

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a circular emblem. It features a central shield with a crown on top, flanked by two lions. Below the shield are two figures, possibly saints or historical figures, and a banner. The entire emblem is surrounded by a circular border containing the Latin motto "SICUT ERIS CONSPICUA CAROLINA QVAE" at the top and "IN TIBI HONOR" at the bottom.

**LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA CLÁUSULA DE SANEAMIENTO EN EL
CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**

BETTZY KATALIN CUELLAR HONG

GUATEMALA, OCTUBRE DE 2014

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA CLÁUSULA DE SANEAMIENTO EN EL
CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

BETZY KATALIN CUELLAR HONG

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, octubre de 2014

**HONORABLE JUNTA DIRECTIVA
DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
DE LA
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

DECANO: MSc. Avidán Ortiz Orellana
VOCAL I: Lic. Luis Rodolfo Polanco Gil
VOCAL II: Licda. Rosario Gil Pérez
VOCAL III: Lic. Juan José Bolaños Mejía
VOCAL IV: Br. Mario Roberto Méndez Álvarez
VOCAL V: Br. Luis Rodolfo Aceituno Macario
SECRETARIO: Lic. Luis Fernando López Díaz

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Lic. Emilio Gutierrez Cambranes
Vocal: Licda. Luisa María de León
Secretaria: Licda. Amalia Manzo Alvarado

Segunda Fase:

Presidente: Lic. Luis Emilio Orozco Piloña
Vocal: Licda. Eloisa Mazariegos Herrera
Secretaria: Licda. Rosalba Corzantes Zuñiga

RAZÓN: “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis”. (Artículo 43 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).

Licenciado Marco Vinicio González de León
Abogado y Notario

Juez Décimo de Primera Instancia del Ramo Civil del Departamento de Guatemala
6ª Avenida "A" 12-57, Zona 9. Ciudad de Guatemala. Teléfono: 2501-7310



Guatemala, 27 de junio de 2014

Doctor
Bonerge Amílcar Mejía Orellana
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala



Estimado Doctor:

En cumplimiento al nombramiento emitido por esta Unidad, de fecha diez de octubre de dos mil trece, procedí a ASESORAR el trabajo de tesis de la estudiante BETTZY KATALIN CUELLAR HONG, intitulado "LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA CLÁUSULA DE SANEAMIENTO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE". Para el efecto me permito emitir el siguiente:

DICTAMEN:

En mi opinión el presente trabajo es altamente meritorio, advirtiendo el empeño y la atención cuidadosa de la autora en la investigación y en la construcción del marco teórico, como en el contenido científico y técnico de la misma, en relación a la cláusula indemnizatoria por vicios ocultos en la contratación civil, cuya base exegética ha sido poco desarrollada por la legislación guatemalteca, a pesar de su relevancia desde el punto de vista jurídico.

Es importante señalar, que en la elaboración de la tesis se utilizó la metodología adecuada a la naturaleza jurídica del problema planteado, observándose la correcta utilización de las técnicas de investigación de recopilación bibliográfica e interpretación de la información del trabajo de campo, lo que sustenta de forma ideal el contenido del presente informe.

Cabe mencionar, que la redacción utilizada reúne las condiciones exigidas en cuanto a claridad y precisión, habiendo acoplado de manera correcta argumentos derivados de la interpretación de la legislación relacionada al tema.

Entre tanto, el aporte científico que la presente investigación deja en materia jurídica, impacta directamente en la actuación notarial aplicada a los contratos traslativos de dominio, debido a la omisión de estipulaciones que garanticen la idoneidad del negocio pactado entre las partes; sin embargo, más que negligencia viene a ser el resultado de la limitación normativa, lo cual debe corregirse a través de reformas legales que tengan como finalidad establecer con precisión los términos del saneamiento al que queda sujeto el vendedor de un bien inmueble, como pago indemnizatorio en caso de que existan cualquier perturbación que afectara los derechos de quien adquiera un bien inmueble.



Licenciado Marco Vinicio González de León
Abogado y Notario

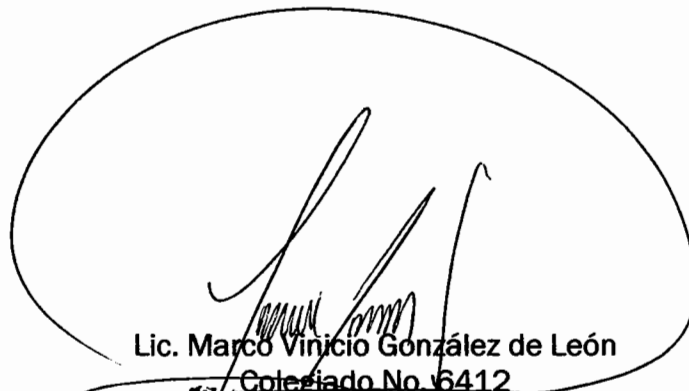
Juez Décimo de Primera Instancia del Ramo Civil del Departamento de Guatemala
6ª Avenida "A" 12-57, Zona 9. Ciudad de Guatemala. Teléfono: 2501-7310

Las conclusiones y recomendaciones son precisas, lo que deja en evidencia el conocimiento del tema investigado, por lo que al ser consideradas debieran arrojar resultados positivos que contribuyan a la consolidación de la certeza jurídica de los contratos traslativos de dominio, en concordancia con la realidad social que exige cambios inmediatos a la legislación.

Sobre la base documental, la bibliografía utilizada es exacta y muy puntual para cada uno de los temas desarrollados en la investigación.

En definitiva, el contenido del trabajo de tesis, se ajusta a los requerimientos científicos y técnicos que se deben cumplir de conformidad con los requisitos exigidos por el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, razón por la cual, emito **DICTAMEN FAVORABLE**, a efecto de continuar con el trámite correspondiente.

Respetuosamente,



Lic. Marco Vinicio González de León
Colegiado No. 6412
LICENCIADO
Marco Vinicio González de L.
ABOGADO Y NOTARIO



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.
Guatemala, 30 de julio de 2014.

Atentamente, pase a el LICENCIADO WALTER WILFREDO MANSILLA PERALTA, para que proceda a revisar el trabajo de tesis de la estudiante BETTZY KATALIN CUELLAR HONG, intitulado: "LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA CLÁUSULA DE SANEAMIENTO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE".

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título del trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, el cual establece: "Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estimen pertinentes".

DR. BONERGE AMILCAR MEJÍA ORELLANA
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS

cc.Unidad de Tesis
BAMO/iyr.



Licenciado Walter Wilfrido Mansilla Peralta
Abogado y Notario
6ª avenida 11-43 Edificio Pan Am, Nivel 3, Oficina 304, Zona 1.
Ciudad de Guatemala. Teléfono: 5207-7799



Guatemala, 04 de agosto de 2014

Doctor
Bonerge Amílcar Mejía Orellana
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala



Estimado Doctor:

En cumplimiento al nombramiento emitido por esta Unidad, de fecha treinta de julio de dos mil catorce, procedí a REVISAR el trabajo de tesis de la estudiante BETTZY KATALIN CUELLAR HONG, intitulado: **"LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA CLÁUSULA DE SANEAMIENTO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE"**. Para el efecto me permito emitir el siguiente:

DICTAMEN:

El presente trabajo aborda un tema de suma importancia respecto a su contenido científico y técnico, que tiene como objetivo primordial establecer el riesgo legal que representa la omisión de la cláusula de saneamiento en el contrato de compraventa de bien inmueble, con base en fundamentos jurídico-doctrinarios.

Cabe mencionar, que la estructura formal de la tesis fue realizada en una secuencia ideal, lo que facilita su entendimiento, dado que se utilizó una metodología analítica y científica, lo que permitió elaborar razonamientos de tipo jurídico, que sirvieron a la comprobación de la hipótesis planteada. En lo concerniente a las técnicas de investigación, la sustentante aplicó la observación, la recopilación documental y bibliográfica, además de un trabajo de campo con fines descriptivos.

Asimismo, la redacción utilizada reúne las condiciones exigidas en cuanto a claridad y precisión, cumpliendo con las reglas ortográficas del Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española.

El aporte científico de la presente investigación se circunscribe a la necesidad de reformar las disposiciones generales del saneamiento contenidas en el Código Civil, a efecto de que la nulidad sea revocada en cualquier momento, siempre que exista alguna circunstancia que perjudique la posesión, el uso, goce o disfrute del bien adquirido por el comprador.

Las conclusiones y recomendaciones son acertadas y oportunas, porque reflejan el conocimiento del tema investigado y al mismo tiempo sugieren ciertos lineamientos que de cumplirse, contribuirían a la solución de los diversos problemas que trae consigo la renuncia a la cláusula de saneamiento en los contratos traslativos de dominio.



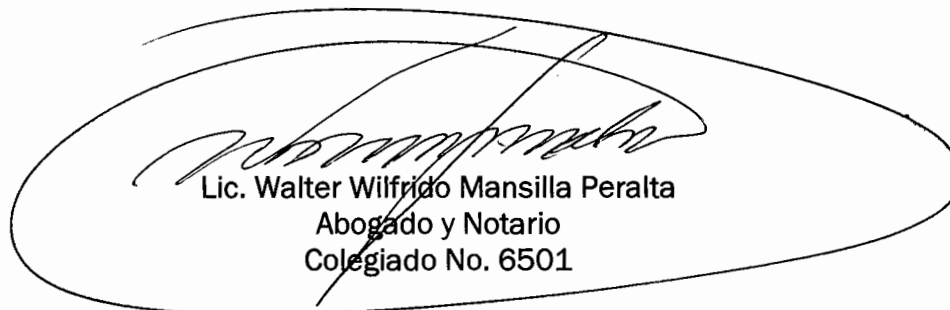
Licenciado Walter Wilfrido Mansilla Peralta
Abogado y Notario

6ª avenida 11-43 Edificio Pan Am, Nivel 3, Oficina 304, Zona 1.
Ciudad de Guatemala. Teléfono: 5207-7799

En términos generales, la bibliografía utilizada es precisa para la temática abordada, pues reúne doctrina clásica que se complementa con obras de autores nacionales, sin olvidar el análisis de la legislación vigente.

En definitiva, el contenido del trabajo de tesis, se ajusta a los requerimientos científicos y técnicos que se deben cumplir de conformidad con los requisitos exigidos por el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, razón por la cual, emito **DICTAMEN FAVORABLE**, a efecto de continuar con el trámite correspondiente, para su posterior evaluación por el Tribunal Examinador en el Examen Público, previo a optar al grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Sin otro particular, me suscribo como su atento y seguro servidor,



Lic. Walter Wilfrido Mansilla Peralta
Abogado y Notario
Colegiado No. 6501

Lic. Walter Wilfredo Mansilla Peralta
ABOGADO Y NOTARIO



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 09 de septiembre de 2014.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante BETTZY KATALIN CUELLAR HONG, titulado LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA CLÁUSULA DE SANEAMIENTO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

DAMO/srrs.



DEDICATORIA



A DIOS:

Por brindarme el privilegio de la vida, salud y sabiduría para culminar mi carrera y cada uno de los sueños, poner en mi camino a las personas indicadas para alcanzar esta meta tan anhelada.

A LA VIRGENCITA:

Que siempre me ha cubierto con su manto bendito y acompañándome en el camino que hasta hoy he recorrido para lograr mi meta.

A MIS PADRES:

Julío Armando Cuellar Rodríguez y Elsa Catalina Hong de Cuellar, por guiarme en cada uno de los momentos de mi vida, por brindarme el apoyo, fortaleza, amor, confianza y comprensión que necesito, por inculcarme valores de vida que me han llevado a ser la persona que hoy soy.

A MI HERMANO:

Julián Armando por mas que mi hermano has sido mi amigo, gracias siempre por estar conmigo y apoyarme en los momentos alegres y difíciles de nuestra vida, siempre estar dispuesto a ayudarme en todo momento y poder disfrutar este éxito conmigo.

A MI FAMILIA:

A mis Abuelos Héctor, Matilde, Rebeca, Tíos, Primos, Sobrinos, a mis primos Juan José, Sergio, Mónica, Jaqueline, Coralia y Mercedes por siempre creer en mi, en mis sueños, anhelos, y siempre acompañarme en todos y cada uno de mis proyectos, por sus sabios consejos, enseñanzas que me han brindado. Pero especialmente a mi Papa Neto aunque ya este en el cielo por todo su amor y apoyo que me siempre me dio.

A:

Familia Cifuentes López Por su amor incondicional y siempre estar conmigo en todo momento apoyándome y dándome los ánimos necesarios para lograr cada una de mis metas. Gracias por su amor y cariño los quiero mucho.



- A:** Familia Mérida Figueroa Por su cariño incondicional por apoyándome para lograr cada una de mis metas. Gracias por su amor y cariño los quiero mucho.
- A MIS AHIJADOS:** Melanie Anaite, Manuel Alejandro, Diego Wanfredo, Sherley Dennis, Gabriel Alejandro, por llenar mi vida de amor y alegrías con su existencia y cada uno de los momentos que he compartido con ustedes, y siempre luchan por sus metas.
- A MIS COMPADRES:** Héctor Santana, Evelin Sabrina, María Alejandra, Juan Pablo, María José, Eduardo, Gabriela, por darme la dicha de ser la madrina de sus hijos pero sobre todo por el apoyo incondicional que me han brindado en cada una de las etapas de mi vida, para lograr mis sueños.
- A MIS AMIGOS:** Evelyn, Diego, Carlos, Amalia, Carla, Alberto, Sofía, Manolo, Vladimir, Hugo, Yuri, Adam, Andrea, Roció, Alejandra, María José, Luis por brindarme su amistad sincera y estar en todos los momentos conmigo, por sus consejos sus desvelos y sus ánimos para poder culminar mi meta. Muchas gracias amigos los quiero.
- A PATULUL SUCHITEPÉQUEZ:** Por haberme permitido crecer en un terruño tan lindo y realizar mis primeros estudios.
- A:** Mis Catedráticos que durante mi transcurrir en mi amada facultad compartieron sus conocimientos y su amor por cada una de las áreas del derecho.
- A:** La Universidad de San Carlos de Guatemala por formarme académicamente para lograr este éxito, en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales por abrirme sus puertas para formarme académicamente y llegar a ser la profesional que he anhelado ser.

ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

1. Los derechos reales	1
1.1. Consideraciones preliminares.....	2
1.2. Definición	5
1.3. Naturaleza jurídica	7
1.4. Elementos.....	11
1.5. Clasificación.....	12
1.6. Características	14
1.7. Enumeración de los derechos reales	16
1.8. Los bienes	17

CAPÍTULO II

2. La propiedad.....	21
2.1. Nociones generales	22
2.2. Evolución histórica	25
2.3. Fundamento del derecho de propiedad	29
2.4. Características	32



Pág.

2.5. La posesión	33
2.6. El dominio	35
2.7. Modos de adquirir la propiedad: Ocupación, usucapión, accesión	37
2.8. Límites del derecho de propiedad: prohibiciones, pérdida y extinción	39

CAPÍTULO III

3. La compraventa	41
3.1. Definición	42
3.2. Antecedentes históricos	45
3.3. Características	49
3.4. Elementos	51
3.5. Compraventa civil y compraventa comercial	53
3.6. Figuras afines	54

CAPÍTULO IV

4. La cláusula del saneamiento en el contrato de compraventa: fundamento y riesgos de su exclusión	61
4.1. El vínculo contractual: los elementos del acto o negocio jurídico	62
4.2. Efectos del contrato de compraventa	64
4.3. Obligación de garantía	69
4.4. La evicción y vicios redhibitorios	71
4.5. El saneamiento en la legislación guatemalteca	75



Pág.

