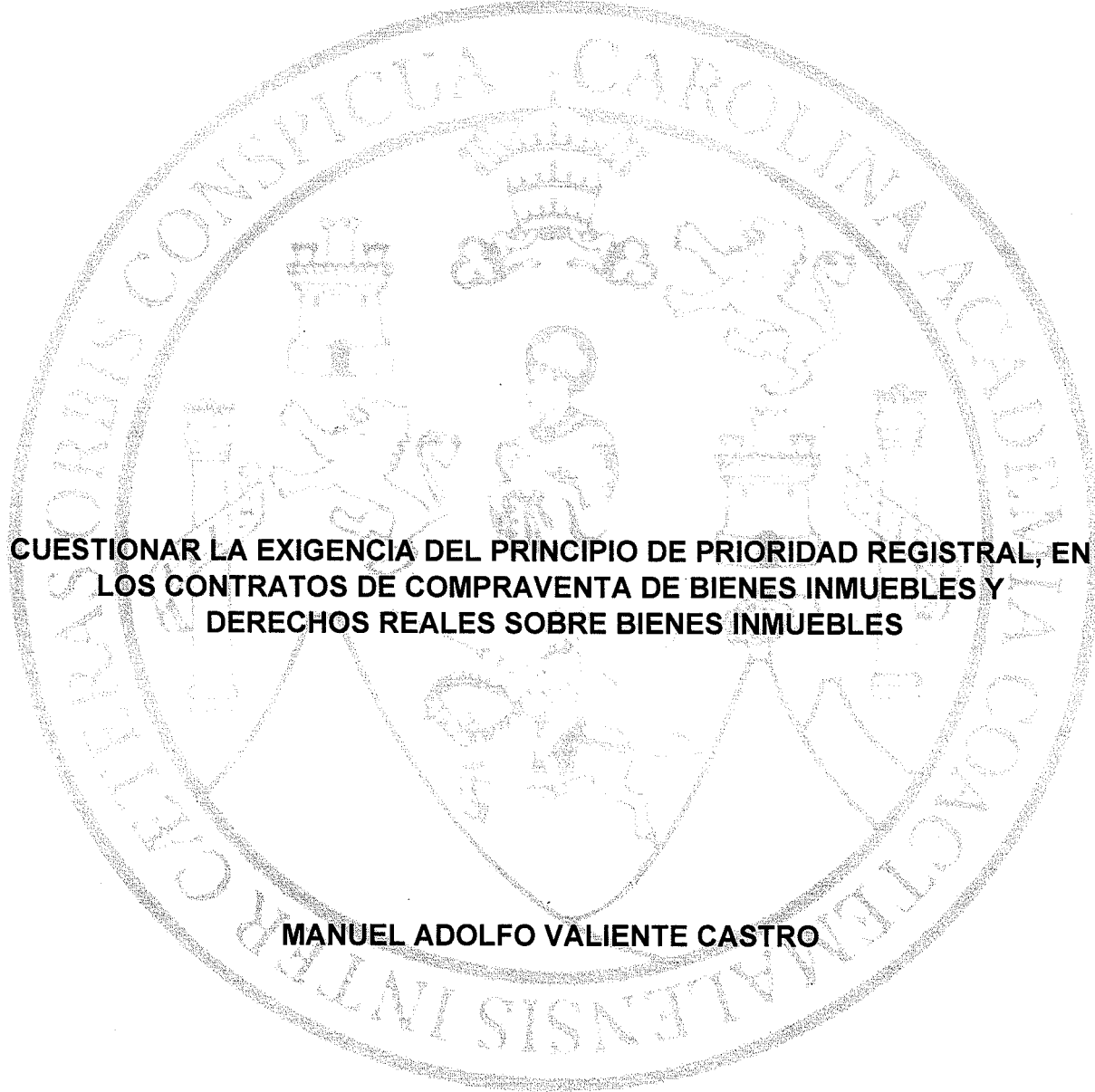


UNIVERSIDAD SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES



**CUESTIONAR LA EXIGENCIA DEL PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL, EN
LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES Y
DERECHOS REALES SOBRE BIENES INMUEBLES**

