

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



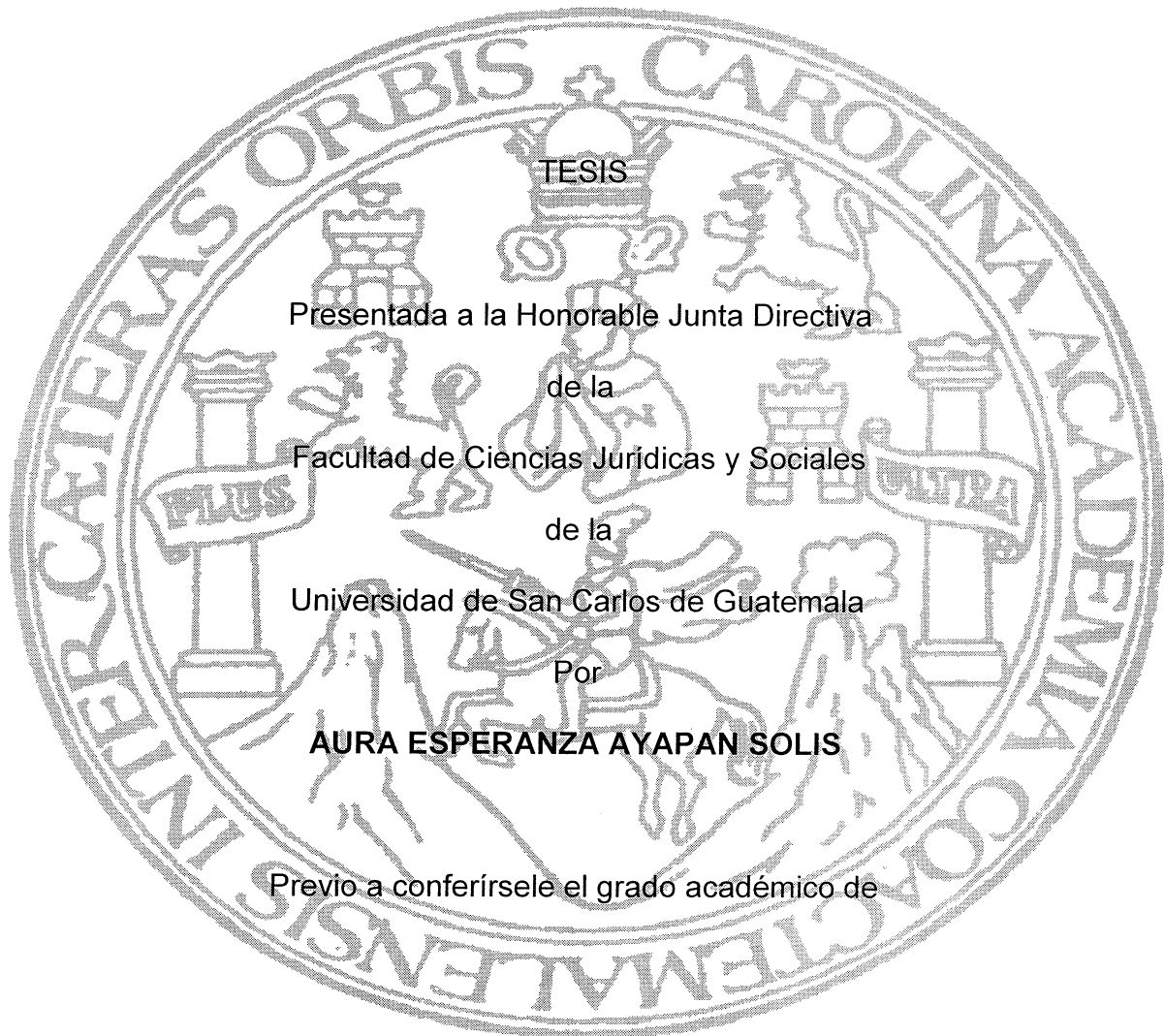
PROTECCIÓN DEL DERECHO DEL ACREEDOR HIPOTECARIO EN CASO DE  
SUBHIPOTECA

AURA ESPERANZA AYAPAN SOLIS

GUATEMALA, SEPTIEMBRE 2017

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

PROTECCIÓN DEL DERECHO DEL ACREEDOR HIPOTECARIO EN CASO DE  
SUBHIPOTECA



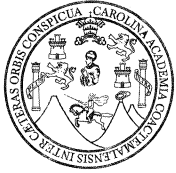
LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, septiembre de 2017

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

<b>DECANO:</b>	Lic.	Gustavo Bonilla
<b>VOCAL I:</b>	Lic.	Luis Rodolfo Polanco Gil
<b>VOCAL II:</b>	Licda.	Rosario Gil Pérez
<b>VOCAL III:</b>	Lic.	Juan José Bolaños Mejía
<b>VOCAL IV:</b>	Br.	Jhonathan Josué Mayorga Urrutia
<b>VOCAL V:</b>	Br.	Freddy Noé Orellana Orellana
<b>SECRETARIO:</b>	Lic.	Fernando Antonio Chacón Urizar

**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).



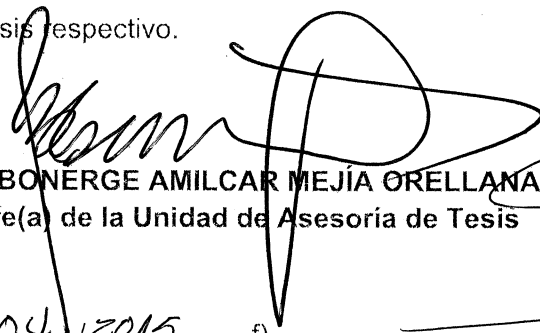
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,  
 28 de noviembre de 2014.

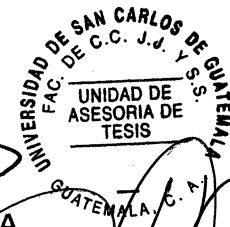
Atentamente pase al (a) Profesional, JOSE FERNANDO RUIZ GARCIA  
 \_\_\_\_\_, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante  
AURA ESPERANZA AYAPAN SOLIS, con carné 8213068,  
 intitulado PROTECCIÓN DEL DERECHO DEL ACREEDOR HIPOTECARIO EN CASO DE SUBHIPOTECA.

Hago de su conocimiento que está facultado (a) para recomendar al (a) estudiante, la modificación del bosquejo preliminar de temas, las fuentes de consulta originalmente contempladas; así como, el título de tesis propuesto.

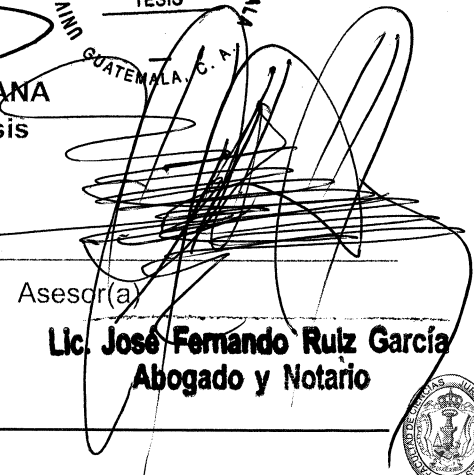
El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo no mayor de 90 días continuos a partir de concluida la investigación, en este debe hacer constar su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, la conclusión discursiva, y la bibliografía utilizada, si aprueba o desaprueba el trabajo de investigación. Expresamente declarará que no es pariente del (a) estudiante dentro de los grados de ley y otras consideraciones que estime pertinentes.

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

  
**DR. BONERGE AMILCAR MEJÍA ORELLANA**  
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



Fecha de recepción 06/04/2015 f)

  
 Asesor(a)  
**Lic. José Fernando Ruiz García**  
 Abogado y Notario



**JOSÉ FERNANDO RUIZ GARCÍA**  
Abogado y Notario  
Colegiado: 9,480  
6av. "A"20-69 zona 1 apartamento 7 segundo nivel



Guatemala, 6 de julio de 2015

Doctor  
BONERGE AMILCAR MEJIA ORELLANA  
Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Ciudad Universitaria



Señor Jefe de la Unidad de Tesis

De conformidad con la resolución emitida por esa Dirección, según fecha veintiocho de noviembre del año dos mil catorce, por medio de la cual se me designó como Asesor de Tesis de la Estudiante AURA ESPERANZA AYAPAN SOLIS, para la realización del trabajo de investigación intitulado "PROTECCIÓN DEL DERECHO DEL ACREEDOR HIPOTECARIO EN CASO DE SUBHIPOTECA, y en cumplimiento con dicha resolución, con todo respeto me permito emitir el dictamen de mérito en los siguientes términos:

1. Que procedí a la Revisión y análisis del referido trabajo de investigación basado en el plan de tesis aprobado por la Dirección a su cargo, mismo que quedó contenido en seis capítulos, en los cuales están comprendidos los aspectos esenciales del tema objeto de estudio, desarrollándose en forma técnica, con base en la bibliografía consultada, la cual es adecuada, pertinente y suficiente para el caso.
2. En el trabajo de investigación se desarrollan los aspectos generales, partiendo del concepto de los Sistemas Hipotecarios, su evolución histórica como punto de partida para el análisis del tema, hasta llegar el punto principal que se refiere al Estudio Legal y Doctrinario de la Protección del derecho del acreedor hipotecario en caso de subhipoteca.
3. La conclusión discursiva, establece las causas principales de porque el derecho hipotecario es versátil para la realización de negocios económicos así como la responsabilidad legal de las personas que hacen uso de este derecho y las resoluciones a casos concretos



4. En el presente trabajo de tesis, el contenido se ajusta a los requerimientos científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción son congruentes con los temas y subtemas tratados en la investigación, por lo cual se da DICTAMEN FAVORABLE, APROBANDO el presente trabajo de tesis que revisé.

En base al Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público. Expresamente declaro que no tengo ningún tipo de parentesco dentro de los grados de ley con la estudiante que me ha propuesto como asesor para el asesoramiento del presente trabajo.

Atentamente,

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"

Lic. JOSÉ FERNANDO RUIZ GARCÍA  
Colegiado No.9, 480  
Asesor

**Lic. José Fernando Ruiz García**  
**Abogado y Notario**



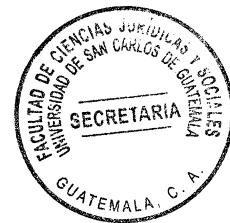
**USAC**  
**TRICENTENARIA**  
Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 07 de octubre de 2016.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante AURA ESPERANZA AYAPAN SOLIS, titulado PROTECCIÓN DEL DERECHO DEL ACREEDOR HIPOTECARIO EN CASO DE SUBHIPOTECA. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

RFOM/srrs.

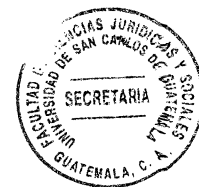


**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**

Edificio S-7, Ciudad Universitaria Zona 12 - Guatemala, Guatemala



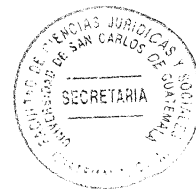
## DEDICATORIA



- A DIOS:** Por ser fuente de sabiduría y mi inspiración ya que jamás me ha desamparado y me da fuerza para seguir adelante día a día.
- A MI MADRE:** Que, aunque ya no esté a mi lado siempre fue mi ejemplo de mi vida.
- A MI PADRE:** Por sus consejos.
- A MIS HERMANAS:** Por su constante cariño, comprensión y apoyo para que llegara a culminar mis estudios.
- A MIS HIJAS:** En especial a ellas porque son el motor que me ha llevado a concluir esta etapa de mi vida.
- A MI NIETA:** Con mucho amor
- A MIS SOBRINOS:** Para que tomen como ejemplo mi esfuerzo y no decaigan en sus estudios.
- A TODAS LAS PERSONAS:** Que de una u otra forma me han acompañado en este camino que hoy concluyo.
- A LA UNIVERSIDAD:** San Carlos de Guatemala, en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales por preparar profesionales con alto nivel académico, ético y moral.



## PRESENTACIÓN



La investigación fue de tipo cualitativo, porque se realizó una reflexión jurídica sobre la responsabilidad de las partes que se involucran en el crédito hipotecario. La investigación corresponde al derecho civil, específicamente lo relacionado al derecho hipotecario, puesto que se trata de establecer el encuadramiento de las acciones que se realiza en una sociedad que por situaciones económicas se involucran en un crédito hipotecario pero que al mismo tiempo puede llevar a que se dé el incumplimiento de dicha obligación.

El estudio se realizó sobre el período que abarca desde 2010 a 2014; se evaluó las acciones o prácticas con que se lleva a cabo el derecho real de garantía hipotecaria con la subhipoteca, desde la vigencia del actual Código Civil guatemalteco, hasta la fecha. El objeto de estudio fue la responsabilidad y los fundamentos jurídicos legales, para incluir reformas al Artículo 852 del Código Civil siendo los sujetos de la investigación, las personas que tienen el derecho de dar en garantía hipotecaria, el propio derecho de un bien que se encuentra hipotecado, dándole derecho al acreedor que promueva la venta judicial de los bienes cuando la obligación no se cumple, y que quienes no cumplan con esta obligación deben responder ante la ley.

