, aun sin residir ahí, tienen su propiedad dentro del perímetro de aquellas, imponiéndoles condiciones o limitaciones que anulen o debiliten la libertad de locomoción o el derecho de propiedad. Éste ha sido un criterio reiterado de esta Corte y que sirve de soporte jurisprudencial para la emisión del presente fallo.

Por lo anterior, cualquier medida que se adopte para limitar el tránsito -ingreso y salida-, a efecto de resguardar un bien inmueble, podrá ser aplicada a las personas extrañas al conjunto habitacional, pero nunca a aquellas que ostenten algún título, ya sea como propietarios, arrendatarios, usufructuarios y otros. Ese criterio lo ha sustentado esta Corte en las sentencias de nueve de diciembre de dos mil nueve, emitida en el expediente tres mil seiscientos uno - dos mil ocho (3601-2008); de quince y diecisiete de febrero, ambas del año dos mil; de doce de julio de dos mil siete y de dos de junio de dos mil diez, dictadas en los expedientes setecientos sesenta y dos – noventa y nueve (762-99), novecientos cincuenta y cuatro – noventa y nueve (954-99), novecientos sesenta y siete – dos mil siete (967-2007), quinientos setenta – dos mil diez (570-2010), respectivamente, y de veinticuatro de abril de dos mil doce, proferida en los expedientes acumulados cuatro mil setecientos noventa y seis (4,796), cuatro mil ochocientos uno (4,801) y cinco mil (5,000), todos - dos mil once (2011).

Congruente con ese criterio, respecto al caso de estudio, esta Corte comparte la decisión asumida por el Tribunal de Amparo *a quo*, en el sentido de la protección constitucional otorgada, únicamente con la finalidad de suprimir las condiciones o limitaciones que pudiera estar sufriendo la postulante, debiendo ordenar a la autoridad reclamada que gire sus instrucciones a efecto de que se garantice a la amparista, así como a sus personeros y personal que trabaja para ésta, el ingreso a la Fase Uno del Complejo Habitacional “Residenciales



Ciudad Nueva”, con el objeto de que se les permita cumplir con las tareas relacionadas con el suministro de agua a los condóminos de ese conjunto habitacional, ya sea para efectuar trabajos en el pozo, instalaciones hidráulicas, cisterna subterránea e instalaciones hidráulicas y eléctricas, así como para repartir facturas y correspondencia relacionada con ese suministro.

Corte de Constitucionalidad

Expediente 3859-2010

10 de febrero de 2012

<https://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:3859-2010-0000>

Como se advierte de la anterior relación, no concurre el presupuesto de la legitimación pasiva en la Junta Directiva impugnada, pues el acuerdo que constituye el acto reclamado es atribuible con exclusividad a la Asamblea General verificada el veinticuatro de febrero de dos mil diez, es decir, no hay coincidencia entre la autoridad que presuntamente causó la violación a los derechos denunciados y aquella contra la que se dirige la acción. De esa cuenta, en cuanto a la pretensión formulada contra la Junta Directiva de la Asociación de Propietarios del Condominio Villa Fontana, por el motivo relacionado el amparo debe ser estimado notoriamente improcedente.

Acotado lo anterior, corresponde también puntualizar que –como se desprende del pasaje antes descrito- el ahora postulante se encontró presente y participó activamente en la referida Asamblea General, motivo por el que si algún agravio resiente derivado de los acuerdos y resoluciones adoptadas en la misma, le corresponde como asociado instar los procedimientos o mecanismos de impugnación que se encuentren previstos en las normas propias de la Asociación de Propietarios del Condominio Villa Fontana o, en su defecto, acudir ante la jurisdicción ordinaria a plantear las acciones que determine convenientes a la defensa de sus intereses, más no acudir a plantear su reclamación por medio de la garantía constitucional del amparo. Cabe puntualizar que si bien dicha persona no se encontraba presente en la Asamblea al momento de la adopción del acto contra la que ahora reclamada, ello se debió a su propia decisión de retirarse de la misma antes que finalizara, actitud con la cual dejó entrever su desinterés en continuar ejerciendo los derechos que como asociado le corresponden, incluyendo el de pronunciarse y votar previamente a todo acuerdo o resolución.

Corte de Constitucionalidad

Expediente 4112-2012

14 de diciembre de 2012

<https://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:20121214-0000-4112-2012>

Esta Corte al analizar lo expuesto por la postulante, advierte que al promover la presente acción constitucional de amparo equivocó la vía de reclamo respecto de los actos que objeta en sede constitucional, los que le atribuye a la entidad impugnada como administradora del Edificio en donde se sitúan los bienes en mención. En efecto, de lo expuesto por la accionante en su solicitud de amparo, así como lo indicado por la entidad reprochada en el informe circunstanciado que rindió en su oportunidad y de los documentos que fueron aportados como prueba en este proceso, se establece que los parqueos propiedad de la pretensora, se encuentran ubicados en el Edificio Centro Corporativo Guayacán, y que en éste rige el Reglamento de Copropiedad y Administración, emitido y aprobado mediante la cláusula décimo cuarta de la escritura pública cincuenta y siete, autorizada en la ciudad de Guatemala,



por la notaria Claudia Lucía Pereira Rivera, por la que se sometió a régimen de propiedad horizontal el Edificio en mención.

El citado cuerpo normativo establece en su artículo primero: *“Al presente reglamento se sujetarán, entre los diferentes propietarios de los pisos en forma total o parcial, estacionamientos o bodegas que integran el “Centro Corporativo Guayacán” las relaciones de vecindad y condominio derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal a que se somete dicho edificio, así como todas las cuestiones que de tal organización resulten, incluyendo la atención de servicios comunes, administración (...) y en general todos los asuntos conexos...”*. Por su parte, el artículo décimo noveno del citado Reglamento preceptúa: *“La Asamblea de propietarios constituye el órgano máximo representativo de la voluntad de la Comunidad que integran los titulares de niveles o departamento del Edificio bajo el régimen de Propiedad Horizontal a que el mismo se sujeta, para la resolución de todos aquellos asuntos que la ley le confía a la Asamblea de Propietarios la que se relaciona con los intereses Comunes o cualquier aspecto de dicho régimen de propiedad horizontal...”;* y, en su artículo trigésimo sexto, regula: *“las demás acciones a que se refiere el presente reglamento y cualquiera otra relacionada con el régimen de Propiedad Horizontal, deberá substanciar en juicio sumario...”*.