MANUEL ADOLFO VALIENTE CASTRO

GUATEMALA, MAYO DE 2024

UNIVERSIDAD SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

**CUESTIONAR LA EXIGENCIA DEL PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL, EN
LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES Y
DERECHOS REALES SOBRE BIENES INMUEBLES**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

por

MANUEL ADOLFO VALIENTE CASTRO

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, mayo de 2024

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

DECANO: M.Sc. Henry Manuel Arriaga Contreras

VOCAL I: Lcda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez

VOCAL II: Lic. Rodolfo Barahona Jácome

VOCAL III: Lic. Helmer Rolando Reyes García

VOCAL IV: Lic. Javier Eduardo Sarmiento Cabrera

VOCAL V: Br. Gustavo Adolfo Oroxom Aguilar

SECRETARIO: Lic. Wilfredo Eliú Ramos Leonor

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Lcda. Candi Claudy Vaneza Gramajo Izeppi

Vocal: Lic. Hector Javier Pozuelos Lopez

Secretario: Lic. Guillermo David Villatoro Illescas

Segunda Fase:

Presidente: Lcda. Rosalyn Amalia Valiente

Vocal: Lcda. María Milagros Larios Valle

Secretaria: Lcda. Ana Judith Lopez Peralta

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



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,
22 de junio de 2023

Atentamente pase al (a) Profesional, **HÉCTOR ESTUARDO ORTÍZ PELÁEZ**, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante **MANUEL ADOLFO VALIENTE CASTRO**, con carné 201801973, intitulado: **CUESTIONAR LA EXIGENCIA DEL PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES Y DERECHOS REALES SOBRE BIENES INMUEBLES.**

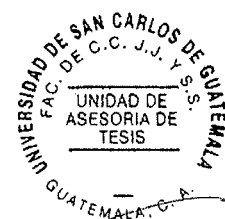
Hago de su conocimiento que está facultado (a) para recomendar al (a) estudiante, la modificación del bosquejo preliminar de temas, las fuentes de consulta originalmente contempladas; así como, el título de tesis propuesto.

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.

CARLOS EBERTITO HERRERA RECINOS

Jefe (a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



SAQO

Fecha de recepción 01 / 08 / 2023.

(f)

Asesor(a)
(Firma y sello)

Hector Estuardo Ortiz Pelaez

Abogado y Notario





Dictamen

Ciudad de Guatemala, 10 de enero de 2024

Para: Doctor Carlos Ebertito Herrera Recinos.

Jefe de la Unidad de Tesis.

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Abogacía y Notariado.

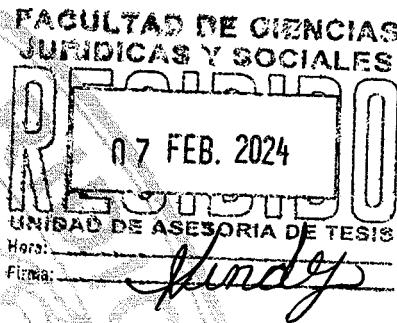
Universidad San Carlos de Guatemala.

De: Licenciado Héctor Estuardo Ortiz Peláez.

Asesor Externo de Tesis.

Abogado y Notario.

Colegiado 3391.



Asunto: Dictamen de revisión y análisis de tesis del asesor externo.

Tengo a bien, poner de su conocimiento, que sustancié la debida revisión y análisis de la investigación del señor **Manuel Adolfo Valiente Castro**, quien se identifica con el número de carné **201801973**.

ANTECEDENTES:

El tema que me fue puesto a conocimiento por el señor Manuel Adolfo Valiente Castro fue: **“cuestionar la exigencia del principio de prioridad registral, en los contratos de compraventa de bienes inmuebles y derechos reales sobre bienes inmuebles”**. En ese sentido, partiendo del tema indicado, se orientó al bachiller, en cuanto a información cualitativa, que sería de particular interés dentro del proceso de investigación.

ACCIONES:

I. Que, se discutieron algunos temas en persona con el autor mientras se revisaba el trabajo de tesis relacionado y se hicieron las correcciones necesarias. Además, se verifica que el contenido del documento fue producido a partir de la recopilación de información objetiva y necesaria para su elaboración, y que el tema presentado es crucial en asuntos relacionados con contratos, registros y litigios. Se descubrió que existe una técnica jurídica y científica adecuada al examinar el tema.

II. Conforme al contenido científico y técnico de la tesis, se orientó en la observancia de consideraciones doctrinarias y legales.

III. La metodología y técnicas de investigación utilizadas para el efecto incluyen métodos analíticos, sintéticos y cualitativos. Estos métodos se utilizaron para estudiar el fenómeno y confirmar la hipótesis planteada.

IV. La redacción empleada: presenta una estructura formal de la tesis porque consta de cinco capítulos que se realizan en una secuencia ideal y de orden lógico, lo que permite una redacción clara y precisa de los temas y subtemas de la investigación. Por lo tanto,

se observó el uso de técnicas de redacción, ortografía y gramática apropiadas para este tipo de trabajo, así como de fondo y forma según lo establecido por la Real Academia de la Lengua española.