El aporte realizado en la presente tesis, se orienta a explicar la manera en que los acreedores hipotecarios, pueden dar cumplimiento a ese derecho frente a los deudores de un crédito hipotecario.



## HIPÓTESIS

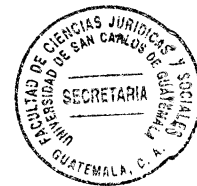
El procedimiento de la hipoteca se encuentra regulada en el Artículo 822 y la subhipoteca en el Artículo 852 ambos del Código Civil Decreto Ley 106, la cual ha sido acorde a las exigencias de aquellas personas que realizan hipotecas o subhipotecas sobre determinados bienes a cambio de un préstamo crediticio y con la cual se comprometen a una obligación, pero sin embargo no se cumple esta obligación en su totalidad cuando existe la figura de la subhipoteca. Por lo que es necesaria la reforma al Artículo 852 para que la obligación sea cumplida en la totalidad y se reparen los daños que se ocasionen por el incumplimiento de la misma.



## COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

Luego de haber realizado el trabajo de tesis, donde se sometió a prueba la hipótesis, la misma fue comprobada, debido a que de acuerdo al Artículo 822 del Código Civil y el Artículo 852 del mismo cuerpo legal, la responsabilidad de la persona recae directamente sobre ella, al momento de hacerse acreedor de una hipoteca y una subhipoteca sobre sus bienes a cambio de un crédito otorgado por el sistema bancario o particulares.

Pero en la mayoría de ocasiones esta obligación es evadida por el deudor, ya que no se cumple con el pago de la misma o solo se hace efectivo el pago de la hipoteca principal y es aquí donde surge el hecho de la reforma del Artículo 852 del Código Civil, en donde se busca que ambas figuras tengan el peso legal para que cuando se dé el incumplimiento de una de ellas se aplique la ley con la misma igualdad en ambos derechos reales de garantía.



## ÍNDICE

	<b>Pág</b>
Introducción.....	i

### CAPÍTULO I

1. Sistemas hipotecarios.....	1
1.1. El sistema romano.....	1
1.2. El sistema germánico.....	2
1.3. El sistema francés.....	3
1.4. El sistema argentino.....	3
1.5. El sistema español.....	4
1.6. El sistema que sigue la legislación guatemalteca.....	7

### CAPÍTULO II

2. La hipoteca como un derecho real de garantía.....	11
2.1. La naturaleza de la hipoteca.....	12
2.2. Características.....	13
2.3. Objeto de la hipoteca.....	15
2.4. La extensión de la hipoteca.....	15
2.5. Clasificación de la hipoteca.....	17
2.6. Otros aspectos a considerar de la hipoteca.....	17
2.7. Hipoteca centroamericana.....	19

### CAPÍTULO III

3. La subhipoteca.....	23
------------------------	----



**Pág**

3.1. Naturaleza de la subhipoteca.....	26
3.2. Características de la subhipoteca.....	27
3.3. Objeto de la subhipoteca.....	27
3.4. Efectos de la hipoteca y la subhipoteca.....	28

#### **CAPÍTULO IV**

4. Procedimiento de la hipoteca.....	33
4.1. Procedimiento ejecutivo con garantía hipotecaria.....	34
4.2. Procedimiento ejecutivo en la vía de apremio.....	37
4.3. Procedimiento ejecutivo bancario desde el punto de vista de la hipoteca....	39

#### **CAPÍTULO V**

5. Activos bancarios.....	45
5.1. Aspectos considerativos.....	47
5.2. Operaciones de intermediación en el crédito.....	47
5.3. Clasificación del crédito bancario.....	48
5.4. Garantía.....	48
5.5. Tipos de garantías bancarias.....	49
5.5.1 otros tipos de garantías bancarias.....	51

#### **CAPÍTULO VI**

6. Protección del derecho del acreedor hipotecario en caso de subhipoteca.....	55
6.1. Cláusulas sobre la hipoteca y la subhipoteca.....	57
6.2. Derecho preferencial.....	58
6.3. Análisis de las ventajas y desventajas para la sociedad de la hipoteca Bancaria en relación al ejercicio del derecho propiedad.....	60



**CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....**

**BIBLIOGRAFÍA.....**

**Pág.**

**67**

**69**



## INTRODUCCIÓN

El presente tema de investigación se elaboró con el objeto de darle una solución a los conflictos entre las personas y el interés que recae sobre la titularidad, utilización o disfrute, de los bienes patrimoniales. Ya que el derecho de cosas gira alrededor del concepto de derecho real, y que no aparece definido en el Código Civil aún a pesar de utilizar reiteradamente la expresión de derecho real.

Por lo cual que en la presente investigación lo que se trata es establecer los derechos y obligaciones de ambas partes que forman un derecho hipotecario y a las violaciones de los derechos individuales y sociales de los guatemaltecos, cuando estos ejercen un derecho real de garantía hipotecaria lo cual este es el objeto de estudio en la presente investigación.

También es importante tomar en cuenta si la llamada hipoteca bancaria representaría una ayuda económica o si por el contrario sería una lesividad para los intereses del acreedor hipotecario o como del que se hace acreedor de un derecho hipotecario.

Es por ello de que se trata de exponer los principales fundamentos jurídico-legales por los cuales es necesario reformar el Artículo 852 del Código Civil, ya que el crédito garantizado con hipoteca puede sub-hipotecarse en todo o en parte, derecho que tiene



el acreedor hipotecario al dar como garantía el propio derecho de la hipoteca afectando únicamente sobre los bienes que se impone sin que el deudor quede obligado personalmente.

Los métodos utilizados en el trabajo fueron: el inductivo, deductivo, analítico, sintético y descriptivo; mientras que las técnicas: la investigación bibliográfica, documental y el trabajo de campo.

En el primer capítulo se hace mención a los sistemas hipotecarios que han surgido a través del tiempo, en el segundo capítulo se refiere a la hipoteca como un derecho real de garantía, el tercer capítulo se enfoca en la subhipoteca y las funciones de la misma; el cuarto capítulo versa sobre los procedimientos de la hipoteca; el quinto capítulo aborda los activos bancarios; y por último el sexto capítulo que es el punto central de la presente investigación versa sobre la protección del derecho del acreedor hipotecario en caso de subhipoteca.

Al referirnos a lo que es el crédito hipotecario debemos hacer énfasis en que toda persona que tenga que hacer uso de un préstamo en el cual se incluya una hipoteca debe de estar consciente del riesgo que se corre si no cumple con las cláusulas establecidas por la institución bancaria, pudiendo llegar a perder el bien hipotecado.





## CAPÍTULO I

### 1. Sistemas hipotecarios:

Antes de abordar este tema es necesario conocer los antecedentes históricos del derecho.

#### 1.1. El sistema romano

En la comunidad internacional este sistema de derecho es más completo y efectivo, en donde se genera los sistemas del derecho a nivel latinoamericano. “Con este enunciado se escogió el ordenamiento jurídico que ha gobernado a los ciudadanos de Roma y, con un proceso, de aquellos que están situados en las diferentes partes del Imperio, siendo este un punto histórico que se coloca a la par de la fundación de Roma y que se ha llegado a extender hasta mediados del siglo sexto después de Cristo”<sup>1</sup>

A través de la compilación que se realizó por medio de los códigos y cuerpos normativos el Emperador Justiniano, se dio la tarea del redescubrimiento de los textos Justinianos de la época medieval los cuales han permitido a diferentes autores narrar sobre el Derecho Romano de la Edad Media realizando una subdivisión de las épocas de la historia del Derecho Romano.

- 1) PREHISTORIA: (Roma antigua, Roma Medieval, Roma Moderna y Contemporánea).
- 2) ROMA ANTIGUA: (Roma Pontificia)
- 3) ROMANA ITALIANA (Contemporánea).

---

<sup>1</sup> Abdulai Hammond. **Derecho centroamericano**. Pág.64.



El Derecho Romano en nuestra era sigue siendo objeto de estudio por medio de una disciplina jurídica internacional, siendo esta la Romanística, siendo sede las facultades de derecho de todo el mundo. Por lo cual, por su carácter internacional, el Derecho Romano se elabora en varios idiomas, como el italiano, seguido por el alemán y el español. "En el siglo XX hubo contribuciones en francés, pero en la actualidad esta situación ha variado; ya que el mismo se ha trabajado en idioma inglés siendo este un idioma de uso escaso en la labor de la disciplina, aunque se le ha aceptado como un idioma científico en la mayoría de las publicaciones.

El idioma español se ha fortalecido como un idioma científico en la segunda mitad del siglo XX, gracias a la elevación científica que alcanzó la Romanística española, comandada por don Álvaro d'Ors y continuada por sus discípulos".<sup>2</sup>

## **1.2. El Sistema germánico**

El sistema Germánico hace una diferencia del Derecho Civil de naturaleza privada, con otros derechos de naturaleza pública. En este sistema, el valor de las cuotas está compuesto por una amortización constante del capital más los intereses (calculados sobre el saldo de la deuda). En este sistema las cuotas son decrecientes. Siendo estos:

- Derechos Reales provisionales (posesión).
- Derechos Reales definitivos

---

<sup>2</sup>**ibid.** Pág. 66



### **1.3. El Sistema francés**

Los Estados modernos, soberanos y absolutos, formaron una labor de fortalecimiento del derecho a lo cual el derecho francés no es la excepción. Ya que ha tenido una inspiración para otros códigos principalmente en América del Sur.

En las antiguas costumbres de Francia se han compilado y reducido a textos escritos, continuándose posteriormente en la tarea de fijación del Derecho Nacional.

El Código de Napoleón, originado de una serie de instituciones, tiene mucha semejanza con el Código de Luisiana siendo este Estado el único de Estados Unidos de América que tiene código, en el sentido que los europeos dan a ese término. Sin embargo, el Código de Luisiana posteriormente desarrollaba las ideas del Derecho Romano manifestadas en un lenguaje más actual.

### **1.4. El Sistema argentino**

Este es un derecho real porque determina como el señorío contiguo sobre una cosa, refiriéndose a una directa relación entre el sujeto y la cosa, en antagonismo con el derecho personal, en una relación entre dos personas establecidas.

El Artículo 497 del Código Civil de la legislación de argentina regula que "Todo derecho personal concierne una obligación personal. No hay obligación que corresponda a Derechos Reales".



Por fundamental que parezca, se refiere a un concepto definitorio. En donde el derecho real no tiene una obligación conveniente, que sí lo tiene el derecho personal. Entonces la obligación es una relación jurídica en donde se impone solucionar algo a alguien y lo incluye en el derecho civil.

### **1.5. El Sistema español**

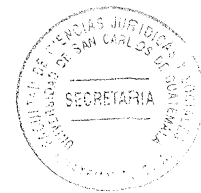
En el derecho civil en la actualidad, sigue teniendo una gran influencia del Derecho Romano, al establecer el derecho real del derecho personal.

Sobre cosas corporales, pero no muy comunes se puede clasificar como:

- a. Las de protección provisoria.
- b. Y las de protección perfecta y definitiva.
- c. Los plenos.
- d. Los limitados de: goce, garantía y adquisición.

En España son derechos reales: el usufructo, uso, habitación, hipoteca, censo, servidumbres.

El gran problema es el de cumplir con los requisitos de fondo y forma que asigna la especial naturaleza de los mismos, como lo son los siguientes:



1. Dominio.
2. La posesión.
3. Los derechos de usufructo, uso y habitación.
4. Las servidumbres.
5. Censos.
6. Derecho de superficie.
7. La prenda y la hipoteca: las acciones directas
8. La anticresis.
9. El derecho de retracto: que tiene una función mixta.
10. Derecho de tanteo.
11. La opción.

Con lo anotado anteriormente, es de conjeturar que los derechos reales, personales y materiales, corpóreos e incorpóreos, están regulados en el derecho civil, y a pesar que algunas instituciones se han desarrollado de mejor manera que otras, esta suerte pueda que suceda con los métodos que han sobresalido y que tienen dominio en el derecho actual, por lo que debe considerarse lo siguiente:

"Palacios García se refiere a que el Derecho civil habitualmente comprende:

1. Que los derechos de las personas, que se regulan el inicio y fin de la existencia de las personas naturales y jurídicas, de la capacidad jurídica, de la administración de bienes de los incapaces, y de los derechos de la personalidad, tienen atributos de la



personalidad y elementos que crean condiciones de cada individuo en su relación jurídica, con el estado civil, el domicilio, la nacionalidad, y ciertos derechos calificados de "personalísimos", que no pueden ser trasladados o transferirse a otras personas.

2. Que el derecho de las obligaciones y los contratos, regulan los hechos, actos y negocios jurídicos, las consecuencias y efectos vinculantes de los mismos.