4.6. Responsabilidad notarial	78
CONCLUSIONES	81
RECOMENDACIONES	83
BIBLIOGRAFÍA	85

INTRODUCCIÓN

Dicha investigación fue realizada debido a que en términos generales, el contrato representa el acuerdo de voluntades entre dos o más personas que deciden crear, modificar o extinguir derechos y obligaciones; por ende, surge una responsabilidad entre las partes con respecto a la integridad del negocio jurídico celebrado. Así pues, como requisitos indispensables de existencia del contrato están el consentimiento perfecto y el objeto de tráfico material jurídicamente posible; mientras que los requisitos necesarios para su validez se circunscriben a la capacidad general especial en algunos casos para obligarse y a la observancia de formalidades que previamente hubiere establecido la ley.

En relación a las obligaciones inherentes a los contratos traslativos de dominio, el enajenante está sujeto al saneamiento por evicción o por vicios ocultos, que implica la reparación de daños y perjuicios por aquellas situaciones que pudieran afectar la posesión del adquirente.

Se puede definir que la exclusión de la cláusula de saneamiento en la celebración del contrato de compraventa de bien inmueble, constituye un factor de riesgo para la seguridad jurídica del adquirente; por ende, el notario autorizante incurre en responsabilidad civil al no garantizar la efectividad del negocio jurídico estipulado.

El problema fue estudiado desde el punto de vista jurídico, analizando las consecuencias legales derivadas de la omisión de la cláusula de saneamiento en los contratos traslativos de dominio, que garantizan la reparación de daños por evicción o vicios ocultos que aparezcan sobre el bien que se enajena.

Es por ello que se ha realizado un informe, con el que se pretende fundamentar el papel tan importante de la cláusula de saneamiento en el contrato de compraventa de bien inmueble; debido a que se comprobó la hipótesis, ya que hoy en día dicha cláusula de saneamiento, no cumple su función primordial de protección, puesto que

al existir preceptos legales que causan confusión, atentan contra los derechos adquiridos por uno de los contratantes.

El objetivo general de dicha investigación fue Establecer la trascendencia jurídica de la inclusión de la cláusula de saneamiento en la celebración de contrato de compraventa de bien inmueble

En la presente investigación fue utilizada la técnica bibliográfica, basadas en la revisión bibliográfica, hemerográfica y documental, junto con un estudio de la legislación nacional vigente aplicable al caso, recopilando información fundamental referente al tema. Los métodos de investigación aplicados fueron el analítico y el deductivo, con los que obtuvieron de manera general los temas de mayor relevancia en la contratación guatemalteca, enfocándonos específicamente en la importancia de la cláusula de saneamiento.

A manera de desarrollo, queda estructurado el presente trabajo en cuatro capítulos, de la forma siguientes: En el primero se establece lo concerniente a los derechos reales, así como sus consideraciones preliminares, definición, elementos, características y la clasificación; el segundo se desarrolla la propiedad, dando a conocer nociones generales, su evolución histórica, fundamento legal, características, modos de adquirirla así como las formas de extinción; el tercero contiene la compraventa, su definición, antecedentes históricos, elementos, características, la compraventa civil y mercantil hasta un análisis de la aplicación del Artículos de la legislación nacional vigente; y en el cuarto se analiza la cláusula del saneamiento en el contrato de compraventa fundamento y riesgos de su exclusión, el vínculo contractual y los elementos del acto o negocio jurídico, los efectos del contrato de compraventa, la obligación de garantía, la evicción y vicios redhibitorios, el saneamiento en la legislación guatemalteca y la responsabilidad notarial.

CAPÍTULO I

1. Los derechos reales

En términos generales, el derecho es un conjunto de normas de carácter obligatorio, que regulan las relaciones entre las personas; tal concepción, pone de manifiesto el hecho de que es el individuo quien posee la facultad exclusiva de crear reglas de convivencia.

El ser humano, en su afán por desarrollarse en sociedad precisa servirse de objetos para la atención de sus necesidades; pero esa apropiación no puede ser deliberada, pues el acto en sí crea una relación de la persona frente a la cosa, que se denomina derecho real.

La legislación romana, distinguía el principio jurídico de la propiedad, por sobre el derecho personal o de crédito, aunque no fue tipificado como tal; sin embargo, la facultad inherente a su contenido era ejercido frente a la colectividad indeterminada por la simple tradición.

La sistemática contemporánea, explica el derecho real como una situación de poder jurídico que no puede ser menoscabada, ni disminuida en ninguna forma; a su vez, queda a disposición de su titular el uso, manejo, aprovechamiento o en su caso, la transferencia del bien.

En esta noción preliminar, cabe añadir que el dominio es el valor agregado en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona.

Es así, como comienza el desarrollo de este trabajo de investigación, que tiene como finalidad exponer la seguridad jurídica de la cláusula de saneamiento en el contrato de compraventa de bien inmueble.

1.1. Consideraciones preliminares

En la actualidad, la transformación económico-social y el avance tecnológico se han constituido en factores de manera implícita están propugnando cambios en el campo del derecho.

El derecho real o de cosas, como parte del ordenamiento jurídico, contiene las normas que regulan el dominio del ser humano sobre los bienes; asimismo, presupone también el reconocimiento de atribuciones personales o individuales de carácter público o constitucional.

De esa manera, resulta patente la vinculación jurídica de esta materia civil, basada en el reconocimiento de la propiedad privada, compatible con el bien común y, por tanto, con las limitaciones que correspondan.

La facultad de disponer de un objeto es una característica inherente a su titular, pues no necesita que intervenga la conducta de otra persona.

“Pasada la época del Estado liberal del siglo XX, la propiedad y los demás derechos reales basados a su alrededor, se mueven en nuestra época entre los dos polos indicados de libertad personal y vinculación social”.¹

De ahí, que en un momento dado, la adquisición de bienes no solamente competencia de la jurisdicción privada, pues la serie de irregularidades que pueden surgir en el trámite obliga a la mediación del sistema judicial de orden público.

La intervención estatal en el ámbito jurídico-real persigue la protección de la pacífica convivencia social; como se aprecia, en las denominadas relaciones de vecindad, cuya regulación no sólo afecta al derecho de propiedad, sino también a los derechos reales limitados —usufructo, servidumbres— y a la apariencia de concepto —posesión—.

“En la doctrina germánica es muy marcada la tendencia a diferenciar, dentro del derecho de cosas, dos ramificaciones: la relativa a la propiedad y derechos sobre los bienes muebles y la referente al régimen inmobiliario, estimando que dichas agrupaciones quedan separadas, en la técnica moderna, tanto por su constitución como por sus efectos, modo de adquisición, modificación y extensión”.²

Ahora bien, resulta oportuno aclarar que la sistemática jurídica ha establecido una diferenciación derechos reales y derechos personales, que en su conjunto forman el

¹ Santos Briz, Jaime. *Derecho civil. Teoría y práctica. Tomo II: Derecho de cosas.* Pág. 5.

² Castán Tobeñas, José. *Derecho civil español, común y foral. Tomo II: Derecho de cosas. Volumen I: Los derechos reales en general. El dominio. La posesión.* Pág. 26.

patrimonio, entendiendo que unos tienen por objeto elementos del mundo exterior y los otros ciertos actos de los hombres, pero ambos representan un valor pecuniario.

En este desarrollo conceptual, los bienes están vinculados a acepciones tales como posesión, dominio y propiedad, por lo que es común que exista cierta confusión al momento de determinar el momento en que la pertenencia empieza a cobrar interés legal.

“En el derecho real, el titular tiene un poder jurídico inmediato sobre la cosa; en el derecho personal, la relación jurídica está referida a otra persona”.³

La distinción procede de la obra de los glosadores, quien la construyeron probablemente a partir de la idea romana de una actio in rem distinta de la actio in personam.

“Entonces, esta pertenencia se caracteriza por dos notas concurrentes: por una parte, tiene por objeto una determinada cosa; por otra parte, no tiene correlativo respecto de una determinada persona, sino que sujeta a todos a través de un deber general de respetar la posición y actuación del titular del derecho; por contraste, el derecho de crédito tendría por objeto la conducta o comportamiento de uno o varios individuos”.⁴

³ Brañas, Alfonso. *Manual de derecho civil*. Pág. 289.

⁴ Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Derechos reales*. Pág. 18.



En ambos casos, el vínculo compromisorio resultante sólo existe de persona a persona, por lo tanto, la diferencia es más bien de objeto; en los derechos reales se hace énfasis en la cosa, para resaltar el dominio sobre la misma, mientras que en los derechos personales se le da preponderancia a la relación jurídica.

El titular de la acción preferente sobre determinado bien, adquiere una posición de absolutidad porque sólo interesa el resultado de su voluntad, lo que no pasa en una obligación civil; entretanto, parte de la corriente científica incluye en este apartado el estudio sobre los objetos de valor, al menos en cuanto a partes integrantes, pertenencias, utilidades y frutos.

1.2. Definición

Los romanos denominaban a los derechos reales como jus in jures, porque su alcance legal recae sobre una cosa determinada; los restantes del grupo social tienen el deber de no poner obstáculos al ejercicio de esa actividad.

En el campo conceptual, son diversas las teorías que tratan de explicar el fundamento de la relación personal frente a la cosa, como se observa en las siguientes citas:

El autor Eduardo Serrano Alonso, en relación al derecho real indica que: “Es la facultad subjetiva de carácter privado que atribuye a su titular un poder directo e

inmediato de contenido variable sobre una cosa o un derecho, que puede hacerse valer frente a todos los que impone el deber jurídico de abstención y respeto”.⁵

El autor Carlos Lasarte Álvarez, en relación al derecho real indica que: “La potestad inherente al bien sobre el que recae, es la nota más sobresaliente: esto es, el señorío que la persona ejerce de forma directa e inmediata sobre la cosa”.⁶

El autor Néstor Jorge Musto, en relación al derecho real indica que: “Es aquel que crea entre la persona y la cosa una relación directa e inmediata, de modo que el sujeto puede obtener un provecho del objeto, sin intervención de otra persona”.⁷

El autor Marcel Planiol, en relación al derecho real indica que: “Es aquel que impone a todos la obligación de respetar el poder jurídico que la ley confiere a una persona determinada para retirar de los bienes exteriores la totalidad o partes de la ventajas que le confiere su posesión”.⁸

Ahora bien, si el derecho reconoce que el mecanismo para la actividad económica puede consistir en la explotación de un bien determinado, la relación jurídica tiene carácter inminente, cuya naturaleza es una especie de soberanía sobre el bien.

En tal sentido, se dice que una facultad de este tipo crea un deber general de respeto e incluso, más técnicamente, un estado de sujeción, pues no se espera de los terceros

⁵ Serrano Alonso, Eduardo. **Manual de derechos reales**. Pág. 22.

⁶ Lasarte Álvarez, Carlos. **Curso de derecho civil patrimonial: Introducción al derecho**. Pág. 202.

⁷ Musto, Néstor Jorge. **Derechos reales**. Pág. 7.

⁸ Planiol, Marcel y Georges Ripert. **Tratado práctico de derecho civil francés**. Pág. 47.

otra conducta que la de estar y pasar por las decisiones que respecto del bien tome el titular; por ello, esta clase de derechos tienen una eficacia erga omnes, frente a la eficacia relativa de las obligaciones de crédito, pues sólo vinculan al acreedor con un determinado sujeto pasivo.

Así pues, la diferencia es que el objeto en la prestación económica, es siempre la conducta del deudor, de modo que, aunque ésta consista en el deber de entregar una cosa, no puede el acreedor tomarla por sí mismo, por lo que necesariamente debe esperar a que se consuma el acto por voluntad ajena.

En ese contexto, el derecho real es la facultad que adquiere una persona de disponer sobre una cosa de manera directa e inmediata, sin menoscabo alguno y de efecto frente a terceros; tanto así, que viene a ser un elemento constitutivo de la propiedad, como valor máximo tutelado por la legislación, que adquiere distintas modalidades según el género que se trate.

1.3. Naturaleza jurídica

Las teorías que explican la esencia del derecho real, pueden sintetizarse de la siguiente manera:

— Teoría clásica

El pensamiento tradicional tiene su origen en Roma, cuyo influjo cobró categoría casi axiomática, subsistiendo sin obstáculos hasta las postrimerías del siglo pasado.

El derecho real como la relación inmediata entre la persona y la cosa; esta premisa supone el principio de diferenciación con respecto a las obligaciones de crédito.

En este caso, el aprovechamiento del objeto no necesita la intervención de terceras personas, por lo que se dice que el vínculo existe entre el depositario y el elemento de valor, aunque tal postura parece ser rechazada por algunos tratadistas.

“La concepción clásica, admite al derecho real como un señorío inmediato sobre una cosa que puede hacerse valer erga omnes; el titular del derecho real ostenta un poder inmediato sobre la cosa; hay, por tanto, una relación directa entre persona y cosa”.⁹

En la época actual, esta teoría ha perdido importancia, en razón que todo derecho se manifiesta entre personas, no existiendo en su esencia, como una conexión de individuo a objeto de posesión.

— Teoría obligacionista o personalista

La crítica a la argumentación clásica, fue la génesis de esta corriente doctrinaria, que encontraba el fundamento de la naturaleza jurídica del derecho real en un vínculo de carácter personal entre el titular y los demás hombres.

⁹ Espín Cánovas, Diego. *Manual de derecho civil español. Volumen II: Derechos reales.* Pág. 1.



En algún momento, el dominio pasó por alto a la cosa, atendiendo al principio lógico de que los seres inanimados no pueden ser parte de una obligación legal; por lo tanto, la facultad del adquirente tiene valor frente a otros individuos, que a su vez, quedan advertidos de respetar dicha calidad.

“De tal manera, que el derecho real viene a configurarse como una relación obligatoria, en la cual el sujeto activo es dicho titular y el pasivo comprende a todas las personas que integran la comunidad social, dentro de la cual se ejerce el derecho”.¹⁰

Cabe señalar, que la protección erga omnes que alcanza esa atribución del titular, implica que cualquier persona que entre en contacto con la relación jurídica ha de soportar las condiciones que le imponga el dueño, aun cuando no tuviera conocimiento de la existencia del objeto de la discusión.

— Teoría moderna

La jurisprudencia moderna, es precisa al afirmar que el derecho sólo regula relaciones humanas; esto por supuesto, no significa que deja de existir un lazo jurídico en el derecho real, entre el titular del mismo y los demás hombres sobre los que pesa un deber negativo de abstención.

“Al respecto, ha de destacarse, que se intenta, desde diversos puntos de vista, una recomposición o reconfiguración de la facultad de ejercicio sobre la cosa, partiendo de

¹⁰ Matta Consuegra, Daniel. Análisis doctrinario, legal y jurisprudencial de los derechos reales en Guatemala. Pág. 94.

la constatación básica de un grado de insatisfacción de la doctrina cuando se intenta perfilar el derecho real a través de las notas de inmediatividad y del carácter absoluto del poder”.¹¹

Esta noción trata de unificar criterios alrededor de la validez del nexo jurídico que puede darse entre el individuo y el objeto, pero también frente a terceros; si bien, existe discusión sobre la capacidad del bien para generar consecuencias de derecho, su utilidad si interesa al régimen legal.

“La polarización de criterios aleja de la verdad; conviene por tanto adoptar en ocasiones un criterio mesurado, equidistante de las posiciones radicales y conforme a este razonamiento la doctrina jurídica con afanes conciliadores, estimó que ambas direcciones no estaban desposeídas de certidumbre, pecando únicamente de restringidas dado a que sus enfoques gravitaban en torno de una parte del asunto”.¹²

Finalmente, en una fusión conceptual se llegó a establecer que derecho real es aquel que concede a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa, que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos.

¹¹ Aguilar Guerra, Vladimir Osman. Ob. Cit. Pág. 22.

¹² Flores Juárez, Juan Francisco. Los derechos reales. Pág. 37.