V. El aporte científico del trabajo actual en su desarrollo es beneficioso para la sociedad, ya que el tema tratado por el ponente es fenómeno muy frecuente en la actualidad, y que incluso, ha generado la limitación de los derechos subyacentes del negocio jurídico indagado.

VI. En cuanto a las conclusiones y recomendaciones, estoy de acuerdo con los argumentos del autor, ya que están estructurados de acuerdo con el contenido del plan de investigación y están bien fundamentados, ya que se basan en la realidad jurídica, lo que hace una contribución valiosa al derecho común.

VII. Asimismo, se verificó que la bibliografía, según mi opinión, era correcta, adecuada y pertinente al tema investigado, todo con el fin de facilitar el progreso de la investigación y el desarrollo y finalización del informe final de la tesis.

RESUELVE

En mi opinión, el contenido científico y técnico de la tesis, los métodos y técnicas de investigación, las contribuciones científicas, las conclusiones y recomendaciones, así como la bibliografía relacionada, fueron adecuados y pertinentes. Por lo tanto, se puede concluir que el trabajo cumple con los requisitos de esta casa de estudios y cumple con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para el Examen Técnico Profesional de Abogacía y Notar. Por tal motivo emito el presente **DICTAMEN FAVORABLE, Y EXPRESAMENTE APRUEBO** la presente investigación. Sin otro particular motivo, me suscribo.

Atentamente,

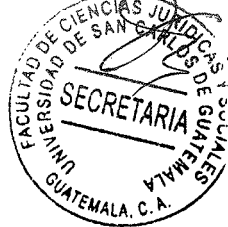


Hector Estuardo Ortiz Falcón

Abogado y Notario



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala

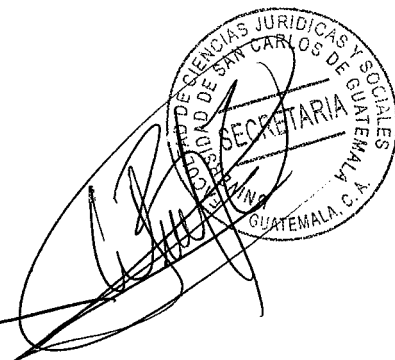
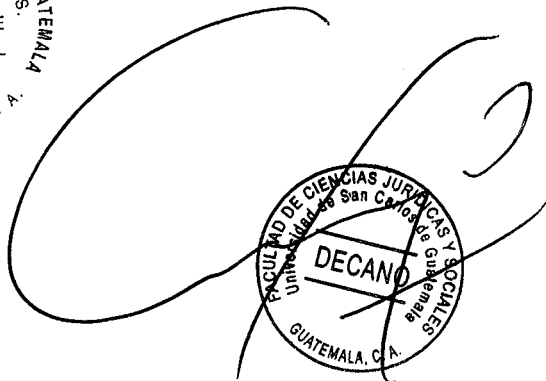
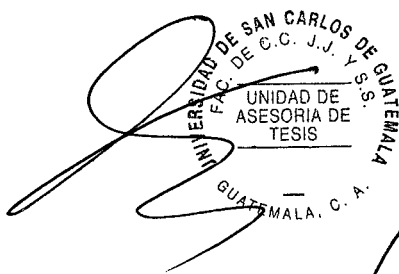


D.ORD. 324-2024

Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, once de abril de dos mil veinticuatro.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante, **MANUEL ADOLFO VALIENTE CASTRO**, titulado **CUESTIONAR LA EXIGENCIA DEL PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL, EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES Y DERECHOS REALES SOBRE BIENES INMUEBLES**. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

HMAC/JIMR





DEDICATORIA

A DIOS:

Gracias por ser siempre esa fuente de energía, inspiración y guía en todas las actividades que emprendo, dotándome de valores, ideales y sabiduría necesarias a efecto de provocar la mejor versión de mi persona, en favor de la sociedad; muestra de ello, es la presente investigación.

A MI PADRE:

Manuel de Jesús Valiente Cifuentes, gracias por todo el apoyo moral y material proporcionado durante el transcurso de la carrera universitaria.

A MI MADRE:

Gloria Esther Castro Lemus de Valiente, gracias por cimentar esas bases morales y espirituales que provocan un cúmulo de acciones positivas que repercuten en un impacto social.

A MIS HERMANAS:

Siomara Esther Valiente Castro, Silvia Patricia Valiente Castro y Susana María Valiente Castro, gracias por sus guías, consejos e



inducciones, espirituales, humanas profesionales, que son indispensables en mi vida.