3. El derecho de cosas o de bienes, que están regulados se les conoce como derechos reales, así como a las relaciones jurídicas de los individuos con los objetos o cosas, tales

como la propiedad, el modo de adquirirlos, la posesión y la tenencia de los mismos.

4. Sus normas de responsabilidad civil, son las que deben cumplir y al violarlas, deberán indemnizar por los daños y perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora o, si la obligación es de no hacer, desde el momento de la contravención.

5. Así también el derecho de familia que regula las consecuencias jurídicas de las relaciones de familia, que surgen del matrimonio y del parentesco. Sin daño, que parte de la doctrina la considera como una rama autónoma del derecho.

6. El derecho de sucesiones o sucesorio, establece las consecuencias jurídicas que son establecidas por el fallecimiento de un individuo en cuanto a las formas de entrega de sus bienes y derechos a terceros.



7. Y en esta última, se incluyen las normas generales aplicables a todas las ramas del derecho, su aplicación e interpretación de las normas jurídicas, y las normas de Derecho Internacional Privado”.<sup>3</sup>

#### **1.6. El sistema que sigue la legislación guatemalteca**

El Derecho civil guatemalteco, tiene una gran influencia del Derecho Romano. ya que el derecho civil se entiende hoy por el derecho privado, o al menos una parte, la más importante, del mismo. Pero no siempre se le ha dado a la frase derecho civil este significado.

Del derecho romano se deriva la denominación derecho civil (IUS CIVILE), ya que se acepta la designación fundamental de ius civile con Justiniano ya que lo llevo a caracterizar como el derecho de la ciudad, de los ciudadanos romanos, comparándolo con el IUS GENTIUM (o sea el derecho común de todos los pueblos, con relación a Roma). Por consecuente, el derecho civil, en su concepto indicado, ha sido concebido en un principio como el derecho de todo un pueblo, comprensivo de lo público, y de lo privado, en sentido estricto que pierde valor práctico en el año 212 de la era cristiana cuando se promulga en Caracalla el edicto que otorgó la ciudadanía romana a todos los habitantes del imperio.

---

<sup>3</sup>García Palacios, Curso de derecho Civil. Pág. 14



En la época de la edad media, el término IUS CIVILE ya no significaba el derecho de una ciudad, de un pueblo; expresaba, nada más y estrictamente, derecho romano, cuyo dominio era notorio en esa época, al extremo de ser el derecho común de cada pueblo, hasta que las particularidades nacionales se imponían y propiciaban la creación, de manera lenta, los derechos propios.

En la época moderna, el derecho civil deja de comprender lo público y lo privado (las normas de derecho público y las de derecho privado) en sentido unitario, dándose la separación paulatina históricamente no teniendo con exactitud, las fechas en que se logró la construcción del derecho público, hasta que el derecho civil queda como derecho fundamentalmente privado, especialmente cuando se inicia la corriente doctrinaria que sirvió de base al movimiento legislador, exponente, de cierta forma, de tal declinación por la influencia del derecho romano (en sus textos originales) ante el desarrollo de los derechos nacionales, de cada nación.

### **1.6.1 El plan o división del derecho civil**

“Según Planiol históricamente, hay dos criterios que han definido con precisión la formulación del plan del derecho civil:

1. El plan romano-francés (el mismo aun predomina en países que conservan el concepto común de la legislación civil), puesto que el derecho civil recibió muchas críticas desde el siglo XVI, manteniendo firme su influencia a través de los tiempos,





referente a la persona, los bienes, y las modificaciones de la propiedad, y las diferentes maneras de adquirir la propiedad.

2. Plan Alemán: para poder entender este orden es necesario que nos alejemos de los conceptos tradicionales y partamos de la idea de que el derecho existe para el hombre y que este al generar relaciones jurídicas sobre su propia persona desarrolla derechos absolutos, originarios que van dirigidos al mundo exterior en busca de satisfacer ciertas necesidades”.<sup>4</sup>

#### **1.6.2. Plan seguido por el derecho civil guatemalteco**

El derecho civil guatemalteco se ha imbuido fundamentalmente en las ideas del plan romano francés, con determinadas variantes, ya que los códigos civiles fueron promulgados en las fechas siguientes: el primero en 1877 y los posteriores en 1926 libro I, 1933 y 1963, distribuyendo su contenido en prácticas relativas a las personas y a la familia, a las cosas o bienes y el modo de adquirirlos, con sus obligaciones y contratos.

Esta se da como una relación persona-cosa, contigua, absoluta; un derecho en la cosa. Pues puede comprenderse como un poder que tiene una persona sobre una cosa. Cuando este poder es completo, se está en cara con el derecho real máximo, o sea el

---

<sup>4</sup>Planiol, **Compendio de derecho Civil**. Pág. 77



dominio; pero el mismo puede ser parcial o incompleto, como sucede en los demás derechos reales (por ejemplo, en el usufructo, la hipoteca o la prenda).

El titular de un derecho real puede ser una persona o varias, en este último caso se está ante una comunidad (que se llamará copropiedad, si cae tal comunidad en el dominio).

La cosa sobre la que recae el derecho real, ha de ser siempre, en todo caso, determinada.

Se ha proyectado en el derecho comparado el conflicto de si sólo son derechos reales los que la ley establece como tales o si es posible que los particulares puedan crear en sus pactos otros derechos reales. La doctrina no admite la posibilidad de que los particulares puedan establecer derechos reales. "La razón más comúnmente mencionada, siguiendo a Planiol, apunta al carácter de orden público que tienen las normas sobre la organización de la propiedad, entre las que se hallan las concernientes a los derechos reales, lo que resta atención a la voluntad de los particulares".<sup>5</sup> Consecuentemente esta voluntad origina los derechos reales en concreto, pero ello presume que la figura jurídica está perfilada por la ley. Lo que se descarta es que los particulares puedan fabricar, en sus pactos, un derecho real no visto e indefinido por los textos legales.

---

<sup>5</sup>ibid. **Compendio de derecho Civil.** Pág. 77



## CAPÍTULO II

### 2. La hipoteca como un derecho real de garantía

Alessandri define a la hipoteca “Como derecho de prenda, establecido sobre inmuebles, que no dejan de durar en poder del deudor”.<sup>6</sup> Esta definición no es necesariamente buena ya que no respalda lo fundamental, sino que efectúa un balance con la prenda y olvida, que la hipoteca es un derecho real, que puede tener un carácter contractual y legal, etc., por lo que no llega a hacer una definición satisfactoria.

Albadalejo García se refiere a la hipoteca de la manera siguiente “La hipoteca es un derecho real que se le da a un acreedor sobre un inmueble de cuya tenencia no es privado el dueño, para garantizar el cumplimiento de la obligación principal por la cual el acreedor cuando llega el vencimiento de dicha obligación solicita que la finca que está gravada, sea vendida en pública subasta y que se le pague con preferencia a todo otro acreedor”.<sup>7</sup>

Esta definición caracteriza a la hipoteca como un derecho y excluye de su carácter contractual aquellos casos en que puede existir un derecho sin que haya contrato alguno.

Se comprende como creada la hipoteca sobre un bien para garantizar los alcances que surjan en su contra.

---

<sup>6</sup>Fernando, Alessandri. **La Hipoteca**. Pág. 256.

<sup>7</sup>Albadalejo García. M. **Derecho civil III** Pág. 154.



Con este derecho real de hipoteca se puede llegar a gravar un inmueble determinado, que permanezca en poder del constituyente, con el fin de garantizar un crédito cierto en dinero. Cuando un tercero lo hace en seguridad de una deuda ajena, se obliga de forma personal, como deudor directo o subsidiario.

El Artículo 822 del Código Civil regula: “La hipoteca es un derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación”.

López Leal, se refiere a que la hipoteca se conceptualiza como “un derecho real de vinculación y ejecución con un valor en función de garantizar el cumplimiento de una obligación dineraria con carácter accesorio e indivisible, de constitución registral, que recae directamente sobre bienes inmuebles ajenos, enajenables y que pertenecen al propietario”.<sup>8</sup>

## **2.1. La naturaleza de la hipoteca**

La hipoteca como tal, se constituye en un derecho real de garantía, de conformidad con el Código Civil guatemalteco.

La Hipoteca es un medio de crédito territorial sumamente cómodo pues permite al propietario de un inmueble, mediante la constitución de una o varias hipotecas sucesivas, proporcionarse un capital que represente todo o parte del valor de un

---

<sup>8</sup>López Leal Hugo René. **La hipoteca sobre los derechos de posesión y su registro**. Pág. 32



inmueble sin perder por eso su disfrute ni el derecho de enajenarlo; en una palabra, sin abandonar ninguno de los atributos de la propiedad. Persigue pues, como dice Beatriz Arean, asegurar el cumplimiento de una obligación así garantizada; sin embargo, la misma autora agrega: "Es cierto que estas garantías tampoco dan al acreedor una seguridad absoluta, pues la cosa, al convertirse en dinero, puede resultar insuficiente para satisfacer el crédito. Pero, de cualquier modo, el riesgo es mucho menor que el que dejan subsistente las garantías personales".<sup>9</sup>

Por esta misma razón la hipoteca sigue la suerte de la obligación principal, la cesión del crédito el cual sirve de garantía para la cesión de la hipoteca. Lo mismo ocurre en caso de transmisión del crédito mortis causa.

## **2.2. Características**

1. Este es un derecho real que está enumerado en el Artículo 822 del Código Civil como derecho real que regularmente será inmueble conforme al Artículo 838 del citado cuerpo legal.
2. Es un derecho accesorio o garantía en cuanto que necesita de un contrato principal. En términos generales, la hipoteca puede llegar a garantizar obligaciones de origen civiles o naturales puras y simples sujetas a cambios determinados o indeterminados, presentes o futuras.
3. Forma un principio de enajenación o bien una enajenación temporal. Esto quiere decir, que para hipotecar se requiere la capacidad para poder enajenar y no puede

---

<sup>9</sup>Arean, Beatriz. *La hipoteca* Pág. 432



darse una hipoteca sobre bienes que estén embargados, porque su enajenación conduce nulidad absoluta por objeto ilícito.

4. Tiene limitaciones de dominio, ya que el titular o dueño no puede ejercer éste en forma plena.

5. La hipoteca es indivisible, y la indivisibilidad de la hipoteca tiene relación con 2 aspectos: a) En relación al inmueble b) En relación al crédito.

Existen otras características, como las siguientes:

- a) Este es un derecho real que se encuentra establecido en la ley.
- b) Es accesoria, ya que es un derecho real creado de un crédito seguro en dinero.
- c) El mismo es solemne, ya que la hipoteca es creada en escritura pública.
- d) La misma es indivisible, puesto que la hipoteca es activa y pasivamente indivisible, ya que las cosas afectadas por una deuda y cada parte de ellas, tienden a garantizar el pago de toda la deuda y de cada parte de la misma. Pero cuando al elaborar el crédito o al darse la división del inmueble gravado, éste es susceptible de un fraccionamiento, la venta o la partición se harán en esta forma.
- e) Es convencional, puesto que este derecho real accesorio es origen de un acuerdo de partes, habiendo en todos los casos y bajo la pena de afectar la validez de un acto, haciendo constar la aceptación por parte del acreedor en la escritura pública.



Este semejante se caracteriza por su particularidad, y se entiende como el principio que exige que la hipoteca se constituya sobre inmuebles específicos y por cierta suma en dinero también determinado.

### **2.3. Objeto de la hipoteca**

Los objetivos más generales de la hipoteca son los siguientes:

1. Los inmuebles
2. Los semovientes cuando se encuentran al servicio de las personas que disponen de ellos.

### **2.4. La extensión de la hipoteca**

La hipoteca se puede llegar a extender de la siguiente manera según lo establecido en el artículo 830 del código civil:

- “a) Las conformidades naturales y sus mejoras
- b) La construcción de nuevos edificios que se levante sobre los edificios hipotecados.
- c) Los derechos de los deudores en los excesos de la superficie del inmueble
- d) Las indemnizaciones que se describan de los bienes hipotecados, concedidos o los propietarios por seguros, expropiación forzosa o daños y perjuicios; y
- e) Las servidumbres y demás derechos reales a favor del inmueble”.



Con lo expuesto anteriormente podemos referirnos de la hipoteca de la siguiente manera:

A) Que con la constitución de la hipoteca se debe tomar en cuenta dos elementos como lo son: la existencia de la obligación que se establece como independiente de la hipoteca y la constitución de la misma como una voluntad de garantizar una obligación.

B) De acuerdo a la legislación, el derecho real de garantía de hipoteca puede paralelamente ser un derecho real de garantía con relación con el acreedor hipotecario, aunque en la realidad sucede lo contrario.

C) El derecho real de garantía hipotecaria, está fundamentado en la legislación nacional, esencialmente en la Constitución Política de la República de Guatemala, el Código Civil, y la Ley de Bancos y Grupos Financieros.