1.4. Elementos

En términos generales, se distinguen dos componentes en el derecho real: un elemento interno, el más intenso que consiste en el poder inmediato que cierto mandato otorga sobre la cosa; y un elemento externo, que consiste en lo absoluto de esa facultad en relación a las demás personas.

La corriente obligacionista, alejada de la esencia, prescinde del objeto sobre el que recae el poder, es decir, le quita lo que tiene de sustancial.

De esa forma, el derecho real se reduce únicamente a una obligación legal de contenido negativo impuesta a un sujeto pasivo universal, que es el público.

En síntesis, los elementos de esta atribución jurídica siguiendo a Espín Cánovas, pasa por las siguientes notas:

- a) El poder del sujeto sobre la cosa, que le permite recabar por sí sólo de ella las utilidades de que sea susceptible, correspondiéndole, por consiguiente, un poder autónomo.

- b) La relación del sujeto con los terceros, que tienen el deber de no invadir aquella relación autónoma y directa entre el sujeto y la cosa.

En una posición intermedia o armónica, la inmediatividad representa el factor interno de la relación jurídica, que no es más que el contenido económico del derecho; mientras que la absolutividad representa el factor externo del vínculo en cuestión, constituyéndose en la garantía jurídica de aquel.

1.5. Clasificación

En la doctrina, se han desarrollado diversos sistemas de clasificación de los derechos reales, atendiendo principalmente a dos prerrogativas: el goce y la disposición.

— **Los derechos reales limitados de goce (usufructo, uso, habitación, servidumbre)**

En esta categoría, se ubican los derechos reales que conceden a su titular el poder jurídico de disfrutar, total o parcialmente, de un bien ajeno.

En el encuadre típico, el goce puede consistir en el uso de una propiedad, el aprovechamiento de sus frutos, el manejo limitado sobre un fundo en beneficio de otro, las servidumbres personales o la adquisición del derecho de superficie.

— **Los derechos reales de garantía (prenda, hipoteca)**

En esta categoría, se ubican los derechos reales que confieren a su titular un cierto poder jurídico sobre un bien, independientemente de quien la posea, encaminado a



satisfacer su interés en el cumplimiento de la obligación para cuya garantía se hubieren constituido.

Buscando en los antecedentes históricos, el dilema de la enumeración se sintetiza en dos modalidades de origen romano: el numerus apertus, fundamentado en el criterio de que los particulares pueden crear figuras prácticas no consignadas en la ley; y, el numerus clausus, que preconiza que no existen más derechos reales que aquellos reconocidos taxativamente.

“En el derecho romano, no se admitieron más derechos reales que los expuestos por la ley, no así en el derecho germano, donde existió la posibilidad de crear nuevos tipos con efectos jurídicos; sin embargo, este sistema se tradujo en un verdadero caos en lo que al control de la propiedad se refiere, puesto que motivó un infinidad de nexos y ligaduras que desembocaron en un estado de confusión y clandestinidad”.¹³

La doctrina moderna se inclina por la tesis de la numeración limitada, que se justifica en los siguientes argumentos:

- a) El derecho real supone una obligación pasiva para los terceros, siempre que sea reconocido en la ley; pero si sale de ella ad libitum no se puede, en buena lógica, exigir la adhesión de los extraños.

¹³ Ibid. Pág. 42.

b) La constitución de los derechos reales implica la observancia de ciertas formalidades contenidas en la ley, que encauzan la oponibilidad erga omnes y no puede eludirse su cumplimiento, bajo ninguna excusa.

“En principio, puede decirse que el sistema numerus apertus introduce la confusión y el desorden; por el contrario, el sistema del numerus clausus tiene la ventaja de uniformar toda la gama de derechos sobre las cosas, en una categoría perfectamente definida y con caracteres bien determinados”.¹⁴

A manera de conclusión, a pesar de la indudable influencia de la corriente expansiva en el derecho inmobiliario, la ciencia jurídica moderna se inclina por la orientación contraria, que encierra las innegables ventajas de facilitar la labor registral en cuanto a la calificación y los cálculos de adquisición, evitando así la creación de derechos innominados y ambiguos.

1.6. Características

Bien, habiendo sido aceptada la concepción ecléctica sobre los derechos reales, cabe destacar sus principales características.

— **La singularidad de la adquisición:** En oposición a los derechos personales, cuya existencia se funda exclusivamente en su constitución contractual, en el caso de las

¹⁴ Puig Peña, Federico. *Compendio de derecho civil español. Tomo II: Derechos reales.* Pág. 43.



atribuciones reales se precisa de un elemento objetivo que es la transmisión de la posesión.

- **El escaso poderío creador de la voluntad humana:** Las relaciones contractuales son en verdad ilimitadas en cuanto a su concepción; sin embargo, el negocio jurídico a pesar de su naturaleza versátil, sólo puede surgir a la vida legal siempre que esté encuadrado dentro del marco jurídico.
- **Los derechos de preferencia y persecución:** El derecho de preferencia consiste en que el titular del derecho real no debe temer al concurso de acreedores cuando surge un conflicto en la atribución de una cosa, o en la distribución del precio si la cosa ha sido vendida; mientras que, el derecho de persecución es el que faculta al titular, a que mediante la acción legal recupere el bien objeto de su derecho, cuando esté en posesión de alguien más indebidamente.
- **La posibilidad de abandono:** Esta circunstancia refiere que el propietario de un bien puede eximirse de los gravámenes constituidos sobre el mismo, abandonando el derecho que le corresponde.

Estas particularidades conforman la esencia del derecho real, que como se ha expresado, supone una relación inmediata entre las personas, las cosas o lo que es igual una potestad directa sobre la cosa que no necesita intermediario alguno.

1.7. Enumeración de los derechos reales

La jurisprudencia en materia civil, ha diseñado un marco jurídico para regular las diversas modalidades del uso y pertenencia de los bienes, que pueden circunscribirse en el siguiente listado:

- **Propiedad:** Es el derecho real por excelencia, que otorga un poder amplio e inmediato (de goce, disposición y persecución) sobre la cosa).
- **Poseción:** Es una calidad que no implica la mera tenencia temporal de la cosa, sino el ánimo de aprovecharse de ésta, amparado o no por un título; por su especial naturaleza, algunos autores ubican esta figura como antecedente a la propiedad.
- **Usucapión:** Es la prescripción adquisitiva, que se basa necesariamente en la previa posesión para que por el transcurso del tiempo se transforme en propiedad.
- **Accesión:** Es catalogada como un complemento de la propiedad, en cuanto a los frutos naturales y civiles que la cosa produce, pertenecen al propietario.
- **Usufructo, uso y habitación:** En razón del aprovechamiento de los frutos y del goce de la cosa, producen respecto al titular una relación inmediata y directa sobre aquella.

— **Servidumbres:** Crean una relación directa de dependencia entre dos o más bienes inmuebles, o parte de éstos, a favor y en beneficio de otros inmuebles.

— **Hipoteca y prenda:** La primera recae sobre bienes inmuebles y la segunda sobre bienes muebles, para garantizar la obligación con preferencia respecto a cualquier acreedor, anterior o posterior en el tiempo que no hubiese inscrito similar derecho.

Ciertas legislaciones, como la española, reconocen la calidad de derecho real a otras acciones, como puede ser el tanteo y el de opción.

En tal caso, es materia de discusión doctrinaria determinar la conveniencia de que la legislación civil fije o no taxativamente el número de derechos reales.

1.8. Los bienes

La capacidad de ejercicio como atributo inherente al ser humano, crea derechos como también obligaciones, pero ambas facultades debe necesariamente recaer en algo, que a su vez será el objeto de la relación jurídica.

La cosa en sentido jurídico, es todo lo que puede ser objeto de derechos, y, por tanto, todo aquello capaz de ser sometido para producir una utilidad económica. En este caso, el vínculo que surge entre el elemento material representado en el objeto frente a la libre disposición que de éste haga la persona, da origen al patrimonio.



“El derecho real forzosamente presupone la existencia de una cosa sobre la cual va a recaer la conducta autorizada al titular, entendiéndose por cosa o bien —res— todo objeto del mundo exterior que puede producir alguna utilidad al hombre”.¹⁵

Los términos antes citados, dan lugar a discutir sobre la naturaleza jurídica de los bienes; en ese sentido, las cosas adquieren un valor jurídico en tanto se encuentran sometidas a la voluntad y a la acción de una persona. El predominio de la voluntad se incorpora a la formulación abstracta del derecho subjetivo que amparado en el orden legal tiene su máxima expresión en la propiedad.

“Los jurisconsultos romanos no dieron una definición ni comprendieron tal vez que cosa es todo lo que puede ser objeto de los derechos; sino que la refirieron al objeto material (corpus), en oposición a los actos del hombre”.¹⁶

La noción de bien, debe partir de la comprensión jurídica de la cosa, pues resulta ser su base esencial; también habrán de concurrir la posesión y el dominio.

La relación jurídico-real entre los distintos elementos, exige que se den las siguientes notas:

— **Existencia:** La esencia del derecho real ha de ser un bien existente, una realidad del mundo exterior.

¹⁵ Morineau Iduarte, Marta y Román Iglesias González. *Derecho romano*. Pág. 114.

¹⁶ Arguello, Rodolfo Luis. *Manual de derecho romano. Historia e instituciones*. Pág. 151.

— **Licitud:** La cosa debe ser susceptible de ser negociada; ha de tratarse de un bien que esté dentro del comercio, sin limitaciones de carácter legal.

— **Determinación:** El valor del objeto deberá ser impuesto sobre una posesión en particular, por suma o cantidad también precisada.

Entonces, el bien se entiende como aquello que le sea útil al hombre y que satisface una necesidad directa o indirectamente; por consiguiente, debe ser merecedor de la protección legal.

Los objetos del derecho son pues, las cosas ambientes cuya estimación conceptual ha sido apreciada de manera diversa en razón de quien opine; dentro del nivel corriente, es todo lo que existe en el mundo exterior y fuera del individuo, pero filosóficamente, esta concepción incluye a toda entidad pensable real o irreal.

En el ámbito legal, la cosa es todo ente corpóreo o incorpóreo sobre el que puede constituirse una relación jurídica, siempre que sea de interés para el desarrollo social de quien conserve su dominio.

“En el ordenamiento civil, al término bien se le vincula más con su aspecto patrimonial, por lo que puede definirse como toda cosa susceptible de apropiación y de valoración económica que forma parte del activo de la riqueza de una persona”.¹⁷

¹⁷ Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Ob. Cit.* Pág. 52.

A decir verdad, esto cambia un poco la perspectiva inicial, atendiendo al hecho de que la cosa en el amplio sentido de la palabra, comprende únicamente objetos que tengan una estimación pecuniaria; por lo tanto, puede circular llevando consigo un valor, que podría serle útil al individuo por su aprovechamiento o por la posibilidad que tiene de liberarlo de obligaciones.

Entre los autores, ha cobrado interés remarcar las diferencias entre el bien y la cosa, a pesar de que la normativa admite ambos términos bajo un mismo significado, lo que constituye un error de técnica jurídica que genera confusión.

En principio, la cosa es aquel ente que existe en la realidad, que es o no susceptible de apropiación y, en este último caso, tiene la posibilidad de devenir en objeto indirecto de un acto jurídico; en ese sentido, puede concluirse que el bien es una especie de la cosa.

El esquema descriptivo aplicado en este capítulo, no escapa a discrepancias en cuanto al orden sugerido para explicar el contenido esencial de los derechos reales, de allí, que en figuras como la posesión, el dominio y el patrimonio hayan sido ubicados más adelante.



CAPÍTULO II

2. La propiedad

En el mundo jurídico, los derechos patrimoniales representan un valor pecuniario, tienen naturaleza esencialmente económica y pueden ser apreciables en dinero, a diferencia de otras figuras civiles de carácter ético o social.

La propiedad es un derecho real, por virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona, con preeminencia de la voluntad que se incorpora a su formulación abstracta.

El término propiedad comprende todos los intereses estimables que una persona puede poseer fuera de sí mismo, de su vida y de su libertad; es decir, todo objeto que tenga un valor reconocido por la ley, sea que se origine de la contratación privada o que nazca de actos administrativos.

La facultad de disponer sobre las cosas sirve a la dominación de los bienes terrenales, sin la cual la vida del ser humano es imposible.

La propiedad como derecho subjetivo privado, cumple con la función de dar al individuo la posibilidad de procurarse los medios económicos para desplegar su propia personalidad humana.

2.1. Nociones generales

En sus orígenes, parece ser que la propiedad ha sido colectiva, de allí que los bienes pertenecían al clan, a la tribu o a la comunidad primitiva.

La doctrina de origen romanista conceptualiza el derecho de propiedad como el conjunto de facultades que lo integran; no obstante, los jurisconsultos de aquella época no se ocuparon de formular una definición de los derechos reales, ni los distinguieron científicamente de los creditorios.

De esa cuenta, sin duda es el derecho real por excelencia, cuya importancia trasciende del campo estrictamente jurídico, para repercutir con gran fuerza en los ámbitos histórico, filosófico, sociológico y aún en el religioso, no menos que el político.

“La palabra propiedad viene de la locución latina proprietas, derivadas de proprius, lo que pertenece a una persona o es propio de ella, vocablo que a su vez, procede, según algunos lingüistas, de prope, cerca, indicando en su acepción más general una idea de proximidad y adherencia entre las cosas”¹⁸.

Así, en el sentido ontológico, este concepto equivale a cualidad distintiva de un objeto o de una esencia; en términos comunes, significa la cosa sometida al poder del hombre; mientras que en el ámbito económico-jurídico, se constituye en la relación de dependencia en que se encuentran los bienes respecto del individuo.

¹⁸ Castán Tobefías, *Op. Cit.* Pág. 82

La propiedad es una figura civil de tal relevancia, que la mayoría de ordenamientos constitucionales ha prescrito normas que garantizan su disfrute; en tal caso, toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.

Esta potestad jurídica sobre las pertenencias que se tienen, es fundamental para la existencia ordenada y libre de la vida social; cabe decir, que es un atributo inherente a la personalidad del ser humano, como elemento vital para su desarrollo integral.

En la legislación guatemalteca, la propiedad se define como el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, siempre que tal uso no implique acciones contrarias al orden jurídico. El titular tiene acción contra el tenedor y el poseedor de un bien para reivindicarla.

El autor Ángel López y López, en relación a la propiedad indica que: “Es aquel derecho subjetivo que permite a su titular extraer la más amplia utilidad económica de su objeto que el ordenamiento permita; el dominio marca la situación de más intensas posibilidades de satisfacción del interés de un titular sobre un determinado bien, aunque habrá que apresurarse a decir que en todo tiempo y lugar tales aptitudes han sido siempre limitadas por las normas”¹⁹.

Esta idea de plenitud, se complementa con el hecho de que el valor de la posesión puede ser abstraído por su dueño, como regla general, sin necesidad de la

¹⁹ López y López, Ángel Manuel y Vicente Montés Penadés. **Derechos reales y derecho inmobiliario registral**. Pág. 231

conurrencia de otros sujetos; los demás sólo deben abstenerse de perturbarlo en el ejercicio de sus facultades.

El autor Rafael Rojina Villegas, en relación a la propiedad indica que: “Es el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto”.²⁰

Al respecto, la base de esta argumentación está en la concepción del derecho real, por tanto se trata de una continuidad de la facultad legítima de gozar y disponer de un bien, sin más limitaciones que las prescritas por la ley.

El autor Calixto Valverde y Valverde, en relación a la propiedad indica que: “Es el vínculo por el cual una persona tiene la facultad exclusiva de obtener la generalidad de los servicios sobre una cosa, a excepción de aquellos prohibidos o limitados por la ley o la concurrencia de los derechos de otro”²¹.