Conforme a lo anterior, al existir un Reglamento que norma las relaciones de vecindad y condominio de los propietarios y ocupantes de los inmuebles del Edificio Centro Corporativo Guayacán, en el que se establecen los medios legales para dilucidar controversias que surjan con motivo de aquel vínculo, la postulante debió procurar la solución del conflicto que trae a conocimiento de la justicia constitucional, ante las instancias que el referido Reglamento contempla, es decir, debió formular su reclamo ante la Asamblea de Propietarios para que se revise si los actos objetados en amparo, ejecutados por la entidad que funge como administrador del Edificio relacionado, se ajustan o no a la normativa particular que regula sus atribuciones. En caso que tal gestión resultare infructuosa, tiene entonces la reclamante expedita la vía para acudir por juicio sumario a plantear su pretensión pero ante los órganos de la jurisdicción ordinaria.

Se concluye entonces, que la postulante hizo uso inadecuado de este proceso constitucional, dado que no es la vía para resolver las controversias derivadas de la aplicación del Reglamento de Copropiedad y Administración del edificio Centro Corporativo Guayacán, pues ese cuerpo normativo regula los medios que pueden utilizarse para ello, por lo que la pretensión constitucional instada deviene improcedente.

Corte de Constitucionalidad

Expediente 3119-2013

30 de octubre de 2013

<https://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:20131030-0000-3119-2013>

...la accionante señaló en forma expresa que el acto reclamado es la decisión de la Asamblea de Junta Extraordinaria del Consejo de Propietarios y Condueños del Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio Reforma Obelisco, que se encuentra contenida en el punto Noveno del Acta cuarenta y dos de dos de julio de dos mil doce. Esta Corte, del análisis de la disposición impugnada advierte que, en su texto, no se hace alusión en forma específica a situación particular o personalizada, menos aún al caso concreto de la ahora accionante. La medida asumida por la Asamblea referida, contiene disposición de carácter general en la que cualquier propietario, condueño e incluso inquilino puede adecuar su conducta y ser pasible de su aplicación en cuanto a los efectos que esta produce, pero será hasta ese momento en el



que su aplicación se hará efectiva. Entonces, se reitera, lo decidido por la Asamblea mencionada no contiene efectos personalizados contra la ahora accionante, circunstancia que desacredita los argumentos que expuso al plantear la presente acción. Además no es un acto que provenga, estrictamente, de la voluntad del Presidente recurrido. Ahora bien, si lo temido por la ahora postulante es que la autoridad ahora recurrida aplique a su caso particular consecuencias del Acta de mérito, debió tomar en cuenta que de conformidad con lo normado en el artículo 32 del Reglamento de Copropiedad y Administración del Edificio Reforma Obelisco, en el que se consignan las funciones del administrador, le corresponde a este "(...) *velar por el cumplimiento de los acuerdos que se adopten por el Consejo de Propietarios y Condueños, llevando a cabo su ejecución (...)*". La norma trascrita permite concluir a este Tribunal que la accionante, en el ejercicio de su derecho de petición, debió acudir ante el ente administrador del edificio Reforma Obelisco -autoridad encargada de ejecutar lo decidido por la Asamblea de propietarios y condueños-, con el objeto de que este evalúe y tome decisiones respecto de las circunstancias particulares que denuncia en esta acción –específicamente que no es morosa respecto del pago de la renta, pero que, según asegura, es el propietario del inmueble que alquila quien no paga el mantenimiento y gastos comunes-, demandando, de estimarlo pertinente que, a su caso particular, no se aplicara lo resuelto por la Asamblea en el punto noveno del Acta cuarenta y dos de dos de julio de dos mil doce. Lo decidido respecto de su gestión pudo someterlo a discusión del máximo órgano de ese Régimen. Al haber venido directamente en amparo, sin haber acudido ante la autoridad responsable de ejecutar lo decidido por la Asamblea, utilizó a este como una vía sustituta a las gestiones administrativas que debió iniciar, cuya consecuencia es la calificación de improcedente de la presente acción constitucional.

Corte de Constitucionalidad

Expediente 4527-2010

6 de abril de 2011

<https://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:4527-2010-0000>

...en acta de veintiocho de mayo de dos mil nueve, se hizo constar que varios propietarios del Edificio Torredelvalle, inclusive el postulante, se presentaron en el salón social del respectivo edificio para llevar a cabo la celebración de la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios, en la que, además de otros puntos de la agenda, se aprobó, sin oposición alguna, la constitución de la Asociación Civil de Copropietarios, así como la imposición de una cuota extraordinaria a cada uno de los propietarios con el propósito de cubrir los gastos de constitución de la referida Asociación. Posteriormente, el veinticinco de septiembre de dos mil nueve, el Administrador del Edificio en mención, mediante carta, requirió al amparista el pago de la cuota extraordinaria referida. El veinte de noviembre de dos mil nueve, el hoy postulante indicó que no deseaba formar parte de la Asociación, y por lo tanto, no efectuaría el pago respectivo. Contra dicha respuesta, y después de que se le advirtió de manera verbal y por escrito sobre las medidas que se le impondrían si no cumplía con el pago de la cuota solicitada, el Administrador procedió a sancionarlo con multa de cien dólares (\$100.00), además de suspenderle el servicio de agua potable, en consecuencia, el treinta de agosto de dos mil diez, el agraviado planteó la presente garantía constitucional señalando que, no obstante, no quiere formar parte de la Asociación de Copropietarios del Condominio Edificio Torredelvalle, está siendo obligado a pagar una cuota extraordinaria para adherirse a aquélla, y como represalia a su oposición, se le está suspendiendo el suministro de agua potable a pesar de que se encuentra al día en los pagos que cubren dicho servicio.



El corte del servicio de agua potable como medio de sanción por incumplir con el pago de la cuota requerida, se estima como un acto arbitrario, ya que el artículo 39 del reglamento del Edificio Torredelvalle –en el cual se regulan las sanciones y procedimientos-, no le confiere potestad para realizar el corte del servicio de agua potable a los condóminos por la razón arriba aludida, pues si bien es cierto, el artículo en mención en su epígrafe establece la palabra “sanción”, aquél se refiere a dos supuestos, el primero a cualquier situación de hecho, y el segundo a la falta de pago en concepto de gastos comunes, impuestos y demás contribuciones, es decir, que en el artículo referido del Reglamento, se regula, en el primer supuesto, las sanciones imponibles ante infracciones a las normas a las que voluntariamente se han sujetado los copropietarios, las que van desde multa de doscientos cincuenta quetzales hasta ochocientos quetzales, incluso, con la exclusión o desahucio de la propiedad. La suspensión del corte de un servicio únicamente puede devenir de la falta de pago de la tasa o cobro correspondiente; en otras palabras, la suspensión del servicio a que alude el artículo 39 no encaja en un tipo de sanción derivado de las infracciones antes enunciadas, por cuanto para éstas el precepto en cuestión establece concretamente las sanciones que pueden imponerse. Así, la suspensión de un servicio, como antes se acotó, únicamente puede resultar como consecuencia de la falta de pago por parte del propietario.