D) Constan limitaciones que llegan a afectar los derechos de los deudores hipotecarios, así como lo regula el Artículo 836 del Código Civil al regular que: "Para poder enajenar o hipotecar un bien que tiene gravamen de hipoteca bancaria, debe tener la respectiva autorización previa del banco".





## **2.5. Clasificación de la hipoteca**

Hay una cadena de clasificaciones por parte de la doctrina, sin embargo, a prudencia de quien escribe, es importante que se extraiga de ellas, lo que más se apega a la legislación guatemalteca, según Aguilar Gorrondona, se divide en:

“Convencional, legal o judicial”.

La hipoteca es convencional, en lo referente a la forma en que la misma sea constituida por medio de un contrato. Es decir que la obligación de constituir hipoteca se deriva de una convención, de la ley o de una resolución judicial.

Celebrada por un deudor o por un tercero

La persona asegura, a través de la hipoteca, una obligación propia; o una tercera persona puede hipotecar, para la seguridad de una obligación ajena, aun bien propio. Cuando se hipoteca un inmueble se busca la seguridad de una obligación ajena, que no llegue afectar todo el patrimonio, sino que sólo la raíz del bien que se hipoteca. Es decir, que cuando el acreedor no tiene la gestión que nace del derecho de prenda general el patrimonio del tercero, tiene la acción real que emana de la hipoteca”.<sup>10</sup>

## **2.6. Otros aspectos a considerar de la hipoteca**

a) Como se constituye la Hipoteca:

---

<sup>10</sup>Aguilar Gorrondona. **Cosas bienes y derechos reales**. Pág. 393.



1. En escritura pública.
2. Con la aceptación del acreedor.
3. El registro de la hipoteca.
4. La hipoteca se constituye solo en escritura pública.
5. La constitución de la hipoteca debe ser expresamente aceptada por el acreedor.
  
6. El registro de la hipoteca en los registros públicos, se vuelve un hecho notorio, que, de no realizarse, quedaría como un acto oculto entre propietario y constituyente.
7. Los sujetos de la hipoteca de créditos se vuelven susceptibles de garantía hipotecaria.

Se puede crear una hipoteca con garantía de un crédito condicional o indeterminado con un valor, con una obligación eventual, de hacer o no hacer, teniendo por finalidad prestaciones en especie, que declare un valor estimativo en la constitución, el cual podrá ser reducido por el deudor, si procediere.

#### b) Bienes que no pueden hipotecarse

##### Bienes no hipotecables

No pueden ser hipotecados los derechos de usufructo, de uso y habitación, las servidumbres y los derechos hipotecarios. Tampoco son hipotecables las cosas que se encuentran inmovilizadas por accesión, separados del inmueble al cual acceden; ni las partes materiales de un inmueble, ya que constituyen fracciones específicas de una



extensión mayor, susceptibles por sí mismas de constituir dominio independiente. El Artículo 834 del Código Civil establece: “Los frutos no quedan incluidos en la hipoteca. Los bienes que pertenezcan a una finca en los cuales puede crear prenda agraria no quedarán contenidos en la hipoteca salvo que los mismos estuvieren libres de gravamen al ejecutarse el cumplimiento de la obligación”.

Otro aspecto que se debe tomar en cuenta, es que la legislación en su artículo 838, regula que otros bienes no pueden hipotecarse, siendo estos:

- a) Aquel inmueble que este designado al patrimonio de familia.
- b) Aquellos bienes adquiridos por medio de una herencia, legado o donación.
- c) Y cuando es un menor de edad se debe de tomar en cuenta que cumpla la mayoría de edad.

## **2.7. Hipoteca centroamericana**

La hipoteca centroamericana nace como iniciativa en el 2005, impulsada por el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana (CRICAP). De acuerdo a sus creadores, “constituye un documento de garantía que puede circular en cualquier país suscrito a la iniciativa. Constituye un gravamen a favor del acreedor para garantizar el cumplimiento de una obligación específica que se establece como un derecho preferente sobre cualquier otra obligación posterior, excepto sobre las constitucionalmente establecidas por los Estados Parte, que podrá ser perseguida sin



perjuicio de quien sea propietario del inmueble. Dada su naturaleza constitutiva, debe ser inscrita en el registro de la propiedad correspondiente mediante la comparecencia del garante hipotecario o de las partes contratantes”.<sup>11</sup>

Por lo tanto, en América los gobiernos deben fortalecer los derechos de propiedad y ampliar el uso de la misma como garantía, asegurando la aplicación de normas eficaces, transparentes, integrales y equitativas que rijan los contratos de propiedad, así como a mejorar o impulsar las medidas relativas a la transferencia de la propiedad, los registros de propiedad, el establecimiento de la propiedad como forma de garantía y los derechos y obligaciones de deudores y acreedores.

Los registros de propiedad han adquirido relevancia en cuanto que han servido para dinamizar al sector financiero, al proveer el insumo básico de la publicidad para la creación de variantes e innovaciones, que van desde otorgar financiamiento, hasta la generación de nuevas propuestas para los inversores. En los últimos años, Centroamérica, Panamá y República Dominicana han sido sujetos de una expansión del crédito con garantías hipotecarias, lo que ha dado lugar a la iniciativa denominada la “hipoteca centroamericana”. Este proyecto ha permitido utilizar propiedades como colateral en cualquiera de los países suscritos a la iniciativa, lo que redundará en grandes beneficios para la región, especialmente en términos de una mejora de la oferta crediticia y un mayor desarrollo del sector financiero, si se realiza de forma adecuada y se fortalecen a las instituciones críticas que posibilitan este desarrollo.

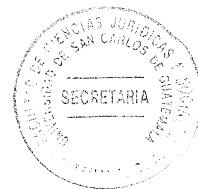
---

<sup>11</sup>Guerrero, Focke, Mejía de Pereira. El CRICAP. Pág. 2 y 3



Para la consecución de los objetivos de esta clase de hipoteca, se formuló el “Tratado para la Creación e Implementación de la hipoteca centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana” (en adelante, Tratado Regional) en el cual se establecen las cláusulas mínimas y uniformes para todas las hipotecas centroamericanas son los registros de propiedad. Este será el marco legal bajo el cual operará la Hipoteca Centroamericana en la región por lo que también requiere de la generación de capacidades en las instituciones que velan por los derechos de propiedad en estos países para que sea efectivamente implementado. Por lo cual, es conveniente plantearse hasta qué medida, la modernización, fortalecimiento e integración de los registros de propiedad en la región será determinante en el logro de los objetivos planteados dentro de la Hipoteca Centroamericana, hasta qué punto estos objetivos están directamente relacionados al fortalecimiento institucional, y qué otros elementos son exógenos a dichas instituciones.





## CAPÍTULO III

### 3. La subhipoteca.

La exposición de motivos de la Ley de Hipoteca Mobiliaria admite la figura de la subhipoteca al decir que el derecho de hipoteca, como los demás derechos reales enajenables, es susceptible de ser hipotecado. La doctrina que siguió la interpretación de la legislación hipotecaria no dudó nunca en dar cara de naturaleza a esta figura, y en la actualidad está recogida en el artículo 107, de la Ley de Hipotecaria Mobiliaria. Al decir que será hipotecable el derecho de hipoteca voluntaria, pero quedando pendiente, la que se constituya sobre él, de la resolución del mismo derecho. Esta figura también está recogida, en materia de cancelación, por el artículo 175 del Registro Hipotecario. Lo que sucede es que tanto el concepto como la estructura y efectos son difíciles de precisar. Puede partirse de dos sistemas fundamentales para estructurar la figura: uno es el Sistema Romano que admitía claramente la subhipoteca, entendiendo que en ella existía una especie de subrogación del acreedor subhipotecario, en el ejercicio de la hipoteca del deudor subhipotecario, y otro es el derecho moderno, en el que se encuentran las legislaciones de Francia, Italia, Alemania, Suiza, Argentina, Venezuela, que rechazan la posibilidad de la subhipoteca por considerar que el derecho de hipoteca es inseparable del crédito que garantiza y, por lo tanto, no puede ser susceptible de negociación aislada, existiendo únicamente la prenda del crédito hipotecario, que lleva como consecuencia el accesorio de la hipoteca que lo garantiza.



Estos dos sistemas han dado lugar a cuatro posturas dentro de la doctrina española. La primera es la de Roca Sastre, “que entiende que nuestro sistema ha seguido el romano, viendo en la subhipoteca una subrogación para el ejercicio de la hipoteca subhipotecada, de modo que el acreedor subhipotecado ejercita el ius vendendi o el ius distrahendi del deudor hipotecante”.<sup>12</sup> Gullón Ballesteros considera que en la figura de la subhipoteca no pueden encontrarse cosas distintas de las que preceptúa la Ley, es decir, se trata de una hipoteca de hipoteca. Díez Pastor “Sostiene que en la subhipoteca hay que ver la existencia de una prenda de crédito que está garantizada por la hipoteca”.<sup>13</sup> La relación principal recae, fundamentalmente, sobre el crédito, de suerte que el derecho real de hipoteca queda sujeto únicamente como accesorio, que es del crédito garantizado. Guillarte Zapatero “considera que se trata de una verdadera hipoteca y que el segundo subhipotecario tendrá una hipoteca que recae sobre la acción hipotecaria del subhipotecante, salvada la preferencia que el primer subhipotecario tiene”.<sup>14</sup> La Dirección General de los Registros y del Notariado es imprecisa en este punto y se recogen diversas resoluciones en las que se atiende a una construcción diversa.

La Legislación Española, en la breve regulación que da de la figura, parece entender que el derecho de subhipoteca ostenta analogías con la cesión de créditos, ya que no

---

<sup>12</sup>Roca, Sastre, **Derecho Hipotecario**. Pág. 174

<sup>13</sup>Díez, Pastor. **La subhipoteca**. Pág. 45 y 46

<sup>14</sup>Guillarte, Zapatero. **La subhipoteca**. Pág. 2 y 3





deja desamparados los intereses de acreedor hipotecario, pero exige se notifique la subhipoteca al deudor.

Una vez que el deudor esté enterado de la existencia de la puede subhipoteca no puede satisfacer su débito sin el consentimiento del acreedor subhipotecario o efectuar su consignación en la forma debida. No habiéndose procedido a dicha notificación, si el deudor paga al acreedor subhipotecante el pago se reputa bien hecho y la hipoteca se extingue, pudiendo quedar el acreedor subhipotecante sin cobrar su precio. Por todo ello, el artículo 175 del Registro Hipotecario. establece que la inscripción de la subhipoteca, constituida sin los requisitos del artículo 149 de la Ley del Registro Hipotecario, podrá cancelarse en virtud de la escritura en que conste la resolución del derecho del subhipotecante. En el caso de que se hubieran cumplido dichos requisitos, será necesario, además, el consentimiento del subhipotecario o la consignación de la cantidad asegurada por la subhipoteca, si fuere igual o inferior a la garantizada por la hipoteca.

Es la hipoteca que un acreedor hipotecario constituye sobre su derecho de hipoteca. De esta forma, sin tener que hipotecar una finca propia o conseguir que otra persona hipoteque su finca en garantía de deuda ajena, el acreedor hipotecario que necesite garantizar una deuda propia pondrá el derecho real de hipoteca, que tiene a su favor, al servicio preferente de su propio acreedor. El primer hipotecante no ve su situación agravada, ya que la subhipoteca no le afecta. En definitiva, el acreedor hipotecario (subhipotecante) cede su derecho en favor de su acreedor. En todo caso, la subhipoteca depende de la hipoteca; extinguida ésta, se extinguirá aquélla.



La denominación de subhipoteca es poco exacta. Se trata realmente de una prenda de crédito garantizado con hipoteca.

La relación principal recae sobre el crédito, y que el derecho real de hipoteca queda sujeto únicamente como accesorio, en virtud de la clásica regla *accessorium sequitur principale*.

Es posible hipotecar una hipoteca por su carácter de derecho real enajenable; sin embargo, en ninguna parte dice la Ley Hipotecaria que sea enajenable el derecho real de hipoteca ni regula su enajenación, sino la del crédito hipotecario (artículo 150 de la Ley Hipotecaria), que tácitamente implica la de la hipoteca misma.

De donde la consecuencia lógica de su razonamiento lleva a afirmar que el gravamen subhipotecario recae inmediatamente sobre el crédito, y sólo por vía de consecuencia queda sujeta a él la hipoteca. Si se quiere dar su verdadero nombre a esta figura, sería el de, prenda constituida sobre un crédito hipotecario.

### **3.1. Naturaleza de la subhipoteca**

Algunos civilistas la denominan hipoteca de crédito. Esto quiere decir que el crédito garantizado con hipoteca puede subhipotecarse en todo o en parte siempre que se llenen las formalidades establecidas para la constitución de la hipoteca.