A MI FAMILIA:

Gracias por todo el apoyo moral vertido hacia mi persona, y comprender mis múltiples ausencias en las diversas actividades familiares, derivado del esfuerzo inherente a poder completar los procesos universitarios.

A MIS AMIGOS:

Gracias por siempre creer en mis capacidades morales y profesionales, así como, darme ese apoyo invaluable en las distintas luchas académicas, personales y profesionales.

A:

Licenciado Héctor Estuardo Ortiz Peláez, gracias por inspirar, asesorar y revisar la presente investigación; aún más, puesto que, la misma se funda a partir de una discusión de análisis jurídico que se realizó en el marco de unas consultas en el seno de las relaciones docentes en clase.

PRESENTACIÓN

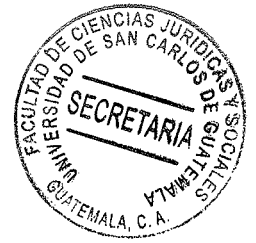


La presente investigación consiste en demostrar la colusión existente entre el principio de prioridad registral y el sistema de contratación consensualista que impera en los contratos de compraventa. De esa cuenta es posible constatar que la rama en la que se aborda la presente investigación es eminentemente civil. Sin embargo, es posible constatar la existencia de otras ramas como la contractual, registral y probatoria.

Dicha colusión será debidamente comprobada mediante la investigación fundada en métodos de investigación analíticos, sintéticos, inductivos, analógicos, evolutivos y jurídicos. Siendo el tipo de investigación emprendida, una investigación cualitativa, dado que, la forma de sustracción de elementos de convicción, fue mediante el uso de desglose de características propias del contrato de compraventa de bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos.

Los contratos de compraventa requieren una ampliación en cuanto al principio de prioridad registral, admitiendo la validez probatoria, como génesis del sistema de contratación contractual. La propuesta de modificación tiene como objetivo reducir los conflictos y aumentar la confianza en las transacciones al priorizar las ventas inscritas primero, admitiendo siempre, la validez probatoria descartando cualquier contrato consumado desde la base consensual. Una regulación más precisa puede reducir la congestión judicial al establecer pautas claras para resolver disputas sobre la prioridad registral, evitando la necesidad de un conocimiento judicial doble.

HIPÓTESIS



Los contratos consensuales registrables más no solemnes tienen ciertas limitantes, esencialmente en cuanto a las formalidades para sustentar la fase registral, la cual no es más que una fase administrativa del andamiaje de contratación. Sin embargo, esta formalidad solo es un mero requisito de los registros públicos, con la finalidad de garantizar la certeza por medio del cual fueron concebidos. La legislación contractual guatemalteca reputa a los contratos de compraventa, bajo el sistema contractual consensualista, y bajo ese precepto, la inobservancia de dicha formalidad no le resta eficacia al contrato, incluso no mediando medio escrito de comprobación. La admisión la validez probatoria a la aplicación del principio de prioridad registral es imperante para garantizar los derechos inherentes y análogos a la contratación, en aras de cimentar aún más la certeza jurídica de los contratantes.

COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS



La presente investigación comprueba que el sistema de contratación que impera para los contratos de compraventa, es la regida bajo los preceptos consensualista, y se constata la necesidad de implementación de la validez probatoria, como garantía de las partes involucradas en el negocio jurídico.

La investigación está basada en métodos de investigación analíticos, derivado que como se podrá observar se desmiembran los distintos elementos constitutivos del contrato y de las ramas análogas que se relacionan entre sí del contrato, lo cual genera el uso de métodos evolutivos también. Por otro lado, también se utilizaron métodos sintéticos y analógicos, en virtud que se aviene en la anexión de las ramas contractuales, registrales y probatorias. Finalmente, se constata la implementación de métodos jurídicos que se utilizarán para verificar de manera efectiva dicha colusión.



ÍNDICE

Pág.

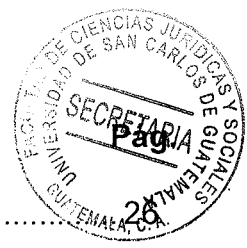
Introducción.....	i
-------------------	---