En general, muchos jurisconsultos coinciden que se trata de una relación jurídica, por cuya virtud una cosa está sometida de modo completo y exclusivo a la voluntad humana; pero el propietario en ejercicio de las atribuciones inherentes al dominio, no puede realizar actos que causen perjuicio a otras personas, bajo apercibimiento de ser sancionado al pago de una indemnización por el daño provocado.

²⁰ Rojina Villegas, Rafael. **Compendio de derecho civil**, Tomo II Bienes, derechos reales y sucesiones. Pág. 79

²¹ Valverde y Valverde, Calixto. **Tratado de derecho civil español**, Tomo II. Parte especial derechos reales. Pág. 76



Los autores Aubry y Rau, en relación a la propiedad indican que: “Es el derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida de una manera absoluta y exclusiva, a la acción y voluntad de una persona”²².

En síntesis, las citas expuestas refieren que el dominio es un señorío general e independiente de la persona sobre el bien, válido frente a cualquier persona, salvo pacto en contrario, dentro de un margen establecido por la ley.

2.2. Evolución histórica

El alcance legal del derecho de propiedad ha variado a lo largo de la historia de la humanidad, no sin antes señalar que al ubicarse en una esfera conflictiva, ha debido reiterar su posición ante las circunstancias políticas y económicas de cada momento en particular.

En la sociedad primitiva, el nomadismo como primer momento de los pueblos antiguos, es incompatible con un estado jurídico de pertenencia, por lo que sólo es posible considerar como valor máximo al organismo político familiar que predominaba en ese entonces.

En el derecho justiniano, fue reconocida la propiedad civil que dio lugar al dominio quirritario que sólo era asequible a los ciudadanos romanos; en ese sentido, podía

²² Aubry, Charles y Charles Rau. **Curso de derecho civil de acuerdo con el método de Zachariae**, Tomo II. No. 190. Pág. 245

adquirirse a través del mancipatio, la traditio o la iure cessio, y estaba protegida por la acción reivindicatoria.

Fue en el régimen romano, que la propiedad fue considerada como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo para usar, disfrutar y disponer de una cosa; después apareció otra modalidad basada en el ius pentium, que era una especie de posesión de segundo grado tutelada por el pretor, con una amplitud mayor al poder ser adquirida por extranjeros o peregrinos, aunque sólo podía recaer sobre determinadas cosas o bienes.

En este escenario, ambas especies fueron unificadas, dando lugar a una propiedad individualista en términos bastante parecidos a la que se mantuvieron hasta épocas relativamente recientes.

En la Edad Media, la institución feudal pasa a dominar, prevaleciendo el señorío sobre la tierra, con la salvedad de que aparecen figuras contractuales que permiten ceder el uso por tiempo limitado a cambio de una serie de prestaciones.

En esta época, el significado romano de la propiedad resulta afectado por una serie de circunstancias, como pueden ser el patrimonio religioso del cristianismo y el derecho canónico; también influye la estructura de la organización política en que el señor feudal pasa a ser el centro de poder, con potestad de decisión sobre las personas sometidas a su jurisdicción, los vasallos, como también hacia la titularidad de los bienes inmuebles que se organizan alrededor de su figura.

De esa manera, el usufructo de los enfeudados era un beneficio restringido, lleno de vínculos y cargas; era pues, una suerte de dominio dividido, pero sin equidad jurídica como sucede con la cotitularidad de bienes.

Las consecuencias jurídicas de la situación de aquel momento en particular, fueron la confusión entre la propiedad de la tierra y el poder administrativo, así como la desintegración del dominio en dos partes: directo que corresponde al jefe medieval y, útil que pertenece al súbdito.

Además, la propiedad medieval cuando recae sobre inmuebles, se caracteriza por su vinculación a personas ligadas por lazos sanguíneos, situación que restringe su transmisión fuera del ámbito familiar; esto dio lugar al nacimiento de varias instituciones superadas con el tiempo, tales como el mayordazgo, las capellanías o los patronatos.

“El triunfo de las ideas revolucionarias de finales del siglo XVIII, paradójicamente, no determina una configuración socializadora del derecho de propiedad, sino la consagración de un tipo de patrimonio esencialmente individualista y absoluta que se recoge en el código civil francés”²³.

La transformación liberal burguesa supuso una total subversión al régimen de tierras, que no sólo reflejaba un rechazo ideológico del régimen de privilegios de la época feudal, sino también necesidades de orden económico para el incipiente capitalismo,

²³ Aguilar Guerra, *Op. Cit.* Pág. 213

que busca la generación de fondos para financiar obras públicas, intervenir el comercio exterior e impulsar la naciente actividad industrial.

La corriente racionalista influyó en la nueva conceptualización de la propiedad, como reflejo de la personalidad del individuo, frente a la cual no caben intromisiones de ninguna clase; ese poder ilimitado sobre los bienes es un principio básico de la doctrina progresista. Es esta ideología la que inspirará la codificación, que recoge entre otras cosas, los términos de plenitud sobre la posesión legítimamente adquirida.

Desde otra perspectiva, los cambios producen la ruptura entre el dominio y los señoríos feudales. Al mismo tiempo, se procede a desvincular los bienes inmuebles de la Iglesia o de interés público, que se consideraban improductivos, que al final, mediante procesos de desamortización se pensó que pasarían al pueblo como efecto lógico de las revueltas sociales; no obstante, el rumbo de la situación hizo que terminaran en poder de la nueva clase social dominio: la burguesía.

En la Época Contemporánea, la propiedad sigue siendo un derecho inherente a la persona, aunque sujeto a disposiciones de carácter social, pues resulta imposible que siga prevaleciendo la voluntad del titular en forma absoluta, en vista del interés del bien común, que no es más que la libertad de la autoridad estatal para modificar las condiciones de tenencia si así le conviniera a la colectividad.

Entretanto, esta figura se ha ido diversificando de acuerdo a su funcionalidad, tan así, que ahora se habla de propiedad comercial e industrial.

2.3. Fundamento del derecho de propiedad

La propiedad, a pesar de ser un hecho tan natural y tan constante en la historia, el problema de encontrarle fundamento racional ha sido una preocupación constante de filósofos, economistas y juristas; pero más que eso, lo que ha generado discusión es la forma de sistematización bajo la cual ha de ser reconocida y organizada.

El siguiente esquema, resume la división doctrinaria que existe alrededor del tema:

A) Teorías clásicas

Sistemas que fundan el derecho de propiedad en un acto individual:

- **Teoría de la ocupación:** La base de la propiedad está en la apropiación que el hombre primitivo hizo de la res nullius, convirtiéndose esta relación de provisoria en permanente con el advenimiento del sedentarismo, bajo la garantía del respeto de terceros vinculados por la comunidad.

- **Teoría del trabajo:** Los expositores de este criterio suponen que la propiedad se justifica exclusivamente por el trabajo, mediante el cual transforma el hombre la naturaleza, imprimiendo a la cosas el sello de su personalidad.

Sistemas que fundan el derecho de propiedad sobre un acto colectivo:

- **Teoría de la convención:** El acuerdo de voluntades viene a justificar la adquisición de la propiedad, pero debe limitarse al orden social como garantía real sobre el derecho del titular, con el fin de evitar el anarquismo sobre los bienes.

- **Teoría de la ley:** Esta idea sostiene que la propiedad es obra exclusiva de la ley, pues únicamente la garantía del poder público puede sancionar la renuncia de todos y servir de título al goce de uno sólo.

“Los sistemas de la ocupación y del trabajo fundamentan el derecho de propiedad en lo que no son más que modos de adquisición, confiriendo un valor general a hechos particulares; la convención y la ley presentan ya un progreso sobre los anteriores al requerir la intervención de la voluntad general, para que quepa obligar a todos los miembros de la sociedad al reconocimiento y al respeto de la propiedad, pero, en realidad, no justifican tampoco la institución en sí misma”²⁴.

En conclusión, ninguno de los sistemas citados inspirados en puntos de vista unilaterales, resuelve de una manera satisfactoria el problema del fundamento racional del derecho abstracto de propiedad.

B) Teorías modernas

Estas se caracterizan por buscar a la propiedad un principio de orden racional, o bien, un principio de orden sociológico.

²⁴ Castán Tobeñas. **Op. Cit.** Pág. 87

- **Sistemas que buscan un principio de orden racional:** Las fórmulas más generalizadas son: la que pone la razón de ser de la propiedad en la personalidad humana o en la libertad individual, y la que pone el fundamento de la propiedad en el derecho a la vida y a la perfectibilidad.

- **Teorías que buscan un principio de orden sociológico:** Este criterio es de orden económico, que encuentra la justificación de la propiedad en la utilidad o servicio que presta a la sociedad; mientras los positivistas y sociólogos consideran a la propiedad como el organismo de nutrición del cuerpo social, atribuyéndole la misión de reforzar al individuo en su lucha por la existencia.

Los sistemas que buscan un principio racional o filosófico al dominio como condición jurídica, aunque ciertos en principio, tienen con frecuencia el inconveniente de acentuar demasiado el aspecto individual; los sociólogos, por el contrario, dan exclusiva importancia al aspecto social.

“Quien quiera profundizar el carácter —dice Cosentini— el fundamento ético-social de la propiedad, debe necesariamente tener en cuenta todos los elementos que concurren a formarla: la sociedad, la familia, el individuo”²⁵.

²⁵ **ibid.** Pág. 88.

En definitiva, cabe decir que el derecho a la ocupación de bienes, está en las necesidades del hombre, que precisa la apropiación de las cosas del mundo exterior útiles a la subsistencia.

2.4. Características

La propiedad se caracteriza por las siguientes notas:

- Es un derecho subjetivo de naturaleza real porque atribuye a su titular un poder inmediato y directo sobre el bien.

- El dominio es absoluto, entendiéndose como la serie de poderes que tiene el dueño sobre la cosa dentro de los límites impuestos por la ley y el derecho ajeno.

- Es exclusiva, porque no admite la intromisión de terceros en su ejercicio, pues sólo su titular tiene las facultades y poderes inherentes a su constitución.

- Es a perpetuidad, en el sentido de que el dominio dura en tanto y en cuanto exista el bien; sin embargo, esta particularidad ha perdido vigencia, debido a las nuevas políticas de uso social de tierras improductivas.

- Es un derecho total o pleno, porque reúne en sí todas las facultades que se pueden ejercer sobre algo: uso, goce y disposición.



La jurisprudencia nacional, establece que la propiedad es parte fundamental del desarrollo integral de la persona, porque ha dejado de ser una institución puramente económica, con repercusiones de carácter social.

2.5. La posesión

En la práctica es frecuente que el uso erróneo de la idea de posesión para expresar el derecho de dominio sobre las cosas; no es posible, sin embargo, equiparar ambos términos.

“La semejanza en el ejercicio aparente de ambos derechos —que llega a la identidad, cuando se trata del uso y goce— no subsiste para los actos jurídicos de disposición, que son en todo caso, privativos del dueño, además existen marcadas diferencias en cuanto a los derechos adquiridos por el propietario que no pueden ser invocados por el poseedor; el dominio es perpetuo y no se pierde por el transcurso del tiempo, ni por la falta de ejercicio, a la inversa, la posesión cesa instantáneamente si hay desapoderamiento violento y transcurrido un año, en la hipótesis de clandestinidad”²⁶.

Básicamente, se trata del señorío que una persona tiene sobre una cosa, sin que medie la propiedad formalmente reconocida.

²⁶ Lafaille, Héctor y Jorge Horacio Alterini. *Tratado de los derechos reales*, Tomo I. Pág. 118

“El particular y antiquísimo instituto jurídico de la posesión se presenta como manifestación del poder de hecho que el hombre ejerce sobre las cosas”²⁷.

La evidente distinción tiene su origen en el derecho romano, que desarrolla dos elementos importantes: el corpus (elemento material), o sea el poder físico sobre la cosa, su tenencia; en suma, la relación directa entre el poseedor y el bien poseído; y el animus (elemento intencional), o sea la voluntad de conservar la cosa, de actuar como propietario.

Cabe señalar, que resulta complejo el concepto de posesión cuando, además de ese dominio de hecho, se la considera también como una cuestión de derecho, lo que deriva en una diversidad de especies que son recogidas por la normativa; sin embargo, la doctrina científica es unánime al criticar esta regulación, por suponer una mezcla de elementos de influencia romanista con otros de ascendencia germánica.

“En definitiva, varias legislaciones concuerdan en que la mera posesión de hecho para ser protegida jurídicamente no ha de consistir en la mera detención material; que esta detención no es indispensable para que exista verdadera posesión de hecho, y que la posesión de derecho puede ser compatible con la detención de la cosa por persona distinta del poseedor que no tenga este carácter o por otra persona que sí ostente este carácter, incluso frente al poseedor de derecho”²⁸.

²⁷ Argüello. *Op. Cit.* Pág. 183

²⁸ Santos Briz. *Op. Cit.* Pág. 28

La esencia de este derecho real se ve reflejada en las funciones que cumple; la más característica es su capacidad protectora, que se refleja principalmente en la garantía hipotecaria. Mientras que, la permanencia o continuidad, se manifiesta en las normas que confieren derechos obligacionales, como las que prorrogan los arrendamientos de cosas a voluntad del inquilino; las que facilitan la redención de ciertos derechos reales como los censos o las que facultan al deudor para continuar en la posesión de la cosa hipotecada.

Ahora bien, la posesión es base de la adquisición de las cosas por usucapión, reuniendo los requisitos que la ley exige; por último, la tenencia cumple un importante papel de publicidad, al integrar una apariencia de derecho que se traduce en las presunciones a favor del poseedor, que al divulgarse exteriorizan su contenido jurídico.

2.6. El dominio

El problema concerniente al significado del vocablo dominio, en presencia de su empleo indistinto en varias disposiciones legales, ha creado interrogantes sobre el acierto de su inclusión en la normativa.

En tal caso, cabe recordar que la propiedad en el sentido propio de la palabra enuncia la idea del poder jurídico más completo de una persona sobre la cosa; por lo que puede tratarse de la posesión en su máxima expresión.



“El dominio es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona”²⁹.

De acuerdo a esta terminología, el elemento dominante es la voluntad de la persona, a la cual se encuentra sometida una cosa.

La palabra dominio se deriva, según algunos, de domo, as, are, que significa sujetar o dominar, también, de domus, casa; dominus, es el señor de la casa, y dominum, el señorío doméstico. En ambas versiones, tiene el sentido de superioridad, supremacía o poder que se ejerce sobre determinado objeto. La confusión conceptual entre las acepciones, no es una dificultad exclusiva del derecho moderno, pues entre los romanos tuvieron, al parecer, sentido diferente, aunque no muy preciso.

La doctrina germánica Dernburg, expone que la palabra dominum era más extensa, pues llamaban los romanos dominio a lo que pertenecía al jefe de la casa, aunque se tratase de un usufructo; así, la palabra proprietas tuvo, en cambio, un sentido más estricto.

En la actualidad, muchos autores hacen la distinción pero en sentido inverso; la propiedad, sirve para designar toda relación del hombre con la naturaleza y todo poder sobre ella, mientras que la propiedad, debe aplicarse únicamente al poder pleno (indiviso e ilimitado) de la persona sobre una cosa del mundo exterior.

²⁹ Laquis, Manuel Antonio. **Derechos reales**, Tomo II. Pág. 2.

El señorío sobre los bienes, es una cualidad inherente al objeto patrimonial, que en ocasiones ni siquiera forma parte de la tipificación, pero se sobreentiende. El hecho es que la doctrina antigua sobre la asbolutidad del dominio sobre la propiedad, porque tales atributos pueden ser objeto de alteración en cualquier momento; entiéndase aquí, la separación de términos.

2.7. Modos de adquirir la propiedad: Ocupación, usucapión y accesión

Entre los derechos reales, se hace una distinción en cuanto a los modos de adquirir la propiedad, que se definen como los hechos jurídicos a los que la ley atribuye el efecto de producir la adquisición de un bien, con todo lo que le compone.