### **3.2. Características de la subhipoteca**

La característica de la subhipoteca es que afecta únicamente el bien o los bienes que ya se encuentran hipotecados, sin que el deudor quede obligado personalmente ni aún por pacto expreso. La creación de una segunda subhipoteca da derecho al acreedor; para promover la venta judicial en pública subasta de aquel bien que ya se encuentra con una primera hipoteca cuando la obligación sea exigible y no se cumpla. Pero se debe de tomar en cuenta que la hipoteca es indivisible como tal, ya que subsiste íntegra sobre la totalidad de la finca hipotecada, aunque se reduzca la obligación. Por lo cual la subhipoteca tiene las mismas funciones de la hipoteca ya que en ocasiones cuando se da una segunda hipoteca la misma puede ser en la totalidad del bien inmueble o bien sobre un porcentaje del mismo.

### **3.3. Objeto de la subhipoteca**

La subhipoteca es un derecho real que se deriva de la hipoteca, como otra obligación en donde se garantiza con la hipoteca de la cosa gravada la garantía de la obligación que se ha generado de la misma.

Obligaciones garantizadas con hipoteca:

De acuerdo con lo establecido con el artículo 105 de la Ley Hipotecaria, la hipoteca puede asegurar toda clase de obligaciones, ya sean puras, ya estén sujetas a condición



suspensiva o resolutoria. Por lo tanto, la hipoteca puede garantizar tantas obligaciones de dar cuantas obligaciones de hacer o de no hacer.

Pero por tratarse la hipoteca un derecho de realización de valor exige que el crédito asegurado consista en una obligación pecuniaria o que sea reducible a ella, puesto que la finca hipotecada solo puede proporcionar dinero con su venta, solo indirectamente puede asegurar el cumplimiento de una prestación no dineraria, al asegurar la responsabilidad derivada del incumplimiento, pero no la deuda en sí.

Es indispensable que se fije el importe de la prestación garantizada, así como sus intereses si se hubieren pactado o en el caso de la denominada hipoteca de seguridad, en concreto la denominada de máximo, que se determine la cantidad máxima de que responda la finca y el plazo de duración según lo establecido en el artículo 153 de la Ley hipotecaria.

#### **3.4. Efectos de la hipoteca y la subhipoteca**

De la hipoteca y la subhipoteca pueden derivarse distintos efectos, pueden darse en diferentes etapas ya sea en la obligación principal vigente o ya habiéndose dado el incumplimiento de esta, por lo que citando nuevamente al guatemalteco Matta Consuegra<sup>15</sup>. Podemos mencionar las siguientes:

---

<sup>15</sup>Matta Consuegra, Daniel. Análisis doctrinario y legal y jurisprudencial de los derechos reales en Guatemala. Pág. 530,531.



“Efectos de la hipoteca y la subhipoteca en relación con el deudor:

a) El deudor sigue disponiendo y administrando el inmueble: Sigue siendo propietario y poseedor del inmueble gravado, por lo tanto, ejerciendo los atributos de la propiedad, pero en ningún momento puede efectuar ningún acto que tenga como consecuencia disminuir las garantías del acreedor, afectando el valor del inmueble.

b) Disposición jurídica del inmueble: El deudor puede ejecutar toda la clase de negocios jurídicos de disposición, puesto que el acreedor hipotecario no sufre perjuicios por la celebración de negocios de esta clase, dado el alcance general de la acción hipotecaria.

c) Disposición material del inmueble: La libertad del deudor se encuentra bastante mermada con respecto a su disposición material por cuanto estos actos sí lesionan por lo general los intereses del acreedor hipotecario.

d) Actos de Administración: El dueño del bien hipotecado, en su condición de poseedor puede realizar en ella todos los actos de administración que caben dentro del giro ordinario de la explotación del inmueble, pero no deben realizarse en fraude de los derechos del acreedor hipotecario y deben de tener un interés principal, que es impedir que la propiedad se desvalorice o deteriore.

Efectos de la hipoteca y la subhipoteca en relación con el acreedor:



a) El acreedor tiene derecho a enajenar o ceder en todo o en parte el crédito hipotecario.

b) El acreedor puede exigir que se le mejore la garantía cuando disminuye el valor de la finca hipotecada.

c) El acreedor tiene derecho de adquirir la cosa en remate judicial.

d) La acción hipotecaria: Lo mismo que los demás derechos reales, el de hipoteca se encuentra amparado de una acción real que consiste en la facultad que tiene el acreedor hipotecario para hacer vender en pública subasta judicial el inmueble hipotecado y se la pague con el producido, con preferencia a los demás acreedores, para ejercer esta acción debe acreditar:

1. La existencia de la hipoteca, mediante la respectiva escritura pública debidamente registrada.

2. Que el bien hipotecado pertenecía al constituyente en el momento de celebrarse el contrato de hipoteca.

3. La existencia del crédito garantizado con la hipoteca, en razón de ser esta accesoria de aquel.



e) La realización del valor del inmueble hipotecado: Toda realización del bien dado en hipoteca debe hacerse mediante su venta judicial.

Elementos que conforman la hipoteca y la subhipoteca.

Elementos personales: a) El acreedor hipotecario: Titular beneficiario de la hipoteca como derecho real de garantía al que se le exige únicamente tener personalidad y capacidad de obrar en derecho, ya sea persona física, o sea persona jurídica. b) El deudor hipotecario: Sujeto pasivo obligado a cumplir la obligación garantizada por la hipoteca. c) Dueño de la finca hipotecada: Normalmente es el deudor hipotecario el dueño, pero, en algunos casos, también puede ser dueño un tercero no deudor de la obligación garantizada por la hipoteca, figura esta última que se conoce como el hipotecante no deudor. La ley exige al que constituye la hipoteca que sea propietario de la cosa hipotecada y que tenga libre disposición sobre la misma. Carecen de libre disposición y no pueden hipotecar sus bienes, los menores de edad, los incapacitados por sentencia judicial firme, los cónyuges en régimen económico matrimonial de gananciales si actúan por separado, incluso aunque no sea propietario. Excepción a estos requisitos de capacidad es la hipoteca testamentaria mediante la que el testador grava sus bienes con efectos a partir de la fecha de su muerte, pues téngase en cuenta que la capacidad para testar se adquiere a los 14 años con lo que se daría lugar a constituir hipoteca un menor de edad en el caso que falleciera. Con carácter general, a la constitución de la hipoteca tendrán que concurrir, presentes o representados, todos los sujetos necesarios para completar el pleno dominio y disposición de la cosa hipotecada, lo que significa, por ejemplo, que se necesita



concurran todos los titulares proindiviso, del nudo propietario y del usufructuario, o del cónyuge no dueño cuando la finca constituye el domicilio conyugal.

Elementos formales: Básicamente dos: 1. Constitución en escritura pública autorizada por notario. 2. Inscripción en el Registro de la propiedad. Excepcionalmente se entienden tácitamente constituidas, sin más requisito que las disposiciones legales hipotecas a favor de personas o instituciones merecedoras de especial protección como por ejemplo el estado, las provincias o los pueblos en garantía de la anualidad corriente y de la última vencida y no satisfecha de las contribuciones o impuestos que graven los inmuebles, o por ejemplo la hipoteca legal tácita a favor de los aseguradores por el importe de la prima de los dos últimos años del seguro de los bienes inmuebles.

Elementos reales: Como contrato accesorio cuya existencia se fundamente en que es garantía del contrato principal, la hipoteca tiene los siguientes elementos reales: 1. La obligación garantizada. 2. La cosa o derecho hipotecable. La obligación garantizada: Pueden garantizarse toda clase de obligaciones, puras, condicionales y a término, sujetas a condiciones suspensivas y resolutorias, obligaciones futuras, y cosas o derechos gravables por hipoteca. Sólo pueden hipotecarse los bienes inmuebles y los derechos reales enajenables con arreglo a la Ley impuestos sobre los bienes inmuebles.





## CAPÍTULO IV

### 4. Procedimiento de la hipoteca

En Derecho Procesal, se denomina a un procedimiento ejecutivo a través del cual se ordena la venta de un bien inmueble en pública subasta que estaba gravado con una hipoteca por incumplimiento del deudor de las obligaciones garantizadas con la hipoteca.

Se trata de un procedimiento rápido y reglado, mediante el cual se busca de forma transparente, normalmente mediante subasta pública, hacer efectivo el valor del bien inmueble para pagar las deudas incumplidas.

Una vez vendido el bien inmueble y una vez pagados los deudores hipotecarios, el dinero restante de la venta del bien se devuelve al propietario del bien inmueble rematado (que no tiene por qué coincidir siempre con el deudor).

Una de las características de los procedimientos de ejecución de hipotecas es que están regulados por la ley, y normalmente deben cumplir una serie de trámites que intentan maximizar la publicidad y la transparencia del procedimiento de venta del



inmueble, con la finalidad de obtener el precio más justo posible, dentro de las circunstancias, para el propietario.

Por otro lado, los procedimientos son más simplificados que los ordinarios, puesto que no entran a conocer sobre la deuda en sí. Los únicos aspectos que se estudian en una ejecución de la hipoteca es si existe esa hipoteca y si la deuda ha sido impagada, sin importar el motivo por el cual esa deuda fue impagada que sería, en su caso, objeto de un segundo procedimiento ordinario para la devolución de lo indebido. El motivo es dar una mayor seguridad jurídica al acreedor para el cobro de su crédito, fortaleciendo con ello el tráfico comercial.

#### **4.1. Procedimiento ejecutivo con garantía hipotecaria**

Se puede afirmar que la hipoteca es un derecho real que no trae desposeimiento del bien deudor por parte del acreedor a diferencia de la pignoración (Anticresis y prenda) que si conlleva la desposesión del bien del deudor por parte del acreedor.

Hay autores que han considerado que la hipoteca no es un derecho real, sino una cualidad del crédito garantizado. Es decir, un crédito reforzado, pero con derecho de persecución y preferencia.



Las normas que regula la materia de hipotecas, prendas y anticresis están reguladas tanto a nivel nacional como a nivel internacional, ya que de esa manera se establece ciertos lineamientos homogéneos de aplicación en los países.

Un ejemplo de lo expuesto arriba se ve en el Código de Bustamante cuando nos dice que son territoriales las disposiciones que fijan el objeto, condiciones, requisitos, alcance e inscripción del contrato de hipoteca en el registro respectivo.

Se debe tomar en consideración la relación existente entre el proceso ejecutivo mixto y el hipotecario, pero sobre todo se debe estar consciente de sus diferencias.

Proceso ejecutivo mixto: "Es cuando el acreedor con garantía prenda o hipotecaria desea hacer efectiva totalmente la responsabilidad patrimonial del deudor".<sup>16</sup>

Proceso ejecutivo hipotecario: "Es el pago de una obligación en dinero y la venta en pública subasta del bien objeto de la garantía. Habiendo señalado esto, queda pues claro ahora analicemos el procedimiento de acuerdo con la presentación de la demanda, la sentencia y los recursos".<sup>17</sup>

Las características del proceso ejecutivo en la doctrina, son principales y secundarias:

---

<sup>16</sup>Rodríguez A, José Joaquín. **Proceso ejecutivo hipotecario**. Pág. 2 y 3

<sup>17</sup>Ibd. **Proceso ejecutivo hipotecario**. Pág. 2 y 3



## Principales

1. Se requiere demanda y el título cierto, líquido y exigible
2. Satisfacer la obligación
3. La Contradicción
4. Las partes están en situación de desigualdad, del principio de culpabilidad del deudor.

## Secundarias

1. Principio de Celeridad.
2. Admite diversas alternativas según la obligación que se persigue.
3. Paz social y justicia eficiente

La cuantía puede ser ampliada o reducida

En efecto, en el proceso ejecutivo con título hipotecario y por cual se adelanta la vía real, el ejecutante está constituido por el acreedor, incluido en este concepto la persona que derive de él ese derecho, mientras que el ejecutado es el titular del dominio del bien afecto al gravamen, sea hipoteca o prenda.

El demandado siempre tiene que ser titular de dominio del bien afecto al gravamen al instaurarse la demanda, esto es, quien lo adquirió con la hipoteca o la constituyó para afianzar su propia obligación o una ajena. En este evento es factible que quien constituye la hipoteca también adquiera la calidad de deudor, siempre que así se



contemple en el documento contentivo de la obligación.

#### **4.2. Procedimiento ejecutivo en la vía de apremio**

El juicio ejecutivo es un proceso jurisdiccional destinado a satisfacer una pretensión de ejecución fundada en un título procesalmente privilegiado que se tramita por un procedimiento sumario para reducir los actos procesales, son destinados a facilitar el conocimiento del tribunal sobre el fondo del asunto litigioso planteado. En este sentido, el juicio ejecutivo es la vía más expedita con que cuentan los acreedores cuyo derecho se funda en un título ejecutivo. El juicio ejecutivo se tramita a instancia de parte, esto es, a instancia de quien ejerce la acción jurisdiccional de acceso a los juzgados y tribunales, solicitando la concreta acción ejecutiva consistente en la ejecución forzosa de obligaciones cuya existencia y exigibilidad se deducen de documentos que conceden, a su titular, la acción ejecutiva.