Interpretar la norma en sentido contrario conllevaría, a la postre, no sólo imponer doble o múltiples sanciones por una sola infracción -multas, y eventualmente, exclusión del propietario y, a la vez, suspensión del servicio- sino también limitar un servicio público esencial -agua potable- ante conductas que no guardan proporción con el perjuicio que puede llegar a ocasionarse y que, razonablemente, sólo pueden suspenderse si no se cumple con el debido pago que da derecho al usuario para beneficiarse de éste.

No escapa a esta Corte que cuando una persona decide adquirir bienes inmuebles que están sometidos a regímenes de copropiedad, como lo puede ser la propiedad horizontal, necesariamente están inmersas normas de convivencia emanadas de los propios condóminos, a cuyo contenido deben sujetar los habitantes sus conductas en aras de no perturbar el derecho de los demás. Esta misma situación implica que las personas que habitan o que son propietarias quedan sujetos al cumplimiento de las decisiones que tome la mayoría constituidos en asambleas, de tal suerte que el inconforme no puede, por ese solo hecho, dejar de observar las reglas o decisiones que emanen de esas mayorías, pues no puede pretender hacer acopio de los beneficios en tanto no comparte las cargas en forma igual que los otros.

Esta Corte ha estimado que el efecto de la falta de pago de la cuota extraordinaria no puede ser el corte de suministros esenciales, en tanto el monto exigido no tiene relación directa con el servicio, es decir, no fue creado con el fin de cubrir gastos necesarios para la distribución de agua o, en su caso, de mantenimiento de las áreas comunes. Ello no significa que el postulante quede desligado del pago de la cuota extraordinaria pues ésta constituye una decisión que somete a todos los condóminos aunque no hubieren votado a favor de ello, de modo que puede ser compelido a su pago por las vías legales. Resulta también conforme a la equidad y a la justicia que, en tanto no se cumpla con las obligaciones que generarán un beneficio común, el insolvente quede excluido de los beneficios directos que pudieran devenir de la existencia de la asociación, sea o no asociado.



ASOCIACIONES DE PROPIETARIOS VS. ÓRGANOS DE COPROPIEDAD

Corte de Constitucionalidad

Expediente 2083-2013

29 de noviembre de 2013

<https://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:20131129-0000-2083-2013>

Esta Corte, al analizar lo expuesto por el accionante, así como lo expresado por la autoridad cuestionada en el informe circunstanciado correspondiente, y los documentos que fueron aportados como prueba en este proceso constitucional, establece que mediante escritura pública doscientos cuarenta (240), autorizada en la ciudad de Guatemala el veintiocho de mayo de mil novecientos noventa y nueve por el notario Oscar Estuardo Paiz Lemus, fue sometido a régimen de propiedad horizontal el edificio denominado Torre Azul, en cuya cláusula sexta quedó incorporado el Reglamento de Copropiedad y Administración del referido condominio, el que en su artículo décimo sexto establece como órganos de administración al Consejo de Propietarios y a la Administración. El referido consejo, de acuerdo con el artículo décimo séptimo de la aludida normativa, se integra con los propietarios de las fincas filiales que forman parte del edificio en mención, al que, en el artículo décimo octavo se le asigna como atribución, entre otras, resolver los problemas que generalmente se susciten.

[...] Atendiendo a las normas reglamentarias precitadas, mediante escritura pública doscientos cuatro (204), autorizada en la ciudad de Guatemala, el cinco de diciembre de dos mil uno, por el notario Alejandro Aldana Serrano, se constituyó la Asociación de Propietarios del Condominio Torre Azul, cuyos estatutos la definen como una entidad de carácter civil, no lucrativa, apolítica, no religiosa, cuya finalidad es el desarrollo y superación de sus asociados, así como el funcionamiento, mantenimiento e incremento del valor del edificio Torre Azul, la que se rige, por sus bases constitutivas, lo dispuesto en el instrumento público por el cual fue constituida, los reglamentos internos que emita la asamblea general, lo regulado en el Código Civil, y las demás disposiciones aplicables.

En ese orden, las bases constitutivas de la entidad relacionada, establecen en su artículo sexto que son miembros de esta, los legítimos propietarios de inmuebles dentro del régimen de propiedad horizontal del edificio referido; asimismo, el artículo noveno dispone que los órganos que la integran son, la asamblea general y la junta directiva, el décimo regula que la asamblea general es su máxima autoridad, la que tiene entre otras atribuciones, según el artículo décimo sexto literal d), la de resolver los recursos que se presenten contra las resoluciones de la junta directiva, y el trigésimo quinto preceptúa que toda diferencia que surja entre miembros o de estos para con la Asociación, siempre será resuelto en forma amigable por la Junta Directiva.

Conforme a lo anterior, este Tribunal advierte que el postulante, como propietario de un inmueble ubicado en el Condominio Torre Azul, es miembro de la Asociación aludida, así como, que las relaciones de vecindad y condominio de los propietarios y ocupantes de los inmuebles del referido edificio, se encuentran normadas conforme a lo dispuesto en los estatutos de la Asociación de Propietarios de ese condominio, en los cuales se establecen los medios legales para dilucidar controversias que surjan con motivo de aquel vínculo. De ahí que el postulante debe procurar la solución del conflicto que trae a conocimiento de la justicia constitucional, ante las instancias que la referida normativa contempla, es decir, debe



formular su reclamo de forma amigable ante la Junta Directiva de la Asociación de Propietarios mencionada, cuya resolución puede impugnar ante la Asamblea General de la referida entidad, de conformidad con lo dispuesto en los artículos décimo sexto y trigésimo quinto de los estatutos de la Asociación de Propietarios del condominio Torre Azul, contenidos en escritura pública doscientos cuatro (204), autorizada en la ciudad de Guatemala, el cinco de diciembre de dos mil uno, por el notario Alejandro Aldana Serrano, (folios 142 v y 145 v de la pieza de amparo de primera instancia).