“Tales actos son variadísimos, pues pueden revestir la forma de simples hechos naturales como el aluvión, de actos estatales o de autoridad como la adjudicación en procedimiento de apremio, la expropiación, entre otros, de actos privados o de negocios jurídicos en sentido estricto”³⁰.

En el derecho justiniano, la adquisición del dominio podía ser en forma civil o natural, según procedían del ius civile (como la mancipatio, la in ure cesio y la usucapio), o del ius gentium (como la ocupación, la accesión y la tradición); es de señalar, que esta clasificación se conserva aunque carece de interés para la legislación moderna.

³⁰ Castán Tobeñas. *Op. Cit.* Pág. 235



En las operaciones traslativas de dominio, se destacan fundamentalmente dos categorías: los modos originarios, en que la adquisición de la propiedad tiene lugar independientemente de un derecho anterior de cualquier persona y, por tanto, necesariamente libre de toda carga; y, los modos derivativos, en que la adquisición de determinado bien está fundado en el derecho precedente que tenía otro individuo, y por consiguiente, sujeta a las mismas características, facultades, cargas, etc., que presentaba para el dueño anterior.

En la doctrina, aparecen otras causas originarias de dominio, como la teoría del título y el modo, los actos sucesorios y los sistemas de transmisión consensual.

El Código Civil Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, no adopta ninguna clasificación al respecto, pues simplemente se limita a enumerarlos, sin orden previamente establecido; por ello, a continuación se hace una breve exposición de las formas tradicionales de constitución de dominio.

En primer lugar, aparece la ocupación, que existe cuando alguien toma una cosa para sí, que no pertenece a nadie, o que su legítima procedencia se ignore, a título gratuito y con el ánimo de adquirir la propiedad; en relación al sujeto, se requiere capacidad para adueñarse de la res nullius.

La ley establece que son objeto de este tipo de apropiación bienes muebles abandonados, animales salvajes o bravíos y tesoros ocultos.



En segundo lugar, está la usucapión o prescripción adquisitiva, que es un modo de acreditarse la propiedad y ciertos derechos reales, en virtud de la posesión ejercitada durante el tiempo que la ley señale; así se consolida la adquisición frustrada por un defecto de forma o por la falta de poder de disposición en el transmitente.

En el derecho romano, el reconocimiento de la posesión pacífica se aplicó originariamente a las cosas que eran susceptibles de dominio, pero se amplió a los fundos provinciales. Finalmente, la accesión en su concepto global, es un modo de adquirir la propiedad que consiste en el derecho que tiene el propietario de una cosa de todo lo que produce o se le une o incorpora, natural o artificialmente.

2.8. Límites al derecho de propiedad: Prohibiciones, pérdida y extinción

En la concepción antigua, las limitaciones de la propiedad se consideraban como anomalías raras, insólitas, de un derecho por naturaleza absoluto, se trataba pues, de una de tantas facultades que sólo podría ser reducida a través de disposiciones especiales.

La jurisprudencia española, desenvuelve esta materia distinguiendo las restricciones en: genéricas o institucionales, derivadas de la naturaleza misma del dominio; y, legales o por razón del interés social.

En el primer caso, las limitaciones al ejercicio del dominio, tienen como fin evitar el abuso del derecho y los actos de emulación; también trata de disposiciones que



limitan la facultad de excluir, concediendo derechos a los extraños, aun sin constituir verdadera servidumbre, en razón del principio del mal menor y en los casos de legítima defensa y estado de necesidad.

En el segundo caso, las limitaciones pueden ser de utilidad pública, teniendo como prototipo la expropiación forzosa, que afecta a la totalidad del dominio, que tiene como efecto la sustracción de la cosa a la propiedad privada, a cambio del pago de su valor; y, de utilidad privada, que incluyen las relaciones de vecindad y los tanteos y retractos legales, por último, estudia las limitaciones impuestas por la voluntad del transmitente, principalmente las prohibiciones de disponer.

Los modos de perder el derecho de propiedad no alcanzan la relevancia jurídica que tienen las formas de adquisición, pero establecen una nueva situación legal que conviene citar.

Así, la privación del dominio puede ser voluntaria: a través del abandono o dejación intencional de la cosa, con ánimo de desapoderarse de la misma; y, la enajenación, que consiste en toda forma jurídica de transmitir el dominio de una persona a otra. Entretanto, el despojo también puede darse a través de la extinción del bien, o mediante la apropiación de la tierra por necesidad social.

Esta recopilación doctrinariamente, ha tenido como fin describir el contenido legal de la propiedad, como antecedente al análisis del negocio jurídico sobre inmuebles, como tema de interés para la problemática planteada.

CAPÍTULO III

3. La compraventa

La relación jurídica es toda situación que en la vida social se establece entre dos o más personas como un cauce idóneo para la realización de determinados fines que son dignos de tutela.

En ese caso, la capacidad de la persona de adquirir bienes, representa un acto generador de derechos, que por consiguiente debe ser regulado, para evitar abusos que vayan en contra de la libertad individual.

Cuando el hombre primitivo comenzó a agruparse en comunidades más o menos pobladas, recurrió para satisfacer sus necesidades elementales alimentación, vestimenta, etc., al trueque o cambio de cosa por cosa.

Esta simple combinación económica, que llamamos permuta o trueque, se presenta así, como el contrato de cambio más antiguo de la historia.

Cabe señalar, que de la misma forma que el cambio es el principal factor de la vida económica, en materia legal, el contrato de compraventa es el más importante de los que generan obligaciones patrimoniales, el de más amplia significación dogmática y, en general, el patrón o modelo de los demás negocios jurídicos.

3.1. Definición

La compraventa es un contrato traslativo de dominio, cuyo efecto inmediato es la transferencia de la cosa o derecho, con todo lo que es inherente al poder que el dueño tiene respecto del bien.

En otros términos, se le considera como aquel negocio jurídico que constituye el eje que hace mover el mundo económico, aunque el contrato base que se observa en la evolución social de los pueblos es la permuta.

El autor Alberto G. Spota, en relación a la compraventa, indica que: “Existe cuando una de las partes se obliga a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y ésta se obliga a recibir y a pagar por ella un precio cierto en dinero”³¹.

En esta posición, una de las partes, o sea, el vendedor, se obliga a conferir el dominio o el condominio sobre una cosa, y la otra parte, o sea, el comprador se obliga a pagar un precio cierto en dinero, entendiendo por tal la moneda de curso legal.

El autor Lisandro Segovia, en relación a la compraventa indica que: “Existirá cuando una de las partes se obligue a entregar una cosa con el fin de transferir su dominio, y la otra a pagarle por ella un precio cierto en dinero”³².

³¹ Spota, Alberto G. **Instituciones de derecho civil contratos**, Volumen IV. Pág. 2

³² Segovia, Lisandro. **El código civil de la república argentina, Su explicación y críticas bajo la forma de notas**, Tomo I. Pág. 372

En este caso, la jurisprudencia se circunscribe a señalar que el vendedor se obliga solamente a entregar la cosa con el fin de transferir la propiedad de ella, lo cual supone la existencia de un modo de adquirir el dominio, que nada tiene que ver con el título.

El autor López de Zavalía, en relación a la compraventa indica que: “Es el contrato por el cual una de las partes, con el fin de transferir o constituir un derecho real, se obliga a dar una cosa a la otra, y ésta se obliga a pagar por ello un precio cierto en dinero”³³.

Este exponente, tampoco incluye las obligaciones de recibir la cosa o precio, destacándose, en cambio, que la compraventa puede celebrarse tanto para transferir, como para constituir.

Ahora bien, en el derecho español y las legislaciones latinoamericanas, este negocio jurídico no tiene en sí mismo efectos traslativos de dominio, ni tiene por objeto la transmisión de la titularidad de una cosa, más bien sólo crea obligaciones, constituyendo el título para la transferencia, pero requiriendo del modo para que se perfeccione.

La doctrina extranjera, ajustándose a sus respectivos sistemas legislativos, también se ha esforzada por elaborar una definición más o menos perfecta. Así, mientras unos autores procuran destacar el carácter traslativo del contrato, otros se preocupan por

³³ López de Zavalía, Fernando J. *Teoría de los contratos. parte especial*. Pág. 11

señalar que la compraventa puede tener por objeto tanto las cosas materiales como los derechos.

El Artículo 1323 del Código Civil argentino, establece que habrá compra y venta cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero.

“Esta codificación es de Vélez Sársfield, a quien se le critica el error de haber copiado a Aubry y Rau, exponentes de la corriente francesa, que mencionan la obligación de transferir la propiedad por el simple consentimiento de las partes; contrario a lo dispuesto por la normativa en general, que prescribe que toda mutación real supone, además del contrato, la concertación del modo (tradición o inscripción)”³⁴.

El Artículo 1470 del Código Civil italiano, establece que la venta es un contrato que tiene por objeto la transferencia de la propiedad de una cosa o la transferencia de otro derecho, contra la compensación de un precio.

“Es de advertir, que cuando esta ley hace referencia al objeto del contrato de compraventa, se refiere a la finalidad o intención de las partes, puesto que no siempre ocurre la transferencia del dominio al perfeccionarse la misma”³⁵.

³⁴ Wayar, Ernesto C. **Compraventa y permuta**. Pág. 5

³⁵ Barbero, Domenico. **Sistema del derecho privado**, Tomo IV. Contratos. Pág. 7

Esta operación tiene un efecto real (traslativo de dominio), cuando la cosa es cierta, actual, determinada y propiedad del vendedor; pero producirá condicionantes de carácter obligatorio, cuando el objeto de la compraventa es una cosa futura, de géneros o de cosa ajena.

El Artículo 1790 del Código Civil guatemalteco, establece que por el contrato de compraventa, el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero.

En el análisis simple, la legislación nacional sigue un patrón similar al que se observa en otros marcos jurídicos, dándole valor a la corriente que da a este negocio jurídico un efecto real (traslativo de dominio).

3.2. Antecedentes históricos

En las sociedades primitivas, el tráfico comercial se realizaba a través del trueque, pero el aumento de la riqueza intensificó el intercambio, por lo que aquel instrumento resultó insuficiente.

Al parecer, en el derecho romano la permuta no adquirió valor jurídico hasta época muy avanzada y con posterioridad a la compraventa; no obstante, como fenómeno de cambio no pudo dejar de ser el primer medio de expresión de las relaciones económicas entre individuos antes de la invención del dinero y cuando acaso no existía un verdadero derecho de propiedad sobre las fincas.



Aristóteles en relación sobre la aparición del trueque explica que en su origen, el cambio no se extendía más allá de las primeras necesidades, y es ciertamente inútil en la primera asociación, la de la familia; para que nazca es preciso que el círculo sea más extenso.

La compraventa cobra vida con la aparición del dinero, que es ideada por los hombres para superar las dificultades y limitaciones del intercambio convencional.

De esa manera, se convino en dar y recibir en los cambios, una materia que, además de ser útil por sí misma, fuese fácilmente manejable en los usos habituales de la vida; y así se tomaron el hierro, la plata u otra sustancia análoga, cuya dimensión y peso se fijaron luego, y después, para evitar la molestia de continuas rectificaciones, se les marcó con un sello particular, que es el signo de su valor.

Se estima, por quienes han estudiado en profundidad este tema, que las primeras piezas monetarias aparecieron en Asia Menor en el siglo VII a.C., desde donde su uso se difundió rápidamente.

La razón de esta evolución es clara: la venta produce un capital que puede ser utilizado para adquirir variedad de bienes, mientras que el trueque está limitado al intercambio de cosa por cosa de igual o similar naturaleza.

“Primitivamente, el lugar de la compraventa lo ocupó la permuta, que en líneas pobres y rudimentarias da satisfacción a la necesidad del cambio; en consecuencia, ante lo



difícil de una equivalencia, siquiera sea aproximada de los valores en juego, se ideó utilizar para la transacción mercancías intermedias de universal aceptación, como fueron primero las cabezas de ganado y después los metales amonedados³⁶.

Es en este momento de la historia, que nace la figura de la compraventa, que en su primera etapa, fue simplemente manual o al contado; es decir, se cambiaba en el mismo acto la cosa y el dinero y en ese mismo instante quedaba transformada la propiedad de ambas partes. Más tarde, no bastaría esta forma elemental, dando paso a la creación de cláusulas estipulativas.

En la etapa primitiva de esta transacción mercantil, aparecen dos modalidades bastante marcadas: el mancipatio y la traditio.

En sus orígenes, la mancipatio aparece bajo la forma de un contrato de venta realizado en el instante entre los interesados, pero no se sabe si en el acto se cambiaban siempre cosas contra cosas, o si bien, existía podía convenirse un arreglo para pagar en forma distinta un bien determinado.

“El mancipatio real era un acto solemne, formal, eminentemente público, que requería la presencia, no sólo de las partes, sino de quinque cives romani púberes, de un libripens, una balanza y un pedazo de metal; a su vez, esta operación no podía

³⁶ Badenes Gasset, Ramón. *El contrato de compraventa*, Tomo I. Pág. 6

verificarse sino entre personas capaces de propiedad quiritaria y sobre cosas susceptibles de dominio”³⁷.

Esta modalidad se caracterizaba por ser una relación formal, en oposición al cambio de cosas; era así, un modo oficial y garantizado de adquirir por compra diferente de la in jure cessio (cesión). El carácter de la mancipatio primitiva, sufrió una transformación e hizo que aquella se convirtiese en una imaginaria venditio.

El aparecimiento de esta segunda forma no implicó supresión de la primera, sino sólo modificación para algunos casos; como tal, aparece con la introducción del metal amonedado que hizo innecesario el peso del aes rude, con el fin de buscar la equivalencia en cada transacción, y, por la admisión del crédito como forma de pago.

Pero la compraventa no siempre revistió la forma solemne que se acaba de describir, teniendo lugar otro tipo de arreglo desprovisto de requisitos, que es la que se realizó por medio de la tradición, que no era más que un simple hecho declarativo de voluntad.

“Las distintas formas de arreglo entre las partes, exigía naturalmente una cultura jurídica más afinada; es aquí, donde aparece plenamente la distinción entre el contrato de compraventa en sí mismo y la transferencia del dominio de la cosa”³⁸.

³⁷ **Ibid.** Pág. 9

³⁸ Borda, Guillermo A. **Tratado de derecho civil. Contratos**, Tomo I. Pág. 13

En el derecho romano, esta idea adquirió la plenitud de su desarrollo, la compraventa no es otra cosa que el compromiso de transferir la propiedad de una cosa contra el compromiso de entregar el precio.

En el derecho francés e italiano, se ha llegado a lo que puede considerarse la última etapa de esta evolución: la transferencia del dominio se produce en el acto mismo de la compraventa, por más que el vendedor no haga la tradición de la cosa en ese instante.

3.3. Características

El contrato de compraventa tiene los siguientes caracteres:

- **Es consensual:** Porque produce todos sus efectos por el sólo hecho del consentimiento; en todo caso, la ley establece que queda perfecto entre las partes desde el momento en que convienen en la cosa y en el precio, aunque no se haga efectiva la entrega del valor en cuestión.
- **Es bilateral:** Porque implica obligaciones para ambas partes.
- **Es traslativo de dominio:** Esto porque su efecto natural y fundamental es transmitir la propiedad de una cosa al comprador; cosa contraria, se estaría ante la presencia de otro tipo de negocio jurídico.

- **No es formal:** Entiéndase como una anotación doctrinaria, que se basa en el hecho de que la ley no impone la observancia obligatoria de una forma determinada; las partes son libres de elegir cualquier forma para manifestar su voluntad negocial.