Frente al incumplimiento voluntario de las obligaciones del deudor, el acreedor puede instar el juicio ejecutivo ante el tribunal respectivo. El juicio ejecutivo es un proceso judicial de ejecución forzosa. El juicio ejecutivo puede ser especial o general. El primero tiene en la ley un especial procedimiento de ejecución y realización de bienes, normalmente basado en una garantía convencional, como el procedimiento ejecutivo hipotecario y el procedimiento ejecutivo concursal. El procedimiento general, por su parte, no se basa en ninguna garantía específica, sino en la garantía general de los



acreedores para hacer cumplir sus obligaciones sobre todos los bienes del deudor, presentes y futuros: el denominado derecho de prenda general.

Existen múltiples definiciones del procedimiento de apremio, dentro de las cuales podemos citar las de J. A. Velasco, para quien “el procedimiento de apremio es la más importante manifestación en el ámbito tributario del privilegio de ejecutoriedad o ejecución de oficio en virtud del cual, la Administración puede ejecutar y hacer cumplir sus decisiones sin precisar el auxilio de la autoridad judicial”.<sup>18</sup>

Sopeña Gil, entiende por apremio “la declaración de voluntad mediante la cual determinados bienes que se consideran pertenecientes al ejecutado se afectan o adscriben a la actividad de apremio que ha de realizarse en el mismo proceso de ejecución de que forma parte el embargo”.<sup>19</sup>

Y Para Pérez de Ayala “es el procedimiento de que dispone la Administración para el cobro de los créditos consistentes en cantidades líquidas a su favor, significa pues, que la ejecución forzosa, es donde goza la Administración de la facultad de ejecutar por sí misma sus actos (sin necesidad de acudir a los Tribunales) y de que el apremio sobre el patrimonio es sólo un medio”.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> J. A. Velasco. **Proceso de apremio**. Pág. 10 y 11

<sup>19</sup> **Ibd.** **Proceso de apremio**. Pág. 10 y 11

<sup>20</sup> **Ibd.** **Proceso ejecutivo hipotecario**. Pág. 65



Se trata pues, de un procedimiento de que dispone la Administración para el cobro de créditos consistentes en cantidades líquidas a su favor. Es lo que podría llamarse acción ejecutiva tributaria o específicamente patrimonial de la ejecución forzosa de los actos administrativos. Se podría decir también, que el procedimiento de apremio fiscal es un procedimiento de ejecución expropiatoria a través de una entidad pública, con fundamento en un título ejecutivo propio, procurando la realización efectiva de su crédito de derecho público, mediante la ejecución individualizada sobre el patrimonio del deudor. Se le denomina ejecución expropiativa porque para obtener la cantidad de dinero que ha de ser entregada al ejecutante, necesitan ser expropiados los bienes del deudor a través del embargo, y se liquida y convierte en dinero que se precisa para el pago de la obligación por parte del deudor.

#### **4.3. Procedimiento ejecutivo bancario desde el punto de vista de la hipoteca.**

Lo que aquí se pretende es determinar en qué consisten estos contratos bancarios en donde se establecieron como derecho real de garantía, la hipoteca.

La denominada hipoteca privilegiada (o bancaria) así en doctrina, tiene su diferencia básicamente en el contrato de mutuo con garantía hipotecaria entre particulares, en el cual el acreedor en el primer caso es una institución financiera, por lo general una persona jurídica especial (o sea un banco) y en el otro caso, el acreedor hipotecario es el particular.



Podemos decir que el crédito hipotecario es el que lleva como garantía para el banco, un contrato accesorio de hipoteca, o sea el gravamen real sobre determinado inmueble en resguardo de la obligación crediticia constituida.

Manifiestamente la doctrina y la ley son determinantes al instituir que en esta clase de contratos el deudor no queda obligado personalmente ni aún por pacto expreso, ya que la hipoteca cae directa y exclusivamente sobre los bienes en que se constituye.

No es imprescindiblemente necesario que la hipoteca incida en bienes propiamente dichos, según la naturaleza de los mismos; es más factible que recaiga en bienes por analogía o aplicación, que pueden constituirse en garantía de un crédito representado por cédulas hipotecarias sin que sea necesario que haya acreedor y emitirse las cédulas a favor del mismo dueño del inmueble hipotecado; así también puede acordarse, siempre que en la garantía de una obligación crediticia, sobre inmuebles los sujetos al régimen de la propiedad horizontal, lleguen a pactar sus modalidades, conocida comúnmente como sub-hipoteca que no es más que un gravamen real sobre otro gravamen real, pero que tratándose de situaciones en que entran en juego los bancos, se debe contar con su consentimiento previo como acreedores preferenciales que son, pues el crédito garantizado con hipoteca puede sub-hipotecar en todo o en parte un bien, pero llenando a cabalidad las formalidades y requisitos establecidos para la hipoteca, siendo un hecho esencial para que el Registro de la Propiedad opere el nuevo gravamen, para que el deudor hipotecario tenga noticia, previamente, de la





suerte del crédito, vale decir que será gravado a favor de un tercero por la institución crediticia o quien está obligado directamente.

Procesos de Ejecución en el ámbito civil:

A modo de conocer el aspecto legal de la hipoteca en nuestro país la Corte Suprema de Justicia de Guatemala<sup>21</sup> Ha resuelto en alguna ocasión que “La obligación está constituida con un crédito garantizado con hipoteca y al haberse cedido esta obligación a la cantidad actora, como es evidente la obligación garantizada con hipoteca fue cedida cambiando así de acreedor a el Banco Inmobiliario, Sociedad Anónima, ésta tiene título suficiente para demandar ya que, según lo consignado en la escritura pública número diecinueve, la obligación existe, pues se convino en la forma como se pagaría la deuda aunque se desistiera de otro juicio distinto en el cual el único elemento procesal que es común con el juicio anterior, es el deudor, esto fue considerado debido a que el acreedor anterior había iniciado un juicio del cual desistió cuando cedió el crédito.” Es evidente la accesoriedad de la hipoteca y que ésta sigue la suerte de la obligación principal, pues en este caso particular se trató de una cesión de la obligación principal, lo cual por ende contenía la garantía hipotecaria tal como se resolvió en esa ocasión.

En cuanto al aseguramiento dentro de un proceso ejecutivo a pesar de la existencia de la garantía hipotecaria, hay acciones acordes e importantes que la parte actora no

---

<sup>21</sup>Corte Suprema de Justicia Guatemala. Amparo; expediente H-4/86



puede dejar de lado, como resolvió la Corte Suprema de Justicia Guatemala de la siguiente manera "Al hacerse el análisis correspondiente esta Magistratura estima que la sentencia apelada debe revocarse porque si bien es cierto que en autos está probado que la parte actora en este juicio inició el juicio ejecutivo por el impago de la deuda, también lo es que no se cuidó de asegurar su derecho a través de la anotación del embargo de la finca a ejecutarse, porque no era suficiente la existencia de la garantía hipotecaria si la misma no fue ejecutada dentro del plazo de ley, esta omisión permitió que Jesús Sicajá Cosajay en el pleno ejercicio de sus derechos solicitara la cancelación de la garantía hipotecaria por haber transcurrido el plazo de ley, de manera que tal ejercicio de ninguna forma puede tomarse como una acción ilegal porque la ley se lo permite siendo totalmente imputable a la parte ejecutante la omisión respecto de garantizarse precisamente que en el ínterin se procediera a la venta. De esta forma, el Registro General de la Propiedad, ante la solicitud del mencionado Sicajá Cosajay no tenía más que proceder a lo que se le solicitaba si no estaba prevenido por parte del juez correspondiente que debía abstenerse de ello".<sup>22</sup> Por lo que es evidente que a pesar de la existencia de las garantías, las medidas cautelares como lo es la anotación de demanda son importantes de hacer valer ya que al no ejecutar la garantía hipotecaria a tiempo, está ya no es eficaz y puede la parte deudora proceder a solicitar la cancelación de esta garantía.

En los procesos ejecutivos en los que las obligaciones estén garantizadas con prenda e hipoteca la Corte de Constitucionalidad de Guatemala ha resuelto en cuanto al derecho

---

<sup>22</sup>Corte Suprema de Justicia Guatemala. Recurso Casación; expediente 268-2004



de defensa que “En el proceso en la vía de apremio, el artículo 297 del Código Procesal Civil establece que el juez calificará el título y si lo considerase suficiente despachara mandamiento de ejecución ordenando el requerimiento del obligado y el embargo de bienes, en su caso. No obstante, en el párrafo segundo, dispone que no será necesario el requerimiento ni el embargo si la obligación estuviere garantizada con prenda o hipoteca. En estos se ordenará se notifique la ejecución, señalándose día y hora para el remate de conformidad con el artículo 313 del Código Procesal Civil. Esta disposición en nada viola el derecho de defensa y al debido proceso de la interponente, en virtud de que, por tratarse de obligaciones garantizadas con prenda o hipoteca tienen un trámite especial; en el presente caso, se trata de un derecho real de garantía consistente en hipoteca y que de conformidad con el artículo 824 del Código Civil da derecho al acreedor hipotecario a promover la venta judicial del bien gravado cuando la obligación sea exigible y no se cumpla.

Por lo que, tratándose de procesos especiales no puede alegarse violaciones a los derechos indicados por la demanda, en virtud de que se le notifica la ejecución, señalándose día y hora para el remate por lo que no se viola su derecho de defensa y al debido proceso.”





## CAPÍTULO V

### 5. Activos bancarios.

CONCEPTO: Según Ignacio López Domínguez, Un activo bancario es un conjunto de elementos que pertenecen en el activo del balance de los bancos o de las entidades financieras en general.

“Un activo bancario es un activo intangible materializado en un título o simplemente en una anotación contable, porque el comprador del título adquiere el derecho a recibir un ingreso futuro de parte del vendedor”.<sup>23</sup>

Los activos bancarios son creados en el denominado mercado financiero primario. En este mercado los activos se transmiten directamente por su emisor: unidad económica que necesita recursos financieros. Los compradores son unidades económicas con superávit. En el mercado secundario solo se intercambian activos financieros ya existentes, emitidos en un momento anterior. Este mercado facilita a los tenedores de activos financieros su compraventa.

“Los activos bancarios son emitidos por las unidades económicas de gasto y constituyen un medio de mantener riqueza para quienes los poseen y un pasivo para quienes lo generan”.

---

<sup>23</sup> Ob. Cit: **Proceso ejecutivo hipotecario**. Pág. 65

<sup>24</sup> Ob- Cit. **Proceso ejecutivo hipotecario**. Pág. 65



A diferencia de los activos reales, no contribuyen a incrementar la riqueza general de un país, ya que no se contabilizan en el Producto interno bruto de un país, pero sí contribuyen y facilitan la movilización de los recursos reales de la economía, contribuyendo al crecimiento real de la riqueza.

El préstamo que realiza un prestamista a una empresa es un activo bancario o financiero, en este caso la empresa es la vendedora del activo y el ahorrador, el comprador que espera recibir una corriente de ingresos en el futuro. Entre las principales categorías de los activos bancarios o financieros, se encuentran los préstamos, las acciones, los bonos y los depósitos bancarios.

Las características básicas de los activos bancarios o financieros son tres:

**Liquidez.** El activo más líquido sería el dinero, a continuación, estarían los diferentes tipos de depósitos, los fondos públicos, las obligaciones y por último los créditos comerciales.

**Riesgo.** Está determinado por la solvencia que posee el emisor y las garantías que puede presentar para el deudor.

**Rentabilidad.** Es el interés que obtiene el poseedor al aceptar el riesgo que comporta la cesión temporal del dinero.



### **5.1. Aspectos considerativos.**

Los bancos, como instituciones mercantiles, constantemente realizan operaciones de crédito que, según la función que realizan, se clasifican dentro de las operaciones llamadas: pasivas, activas, complementarias o neutras. Estas operaciones son tan influyentes en la contabilidad bancaria ya que, al recibirse el dinero depositado, se abona en la cuenta del debe y se carga en la cuenta del haber. De otra manera, estas operaciones pasivas, activas complementarias o neutras, son la forma en que un banco maneja el dinero que se percibe o manejen sus operaciones.

### **5.2. Operaciones de intermediación en el crédito.**

Las operaciones de intermediación de los créditos los podemos clasificar de la siguiente manera:

#### **1. Las pasivas:**

Los depósitos bancarios

La emisión de títulos

La aceptación de créditos

Los billetes.

#### **2. Activas**

Los créditos comerciales

Apertura de créditos en cuentas



Los créditos sobre mercaderías

3. y las operaciones neutrales.

Las cartas de crédito

Fideicomiso

Cobros etc.

### **5.3. Clasificación del crédito bancario.**

Para ello debe referirse a varios factores:

Si son con o sin fondos del propio banco se clasifican en: el destino, su garantía y el tiempo que el mismo va a durar.

Cuando son con fondos del propio banco los mismos pueden ser de manera directa o indirecta.

Cuando es por el tiempo de duración su clasificación es: con garantía o créditos refaccionarios.