Corte de Constitucionalidad

Expediente 3626-2015

26 de noviembre de 2015

<https://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:20151126-0000-3626-2015>

Del estudio de los antecedentes se advierte: **i)** mediante la escritura pública número ciento noventa y dos (192), autorizada en la ciudad de Guatemala el dieciséis de septiembre de dos mil cuatro, por el Notario Armando Mérida Ruano, el postulante celebró contrato de compraventa de bien inmueble con la entidad inversiones de Mixco, Sociedad Anónima; por ende, es propietario de la casa de habitación ubicada dentro del Condominio denominado “Las Dalias Residenciales” en la segunda calle treinta y cinco – catorce zona siete, casa número dos, sector tres de la ciudad de Guatemala; **ii)** al obtener dicho bien inmueble adquirió, a su vez, el título número ochenta y seis (86) que ampara una acción de la entidad denominada “Las Dalias Residenciales, Sociedad Anónima”, propietaria de las fincas que conforman las áreas verdes, aceras y calles del citado condominio, entidad que sería la encargada de su administración; **iii)** como consta en el instrumento público antes referido, en la cláusula tercera, Normas de Convivencia, se establece lo siguiente: “(...) *el comprador es actualmente accionista de la entidad denominada “Las Dalias Residenciales, Sociedad Anónima”, pues como se mencionó anteriormente recibió una acción de dicha sociedad...En vista de lo anterior, lo contratantes dejan a continuación, expresa constancia de las normas principales que regirán dicha sociedad...se regirán por las normas que para el efecto establezcan la Asamblea de Accionistas de la Sociedad y el Consejo de Administración de la misma cuando así sea autorizado (...)*”; **iv)** en acta de seis de diciembre de dos mil seis, consta la celebración de la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de la entidad Jurídica “Las Dalias Residenciales, Sociedad Anónima” en la que en la cláusula tercera, punto dos, se autorizó la constitución de la Asociación de Vecinos Las Dalias Residenciales; **v)** posteriormente, se constituyó la Asociación denominada “Las Dalias Residenciales”, con el objeto de administrar el Condominio; **vi)** dicha Asociación emitió un Reglamento en el que especifica ciertas normas tendientes a aplicarse a sus asociados, el que, entre otras cosas, establece: “(...) *artículo 3. Sometimiento: Como consecuencia de lo anterior, toda persona que por cualquier concepto adquiera, posea, ocupe, o visite una o más residencias de las que integran el condominio, quedará automáticamente sometida en forma ilimitada a éste régimen jurídico (...)*”; **vii)** con base en el citado reglamento, la Junta Directiva de la referida Asociación decidió cuáles serían las vías por las cuales se puede o no transitar dentro del referido condominio; debido al incumplimiento en acatar dichas vías de tránsito, la Asociación en mención impuso al postulante una serie de multas; **viii)** por no haber realizado dicho pago, le han exigido que se identifique cada vez que quiera ingresar al condominio y también le suspendieron el servicio de agua potable; **ix)** los respectivos pagos de mantenimiento se acreditaron a pago de las multas impuestas.

De la anterior transcripción de hechos se advierte lo siguiente: **i)** el postulante es propietario de un bien inmueble ubicado dentro del Condominio Las Dalias Residenciales y accionista de la entidad Las Dalias, Sociedad Anónima; **ii)** dicho bien inmueble se encuentra constituido



bajo el régimen de Condominio; **iii)** en escritura de compraventa del citado bien inmueble, el comprador (ahora amparista) expresamente aceptó las condiciones bajo las cuales se llevó a cabo el respectivo negocio jurídico, normas dentro de las cuales se indican las que rigen tal sociedad; **iv)** la entidad Las Dalias, Sociedad Anónima, autorizó la constitución de la Asociación Las Dalias Residenciales y le confirió la administración de dicho Condominio; **v)** la Asociación aludida emitió un Reglamento que regula todas las relaciones de propiedad, administración, convivencia dentro del Condominio en mención.

El postulante considera que con la emisión del reglamento reclamado se le limitan sus derechos de asociación, de libertad de locomoción y de libertad de acción, por lo que no está obligado a acatarlo.

En efecto, conforme al artículo 34 de la Constitución Política de la República de Guatemala hay libertad de asociarse o no, por lo que el postulante, si no quiere ser asociado, así debe de manifestarlo a la Junta Directiva de la Asociación, la que no puede obligarlo a pertenecer a dicha agrupación. Lo anterior no significa que el postulante esté exonerado de cumplir con las normas de convivencia, pues así lo pactó al adquirir un bien en Condominio, ocasión en que aceptó cada una de las condiciones del contrato, dentro de las cuales se contemplan las normas de convivencia, las que, tal como se ha considerado en casos anteriores, son de obligatoria observancia cuando las decidan la mayoría de propietarios o condóminos dentro de un régimen de copropiedad, tal como sucede en el caso de análisis, especialmente cuando traten de aspectos de seguridad y de ornato, directrices que, además, en el presente caso, expresamente establecen que la entidad Las Dalias Residenciales, Sociedad Anónima se regirá por las normas que para el efecto establezcan la Asamblea de Accionistas de dicha sociedad y el Consejo de Administración.

Respecto al derecho de libre locomoción, el amparista denunció que *"(...) la Junta Directiva de ese entonces ya que al igual que ahora (sic), iniciaron con el modo de operación intimidatorio...impidiéndome el ingreso al Condominio, obligándome a identificarme cada vez que deseaba ingresar a mi propiedad (...)"*.

La autoridad cuestionada en su informe circunstanciado manifestó: *"(...) todo el problema que se ha dado entre el amparista y la Asociación...se debe a que dicha persona no respetaba las vías de circulación señalizadas dentro del condominio e ingresaba a su vivienda en contra de la vía indicada, situación esta que atentaba en contra de la seguridad de niños, vecinos, y otros vehículos dentro del condominio y por ende la Junta Directiva le impuso sanciones de carácter económico por lo que él tomo la actitud de no pagar las cuotas de mantenimiento argumentando que todo estaba inmerso en la discusión que se estaban dando por la denuncia planteada por su persona (...)"*.

Del estudio de los antecedentes se advierte que tal como manifestó el postulante, quienes adquirieron bienes inmuebles en el condominio referido, automáticamente se sometieron al Reglamento de Copropiedad y Administración del mismo. Dentro del citado reglamento, los artículos 9, 11,13.4, 13.4.1 y 13.4.4, hacen referencia a la obligación de los propietarios de pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias que se fijan para sufragar los gastos que genere la atención de las áreas comunes y, específicamente el 13.4.4 que establece que "El atraso en el pago de las cuotas de mantenimiento, faculta a la administración al corte de servicios generales relacionados con los servicios incluidos, tales como no prestar el servicio de abrir portones al ingreso o egreso del condominio tanto al condómino como a sus invitados, recolección de basura, suministros de agua, etc. Por ello, se advierte que el accionante estaba



obligado a efectuar el pago de las cuotas referidas, a fin de contar con los servicios que se pagan con lo recaudado entre los condóminos. No puede pretender gozar de los servicios de apertura de la puerta o portón de ingreso y egreso, la persona que no hace aportes para pagar a la empresa a la cual pertenece el personal que ejecuta esos servicios, pues, de lo contrario, se obligaría a realizar una prestación gratuita de éstos; en tal sentido, negar su prestación no significa que se produzca intimidación ni que por ello se limita su derecho de locomoción, pues no se le está negando el ingreso al condominio sino que a raíz de no cumplir con el pago de mantenimiento se le condicionó a que a su entrada se identifique y luego proceda a su ingreso. Por lo que en cuanto a esta queja tampoco existe agravio alguno.