CAPÍTULO I

1. Aspectos Históricos del derecho contractual sustantivo y adjetivo	1
1.1. La exposición de voluntad como primera forma de contratación	1
1.2. Moralidad como medio de coerción.....	4
1.2.1. Honorabilidad Individual del Hombre	4
1.2.2. Implementación de la Religión	5
1.3. Normativa registrada en la historia entorno a las obligaciones, negocios jurídicos y contratos	7
1.4. Evolución histórica de la fuente de las obligaciones.....	10
1.4.1. Fuentes de las obligaciones según Gayo	11
1.4.2. Fuentes de las obligaciones según Justiniano	12
1.4.3. Fuentes de las obligaciones en la Edad Media	13
1.4.4. Fuentes de las obligaciones dentro del Código de Napoleón.....	14
1.4.5. Fuentes de las obligaciones según Marcel Planiol.....	15
1.4.6. Fuentes de las obligaciones según Francesco Messineo.....	15
1.4.7. Fuentes de las obligaciones según René Demogue	16
1.4.8. Concepción Actual	17

CAPÍTULO II

2. El contrato	19
2.1. Sistemas de Contratación	21
2.1.1. Sistema Consensualista	22
2.1.2. Sistema Formalista	23
2.1.3. Sistema Mixto	25



2.2. Fases del Contrato	26
2.2.1. Fase Interna	26
2.2.2. Fase Externa	27
2.2.2.1. Formación del Consentimiento	28
2.2.2.2. Materialización del Acto.....	31
2.2.3. Fase Registral	34

CAPÍTULO III

3. La vinculación contractual, registral y probatoria, en los contratos de compraventa de bienes inmuebles y derechos reales sobre bienes inmuebles	35
3.1. Naturaleza jurídica de los contratos de compraventa de bienes inmuebles y derechos reales sobre bienes inmuebles	37
3.2. Vinculación de los contratos de compraventa de bienes inmuebles y derechos reales sobre bienes inmuebles con el derecho registral	39
3.2.1. Principio de Prioridad Registral	42
3.3. Vinculación de los contratos de compraventa de bienes inmuebles y derechos reales sobre bienes inmuebles con el derecho probatorio	43

CAPÍTULO IV

4. Colusión entre el principio de prioridad registral y el sistema de contratación consensual que inspira el contrato de compraventa	49
4.1. Desde el punto de vista de la doctrina	51
4.2. Desde el punto de vista de la norma	56

CAPÍTULO V

5. La prueba como garantía del contrato de compraventa de bienes inmuebles y	
--	--



derechos reales sobre bienes inmuebles.....	61
5.1. Perspectiva contractual	65
5.2. Perspectiva Registral.....	70
5.3. Perspectiva Contenciosa	71
5.4. Impulso legislativo	75
 CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	 77
BIBLIOGRAFÍA	79

INTRODUCCIÓN



La prioridad registral es un principio del derecho registral, proveniente de la influencia del sistema germano francés del sistema registral guatemalteco. Este precepto absolutista, refiere que prevalecerá la validez del negocio jurídico que primero se haya presentado en tiempo al registro. Lo cual, en un primer momento, tomando en consideración las funciones registrales las cuales se constatan en la calificación de los requisitos genéricos y los requisitos específicos del negocio jurídico a inscribir, el principio es un buen mecanismo de seguridad jurídica.

Sin embargo, cuando se adentra al análisis del negocio jurídico de estudio, el cual es un contrato de compraventa, se puede constatar que su naturaleza se funda en el sistema de contratación consensual. Esta modalidad establece que un contrato se reputará perfeccionado, cuando las partes convienen en el tiempo, modo y lugar de las prestaciones que conforman el negocio jurídico. Es así, que, bajo esa perspectiva, y analizando la disposición normativa que funda el principio de prioridad registral en el negocio jurídico indagado, se puede constatar la colusión ideológica existente entre estas dos figuras.

Bajo esa premisa, y adentrándose al análisis de otras normas dispositivas relacionadas la contratación registrable, se puede determinar que este mecanismo de formalidad, no es exigible en el marco del perfeccionamiento contractual. De conformidad con lo anteriormente descrito, la legislación civil admite que aquellos contratos que sean registrables, deben de celebrarse en Escritura Pública. Pero, aquellos que sean reputados como consensuales, aunque no se hayan celebrado en Escritura Pública, serán surtiendo efectos de validez a partir de la declaración de voluntad.

Es por ello que este precepto admite la validez probatoria, a efecto de compelerse la constitución a futuro de la Escritura Pública y por ende al registro mismo. En ese sentido, el fundamento de la presente investigación se centra en el hecho en la colusión dogmática y normativa existente entre el principio de prioridad registral y el sistema de contratación consensual, dentro de los contratos de compraventa de bienes inmuebles y derechos reales sobre bienes inmuebles, esto es un efecto de una desarmonización normativa, afectando en última instancia a la buena voluntad de una de las partes.