### **5.4. Garantía.**

De conformidad con la legislación bancaria (Ley de Bancos, contenida en el Decreto número 315 del Congreso de la República), cuando se conceden los créditos los bancos deben ser asegurados con las garantías prendarias o hipotecarias, con el consentimiento de los preceptos legales y reglamentarios para garantizarse que el





crédito hipotecario que se otorgó sea reintegrado en su totalidad y en el tiempo estipulado.

Antes de poder autorizar un crédito prendario o hipotecario, los bancos evaluarán por medio de peritos el valor de la garantía.

Así los bancos podrán constatar habitualmente, por medio de sus inspectores o por delegados contratados al efecto, las inversiones efectuadas por los prestatarios con el producto de los préstamos concedidos y las condiciones en que se encuentran las garantías reales. Dichos inspectores o delegados tendrán derecho de pedir a los prestatarios toda clase de datos e informaciones pertinentes con el objeto de realizar su inspección. Si un deudor se resistiere a la inspección, o proporcionare datos falsos, el banco podrá dar por concluido el plazo del préstamo y exigir judicialmente el cumplimiento de la obligación.

#### **5.5. Tipos de garantías bancarias.**

Podemos establecer que los tipos de garantías bancarias son los siguientes:

1. la garantía prendaria que es un derecho real que grava los bienes muebles o inmuebles con el objeto de garantizar el cumplimiento de una obligación.



2. El contrato de prenda da derecho al acreedor de ser pagado con particularidad a otros acreedores, derivado del precio en que se venda la prenda (según lo regulado en los Artículos 880 y 882 del Código Civil).

Como modalidad de este tipo de garantía, merece mencionarse la prenda sin desplazamiento: agraria, ganadera o industrial. Conforme el Artículo 89 de la Ley de Bancos, los créditos sujetos a esta garantía no pueden exceder del 80% del valor de las garantías prendarias cuando se trate de valores negociables comprendidos en el Artículo 107 de la Ley Orgánica del Banco de Guatemala contenida en el Decreto 215 del Congreso de la República, ni del 70% de otras garantías prendarias.

La finalidad de los créditos hipotecarios es que se pueden conceder préstamos hipotecarios y emitir los títulos necesarios para su financiación, dado que al no ser entidades bancarias o de depósito no pueden captar pasivo del público, por tanto, son entidades financieras, pero no son entidades bancarias, concretamente, se clasifican como Entidades Financieras de Crédito.

Los préstamos y créditos habrán de estar garantizados, en todo caso, por hipoteca inmobiliaria constituida con rango de primera sobre el pleno dominio de la totalidad de la finca. Si sobre el mismo inmueble gravasen otras hipotecas o estuviere afecto a prohibiciones de disponer, condición resolutoria o cualquier otra limitación del dominio, habrá de procederse a la cancelación de unas y otras o a su posposición a la hipoteca que se constituye previamente a la emisión de los títulos. El préstamo o crédito



garantizado con esta hipoteca no podrá exceder del valor de tasación del bien hipotecado.

**5.5.1 Otros tipos de garantía bancarias que podemos mencionar son los siguientes:**

a) Garantía Personal.

Se presta un compromiso de la persona o personas que avalan/garantizan para el caso que el deudor principal de la operación no cumple con sus obligaciones serán los avalistas los que tendrán que hacer frente a ella. Lo hacen con sus bienes presentes y futuros.

Esta modalidad de crédito no es más que un mutuo bancario de índole especial, en el que entra en juego la honorabilidad del deudor en relación con el conocimiento que de él tenga la institución crediticia; por consiguiente, la efectividad de su realización dependen fundamentalmente, de la opinión y confianza que al Banco le merezca la persona del deudor, ya que es ella su propia fiadora; es verdad que por lo general va respaldada por un fiador que lleva el nombre de codeudor, el cual se acepta por el banco pero bajo los mismos postulados del deudor principal, es decir, teniendo un conocimiento y confianza previa en la persona que lo desempeñe. Esta última modalidad es la forma usual y corriente en Guatemala de lograr un crédito fiduciario bancario.



Las personas pueden ser físicas (individuos) y jurídicas (empresas). Los avalistas suelen ser solidarios porque cada uno de ellos responde del total de la deuda independientemente del número que sean.

#### b) Garantía Real

La garantía se hace sobre bienes tangibles. Hay dos grandes grupos de garantías reales: hipotecaria y pignoración o prenda.

#### c) Garantías Accesorias

Una garantía accesoria está intrínsecamente relacionada con el contrato subyacente entre el titular y el beneficiario. Bajo este tipo de garantía, ni el titular ni el banco están obligados a hacer el pago ante el reclamo del beneficiario a menos que el beneficiario haya demostrado la validez de su reclamo y presente una decisión judicial, un acuerdo de arbitraje o el consentimiento por escrito del titular que realizará el pago.

#### d) Garantías no accesorias

Las garantías no accesorias no tienen vínculos con el acuerdo de negocio subyacente entre el titular y el beneficiario y, en lugar de exigir al beneficiario que demuestre la validez de su reclamo, primero se realiza el pago y luego se pregunta, lo que es una forma más segura de garantía para el beneficiario. La carta de crédito y las garantías de



demanda caen bajo la categoría de no accesorias. Las garantías de demanda o garantías simples de demanda, en la mayoría de los casos, no requieren de documentación para respaldar una solicitud de pago.

e) Directa e indirecta

Las garantías directas están configuradas y ejecutadas a través de un banco, el banco en el que el titular aplica a las garantías es conocido como el banco emisor. Las garantías indirectas se configuran a través de un banco y luego se ejecutan a través de otro banco que es local para el benefactor. El banco local entonces consigue una garantía del banco emisor para cubrir cualquier demanda. Las garantías directas son típicamente menos costosas y más seguras para el titular, mientras que las garantías indirectas son más seguras para un beneficiario fuera del país.

Las garantías nunca van a sustituir la esencia del análisis de la operación de financiación que no es otra cosa que demostrar la capacidad de pago que tenga una persona para responder por la deuda contraída, porque si no tiene capacidad para responder por la operación que se va a realizar simplemente no es aprobado su crédito, si bien es cierto que se les hace investigación crediticia y esta fue satisfactoria se les proporciona el crédito pero no garantiza que esta vez lo puedan pagar, he ahí porque se les tiene que solicitar una garantía para poder cobrar el crédito. Para eso se utilizan todos los medios de garantía que ofrece la ley.



Algunas garantías están diseñadas para ayudar a los beneficiarios a cumplir con sus obligaciones contractuales o a recuperarse de las pérdidas por la incapacidad del titular de estar a la altura en su parte del trato. Las garantías, préstamos y garantías de pago están estructuradas para apoyar al beneficiario en los pagos o recuperar los fondos de un contrato insatisfecho. Estos tipos de garantías suelen garantizar un determinado porcentaje del valor del contrato, por ejemplo 5 por ciento, pero pueden cubrir la totalidad del valor.

Por lo que la Constitución política de la República de Guatemala en su artículo 39 establece: "Que se garantiza la propiedad privada como el derecho inherente de una persona humana", ya que la misma puede disponer de la manera más libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. Ya que el mismo estado garantiza este derecho creando estas condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de los bienes, como una manera de alcanzar el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de los guatemalteco.

#### **f) Garantía hipotecaria**

La hipoteca es un derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación. (Artículo 822 del Código Civil). Los Créditos Bancarios otorgados con esta clase de garantía no pueden exceder del 50% del valor del bien hipotecado. (Artículo 89 de la Ley de Bancos).



## CAPÍTULO VI

### 6. Protección del derecho del acreedor hipotecario en caso de subhipoteca.

Como se sabe la hipoteca inmobiliaria es un derecho real de garantía, o, una forma de garantía real, que tiene una relación jurídica entre una persona y una cosa, y que le confiere al acreedor el poder de realizar con preferencia el bien inmueble hipotecado, mediante su venta forzosa, que definitivamente se diferencia de la prenda en donde la hipoteca no exige el requisito del desplazamiento o desapoderamiento de la cosa que constituye el objeto de la garantía, la cual seguirá estando en poder del deudor hipotecario, así mismo se diferencia de la prenda, ya que la hipoteca recae sólo sobre bienes inmuebles. La mayor ventaja de la hipoteca lo tiene frente a la prenda ya que radica quizá en que no se requiere que el hipotecante (dueño de la finca hipotecada) se desposesione del bien gravado, ni de coartar su poder de disposición, pues puede vender, arrendar, ceder, volver a hipotecar, etc., la finca hipotecada. Ya que cualquier adquirente posterior recibirá el bien hipotecado, gravado con la afección real, quedando obligado el nuevo dueño soportar el ejercicio del derecho de realización de valor que lleva aparejado, sea quien fuere dicho poseedor.

El acreedor tiene los siguientes derechos:



1. Derecho de retención, es decir el derecho de seguir conservando la cosa mientras que el deudor no cumpla con la obligación garantizada.
  
2. Derecho al reembolso de gastos, que se hubiere realizado para conservar la cosa
  
3. Derecho a ejercitar acciones, para reclamar o defender la cosa
  
4. Derecho a enajenar, la cosa pignorada en caso de incumplimiento de la obligación garantizada.
  
5. Derecho de preferencia, en el cobro con respecto de otros acreedores y en relación al precio obtenido en la subasta.

Obligaciones del acreedor:

El acreedor si bien tiene la posesión de la cosa, la tiene únicamente en función de garantía del cumplimiento de la obligación principal, por lo que queda obligado a:

- a) No usar la cosa salvo autorización del propietario
- b) El derecho de conservarla durante el tiempo que dure la obligación principal
- c) Restituirla una vez que el deudor haya cumplido totalmente la obligación garantizada.





### **6.1. Cláusulas sobre la hipoteca y la subhipoteca.**

La cláusula del capital del préstamo hipotecario debe expresar el importe del préstamo. Si se trata de un préstamo en divisa se debe especificar ésta, definiéndose adecuadamente. En las cláusulas correspondientes se señalarán las especificidades (por ejemplo, moneda de pago, cálculo del importe en quetzales de cada pago, etc.) derivadas de que el préstamo esté denominado en moneda extranjera que no sea la moneda nacional.

Además la cláusula del capital del préstamo debe expresar la forma de entrega del importe del préstamo hipotecario y si la entrega se realiza mediante abono en una cuenta especial de la que el prestatario no pueda disponer libremente, deberá contemplarse una cláusula específica para esta cuenta especial en la que deberán reflejarse las condiciones cuyo cumplimiento deba acreditar el prestatario antes de poder disponer libremente del saldo de dicha cuenta y el plazo para el cumplimiento de dichas condiciones y las facultades resolutorias de la entidad prestamista en caso de que se rebase.

La cláusula de la amortización de la hipoteca debe indicar las fechas del primer y del último pago de amortización, cuando dichas fechas estén fijadas de antemano. La cláusula de amortización del préstamo hipotecario también debe indicar el número, periodicidad y cuantía de las cuotas en que se divida la amortización del préstamo, cuando estuvieren fijadas de antemano. Si se tratase de préstamos hipotecarios en



divisas, se especificarán en este apartado las reglas a seguir para la determinación del valor en euros de cada cuota.

La cláusula de amortización de la hipoteca también deberá recoger las condiciones para el ejercicio de la facultad de reembolso anticipado, expresándose en particular las fechas de ejercicio de dicha facultad, si se hubiere pactado, la cantidad que con ocasión del reembolso anticipado deba satisfacer el prestatario a la entidad prestamista al ejercer dicha facultad, distinguiendo, en su caso, entre amortizaciones totales y parciales.

En caso de reembolso anticipado parcial, la cuantía mínima y el modo concreto en que éste alterará el importe o número de las cuotas de amortización remanentes, indicándose, en su caso, las facultades de elección que se reconozcan al efecto al prestatario y, cuando existan, las demás facultades que se reconozcan al prestatario para alargar o alterar el calendario de amortización de la hipoteca, y las condiciones para su ejercicio.

## **6.2. Derecho preferencial**

Por derecho de preferencia se entiende que el acreedor prendario o hipotecario sea pagado antes que los demás acreedores con los que se obtenga de la venta de la cosa



empeñada o hipotecada, es decir, antes que los demás acreedores quirografarios. En el caso de que en el mismo bien estuvieren constituidas varias prendas o hipotecas, se aplica la regla que se les debe pagar a los acreedores prendarios o hipotecarios que hubieren inscrito su garantía antes, en virtud del principio que reza: el que es primero en tiempo, es primero en derecho (prior tempore, potior jure). El derecho de preferencia está relacionado con el de venta; por eso, tanto en la prenda como en la hipoteca los bienes objeto de estos contratos deben tener la calidad de enajenables, de no ser así, perderían su objetivo fundamental en estos contratos de garantía.

Los derechos de preferencia son los que permite al titular del derecho real satisfacer su prestación en primer lugar, con relación a cualquier otro titular del derecho.

Entre los derechos reales unos se denominan principales; los demás accesorios. Estos últimos accesorios de un derecho de crédito, constituyen una garantía para el acreedor; por ejemplo: la hipoteca. Los derechos reales tienen como objetos bienes muebles o inmuebles.