El postulante argumenta que los miembros de la Asociación cuestionada, con base en el referido reglamento, decidieron cuáles serían las vías por las cuales se puede y no se puede transitar. Denuncia que dichas personas no tienen facultad para decidir en materia vial cuáles son las rutas a tomar.

En cuanto a ello, esta Corte, estima que las normas de seguridad y de tránsito, por estar dispuestas en beneficio de la mayoría, sí pueden ser de coercitivo cumplimiento. Su inobservancia apareja consecuencias que disuadan al infractor, siempre y cuando no sean notoriamente excesivas. En el presente caso, del estudio de autos se advierte que al amparista se le impuso multa de cien quetzales (Q 100.00) cada vez que ingresó al condominio en contra de la vía. No respetar las normas de tránsito, pone en riesgo a los niños del condominio, vecinos y demás vehículos que sí respetan las vías de tránsito, por lo que al ser normas que van dirigidas al bienestar de la mayoría, no denotan abuso de autoridad, pero sí de observancia obligatoria de parte del vecino, ya que al estar sujeto a un régimen de condominio -como en el presente caso- dichas personas se encuentra condicionadas a sus reglamentos. Aunado a ello, dicha sanción no se advierte excesiva.

En cuanto al impago de las multas impuestas como sanciones económicas a raíz de que el postulante ha infringido el citado reglamento, las mismas deberán hacerse efectivas con base en lo que al respecto establezca dicha normativa. Asimismo, en la escritura del contrato de compraventa de bien inmueble en la cláusula 3.8 establece: *"(...) los accionistas que no cumplan puntualmente con sus obligaciones, principalmente las de carácter contributivo, podrán ser sancionados por el simple retardo en dicho cumplimiento, con multa equivalente al importe de la contribución o abono en mora o de conformidad con las sanciones que en su oportunidad dicte la sociedad. Lo anterior es sin perjuicio del derecho de la sociedad para demandar judicialmente el cumplimiento de la prestación (...)"*. Por ende, al haber suscrito dicho contrato aceptó y consintió expresamente cada una de sus condiciones y cláusulas.

La finalidad del Reglamento es promover, mantener y desarrollar un ambiente cordial y de respeto entre los condóminos, velar por el bienestar común de todas las personas que adquirieron un bien inmueble dentro del referido Condominio, por lo que el accionante, en su calidad de accionista y propietario, debe someterse a dichas normas.

Por último, el amparista y el Ministerio Público señalan que en casos similares esta Corte ha considerado que si bien son evidentes los hechos que motivan que vecinos se organicen en una Asociación y creen voluntariamente medios preventivos de protección contra la delincuencia que afecta la vida, la integridad y la seguridad de las personas y sus bienes, no puede someterse a ella y a sus decisiones a quienes discrepan de formar parte de la entidad, y por ende, afectarle en sus derechos constitucionalmente reconocidos, en este caso, no se advierte que las disposiciones de la asociación reclamada limiten injustificadamente al



postulante, pues no ocurre en estos, como sí sucedió en los precedentes, negativa absoluta de que el postulante ingrese a su vivienda, pues lo que se le impone es que respete la vía.



SERVICIO DE AGUA POTABLE

Corte de Constitucionalidad

Expediente 4617-2013

28 de septiembre de 2015

<https://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:20150928-0000-4617-2013>

...esta Corte concluye que, aun cuando no figure expresamente en la Constitución, existe un derecho al agua que comprende *el derecho de todos a disponer de agua suficiente, salubre, aceptable, accesible y asequible para el uso personal y doméstico*, sin obviar la importancia que este recurso tiene incluso para los ecosistemas; y que impone al Estado las obligaciones de respetar, proteger y cumplir, en los términos apuntados por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales en la Observación General número quince.

Corte de Constitucionalidad

Expediente 2810-2010

1 de febrero de 2011

<https://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:20110201-0000-2810-2010>

En igual sentido: Expediente 5278-2012, 20 de marzo de 2013

...esta Corte advierte: **a)** según informe circunstanciado, se constituyó la Asociación Civil Agua de Chiaval, asociación civil no lucrativa, cuya Junta Directiva está conformada por cuatro comunidades, Chiaval, Agua Alegre, Laguna Seca y Buena Vista, siendo el Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la Asociación Reynaldo Ramírez Funes, según consta en acta de veinte de marzo de dos mil siete; **b)** que la Asociación es la encargada del suministro de agua potable a todas las comunidades que la integran, por medio del servicio público de llena cántaros el cual se presta por sectores, debiendo pagar una cuota todos los miembros de las comunidades que la conforman; y **c)** la autoridad impugnada procedió a suspender el servicio de agua potable, fundamentándose en la falta de pago de las cuotas establecidas para proporcionar dicho servicio, hecho que no acreditó la autoridad impugnada. Al suspender dicho servicio la autoridad actuó con abuso de poder, teniendo en cuenta su naturaleza, organización y condiciones de funcionamiento. Por otra parte, cabe mencionar que dentro de los recursos naturales, uno de los más importantes resulta ser el del agua, cuyo aprovechamiento, por tratarse de un bien de dominio público, inalterable e imprescriptible, debe realizarse de manera eficiente, observando en su utilización el interés social de conformidad con el artículo 127 de la Constitución Política de la República de Guatemala; además, como lo ha reconocido recientemente la Asamblea General de Naciones Unidas en resolución de dieciocho de julio de dos mil diez (Sexagésimo Cuarto Período de Sesiones) al declarar el derecho al agua potable y el saneamiento como un derecho humano, es uno de los derechos básicos y esenciales que le asiste a la persona humana para vivir en un ambiente sano y, en este caso, la carencia del vital líquido provocaría riesgo de daño a la salud de las personas, por lo que, la autoridad impugnada al suspender el servicio de agua potable lo hizo en detrimento de los derechos fundamentales enunciados por los amparistas.