- **Es oneroso:** Porque se estipulan gravámenes y derechos recíprocos, pues así como el vendedor tiene la obligación de entregar la cosa en propiedad al comprador, tiene también el derecho de recibir de éste el precio en dinero, e igualmente, el adquirente tiene la facultad de exigir que se cumpla con las condiciones del traspaso.

- **Es conmutativo:** Porque es de su naturaleza que los valores intercambiados (cosa y precio) sean aproximadamente equivalentes; sólo por excepción suele ser aleatorio lo que ocurre cuando se compra una cosa que puede o no existir.

- **De ejecución instantánea:** Pues su efecto traslativo de dominio se consuma en el mismo momento en que se celebra el contrato; sin embargo, existen excepciones, cuando las partes estipulan ciertas condicionantes, por lo que la transmisión del derecho se difiere hasta que ocurre determinada circunstancia.

- **Solemne:** En lo que se refiere a la producción de efectos hacia terceros en caso de compraventa de inmuebles y de otros bienes sujetos a registro, pues es necesario que el contrato se formalice en escritura pública y se inscriba de conformidad con lo establecido en la ley; no obstante, la falta de formalidades no provoca la nulidad ni la ineficacia total negocio jurídico, pues tiene plena validez entre las partes, aunque no produce sus efectos normales (transmisión de dominio, pago del precio y entrega de la

cosa).

En la legislación guatemalteca, el contrato de compraventa tiene carácter declarativo, lo que significa que no tiene fuerza suficiente para modificar la titularidad del derecho de dominio sobre la cosa vendida, pues sólo constituye el documento legal para que el comprador pueda exigir, después de cumplir con las estipulaciones fijadas, la transmisión dominial; por consiguiente, el acuerdo de voluntades no trasmite derecho real alguno, es decir, al título tiene que seguirle la tradición o la inscripción registral.

3.4. Elementos

La compraventa es un contrato bilateral, que se compone de diversos elementos que forman parte del acuerdo de voluntades, que tiene como resultado la transmisión de un bien bajo ciertas condiciones, que son pactadas por los interesados.

En la forma expresada, de acuerdo a la regla heredada del sistema romanista sobre este punto, los elementos esenciales de la compraventa son la cosa, el precio y el consentimiento.

– **Elementos personales:** Los elementos personales del contrato de compraventa vienen a ser las partes que intervienen: el comprador y el vendedor, que para celebrar este contrato requieren sólo de la capacidad general para poder celebrar un negocio jurídico; por el contrario, los menores e incapaces no pueden adquirir por sí mismos mercancías o bienes de cierto valor.



Las personas tienen libertad para enajenar, pero también se dan ciertas restricciones que pueden ser: de carácter convencional, que derivan de un pacto expreso por los intervinientes; de carácter judicial, impuestas por el juez a propósito de la compraventa; y, de carácter legal, establecidas en el derecho civil, tienen su origen frecuentemente en una falta de legitimación para celebrar el contrato de que se trate.

- **Elementos reales:** Los elementos reales del contrato de compraventa son: la cosa vendida y el precio. La palabra cosa debe entenderse en el sentido que tiene jurídicamente y en relación al derecho inherente a su objeto, comprendiendo todo lo que puede estar en el patrimonio capaz de ser enajenada.

“La idoneidad de la cosa para ser materia de este contrato presume la triple condición de existir o poder existir, ser de lícito comercio y estar determinada o ser susceptible de determinación”³⁹.

El Código Civil guatemalteco, establece que no sólo las cosas que existen pueden ser objeto de los contratos, sino las que se espera que existan; pero en ambas situaciones, es necesario que estén determinadas, a lo menos en cuanto a su género. Los hechos han de ser posibles, determinados y en su cumplimiento han de tener interés los contratantes.

- **Elementos formales:** El contrato de compraventa debe cumplir ciertas formalidades para su validez, por lo que dicho convenio queda suscrito en escritura

³⁹ Badenes Gasset. *Op. Cit.* Pág. 103

pública firmada por comprador y vendedor con la anuencia de testigos si fuere el caso, que debe ser autorizada por notario o por juez competente; asimismo, deben cubrirse las cargas fiscales según avalúo, para proceder a su inscripción en el Registro General de la Propiedad, para que surta efectos contra terceros.

3.5. Compraventa civil y compraventa comercial

En el transcurso del tiempo, se ha discutido sobre la unificación de la normativa en materia de obligaciones y contratos; pese a ello, subsiste una doble legislación, pues cada corriente doctrinaria presume que sus postulados son imperantes al momento de fijar las condiciones contractuales.

“Desde el punto de vista de su estructura jurídica, la compraventa civil y comercial son contratos idénticos; sin embargo, por razón de la distinta función económica que ambos desempeñan, hay alguna diferencia en su regulación legal”⁴⁰.

En el fondo, sucede que algunas reglas son exclusivas a los comerciantes, porque así lo establece la ley, o porque algunas disposiciones generales están complementadas por normas especiales de derecho mercantil.

En el derecho comparado, sucede también que ciertas instituciones jurídicas establecidas en consideración a las necesidades del comercio son aplicables a todos los ciudadanos.

⁴⁰ Borda. Ob. Cit. Pág. 14



En Guatemala, la compraventa es un contrato de naturaleza civil sin que exista mayor discusión al respecto, por tratarse de un negocio jurídico que involucra cosas patrimoniales que sólo compete a las partes interesadas.

“Así, para unos no existe verdaderamente un derecho comercial más que si posee su espíritu propio, de fuentes particulares, si está sometido a una técnica especial; para los otros, existe un particularismo del derecho comercial desde el instante en que las reglas del derecho privado no son universales y en que se reglamenta, ya sea esto en su aspecto de empresas, de comerciantes o de actos de comercio”⁴¹.

De esa manera, pareciera que la actividad mercantilista no tiene cabida en el fuero civil, pero tendría que ser sólo por cuestiones de alcance, pues no se justifica una división tan marcada; al menos así es como lo ven muchos tratadistas.

En opinión personal, la codificación de cada materia ha venido a simplificar la forma contractual de cada acto jurídico, pues aunque los actos de comercio también tienen carácter personal, se distinguen en relación a su objeto.

3.6. Figuras afines

La compraventa tiene cierta afinidad con otros modelos contractuales, por lo que marcar las diferencias y semejanzas viene a ser útil porque permite precisar con mayor

⁴¹ Mazeaud, Henri y Léon y Jean Mazeaud. **Lecciones de derecho civil parte III**, Vol. III. los principales contratos. Pág. 22

rigor la noción conceptual; por aparte, facilita la tarea de interpretación, porque así se definirá el marco jurídico aplicable a cada negocio jurídico.

- **Compraventa y permuta:** La transmisión de bienes supone un contrato consensual, bilateral, oneroso, conmutativo y traslativo de dominio, por el cual dos personas se obligan a transferirse mutuamente un determinado bien a manera de canje, luego de pactar un precio; a su vez, la permuta supone el trueque de una cosa por otra en sentido estricto, sin tantos formalismos.

La distinción es clara, salvo en los casos de permuta con saldo en dinero, que puede dar lugar a dudas; no obstante, la normativa ha sabido resolver este problema al distinguir tres situaciones:

- a) Cuando el valor de la cosa es mayor que el representado por el dinero, el contrato es permuta.
- b) Cuando el valor de la cosa es menor que el representado por el dinero, la operación es venta.
- c) Cuando el valor de la cosa es igual al representado por el dinero, la operación es compraventa.

La legislación guatemalteca, se ajusta a este criterio al establecer que si el precio del bien se pagara con otra cosa y ribete, será permuta únicamente si la porción estipulada en dinero no llega a la mitad del precio; de modo que las soluciones antes descritas han sido aplicadas por la legislación nacional y el criterio de diferenciación radica en el porcentaje de efectivo que se entregue en la compra.

- **Compraventa y cesión de derechos:** En su origen, la compraventa y la cesión-venta son contratos que tienen por finalidad la transmisión de un derecho; la cesión opera este efecto inmediatamente, la venta necesita la concurrencia del modo, pero en ambos negocios se resuelven a cambio de un precio.

Algunos autores diferencian estas figuras por la naturaleza de su objeto, pues afirman que la esencia de la compraventa es una cosa, en tanto que el interés de la cesión es siempre un derecho; no obstante, en algunas legislaciones este tipo de transacciones representan lo mismo, ante la posibilidad de vender toda clase de bienes, cosas, muebles, inmuebles, derechos, etc.

- **Compraventa y locación de cosas:** La locación supone tan sólo un compromiso de entregar el uso y goce de una cosa y no su propiedad, por lo que la distinción entre ambos contratos se presenta ordinariamente con nitidez, aunque se observan algunas situaciones dudosas.



Es importante distinguir que el locatario no adquiere la propiedad de la cosa, ya que sólo se le concede el uso y goce, dentro de los términos estipulados en el contrato; en cambio, el comprador que adquiere la calidad de propietario no sólo obtiene el derecho de disfrutar a plenitud de la cosa, sino que además puede disponer libremente de ella.

La confusión pasa por el hecho de que a veces los contratantes acuerdan el pago del precio en mensualidades bajo pena de que al existir atraso, el anticipo quedará en poder del vendedor a título de alquiler; o bien, estipulan que después de cubierto un determinado importe, la cosa pasará a ser propiedad del locatario.

“Estas dificultades deben resolverse así: habrá compraventa siempre que las partes hayan pactado la transmisión de la propiedad de la cosa, luego de cumplidas ciertas condiciones; los jueces deben indagar la verdadera naturaleza del contrato con independencia de la calificación que le hayan dado las partes”⁴².

Asimismo, se presta a confusión la venta de frutos o de cosechas en pie, cuando el comprador toma posesión del inmueble para recolectarlas, y de igual manera, sucede con la comercialización de productos.

– **Compraventa de cosa futura y contrato de obra a precio alzado:** El criterio de distinción podría ser mixto: hay contrato de obra cuando la cosa futura que se obliga a entregar una de las partes va a producirse por el trabajo de ésta, aunque con

⁴² Borda. *Op. Cit.* Pág. 21



el auxilio o la colaboración de otras personas; en cambio, hay venta de cosa futura, cuando el bien objeto del negocio jurídico es algo que existirá en un tiempo posterior.

“Ahora bien, si el objeto del contrato es una esperanza incierta, se estaría ante un contrato aleatorio (emptio spei), que tendría validez y el comprador quedaría obligado al pago del precio, aunque la cosa no llegare a realizarse, sin culpa del vendedor”⁴³.

Entonces, la distinción ha de resolverse entendiendo que si el interés que prevalece es el proceso de edificación de un inmueble, habrá locación de obra y no compraventa.

- **Compraventa y dación de pago:** La doctrina, establece que hay dación en pago cuando el acreedor recibe voluntariamente en cancelación de la deuda, algo distinto de lo que se le debía. En opinión de López de Zavalía, “la diferencia no debe establecerse entre la retribución por entrega de bienes y la venta, pues no existe duda al respecto, ya que la dación en pago se hace solvendi causa, mientras que la venta se concluye credendi causa”⁴⁴.

En palabras simple, el pago en especie exige la tradición, no así la transacción que por definición es consensual; aunque en algunos ordenamientos jurídicos la similitud pasa porque ambas figuras satisfacen un costo, pero sólo en algunos casos.

⁴³ Viteri Echeverría, Ernesto. **Los contratos en el derecho civil guatemalteco.** Pág. 127

⁴⁴ Wayar. **Op. Cit.** Pág. 94

El contraste entre ambos contratos, surge cuando se admite que la adjudicación en pago supone la preexistencia de un crédito; en cambio, en la compraventa las obligaciones nacen al momento en que el acuerdo se perfecciona.

- **Compraventa y arrendamiento:** La compraventa se distingue del contrato ordinario de arrendamiento, con sólo comparar sus caracteres fundamentales; así, el precio de la cosa vendida debe pagarse esencialmente en efectivo, pues de otra forma sería permuta, en tanto que la renta puede cancelarse con dinero o en especie.

Además, en el primer caso se habla de un contrato que transfiere la propiedad de la cosa, por ser un acto de disposición, mientras que el arrendamiento otorga únicamente el uso o goce del bien, por lo que se le considera un acto de administración.

El enajenamiento tiene efectos permanentes por tratarse de un negocio jurídico en el que el comprador adquiere el dominio de la cosa a título definitivo e intemporal, y el arrendamiento es fijado a plazo. A su vez, la compraventa es un contrato instantáneo y el arrendamiento es un contrato de tracto sucesivo o de ejecución duradera.

Por aparte, el riesgo existe cuando el inquilino quiere apoderarse ilegalmente de la cosa, debido a inconsistencias legales que han abierto la posibilidad de discutir sobre el derecho de adquisición por tiempo, a pesar de que el derecho legítimo le corresponderá siempre al dueño de la propiedad.



A manera de cierre, la compraventa es el contrato traslativo de dominio por excelencia, que produce un efecto inmediato sobre la posesión del bien inmueble, luego de cumplirse ciertos requisitos registrales.

En tal sentido, este negocio jurídico debe estipular garantías suficientes para ambas partes, pero especialmente para el comprador en términos de saneamiento; por consiguiente, cualquier inconveniente que afectara la posesión debe ser subsanado por el ofertante, incluso si existiera renuncia expresa sobre dicha disposición.



CAPÍTULO IV

4. La cláusula de saneamiento en el contrato de compraventa: fundamento y riesgos de su exclusión

En principio, las personas son libres para vincularse a través de cualquier forma contractual o a través de documentos privados, siempre que no se lesione el orden jurídico vigente ni ofendan la moral social.

En relación a las obligaciones inherentes a los contratos traslativos de dominio, el enajenante está sujeto al saneamiento por evicción o por vicios ocultos, que implica la reparación de daños y perjuicios por aquellas situaciones que pudieran afectar la posesión del adquirente.

La legislación guatemalteca es formalista en cuanto a los requisitos esenciales para la validez de ciertos contratos; en consecuencia, se estipula que la mayoría de sucesos jurídicos queden registrados en escritura pública.

En ese contexto, los contratantes pueden ampliar o restringir por pacto expreso los efectos del saneamiento y aun convenir en que éste no se preste, pero la renuncia a la reparación no será válida si hubiere mediado mala fe por parte del enajenante; por lo tanto, la renuncia a la cláusula de reparación por daños pone en riesgo la licitud del negocio jurídico, aunque la normativa prescribe la posibilidad de renunciar a tal beneficio.



Es, en este escenario donde debe prevalecerán la asesoría notariales para prevenir acciones que pongan en peligro la certeza jurídica del acuerdo alcanzado entre las partes.

4.1. El vínculo contractual: los elementos del acto o negocio jurídico

El estudio de la compraventa, ha dejado entrever que se trata de un convenio entre las partes que produce efectos jurídicos; pero hasta ahora, no se ha hecho reparo sobre la noción conceptual del contrato, que es por excelencia el medio legal que da forma al negocio acordado por las partes.

Lo primero que debe valorarse es el acto jurídico, que viene a ser la manifestación unilateral o bilateral de voluntad ejecutada con arreglo a la ley y destinada a producir un efecto jurídico que puede consistir en la creación, conservación, modificación, transmisión, transferencia o extinción de un derecho.

La idea del pacto entre los seres humanos ha tenido un desenvolvimiento histórico tan amplio que su existencia precede a la civilización misma; pues el instinto natural de sobrevivencia hizo que los individuos buscaran agruparse para alcanzar un fin común.

“El contrato es una convención, mediante la cual una o varias personas se obligan respecto de una o diversas otras, a dar, a hacer o no hacer alguna cosa; así mismo,

puede incluirse la constitución, regulación o rescisión de un vínculo de derecho”⁴⁵.

Las normas jurídicas se encaminan al ordenamiento de las varias situaciones de hecho que la vida social presenta.