Todos estos aspectos quedarán debidamente comprobados mediante el curso de la investigación, la cual se basa en métodos analíticos, lo que se traduce en la división de los diversos componentes que conforman el contrato, así como sus ramificaciones relacionadas, lo que implica el uso de métodos evolutivos. Asimismo, se emplearon técnicas sintéticas y analógicas para incluir ramas contractuales, registrales y probatorias. Finalmente, se demuestra que se están llevando a cabo los procedimientos legales que se utilizarán para verificar de manera efectiva dicha colusión.

De esa cuenta, la investigación que a continuación se desarrollará, contemplará en un primer capítulo, los valores históricos del contrato, extrayendo el origen mismo de los negocios jurídicos e instituciones conexas; seguidamente, como segundo capítulo, se indaga sobre el contrato, como instrumento base de la satisfacción de necesidades, realizando un profundo análisis en cuanto a los sistemas de contratación existentes y que imperan en la legislación guatemalteca; en un tercer capítulo, derivado del curso de la investigación, se estimó oportuno resaltar la vinculación existente dentro de las ramas contractuales, registrales y probatorias, que darán paso al análisis del fenómeno planteado; llegando así, al cuarto capítulo, donde se analiza la colusión existente entre el principio de prioridad registral y el contrato en mención, desde distintas perspectivas; concluyendo, con el quinto capítulo, donde se desarrolla la solución más idónea, examinando sus efectos en distintos espectros jurídicos y alcances dentro de los mismos.

Es así, que se puede determinar que es necesaria la inclusión de la validez probatoria para reducir el absolutismo del sistema jurídico alemán, mejoraría significativamente las ramas contractuales y contenciosos, mitigando la colusión existente. Fortaleciendo y armonizando los preceptos constitucionales y dogmáticos de la contratación en general.

CAPÍTULO I



1. Aspectos Históricos del derecho contractual sustantivo y adjetivo

Los contratos siempre han estado inmersos en la vida humana. Es así, que es posible considerar a la contratación, como la forma básica de satisfacer necesidades de una forma recíproca. Sin embargo, en el transcurso de la historia a mutado por distintas acepciones y consideraciones, que han sustentado la base del contrato como se conoce hoy en día. Es decir, como un negocio jurídico bilateral, que a su vez conlleva dentro de este negocio, determinadas obligaciones para los sujetos vinculados, resumiéndose en un cúmulo de prestaciones puestas a disposición de forma divergente, para satisfacer necesidades contrapuestas, de una forma armónica. A continuación se desglosará el contexto histórico en que el contrato, negocio jurídico y las obligaciones se han desenvuelto dentro de las relaciones sociales.

1.1. La exposición de voluntad como primera forma de contratación

En la actualidad, la contratación es una producción de la voluntad individual, de dos o más partes, puestas a disposición de un negocio jurídico de forma lisa y llana. En ese sentido, dentro del contexto histórico, la forma contractual que hoy se concibe en nuestras relaciones interpersonales, no se encuentra alejada de esa realidad, puesto que la base de toda negociación es el consentimiento, tal y como la teoría de contratación consensualista que es integrada en nuestra legislación de forma conjunta con la formalista.



La primera forma de la práctica de negociación civil, eran simples acuerdos de voluntad, derivada de una necesidad fundamental desarrollada por los individuos de los distintos colectivos sociales. A lo largo del tiempo se ha visto desarrollarse en mayor forma los medios para asegurar lo que primitivamente era un acuerdo, sin embargo, todos los instrumentos contractuales y jurídicos, guardan la estricta relación sobre la base del consentimiento.

El primer medio escrito, a efecto de resguardar esas voluntades planteadas, se encuentran en Mesopotamia entre los años 2000 a.C. y 500 a.C., mediante los contratos de intercambio de esclavos, los cuales se faccionaban mediante tablillas de arcilla y talladas por sus autores. Como es posible observar la idea fundante de esto, es que los ciudadanos, es decir la oligarquía de ese momento, supiera los límites de dirección hacia los no ciudadanos, entiéndase, esclavos puestos a la disposición de los primeros; ósea, que el fin de estas tablillas era conservar el derecho de propiedad que les acaecía derivado de un derecho adquirido mediante el consentimiento planteado por este grupo social.

Posteriormente, en la Grecia Antigua, específicamente entre el octavo y el cuarto Siglo Antes de Cristo, eran comunes las transacciones civiles y comerciales, en las que sus bases se fundan en la confianza y reputación. Los elementos fundamentales muestran un comportamiento particular, en virtud que el sistema mesopotámico ya abordado, que sigue un patrón de certeza, a efecto de que, en virtud de una posible transgresión, pudiera dirimirse y probarse su derecho, sin embargo, en la instaurado en la Antigua Grecia, se basa en una coerción moral, en el sentido que si existe una transgresión o un



incumplimiento, hay una sanción en la honorabilidad del sujeto infractor, y por lo tanto la sociedad lo rechazaba en negociaciones futuras, en ese sentido existía un temor de perder tan importante componente subjetivo.