La sentencia apelada denegó el amparo al considerar que no se agotó el presupuesto procesal de definitividad regulado en el artículo 19 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, requisito procesal que en el caso de análisis no procede, por la violación inminente de los derechos enunciados por los postulantes. Además, esta Corte es del criterio que dicha autoridad debe implementar otro clase se mecanismo para obtener el pago del



servicio de agua potable, el cual es público y no privado y así establecer quienes se encuentran en mora, para no afectar a los demás que no han incurrido en insolvencia por el servicio que ahora se reclama.

Corte de Constitucionalidad

Expediente 83-2013

13 de agosto de 2013

<https://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:20130813-0000-83-2013>

En el presente caso, Nora Azucena Elvir López en su calidad de Presidente del Comité de Vecinos Promejoramiento del Condominio Fuentes del Valle IV promovió amparo contra Mantenimiento Residenciales, Sociedad Anónima, señalando como acto reclamado el incremento a la cuota integral de los servicios de suministro de los servicios de agua potable, extracción de basura, limpieza de calles y avenidas, mantenimiento de áreas verdes, garita de control de acceso, mantenimiento de planta de tratamiento de aguas hervidas, entre otros, por parte de la entidad recurrente. La postulante denunció violación al principio jurídico del debido proceso, al derecho humano y universal al agua en virtud de que, a su juicio, se ve amenazada su salud y la de sus familias.

[...] esta Corte, en congruencia con lo considerado por el tribunal *a quo*, advierte que el amparo opera como instrumento constitucional por lo que puede instarse la eficacia de los derechos fundamentales, ya sea para asegurar su vigencia y respeto o para restablecer su goce cuando existe amenaza de violación, o violación propiamente de ellos, por decisiones o actos indebidos, pues lo que se pretende en el amparo es la tutela en forma oportuna de la protección de un derecho fundamental. Asimismo dentro de los recursos naturales, uno de los más importantes resulta ser el agua, cuyo aprovechamiento, por tratarse de un bien de dominio público, inalterable e imprescriptible, debe realizarse de manera eficiente observando en su utilización el interés social de conformidad con el artículo 127 de la Constitución Política de la República de Guatemala; además como lo ha reconocido la Asamblea General de las Naciones Unidas en resolución de dieciocho de julio de dos mil diez (Sexagésimo Cuarto Periodo de Sesiones) al declarar el derecho de agua potable y el saneamiento como un derecho humano, es uno de los derechos básicos y esenciales que le asiste a la persona humana para vivir en un ambiente sano y en este caso la carencia del vital líquido provocaría el riesgo de daño a la salud de las personas, por lo que la autoridad impugnada, al suspender el servicio de agua potable, lo hizo en detrimento de los derechos fundamentales enunciados por los amparistas. En consecuencia, dicha autoridad no puede, por sí, de manera arbitraria, suspender el suministro del agua potable; máxime que, según se advirtió, se encuentra en discusión lo relativo al incremento de la cuota concerniente a dicho suministro.

Corte de Constitucionalidad

Expediente 146-2015

7 de mayo de 2015

<https://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:20150507-0000-146-2015>

El derecho de defensa regulado en el artículo 12 de la Constitución Política de la República de Guatemala implica que debe permitirse a los sujetos procesales que puedan hacer valer todos los medios de defensa que la ley pone a su alcance con la finalidad de que sus pretensiones sean conocidas por los órganos administrativos y jurisdiccionales competentes; el mismo artículo preceptúa que: “...no se puede ser privado de sus derechos sin haber sido citado, oído y



vencido en proceso legal ante juez o tribunal competente preestablecido”, por lo que negarse a prestar un servicio básico fundamentándose en la supuesta comisión de anomalías sin posibilidad de defenderse es una violación a los derechos consagrados en el mencionado precepto legal.

Además, esta Corte ha sostenido que el texto supremo reconoce el derecho a la salud y la protección de la misma, lo que implica tener acceso a los servicios que permitan el mantenimiento o restitución del bienestar físico, mental y social, poniéndose al alcance de todos los habitantes los servicios necesarios para satisfacer las necesidades básicas.

[...] esta Corte ha reconocido tácitamente en los expedientes 4626-2013, 215-2014 y 131-2014, que ante la suspensión del servicio de agua potable efectuado por la Empresa Municipal de Agua de la ciudad de Guatemala, lo que procede es acudir directamente en amparo y, por ende, no existe obligación de agotar vía o procedimiento ordinario previo, presupuesto que en todo caso no guarda relación alguna, como erróneamente señala la Procuraduría General de la Nación, con el hecho mismo de comparecer -el administrado- ante la administración pública a dirimir la supuesta alteración de contador o el presunto adeudo que ello pudo ocasionar, al ser aspectos totalmente distintos.

[...] En el presente caso, del estudio de las constancias procesales, esta Corte advierte que la autoridad cuestionada no ajustó su actuación a lo dispuesto en el artículo 12 de la Constitución Política de la República de Guatemala, ni a lo preceptuado en los artículos 105 y 106 del Reglamento del Servicio Público de Agua a cargo de la Empresa Municipal de Agua de la ciudad de Guatemala, debido a que en correcta interpretación de los artículos mencionados, la entidad objetada debió presentar la denuncia correspondiente ante el Juez de Asuntos Municipales, órgano administrativo competente para tramitar el procedimiento por medio del que se le informe al interesado de las anomalías encontradas y se le confiera la audiencia respectiva, ello a efecto de que el administrado tenga la oportunidad de manifestarse en torno a aquellas y que concluida la investigación a que hace alusión el artículo 106 del citado Reglamento, el Juez referido dicte la resolución que corresponda. Por lo tanto, es posible concluir que la Empresa Municipal de Agua de la ciudad de Guatemala sustrajo del conocimiento de la autoridad competente, la situación fáctica que subyace al amparo, impidiendo así al accionante la adecuada defensa de sus derechos e imposibilitándole actuar en la forma que estimara pertinente para el resguardo de sus intereses.

En similar sentido se pronunció este Tribunal en las sentencias dictadas el diecinueve de septiembre de dos mil trece, quince de enero de dos mil catorce y veintinueve de enero de dos mil catorce, en los expedientes 2494-2013, 4399-2013 y 5662-2013.

Con base en lo precitado, es dable declarar sin lugar el recurso de apelación instado y confirmar el otorgamiento de la protección constitucional solicitada, modificándola a razón de precisar los efectos de la tutela concedida, en el sentido de que la autoridad reclamada deberá continuar prestando el servicio de agua potable al accionante, sin perjuicio de poder efectuar los cobros correspondientes por este y de instar, en el caso de así considerarlo, el procedimiento administrativo respectivo en virtud de las anomalías detectadas, para lo cual resulta imperativo hacer las conminatorias respectivas.