En el derecho romano, existía el pactum o convenio, que daba lugar al contractus, que se aplicaba a toda obligación contraída como consecuencia de la conducta humana, fuera lícita o ilícita; no obstante, la voluntad nunca alcanzo el papel soberano que más tarde adquiriría.

La concepción clásica, establecía una acción contractual para cualquier promesa y convención sinalagmática no típica, siempre que una de las partes hubiera entregado la cosa o cumplido la prestación convenida; es decir, no bastaba el mero acuerdo consensual sino que era necesario probar el cumplimiento de la obligación contraída.

Esta situación ha cambiado radicalmente, tanto así que el contrato resulta ser un mecanismo de generación de derechos y obligaciones respecto de las partes, quienes se encuentran vinculadas a la realización de su promesa, por haber prestado su consentimiento.

“El contrato es el acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellos una relación jurídica patrimonial”⁴⁶.

⁴⁵ Lafaille, Héctor. **Derecho civil, contratos**, Tomo I. Pág. 8

⁴⁶ Puig Brutau, José. **Fundamentos de derecho civil**, Tomo II. Vol. I. doctrina general del contrato. Pág. 51

En todo caso, la voluntad es la que se encuentra en el origen de la creación de un vínculo de obligación, que alcanza a dos partes contrapuestas.

4.2. Efectos del contrato de compraventa

El contrato de compraventa transmite del vendedor al comprador la propiedad de la cosa enajenada, pero también crea obligaciones para ambas partes.

Los interesados tienen deberes secundarios de conducta de información, custodia, colaboración, que se derivan del deber de cumplir de buena fe; en tal caso, se trata de comportamiento cooperativos, que se imponen a quien está en mejor condición de llevarlos a cabo. También hay garantías legales explícitas como las de vicios redhibitorios en la compraventa civil y las referidas a bienes muebles en la compraventa de consumo.

“Aunque las partes en la compraventa aparezcan situadas económicamente en condiciones de paridad, puesto que el quebranto económico que de momento se opera en sus respectivos patrimonios encuentra compensación justa en la contraprestación que la otra parte realiza, parece que el legislador se fijara preferentemente en el vendedor, conceptuándolo como principal responsables del vínculo”⁴⁷.

La explicación a esto se remite al hecho de que el deber del comprador es particularmente simplista, entendiéndose comprometido a entregar el precio; en

⁴⁷ Badenes Gasset. *Op. Cit.* Pág. 459



cambio, la obligación primordial del vendedor, es entregar la cosa con todo el contenido que se regula, lo que puede envolver situaciones jurídicas difíciles de precisar.

El principio de la transmisión de la propiedad tiene como consecuencia hacerle soportar el riesgo al comprador de la perfección del contrato, incluso antes de la entrega, ya que desde el cambio de los consentimientos, prácticamente se convierte en propietario.

Este argumento supone una postura doctrinaria, siguiendo la lógica de que el adquirente del bien, en su calidad de nuevo titular asume todas las asignaciones que la ley impone al respecto; no obstante, la garantía sigue corriendo a cargo del vendedor.

Al respecto, la carga consiste en la imposición de una conducta no coercible, cuyo incumplimiento acarrea la pérdida de un beneficio; tanto el vendedor como el comprador tienen imposiciones, quedando sujetos a un plazo.

Las obligaciones de una de las partes son recíprocas y corresponden cabalmente a las obligaciones de la otra; de ahí que vendedor y comprador se sitúen en condiciones de paridad económica y jurídica.

El Artículo 1791 del Código Civil, Decreto 106 del Congreso de la República de Guatemala, establece: "que el contrato de compraventa queda perfecto entre las

partes desde el momento en que se conviene en la cosa y en el precio, aunque ni una, ni el otro se hayan entregado”.

En este caso, el efecto traslativo de dominio concierne únicamente a los interesados, de modo que no trasciende a terceros, sino hasta que se cumple con el trámite de inscripción registral.

La falta de entrega de la cosa o la omisión en el pago del precio, no son obstáculo al perfeccionamiento del contrato; pero si pueden producir su resolución.

Entre las obligaciones del vendedor, la doctrina recoge las siguientes:

- a) Transferir el dominio de la cosa.
- b) Conservar la cosa o custodiarla entretanto se entrega.
- c) Entregar la cosa.
- d) Garantizar una posesión útil.
- e) Garantizar una posesión pacífica, es decir, responder a los actos jurídicos de terceros que afecten la posesión.
- f) Responder a la evicción.

Ahora bien, la principal obligación que asume el vendedor como efecto del contrato de compraventa, es la de entregar la cosa enajenada al adquirente, lo que implica el compromiso de conservarla hasta su entrega, asumir sus riesgos y garantizar al comprador, sanear contra cualquier impedimento que pudiera afectar su pacífica y útil posesión.



El Artículo 1809 del Código Civil, Decreto 106 del Congreso de la República de Guatemala, establece que: “la transmisión del bien se hará en el lugar señalado en el contrato, y a falta de convenio, en el lugar en que la cosa se encuentre al tiempo de la venta”.

En ese sentido, si los contratantes no fijaren plazo, la cesión se hará inmediatamente, a no ser que se tratare de cosas que necesiten ser preparadas, ante lo cual el vendedor queda constreñido a tenerlas a disposición del comprador dentro de las veinticuatro horas siguientes a la celebración del acuerdo.

El Artículo 1810 del Código Civil, Decreto 106 del Congreso de la República de Guatemala, establece que: “la entrega pueda ser real, simbólica o legal; por aparte, se entiende por ocurrido el acto cuando se ha hecho el traspaso del conocimiento, certificado de depósito o carta de porte, según la naturaleza del bien que se negocia”.

La transmisión de la cosa debe ser completa y el comprador no puede ser compelido a recibirla por partes.

El Artículo 1815 del Código Civil, Decreto 106 del Congreso de la República de Guatemala, establece que: “la cosa vendida debe entregarse en el estado en que se hallaba al momento del contrato; y desde ese día los frutos corresponden al comprador, salvo lo que estipulen las partes”.

Entre las obligaciones del comprador, la doctrina recoge las siguientes:



- a) El pago del precio.
- b) Recibir la cosa.

En resumen, la obligación fundamental del comprador es cumplir con la contraprestación ofrecida al vendedor, para hacerse de un bien en particular.

El Artículo 1825 del Código Civil, Decreto 106 del Congreso de la República de Guatemala, establece que: “el precio debe ser pagado en el día, lugar y forma acordados y que, a falta de convenio, dicho costo habrá de ser cubierto al momento de la entrega de la cosa”.

Las partes son igualmente libres de pactar en donde se debe hacer el pago, sea en el domicilio del vendedor, en el del comprador o en el lugar de entrega de la cosa.

Las modalidades sobre la forma de cancelación del monto acordado en la compraventa no simultánea son variadas, pues comprenden la posibilidad de cancelar el costo por abonos o cuotas diferidas, con o sin intereses; asimismo, puede fijarse lo relativo a la mora, las garantías personales o reales, sanciones por incumplimiento, entre otros.

El Artículo 1830 del Código Civil, Decreto 106 del Congreso de la República de Guatemala, establece que: “el comprador está obligado a recibir la cosa en el lugar y tiempo estipulados, pero si rehusare sin justa causa a recibirla, o si por su culpa se

demorare la entrega, correrán a su cargo los riesgos del bien y los gastos de conservación, lo que es causal para deducir daños y perjuicios”.

La normativa prescribe que salvo uso o pacto en contrario, el vendedor debe satisfacer los gastos de la entrega de la cosa vendida; y el comprador los de escritura.

4.3. La obligación de garantía

En el contrato de compraventa, el vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa enajenada, lo que implica que responderá al comprador de la posesión legal y pacífica del bien en cuestión, así como de los vicios ocultos que tuviera.

El carácter obligatorio deriva del hecho de que se trata de una disposición que asegura al adquirente el cumplimiento de los fines del negocio jurídico, que son trasladarse la propiedad y que le sirva o sea útil; asimismo, es una consecuencia de la buena fe y de la lealtad que debe exigirse siempre a los contratantes, siendo un complemento de la cesión del inmueble.

“Esta estipulación comprende tres aspectos: en primer término, el vendedor debe abstenerse de todo acto que implique una turbación del derecho que ha transmitido; en segundo lugar, debe procurar que el comprador no sea turbado por un tercero que invoque para hacerlo un derecho anterior a la transmisión; y si el tercero triunfa en sus pretensiones, tiene la obligación de indemnizar al comprador por los daños y



perjuicios; finalmente, debe garantizar al comprador respecto de los vicios de la cosa⁴⁸.

Estos presupuestos legales advierten que el vendedor asume de manera automática el compromiso de responder por las consecuencias de una eventual evicción que pudieran sufrir el adquirente o sus sucesores.

La doctrina ha señalado, entre los efectos especiales de los contratos a título oneroso, el saneamiento que comprende la evicción y la garantía por los vicios redhibitorios.

“Cuando la transferencia es el efecto inmediato de la conclusión del contrato (eficacia real-consensual), a la adquisición de la titularidad del derecho debe seguir la introducción en la posesión, a fin de que el comprador sea puesto en condiciones de ejercitar de hecho el derecho adquirido, lo cual precisamente se efectúa con la entrega de la cosa: es por parte del comprador, como de todo titular, el ius possidendi; es de parte del vendedor la obligación de la entrega⁴⁹.”

En este caso, el comprador tiene dos acciones: una personal frente al vendedor, como un atributo inherente a su condición de parte contractual; otra real, erga omnes y es la reivindicación, que le corresponde como titular del derecho agenciado.

⁴⁸ Borda. *Op. Cit.* Pág. 125

⁴⁹ Barbero. *Op. Cit.* Pág. 18

La compraventa representa el título de la adquisición que cumple con la función de prueba de la pertenencia y del objeto reivindicado; es pues, una declaración de voluntad que crea un compromiso legal e incluso moral, entre los interesados.

Es de advertir que no sólo el vendedor está constreñido a la garantía personal, sino también todos los anteriores transmitentes del derecho, contra cada uno de los cuales el comprador tiene una acción directa y personal sin perjuicio del reclamo por evicción; además, la imposición recae también sobre todos los sucesores a título universal del enajenante.

La obligación de garantía hace surgir distintas acciones y excepciones en favor del comprador: en principio, le otorga una causal para requerir los daños y perjuicios que cualquier molestia haya significado, que también tiene como efecto la prohibición expresa hacia el responsable de seguir atentando contra su propiedad; a su vez, puede hacer declarar la ineficacia, en lo que le atañe, de ciertos actos jurídicos realizados por el vendedor; y, por último, tiene la excepción de saneamiento, que es la defensa que la ley le otorga.

4.4. La evicción y vicios redhibitorios

El vendedor está obligado a garantizar la legitimidad del derecho que transmite, debe asegurar al comprador que su título era bueno y que nadie podrá perturbarlo en el goce de la cosa alegando sobre ella un mejor derecho.



La cesión de bienes, implica una serie de estipulaciones para los interesados, que se circunscriben principalmente a la posesión legal y pacífica de la cosa, así como al compromiso de subsanar los vicios o defectos ocultos que pudieran aparecer.

La finalidad contractual desaparecería si el comprador después de tener la cosa en su poder se viera desposeído de ella por el ataque realizado por un tercero, o viera que la cosa adolece de vicios o defectos que la inutilizan para su empleo normal o disminuyen notablemente su utilidad, de ahí la razón de establecer dos clases de saneamiento: por evicción y por vicios ocultos.

a) Garantía por evicción

El vocablo evicción encuentra sus raíces etimológicas en el latín jurídico *evictio* (-nis), equivalente a la expresión castellana: recuperación de una cosa por sentencia judicial, y en el verbo transitivo *evinco* (-ere), que significa vencer, ganar, triunfar por completo.

Este término sirve, en general, para hacer referencia a la situación que sobreviene después de que el adquirente de un derecho es vencido, derrotado, en juicio; debiendo entonces el ofertante compensar al adquirente restituyendo el precio pagado, reembolsándole los gastos que hubiese ocasionado y resarciéndole de todo el daño.

“La evicción es la obligación impuesta a todo el que transmite un derecho, sirviéndose de un título de carácter oneroso, de responder por las consecuencias de una eventual privación hacia la cosa, originada en una causa anterior o concomitante al acto de



transmisión y que haya sido desconocida por el adquirente⁵⁰.

Esta garantía es aplicable al hecho personal, que establece que el vendedor está obligado a abstenerse de todo acto que atente de cualquier modo la posesión pacífica de que debe gozar el comprador.

Ahora bien, el saneamiento también resulta ser válido sobre actos de los terceros, que por una parte puede ser de hecho cuando un vecino irrumpiera en la propiedad por simple abuso, o de derecho, que implica la reivindicación de aquella persona que se hubiera visto afectada por la transmisión del dominio bajo justa causa.

Es así, que corresponde al vendedor responder de cualquier situación que amenace la integridad del bien adquirido, a excepción de la perturbación de la cual sea totalmente ajeno.

La garantía en juego, depende de la reclamación del tercero, de la ignorancia del comprador y de la imputabilidad del menoscabo; entretanto, se trata de una condición o requisito meramente natural, no de esencia de la compraventa.

La privación de propiedad puede proceder o del ejercicio de acción reivindicatoria por el verdadero dueño contra el acreedor o de la negatoria de dicho procedimiento judicial.

⁵⁰ Wayar. Op. Cit. Pág. 356

b) Garantía por vicios ocultos

En el contrato traslativo de dominio, el vendedor debe asegurar, además, las cualidades que hacen a la cosa más o menos apta para el fin a que va destinada; por consiguiente, el comprador tendría inútilmente la cosa si no pudiese hacer uso de ella.

“Los vicios ocultos son aquellos que hacen a la cosa no apta para el uso a que se le destina, o que disminuye su utilidad de tal modo que, a haberlas conocido, el comprador no la hubiera adquirido, o hubiera ofrecido menos precio; redhibitorio se dice, porque puede deshacer la venta: devolviendo la cosa y recogiendo el precio: redhibere est reddere, devolver”⁵¹.

El vicio debe ser perjudicial para la disposición del bien, es decir, ha de impedir o disminuir su provecho; no obstante, el interesado no podrá quejarse si lo que pretende hacer con la propiedad es contrario a su naturaleza.

El comprador al que se le debe la garantía contra los vicios ocultos puede obtener a su elección, la resolución de la compraventa ejerciendo la acción redhibitoria, o una disminución del precio, fijada por peritos.

El deterioro de la cosa debe ser: oculto, importante y debe existir al tiempo de consumarse la venta.

⁵¹ De Diego, Felipe Clemente. **Instituciones de derecho civil español**, Tomo II.



La doctrina, establece que cuando la irregularidad causa la pérdida de la cosa, el comprador puede obtener por la vía judicial, la restitución del importe, aun cuando no proceda a la restitución; en cambio, de existir culpa de parte del adquirente o caso fortuito, no tendrá opción a la reivindicación, pero conserva el derecho a obtener, por la acción estimatoria, una disminución del valor que hubiere pagado.

La lealtad que debe exigirse en los contratos obliga al vendedor a declarar las cargas ocultas, sin que pueda más tarde escudarse para eludir su responsabilidad.

La reivindicación es aplicable a la venta de toda cosa, mueble o inmueble, aunque en las subastas judiciales no hay lugar a la indemnización por deterioro.

Además, el vendedor responde de manera plena a todos los vicios que son ocultos, siempre que el comprador no pueda conocerlos por sí mismo; pero en caso de ser aparentes, el que se sienta perjudicado sólo podrá solicitar una deducción al importe calculado.

4.5. El saneamiento en la legislación guatemalteca

Los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez. El negocio jurídico bilateral, constituido por el acuerdo pleno, consciente y libre de voluntad entre dos o más personas particulares, fundado en una causa lícita produce efectos legales idóneos para crear, modificar, transmitir o extinguir



obligaciones de naturaleza patrimonial.