El siguiente registro se encuentra con un desarrollo jurídico más avanzado, y esto es debido a que en la Antigua Roma entre los años 509 a.C. a los 476 d.C. se empleaban dos mecanismos principales de contratación; el primero denominado *stipulatio* que era un simple acuerdo de voluntades; y el segundo consistente en la *tabulae*, que ya era un contrato sujeto a una formalidad de escritura; ambos cuerpos normativos se encontraban contenidos dentro la *lex contractus*, que era la ley correspondiente de hacer valer las voluntades manifestadas dentro de aquellos que se encontraban bajo el régimen *ius civile*.

En la Edad media, entre los años 500 d.C. y 1500 d.C. la contratación variaba en el sentido de las costumbres locales y las leyes feudales, de tal forma que lo más general eran simples acuerdos de voluntades, entre los señores feudales y vasallos. Sin embargo, lo particular de esta época es que inician a practicar relaciones comerciales y civiles, pero también laborales. En adición, se procuraba guardar una forma tradicional, que se utilizaba por el temor reverencial de ser sancionado por el monarca y consiguientemente por la sociedad.

En la actualidad, como se acotó en la primera parte las formas básicas no se han visto transgredidas, y la forma por excelencia que el humano tiene para obligarse es la voluntad propia. Sin embargo, está condicionada bajo preceptos formales simples y formales



solemnes, lo cual implica una variación a tal elemento que consecuentemente afecta a la prestación de la obligación adquirida.

1.2. Moralidad como medio de coerción

Como ya se individualizó, la materia contractual era una fuente del derecho que operaba desde los rubros de la consensualidad. Es así, como nace la incógnita ¿Cómo operaba el régimen consensual para su cumplimiento? Y esa acá donde los distintos juristas civiles en el transcurso de la historia se plantean dos posibles posturas.

La primera de ellas en cuanto a la honorabilidad del hombre en ese momento, la cual fue un excelente mecanismo de cumplimiento, sin embargo, fue perdiendo su carácter coercitivo, a finales de la antigua Grecia, donde se requirió una fuerza punitiva más externa de la sociedad y nació el régimen religioso, que cobró particular relevancia durante este lapso de tiempo, arraigándose hasta en la actualidad en otras sociedades.

1.2.1. Honorabilidad Individual del Hombre

La honorabilidad, es aquella cualidad humana consistente en aquellos preceptos éticos y morales que hacen que una persona pueda ser revestida con carácter de respeto. La Real Academia Española de la Lengua define a la honorabilidad como: "Cualidad de la persona honorable", lo cual conlleva a la etimología propia de la palabra honorable, la que proviene del latín *honorabilis* que significaba que una persona era digna por cumplir con esas características mínimas para ser tratado con respeto, decencia y decoro. Esta dignificación subjetiva, era el mecanismo coercitivo con el cual operaba la sociedad,

teniendo como parámetro de calificación esos preceptos éticos y morales, para la sostenibilidad de un estándar dentro de la gestión social.



En adición, es de constatar que la gestión social se encontraba en pleno desarrollo, y para el crecimiento de escalonado de la estratificación social de los rubros medios, era necesario contemplar dos elementos indispensables. Tales elementos eran constituidos por el recurso económico, como elemento primario, y la honorabilidad, que es un elemento subsidiario al principal, por lo que aun existiendo en la individualidad el primer elemento, era necesario el segundo, el cual constituía la garantía del primer elemento. Estos preceptos como quedó comprobado eran afectados por algún vicio de estos simples tratos de carácter socio – económicos, que eran revestidos de preceptos éticos y morales, por lo cual era un mecanismo de control propio de la subjetividad individual del rubro social.

En ese sentido, la honorabilidad, propiamente establecida, era un mecanismo de coerción, ejercido por el hombre, que sin estar sujeto a una sanción material, cumplía su función como medio de garantía, por el miedo reverencial de no ser digno a nivel social.