Corte de Constitucionalidad

Expediente 4786-2015

27 de enero de 2016

<https://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:20160127-0000-4786-2015>

...esta Corte estima necesario traer a colación lo que en casos anteriores ha manifestado respecto al corte de servicio de agua y la audiencia previa al usuario del mismo, en cuanto a que el derecho de defensa regulado en el artículo 12 de la Constitución Política de la República de Guatemala implica que debe permitirse a los sujetos procesales que puedan hacer valer todos los medios de defensa que la ley pone a su alcance con la finalidad de que sus pretensiones sean conocidas por los órganos administrativos y jurisdiccionales competentes; el mismo artículo preceptúa que: *“no se puede ser privado de sus derechos sin haber sido citado, oído y vencido en proceso legal ante juez o tribunal competente preestablecido”*. Por lo que negarse a prestar o, en este caso, suspender un servicio básico como lo es el suministro de agua potable a las unidades habitacionales que conforman la fase dos de Residenciales Ciudad Nueva, en forma unilateral y sin previo aviso a los respectivos condóminos o a la Junta Directiva correspondiente, no obstante encontrarse consignado en la Tesorería del Organismo Judicial el pago correspondiente al mes de septiembre de dos mil quince, mes en el que ocurrió la suspensión de tal servicio, objeto de reproche, y sin haber agotado la fase conciliatoria y arbitral a que alude el convenio suscrito entre las partes, constituye una violación a los derechos consagrados en el mencionado precepto constitucional.

En ese orden de ideas, este Tribunal también ha sostenido que el Texto Supremo reconoce el derecho a la salud y la protección de la misma, lo que implica tener acceso a los servicios que permitan el mantenimiento o restitución del bienestar físico, mental y social, poniéndose al alcance de todos los habitantes los servicios necesarios para satisfacer las necesidades básicas, tal es el caso del suministro del agua como líquido vital.

Similar criterio ha sido sostenido por esta Corte, en múltiples fallos, por citar algunos de ellos, en sentencias de veinticinco de febrero, doce de marzo y diecisiete de junio, todas de dos mil quince, emitidas en los expedientes 4920-2014, 2568-2014 y 2612-2014, respectivamente.

Con base en lo antes considerado, del análisis de las constancias obrantes en autos dentro del expediente que fuera remitido, este Tribunal advierte que el actuar de la entidad reprochada no se ajustó a lo acordado en el convenio suscrito entre esta y las respectivas Juntas Directivas de Residenciales Ciudad Nueva, Fases I, II y III, en cuanto a que la entidad cuestionada facultó a esas Juntas Directivas para que, en caso fuera necesario, éstas se encargarían de cortar el servicio de agua a los condóminos que se encontraran insolventes en el pago de las cuotas respectivas por el suministro de agua potable; asimismo, que cualquier incremento futuro debería ser consensuado con las tres fases, de acuerdo al estudio de mercado correspondiente, acordando que todas las diferencias que se suscitaran con relación al servicio de agua potable, aumento o incremento de la cuota mensual, cobros, distribución, cortes y cualquier otro se someterían a la vía del juicio arbitral y a los centros de mediación del Organismo Judicial. Cabe señalar que el referido convenio establece que las partes acuerdan que debe haber una buena comunicación entre las respectivas Juntas Directivas y la entidad objeto de reproche, a fin de que se informen continuamente de cualquier situación relacionada con la prestación del servicio de agua.

Por lo antes expuesto, esta Corte estima que la entidad denunciada omitió cumplir con el procedimiento señalado y establecer la comunicación correspondiente con la amparista a



efecto de ponerse de acuerdo en cuanto al aumento de la cuota por el suministro del servicio de agua potable a la Fase Dos de Residenciales Ciudad Nueva, tal y como se indica en el convenio suscrito, previo a acudir a medidas de hecho, como lo es la suspensión de ese servicio, máxime si los usuarios del mismo habían realizado el depósito de las cuotas convenidas consignando a favor de la autoridad cuestionada el importe de las mismas, tal y como consta con las órdenes y recibos de ingresos judiciales que obran en autos, ello sin prejuzgar sobre la resolución final que declare la procedencia o no del pago por consignación realizado.

Corte de Constitucionalidad

Expediente 4245-2015

2 de diciembre de 2015

<https://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:20151202-0000-4245-2015>

Con respecto al servicio de agua potable, éste constituye un servicio municipal de carácter esencial. El artículo 79 del Código de Salud establece que es obligación de las Municipalidades abastecer de agua potable a las comunidades situadas dentro de su circunscripción territorial, conforme lo establece el Código Municipal y las necesidades de la población. El artículo 72 del Código Municipal (derivado del contenido del artículo 253 constitucional) dispone que corresponde al municipio regular y prestar los servicios públicos municipales de su circunscripción territorial y, por lo tanto, tiene competencia para establecerlos, mantenerlos, ampliarlos y mejorarlos, garantizando un funcionamiento eficaz, seguro y continuo, así como la determinación y cobro de tasas y contribuciones equitativas y justas, que deben ser fijadas atendiendo los costos de operación, mantenimiento y mejoramiento de calidad y cobertura de servicios. Además, el artículo 74 del mismo cuerpo legal establece que la municipalidad tiene facultad para otorgar a personas individuales o jurídicas, la concesión de la prestación de los servicios públicos municipales. Por su parte, el artículo 91 del Código de Salud establece que en las poblaciones que cuentan con servicio de agua potable, queda prohibido suspender este servicio, salvo casos de fuerza mayor que determinen las autoridades de salud, en coordinación con las municipalidades tales como morosidad o alteración dudosa por parte del usuario.

Por lo tanto, ese último artículo citado faculta a suspender el suministro del servicio de agua potable en caso de morosidad, conforme la regulación municipal, la propia de la concesión administrativa existente y del régimen de propiedad al que pertenezca el suministro.

(...) Por otra parte, de conformidad con el artículo 236 del Código Procesal Civil y Mercantil, todas las cuestiones que se susciten con motivo del contrato de arrendamiento, deben ventilarse por el procedimiento de juicio sumario, tales como el incumplimiento del arrendador o del arrendatario (artículos 1901, 1902, 1906, 1930 del Código Civil). Por lo tanto, el amparo no es la vía idónea para dilucidar los conflictos surgidos por la interrupción del suministro de agua potable a un local arrendado dentro de un local comercial bajo régimen de propiedad horizontal derivada de la morosidad de ese servicio.

Además, el artículo 1935 del Código Civil establece que el consumo de la energía eléctrica y servicio telefónico, así como el agua que exceda de la que corresponde al inmueble o la cantidad determinada en el contrato está a cargo del inquilino, salvo estipulación expresa; sin embargo, el amparista señala que quien las pagaba era el arrendador, según convenio verbal; y, algunas veces, pagó él directamente.