En la compraventa, el vendedor está obligado a conservar la cosa hasta su entrega, que debe ser puesta en posesión del adquirente en el tiempo, lugar y modo convenidos.

La legislación guatemalteca, establece que el enajenante está sujeto al saneamiento por evicción o por vicios ocultos, con el fin de garantizar al comprador la pacífica y útil posesión de la cosa; sin embargo, también se apunta que los contratantes pueden ampliar o restringir por pacto expreso los efectos de dicha estipulación y aun convenir en su omisión.

La renuncia a la cláusula resarcitoria no será admitida si hubiere mediado mala fe por parte del enajenante.

Ante lo citado, el Artículo 1545 del Código Civil, Decreto 106 del Congreso de la República de Guatemala, prescribe que “de renunciarse al saneamiento, llegado el momento de prestarlo, debe el cesionista devolver únicamente el precio que recibió, si el contrato fuere traslativo de dominio, a menos que la dimisión a este beneficio se haya dado de manera expresa”.

La norma da lugar a confusiones, pues pareciera que la evicción o los vicios ocultos que atentaran contra la integridad del bien inmueble deben ser subsanados por el vendedor sin importar disposición en contrario; pero al mismo tiempo, se señala que

dicha obligación queda sin efecto si el comprador dejara constancia de su desinterés por establecer una garantía.

Esta situación responde al hecho de que al momento de celebrarse el contrato, el otorgante que se obligue hará constar de manera expresa, los gravámenes y limitaciones sobre la cosa que pudieran afectar los derechos de su contraparte, así como los vicios que conozca; no obstante, ¿qué sucede si el que transfiere ignora tales extremos?

En ese contexto, el derecho comparado ha resuelto que toda cláusula que exima al vendedor de su obligación de garantizar al comprador contra sus hechos personales debe tenerse por nula, pues importaría autorizarlo a perturbar dolosamente la posesión pacífica del derecho que ha transmitido; por lo tanto, se trataría de una disposición contraria a la buena fe que debe prevalecer en los negocios jurídicos.

El Artículo 1548 del Código Civil, Decreto 106 del Congreso de la República de Guatemala, establece que: "tendrá lugar la evicción cuando se prive al adquirente de todo o parte de la propiedad adquirida, por sentencia firme en virtud de un derecho anterior a la enajenación".

Esta sería razón suficiente para que la ley no contemplara la posibilidad de omitir el saneamiento en el contrato de compraventa.



El Artículo 1559 del Código Civil, Decreto 106 del Congreso de la República de Guatemala, establece que: “el enajenante está obligado a la reparación por los vicios o defectos ocultos del bien transferido, que lo hagan impropio o inútil para su uso, de tal modo que, de haberlos conocido el comprador no hubiera aceptado la cosa por el precio convenido”.

En este caso, la garantía asegura la integridad del derecho del interesado; por lo tanto, la renuncia a dicha prerrogativa, deja sin efecto la acción redhibitoria para que se rescinda el contrato, o la acción estimatoria para que fije la devolución del precio.

En ambos escenarios, si se probare que el vendedor conocía de los defectos de la cosa, será obligado a indemnizar daños y perjuicios, además de restituir el precio.

4.6. Responsabilidad notarial

El notario es el profesional del derecho, encargado de una función pública, que consiste en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes; por consiguiente, tiene la facultad de autenticar hechos de valor jurídico.

La ley ordena, permite, prohíbe y amenaza con castigos a aquellos escribanos que no cumplan con lo que dispuesto; este supuesto de derecho origina la responsabilidad que es como la sanción por inobservancia de la norma.



“El notario fedatario, escucha y aconseja a las partes; redacta los instrumentos revistiéndolos de pleno valor probatorio; los lee y explica; los conserva y reproduce; es depositario de la confianza del Estado y de los particulares”⁵².

La sociedad espera instrumentos públicos que resuelvan las incógnitas relativas a la seguridad jurídica y circulación de derechos; por lo tanto, el profesional no debe fallar a esa confianza. Ante esto, un documento falso, inexacto o simplemente imperfecto es un peligro para el orden legal por el perjuicio que puede ocasionar no sólo a las partes —dificultades de interpretación, cumplimiento— sino también a los demás al crear una apariencia que no responde a la realidad.

“El notario tiene facultades propias, que le son atribuidas por la ley, razón por lo que no da cuenta de su actuación a ningún superior jerárquico; y por ello, sólo debe responder civil y criminalmente de sus actos, y eso mediante juicio”⁵³.

En materia contractual, la intervención del notario es primordial para que la voluntad de las partes quede legitimada.

El contrato de compraventa, adquiere solemnidad a partir de la autorización del funcionario competente para dar vida a las relaciones jurídicas, lo que viene a ser una garantía de autenticidad.

⁵² Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. **Ética notarial**. Pág. 14

⁵³ Carral y de Teresa, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. Pág. 128



“La fe pública, al igual que todas las instituciones que integran la publicidad jurídica o satisfacen sus necesidades, se producen fatalmente en la sociedad para la realización normal del derecho que es uno de los fines del Estado”⁵⁴.

El uso indebido de dicha atribución da lugar a la deducción de responsabilidad que puede ser de orden civil, penal, administrativa o disciplinaria.

El Artículo 35 del Código de Notariado —Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala—, establece la posibilidad de reclamar daños y perjuicios al notario, por descuido o imprudencia, pero antes es necesario que haya sido citado y oído en el juicio respectivo.

En el traspaso de dominio, la ley prescribe una serie de estipulaciones de cumplimiento obligatorio para ambas partes; en tal caso, el vendedor debe declarar de manera expresa que la propiedad que se enajena carece de gravámenes y limitaciones que puedan afectar su entorno, así como los vicios ocultos que se conozcan. En esas circunstancias, la renuncia a la cláusula de reparación por daños pone en riesgo la licitud del negocio jurídico; sin embargo, de la misma normativa se desprende la opción que tiene el adquirente de renunciar a tal beneficio.

Esta disposición resulta conflictiva, porque la dimisión a dicha prerrogativa tendría que aplicarse a casos especiales, tanto así, que casi ningún notario prescinde de la cláusula de saneamiento, como medida de resguardo para el comprador.

⁵⁴ Giménez-Arnau, Enrique. **Introducción al derecho notarial**. Pág. 27



CONCLUSIONES

1. El contrato representa el acuerdo de voluntades entre dos o más personas que deciden crear, modificar o extinguir derechos y obligaciones; por ende, surge una responsabilidad entre las partes con respecto a la integridad del negocio jurídico celebrado, sin embargo hoy en día, no existe una adecuada aplicación de la norma vigente en cuanto a los vicios que dejan sin efecto un negocio jurídico por ser ignorado por las partes contratantes.
2. La legislación guatemalteca incurre en algunas deficiencias terminológicas al crear una sinonimia entre las palabras cosas y bienes, que son explicadas a detalle por la doctrina, aunque ambas figuras representan un valor pecuniario de carácter patrimonial. Deficiencia que no han sido saneada tanto por la Corte Suprema de Justicia, la que se encuentra facultada para llevar a cabo dicha facultad; así como los notarios debido a que estos tienen la responsabilidad de la aplicación.
3. La propiedad es un derecho constitucional y por ende protegido por el Estado, que se desarrolla a través de la normativa civil vigente; sin embargo, en materia registral existen diversos riesgos que atentan contra la integridad del dominio adquirido.



4. Una de las funciones del Registro de la Propiedad a través de sus operadores es realizar una minuciosa observación de los contratos de compraventa por inscribiéndose, siendo estos la figura más importante entre los contratos traslativos de dominio. Función que es deficiente debido a que hay registros en los que no se reúnen ciertos requisitos indispensables, que de no cumplirse pondrían en riesgo la certeza del negocio jurídico.

5. La cláusula de saneamiento en el contrato de compraventa de bien inmueble, es una estipulación fundamental que garantiza el uso, disfrute y disposición de la cosa enajenada; no obstante, la ley no establece la posibilidad una posibilidad que le permita a la parte compradora el derecho de revocar la renuncia de las garantías cuando el uso, disfrute y disposición de la cosa se viera afectado por irregularidades que imposibiliten el pleno goce del derecho sobre el mismo.



RECOMENDACIONES

1. El Instituto de Derecho Mercantil, puede sugerir que se revise la normativa que rige el saneamiento, para establecer los casos en que puede renunciarse esta garantía sin perjuicio del adquirente, por evicción o vicios ocultos que ignorasen ambas partes.
2. La Corte Suprema de Justicia, que emitir acuerdos que dispongan el uso de la terminología correcta en los contratos traslativos de dominio, para evitar confusiones relacionadas al derecho de propiedad; por consiguiente, resulta también importante que los notarios lleven a cabo una correcta aplicación de las técnicas adecuadas de redacción.
3. Es necesario que el Estado garantice la legitimidad de la compraventa de bienes inmuebles, implementando nuevas medidas de seguridad en materia registral, para evitar prácticas fraudulentas que atenten contra la buena fe del adquirente.
4. Que el Registro de la Propiedad, capacite a los operadores para que revisen con precisión las estipulaciones de los contratos traslativos de dominio, para determinar la existencia de cláusulas contradictorias que puedan afectar los derechos a futuro del adquirente.



5. El Congreso de la República de Guatemala, debe reformar las disposiciones generales del saneamiento, que le permitan al comprador revocar la renuncia de garantías, en caso de que aparecieran irregularidades sobre la cosa que recibe sin que hubiere mediado mala fe, pues en la actualidad la dimisión al resarcimiento tiene carácter definitivo, que impide al adquirente interponer la acción redhibitoria.



BIBLIOGRAFÍA

- AGUILAR GUERRA, Vladimir Osman. **Derechos reales**. 2ª ed. corregida, aumentada y actualizada. Guatemala: Ed. Serviprensa, S.A., 2009.
- ARGUELLO, Rodolfo Luis. **Manual de derecho romano. Historia e instituciones**. 2ª ed. corregida, 3ª reimp. Buenos Aires, Argentina: Ed. Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, 1987.
- AUBRY, Charles y Charles Rau. **Curso de derecho civil de acuerdo con el método de Zachariae. Tomo II. No. 190**. Paris, Francia: Ed. Marchal, Billard y Cía., 1869.
- BADENES GASSET, Ramón. **El contrato de compraventa**. Tomo I, Madrid, España: Ed. Tecnos, 1969.
- BARBERO, Domenico. **Sistema del derecho privado**. Tomo IV Contratos. Traducción de Santiago Sentis Melendo. Buenos Aires, Argentina: Ed. Editora Jurídica Europa-América, 1967.
- BORDA, Guillermo A. **Tratado de derecho civil. contratos**. Tomo I, Buenos Aires, Argentina: Ed. Perrot, 1990.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 1998.
- BRIZ, Jaime Santos. **Derecho civil. Teoría y práctica**. Tomo II, Derecho de cosas. Madrid, España: Ed. Revista de derecho privado, 1973.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. 2ª ed. México: Ed. Porrúa, S.A., 1970.
- CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español común y foral**. Tomo II, derecho de cosas. Volumen I: los derechos reales en general. el dominio. la posesión. 11ª ed. revisada y puesta al día por Gabriel García Cantero. Madrid, España: Ed. Reus, 1978.



DE DIEGO, Felipe Clemente. **Instituciones de derecho civil**. Tomo II, derecho de obligaciones. contratos. derecho de familia. Nueva edición revisada y puesta al día por Alfonso de Cossio y Corral y Antonio Gullon Ballesteros. Madrid, España: Ed. Artes Gráficas Julio San Martín, 1959.

ESPÍN CÁNOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**. Volumen II, derechos reales. 2ª ed. Madrid, España: Ed. Revista de Derecho Privado, 1959.

FLORES JUÁREZ, Juan Francisco. **Los derechos reales**. 4ª ed. Guatemala: Ed. Ediciones Renacer, 2010.

GIMÉNEZ-ARNAU, Enrique. **Introducción al derecho notarial**. Madrid, España: Ed. Revista de derecho privado, 1944.

LAFAILLE, Héctor. **Derecho civil. contratos**. Tomo I, Colaboradores: Alberto J. Bueres y Jorge A. Mayo. 2ª ed. actualizada y ampliada. Buenos Aires, Argentina: Ed. La Ley/Ediar, 2009.

LAFAILLE, Héctor y Jorge Horacio Alterini. **Derecho civil. Tratado de los derechos reales**. Tomo I, 2ª ed. actualizada y ampliada. Buenos Aires, Argentina: Ed. La Ley/Ediar, 2011.

LAQUIS, Manuel Antonio. **Derechos reales**. Tomo II. Buenos Aires, Argentina: Ed. Ediciones Depalma, 1979.

LÓPEZ Y LÓPEZ, Ángel Manuel y Vicente Montés-Penadés. **Derechos reales y derecho inmobiliario registral**. Valencia, España: Ed. Tirant lo Blanch, 1994.

LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J. **Teoría de los contratos. Parte especial**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Víctor P. de Zavalía, 1977.

MATTA CONSUEGRA, Daniel. **Análisis doctrinario, legal y jurisprudencial de los derechos reales en Guatemala**. Reimp. Guatemala: Ed. Ediciones Mayté, 2005.



MAZEAUD, Henri y Léon y Jean Mazeaud. **Lecciones de derecho civil. Parte III.** Volumen III, los principales contratos. Traducción de Luis Alcalá-Zamora y Castillo. Buenos Aires, Argentina: Ed. Ediciones Jurídicas Europa-América, 1962.

MORINEAU IDUARTE, Marta y Román Iglesias González. **Derecho romano.** 4ª ed. (Serie Textos Jurídicos Universitarios). México: Ed. Oxford University Press-Harla, 2000.

MUSTO, Néstor Jorge. **Derechos reales.** Tomo I, Buenos Aires, Argentina: Ed. Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, 2000.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. **Ética notarial.** México: Ed. Porrúa, 1985.

PLANIOL, Marcel y Georges Ripert. **Tratado práctico de derecho civil francés.** Traducción española del Dr. Mario Díaz Cruz. La Habana, Cuba: Ed. Cultural, S.A., 1946.

PUIG BRUTAU, José. **Fundamentos de derecho civil.** Tomo II, Volumen I, doctrina general del contrato. Barcelona, España: Ed. Bosch, 1954.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español.** Tomo II, derechos reales. 2ª ed. revisada y puesta al día. Madrid, España: Ed. Aranzadi, 1979.

ROJINAS VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil.** Tomo II, bienes, derechos reales y sucesiones. 41ª. ed. México: Ed. Porrúa, S.A., 2008.

SERRANO ALONSO, Eduardo. **Manual de derechos reales.** Madrid, España: Ed. Edisofer, S.L., 2005.

SPOTA, Alberto G. **Instituciones de derecho civil. Contratos.** Volumen IV, Buenos Aires, Argentina: Ed. Ediciones Depalma, 1979.

VALVERDE Y VALVERDE, Calixto. **Tratado de derecho civil español.** Tomo II, parte especial. Derechos reales. 4ª. ed. corregida y aumentada. Valladolid, España: Ed. Talleres Tipográficos Cuesta, 1936.



VITERI ECHEVERÍA, Ernesto Ricardo. **Los contratos en el derecho civil guatemalteco. Parte especial.** 2ª ed. actualizada, reimp. Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Rafael Landívar. Guatemala: Ed. Serviprensa, S.A., 2005.

WAYAR, Ernesto C. **Compraventa y permuta.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, 1984.

Legislación:

Constitución Política de la República de Guatemala. Asamblea Nacional Constituyente, 1986.

Código Civil. Decreto Ley número 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, 1963.

Código Procesal Civil y Mercantil. Decreto Ley número 107 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, 1963.

Código de Notariado. Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala, 1946.

Ley del Organismo Judicial. Decreto número 2-89 del Congreso de la República de Guatemala, 1989.