La preferencia es uno de los medios de solución que el derecho tiene para resolver los problemas de la concurrencia o colisión de derechos sobre una misma cosa. Normalmente, cuando diversos derechos inciden sobre un mismo bien, el problema se resuelve mediante unas normas especiales, donde a los diferentes derechos se les otorga un determinado rango preferencial, que supone una prioridad frente a los que le siguen. Este concepto de preferencia tiene una gran trascendencia en el



campo hipotecario, puesto que el orden preferencial entre los derechos que acuden al Registro se determina por la presentación del título en el Registro. Los artículos 24 y 25 de la Ley Hipotecaria. entienden que se considera como fecha del asiento de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir la de la fecha del asiento de presentación, que debe constar en la inscripción misma, y para determinar la preferencia entre una y otra inscripción habrá de atenderse a la hora de la presentación en el Registro de los títulos respectivos.

Esta preferencia puede determinar un orden sucesivo de rango o un cierre total del Registro para los actos incompatibles. El artículo 17 de la Ley Hipotecaria., que regula el principio de prioridad, contempla esos dos efectos de preferencia constitutiva de un rango y de cierre registral, cuando el derecho que pretenda inscribirse se oponga o sea incompatible al presentado o inscrito y por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real.

En los casos de preferencia de rango, éste, como valor negociable, permite las figuras de la anteposición, permuta o posposición y reserva de rango, figuras todas ellas a que se refiere el artículo 211 del Registro Hipotecario en materia de hipotecas, pero que pueden aplicarse a otros derechos reales sobre cosa ajena.



### **6.3. Análisis de las ventajas y desventajas para la sociedad de la hipoteca bancaria en relación al ejercicio del derecho propiedad.**

Al hacerse una comparación entre las ventajas y desventajas que representa cada uno de los contratos que se producen en ocasión de la hipoteca, seguramente re inclinaremos en aquellos, en donde los diversos factores como lo es el monto, el préstamo, la tasa de interés, la institución bancaria o la persona que lo otorga, según el caso establece los mecanismos en que ese contrato hipotecario se llevara a cabo así como el tiempo de duración del mismo, siempre que se cumplan con todos los requisitos dentro de la hipoteca.

Con las condicionantes mencionadas, sin duda alguna, deben ser prudentemente estudiadas por el deudor hipotecario, o por lo menos, así debe ser, para asegurar que el crédito no representa ningún riesgo y que la propiedad del bien gravado con hipoteca no se limitará, en resistencia con los principios generales del derecho que se encuentran formados en la Constitución Política de la República, especialmente a la libre disposición de los bienes, el ejercicio del derecho de propiedad, etc.

Los aspectos que se debe de tomar en cuenta en el caso de los bancos como acreedores y de los deudores son los siguientes:

Que continuamente los acreedores siendo ese uno de los motivos de su existencia, jamás tienen intención de perder un préstamo o crédito que otorgar al deudor.



Tienen el fin de asegurar la devolución del pago con iguales intereses, si es que se suscitan, especialmente en los bancos y con acreedores particulares, las garantías hipotecarias.

Comúnmente cuando una persona tiene la necesidad de realizar un préstamo lo hace de preferencia a través de una hipoteca corriendo el riesgo sobre su bien inmueble, que regularmente es su patrimonio familiar, percatándose de que, si no cumple con las obligaciones que genera una hipoteca, correr el riesgo de perder el bien que ha dado en garantía a cambio de un crédito hipotecario bancario.

Por otra parte, se tiene conocimiento que los créditos hipotecarios bancarios, son básicamente contratos de adhesión, lo que implica que las interpretaciones de sus normas benefician a los deudores porque necesariamente no son estos quienes, en un sistema de contratación libre, lo suscriben, lo cual debe ser analizado también por los legisladores.

Lo anterior casi siempre es aceptado por el deudor necesitado, y es ahí donde el Estado debe proteger los intereses de los particulares. En conclusión, es necesario que se proporcione técnicas apropiadas para estudiar las limitaciones que genera la hipoteca bancaria y que provoca a raíz de ello violaciones a los derechos individuales y sociales de los guatemaltecos en contraposición con los principios generales del derecho.



De lo anteriormente descrito es conveniente regular lo siguiente:

1. Que el derecho de propiedad, que tienen los guatemaltecos, no solo tiene su base a los créditos bancarios propiamente dichos, sino también lo tienen en la calidad de deudores al pertenecer a un gran número de la población a quienes los banqueros proporcionan el servicio, ya que si incumplen con un crédito hipotecario se arriesgan a perder el bien que han dado en garantía.
2. Se producen muchos abusos en los bancos, ya que de alguna manera trasciende derechos como el de propiedad que tienen que ser controlados. Es inevitable que la población desconozca la situación y conversión que realizan los bancos en las operaciones matemáticas o las transacciones matemáticas respecto a los intereses reales.
3. Es indiscutible entender que la persona que se hace acreditaría de una deuda hipotecaria, no puede alegar ignorancia de cuáles son los procedimientos de los mismos y de la manera cómo los operan los bancos que pueden ser convenientes o no para el deudor de aceptar las condiciones del banco para adquirir un crédito con garantía hipotecaria de su vivienda.

Barrientos Suasnavar, Luís Alberto explica lo siguiente: "Que, de conformidad con lo descrito anteriormente, podemos realizar un análisis con respecto a la hipoteca bancaria, evidenciándonos que la sociedad guatemalteca, está totalmente desprotegida



de los aseguramientos ilegales que proporcionan los bancos en relación a los créditos con garantía hipotecaria, fundamentalmente con condiciones fuera de lugar y que a todas luces perjudica de una u otra forma al deudor hipotecario”.<sup>24</sup>

Entonces debemos de considerar que no es razonable que esta clase de condiciones vengán a violentar las garantías individuales, de la mal llamada hipoteca bancaria ya que no se encuentra sustentada legalmente para realizar esta clase de restricciones como lo hacen en la realidad, aprovechándose de la necesidad económica del deudor, ya que en muchas ocasiones les conviene realizar u obtener un crédito con una persona particular o prestamista, de confianza suya que le significaría menos contratiempos, menos gastos y sobre todo un mejor contrato con estipulaciones no tan usurarias al tenor tal y como lo establece el Artículo 1542 del Código Civil que expresa lo siguiente: “Que la persona aprovechándose de la posición que ocupe, o de la necesidad, inexperiencia o ignorancia de otra, la induzca con conceder ventajas usurarias o a contraer obligaciones notoriamente perjudiciales a sus intereses está obligada a devolver lo que hubiere recibido, con los daños y perjuicios, una vez declarada la nulidad del convenio.”

Por ello es que existen las limitaciones para el deudor cuando se estipula que no se podrán enajenar bienes que se encuentren hipotecados u otorgados en prenda sin la anuencia del acreedor.

---

<sup>24</sup>BarrientosSuasnavar, Luís Alberto. **Análisis de los principios en el Registro de la Propiedad y su regulación en la legislación guatemalteca.** Pág. 50





Sin embargo, lo anterior contraviene de alguna manera la norma constitucional sobre el ejercicio del derecho de propiedad, como bien se ha analizado, es así como el Artículo 836 del Código Civil establece que “El dueño de los bienes gravados con hipoteca podrán constantemente enajenarlos o hipotecarlos salvo cualquier estipulación en contrario, estén establecidos en los contratos que se refieran a créditos bancarios”. Como observamos en el último párrafo el legislador, quiso dejar doblemente amparado al acreedor que son los bancos regularmente, cuando se trate de créditos hipotecarios bancarios, ya que la norma puede producir entonces, lo que comúnmente se conoce como gallo gallina, lo cual en la realidad práctica se ha venido analizando y esto obstaculiza el derecho de propiedad de los deudores, lo que con ello implique que estos en ningún concepto quieran anular la obligación contractual que tienen con los banqueros.

Por otra parte, los créditos hipotecarios bancarios son prácticamente contratos de adhesión, en cuanto a su interpretación hay normas que favorecen a los deudores ya que precisamente son estos quienes, en un procedimiento de contratación libre, lo suscriben, hecho que debe ser analizado también por los legisladores.

La hipoteca y la subhipoteca son un derecho de realización en el que no se produce desplazamiento posesorio del bien hipotecado a favor del acreedor hipotecario. Para el caso de incumplimiento del derecho de crédito, la garantía desplegara su eficacia provocando, la realización del valor de la finca dada en garantía. El acreedor, habida cuenta de que el bien permanece hasta el momento de la realización en poder del



hipotecante, corre el riesgo de que este disminuya el valor del bien mediante una conducta perjudicial, de forma que llegado el momento de la realización del bien gravado se verían disminuidas las posibilidades de cobro.

Consecuentemente, el Estado debe actuar para proteger los intereses de los particulares en este sentido. En síntesis, se hace muy necesario que se encuentren técnicas apropiadamente a la ley para estudiar y precisar las limitaciones que representa la hipoteca bancaria y que, como consecuencia, de ello la violación a los derechos individuales y sociales de los guatemaltecos, en contraposición con los principios generales del derecho, se vean violentados.



## CONCLUSIÓN DISCURSIVA

El derecho hipotecario, es utilizado por la sociedad guatemalteca, debido a su versatilidad para realizar negociaciones económicas, así como responsabilidad legal de las personas que hacen uso de este derecho; lo cual permite que sea un adecuado instrumento para llevar a cabo prácticas comerciales, económicas y financieras de manera ágil y segura; sin embargo, así como facilita la actividad productiva lícita, pero sin embargo con la facilidad con que se da este derecho de poder dar un bien en garantía hipotecaria así se da el incumplimiento de la obligación que se genera de este derecho, ya que como bien sabemos, toda persona tiene el derecho de hipotecar un bien que sea de su propiedad y de subhipotecar el mismo.

Sin embargo, hay una violación constitucional sobre el derecho de propiedad ya que hay instituciones de crédito que le imponen al deudor hipotecario la prohibición de que puedan enajenar los bienes que son de su propiedad sin el consentimiento de ellos como acreedores.

Por esta práctica se debe de considerar que la hipoteca y la subhipoteca constituyen un derecho real de garantía constituido en la seguridad de un crédito en dinero sobre los bienes muebles que continúan siendo propiedad del deudor. Por lo tanto, este es un derecho constituido sobre uno o varios inmuebles y se le ha denominado privilegiada o bancaria, porque en estos contratos es donde se reflejan las limitaciones al ejercicio de la propiedad de los deudores.





## BIBLIOGRAFÍA

ALESSANDRI, Fernando. **La hipoteca**. Santiago de Chile: Editorial Universo, 1919.

ABADALEJO, García, M. **Derecho civil III**. Barcelona: (s.e), 2001.

ABDULAI HAMNOND, **Derecho centroamericano**. (s.l.i): (s.e), (s.f).

AGUILAR GORRONDONA, **Derecho civil II**. Venezuela: (s.e), (s.f).

BARRIENTOS SUASNAVAR, Luís Alberto. **Análisis de los principios en el Registro de la Propiedad y su regulación en la legislación guatemalteca**. Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala: (s.e), 1990.

BLASCO GASCÓ, F. P. **La hipoteca y el crédito hipotecario**. Valencia: Ed. Tirant Lo Blanch, 2000.

BENÍTEZ MOLINA, Juan Carlos. **La hipoteca centroamericana**. New York: (s.e), 2011.

BLASCO GASCÓ, F.P.: **La hipoteca inmobiliaria y el crédito hipotecario**. Valencia: Editorial Tirant Lo Blanch, 2000.

CABALLENAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario Jurídico Elemental**. (s.l.i): Ed. Heliasta, S.R.L. undécima edición. 1993.

DIEZ, Pastor. **La subhipoteca**. El Salvador: Editorial salvadoreña, 2002.

GUILLARTE, Zapatero. **La subhipoteca**. México: (s.e), 1975.

GARCÍA MAYNEZ, Eduardo. **Introducción al estudio del derecho**. México: Ed. Porrúa, 2002.

LÓPEZ LEAL, Hugo René. **La hipoteca sobre los derechos de posesión y su registro**. México: Ed. Porrúa, 1976.



PALACIOS GARCÍA, Raúl. **Derecho de Obligaciones**. (s.l.i): Ed. Fecat, 2001.

PALACIOS GARCÍA. **Curso Derecho Civil**. (s.l.i): Ed. S-v, Ayacucho, 2002.

RODRÍGUEZ, A, José Joaquín. **Proceso ejecutivo hipotecario**. México: Ed. UNAM, 2010.

ROCA, Sastre. **Derecho hipotecario**. (s.l.i): Ed. Bosch, (s.f).

### **Legislación:**

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

**Código Civil**. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto número 106.

**Código Procesal Civil y Mercantil**. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 107, 1964.

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

**Ley de Bancos y Grupos Financieros**. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 19-2002. 2002

**Ley Hipotecaria**. Congreso de la República de Guatemala.