Esas cuestiones precisan de un período probatorio suficiente para que las partes (tanto entre prestador y usuario de servicios de agua potable, como entre arrendador y arrendatario) puedan aportar elementos de convicción suficientes que diluciden lo que se aquí se alega, período como el que ofrece el juicio sumario ante juez civil.

Corte de Constitucionalidad

Expediente 1927-2006

15 de noviembre de 2006

<https://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:1927-2006-0000>

Respecto al corte del servicio de agua potable, por parte del Consejo de Administración del Condominio Ecológico Familiar El Gozo y de Aguas Abundantes, Sociedad Anónima, a los inmuebles que habitan los supuestos agraviados y sus familias dentro del Condominio Ecológico Familiar El Gozo, zona once de la Villa de Mixco, esta Corte estima que el referido Consejo ha actuado arbitrariamente, ya que el capítulo segundo, artículo segundo del Reglamento de Co-Propiedad y Administración del referido condominio -en el cual se regulan las facultades de dicho órgano de gobierno- no le confiere potestad para realizar el corte del servicio de agua potable a los condóminos, por ninguna razón. Al haber dispuesto tal medida, ese Consejo se excedió en el ejercicio de las facultades que le son inherentes, arrogándose una función que le corresponde a Aguas Abundantes, Sociedad Anónima, quien es la encargada de prestar dicho servicio, así como la única facultada para suspender el mismo cuando concurren las causas de suspensión establecidas en el artículo 13 del Reglamento para la Venta y Datación del Agua de dicha entidad.

[...] Esta Corte estima que la autoridad a la que se reprocha el segundo acto reclamado no ha incurrido en el agravio que se denuncia porque: a) como quedó establecido anteriormente, la omisión que se reclama fue producto de un corte del servicio realizado unilateralmente por otro ente recurrido; y b) no consta que las personas a cuyo favor se instó la presente acción hayan formulado a dicha autoridad solicitud de reanudación del abastecimiento de agua potable, acreditando la solvencia referida en el artículo 13 antes citado, y que ésta, a pesar de ello, haya persistido en la omisión denunciada. Si bien, el corte del servicio lo llevó a cabo el multicitado Consejo de Administración, se advierte que Aguas Abundantes, Sociedad Anónima, no estaba obligada a desarrollar acciones tendentes a restaurar el servicio, toda vez que los supuestos agraviados, independientemente de pertenecer al Consejo Comunitario de Desarrollo de la Comunidad Condominio Ecológico Familiar El Gozo, se encontraban insolventes e incurrieron en una de las causas de suspensión del mismo -la falta de pago por más de un mes-. Además, en el Reglamento referido consta que la reanudación del servicio suspendido se produciría con el pago inmediato del cien por ciento de las sumas adeudadas; de tal manera, se deduce que existen reglas claras para que se revierta la omisión contra la que se reclama, descartándose que exista amenaza cierta de que tal situación se prolongue indefinidamente.

No es acogible el argumento que legitima la insolvencia de los supuestos agraviados, en la falta de certeza jurídica, respecto de a quien deben realizarse los pagos correspondientes, pues el artículo 9º del Reglamento *ibid*, establece que tales pagos deben realizarse en las oficinas de la entidad prestataria del servicio; por lo que pudieron acudir a dicho lugar a realizar los mismos.



[...]El tercero de los actos reclamados se refiere a la falta de prestación del servicio domiciliario de agua potable por parte del Concejo y Alcalde Municipal y a la falta de regulación y control a los entes de Derecho Privado que brindan el mismo, por parte de dichas autoridades.

Esta Corte estima que no puede atribuirse responsabilidad a las referidas autoridades por el simple hecho de no prestar directamente el servicio público de agua potable, por lo siguiente: **i)** el derecho a gozar del servicio de agua potable es un derecho humano de tipo prestacional, cuyo cumplimiento debe sujetarse a las reales posibilidades económicas e infraestructurales de los entes públicos de brindar el mismo. No puede atribuirse responsabilidad a los órganos de gobierno de la Villa de Mixco, por el hecho de no prestar directamente el servicio de agua potable a las personas en cuyo favor se instó la presente acción, pues se desconocen tales posibilidades; **ii)** en el Condominio Ecológico Familiar El Gozo existe efectiva prestación del servicio de agua potable por parte de la entidad Aguas Abundantes, Sociedad Anónima, quien brinda el mismo cuando los usuarios se encuentren al día con los pagos correspondientes. El hecho que el artículo 68, literal a), establezca que compete a las autoridades municipales el abastecimiento domiciliario de agua potable debidamente clorada, no significa que necesariamente ese servicio deba ser prestado directamente por tales autoridades, pues la misma descentralización de competencias ha permitido que entes particulares participen en la satisfacción de las necesidades humanas fundamentales; y **iii)** además de lo anterior, no consta que los afectados hayan formulado solicitud de suministro a las autoridades municipales y que éstos la hayan denegado, a pesar de ser posible la prestación solicitada.

Ahora bien, en cuanto a la omisión de regular y controlar a los entes particulares que administran el servicio de agua potable, este Tribunal, con base en el informe rendido por el Alcalde Municipal de la Villa de Mixco, a solicitud del postulante, en el que llanamente se reconoce la falta de concesión, regulación y control al servicio que presta Aguas Abundantes, Sociedad Anónima, advierte que las autoridades municipales recurridas han inobservado lo regulado en los siguientes preceptos jurídicos: **a)** el artículo 35, literal e), del Código Municipal que dispone que le compete al Concejo Municipal: *“El establecimiento, planificación, reglamentación, programación, control y evaluación de los servicios públicos municipales, así como las decisiones sobre las modalidades institucionales para su prestación, teniendo siempre en cuenta la preeminencia de los intereses públicos”*; y **b)** el artículo 53, literal e) del código citado que dispone que es atribución del Alcalde Municipal: *“Dirigir, inspeccionar e impulsar los servicios públicos...”* Igualmente, han inobservado lo establecido en el artículo 73, literal c) del referido cuerpo legal, al permitir que, dentro de su jurisdicción municipal, se preste un servicio público vital sin que mediara la concesión respectiva, lo cual facilitaría la regulación y control del mismo.

Por lo antes expuesto, el amparo solicitado deviene procedente con respecto al tercero de los actos reclamados, únicamente en cuanto al reclamo relacionado con la omisión de regular y controlar al ente particular que presta el servicio de agua potable en el Condominio Ecológico Familiar El Gozo.