1.2.2. Implementación de la Religión

Conforme transcurrió el tiempo, evolucionó la sociedad, y la figura de los imperios resaltaba, la honorabilidad ya no era un parámetro de dignificación suficiente para el buen trato público. Es por ello que, dentro del contexto histórico, se comienza a implementar

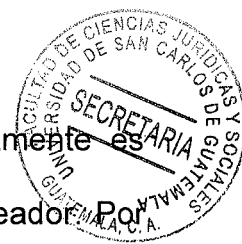


todo un sistema funcional religioso, dando paso progresivamente a los primeros tintes de un régimen teo-imperialista en la historia.

Es importante resaltar que la religión le permitía establecer al régimen teo-imperialista normas morales y éticas, basadas en una subjetividad suprema, normas de comportamiento mínimas calificadas por la sobrenaturalidad, operadas por una manipulación emocional y espiritual. Lo anterior no podría concebirse sin la instauración de una autoridad religiosa con un poder político, en donde estos elementos fusionados fijan el poder punitivo, traducido en castigos, generando ese orden tercerizado a la autoridad religiosa e imperial, permitiendo la continuidad de las buenas costumbres.

De tal forma que si un individuo, ocasionaba un daño, era puesto de conocimiento a la autoridad imperial, y esta, con la normativa moralista, y el poder punitivo en forma de materialización de un castigo divino, procedía a sancionar. Esto a lo largo del tiempo se enmarcó, incluso dentro del derecho penal, como uno de los momentos históricos de esta rama de derecho público, revistiéndola como una época, denominada como la época de la venganza divina.

La concepción religiosa, contrae ese cúmulo de acciones individuales humanas, a una praxis social, más armonizada. Pereira Fredes, 2014, plantea: “Tomás de Aquino conecta conceptualmente a las buenas acciones con el origen divino de las fuentes de normatividad. Es decir, tanto las reglas morales como las jurídicas se justifican, en última instancia, por su derivación racional de las normas cuya fuente radica en Dios. Las reglas jurídicas constituyen pautas de corrección moral, porque conducen a los agentes hacían



el bien, por ende, a alcanzar la contemplación de Dios. Actuar correctamente es comportarse según las normas que guían a la criatura racional hacia su Creador. Por consiguiente, una acción contraria a la razón divina es pecaminosa porque distancia a la criatura al encuentro con su Dios”.¹

La tercerización del control del orden social se vio obligada a crear mecanismos de control más extensivos para cumplir con la finalidad de un orden pleno, creando las primeras reglamentaciones escritas, que se traducirían posteriormente en mecanismos jurídicos. Sin embargo, el impacto de la religión fue tan amplio, que incluso inspiró lo que fueron los primeros pasos de los ordenamientos jurídicos, hasta incluso, impactando siglos completos, extendiéndose tiempos contemporáneos; ejemplo de ello, es el Preámbulo de la Constitución Política de la República de Guatemala, invocando el nombre de Dios, para establecer aquellas bases rectoras del Estado de Guatemala.

1.3. Normativa registrada en la historia entorno a las obligaciones, negocios jurídicos y contratos

Contreras Ortiz, Rubén Alberto, 2004, aduce que “la más valiosa y fecunda fuente de las obligaciones civiles, es la vida misma con su infinita variedad e intensidad de sucesos y relaciones”,² es así como se parte del hecho de explicar los hechos y actos, que, finalmente, han inspirado la creación de la norma misma.

¹ Pereira, Fredes, **Dos versiones sobre el fenómeno jurídico**. Pág. 83–84

² Contreras Ortiz, Rubén Alberto, **Obligaciones y Negocios Jurídicos Civiles Parte General**. Pág. 139



Acto es toda aquella acción proveniente de la voluntad humana; mientras que hecho es toda situación generada por elementos externos de la naturaleza misma. Estos actos y hechos, pueden o no repercutir en un contexto social. Es de interés, para el objeto de estudio, aquellos actos y hechos que repercuten socialmente, los cuales generan, un impase social, y es acá donde se inicia la regularización de estos, y se crean las acepciones de actos y hechos jurídicos, que, básicamente, son aquellos que tienen un alcance y un efecto de carácter jurídico.

Los primeros antecedentes de la regularización obligacional, se tiene desde el inicio de la norma escrita oficialmente registrada, esto en Mesopotamia, mediante la creación del código de *Lipit-Ishtar*, una piedra tallada con un cúmulo de frases de carácter normativo de los actos sociales de la baja Mesopotamia, que data aproximadamente de los 1860 a.C. Esta piedra tallada, regulaba lo relativo a determinados comportamientos, creando vínculos obligacionales en caso de su transgresión, mediante la reparación civil.

Posteriormente, se tiene conocimiento del código de Hammurabi, un cuerpo normativo mucho más desarrollado. De acuerdo a la Comisión de Derechos Humanos, del Estado de México, 2019, establece: “El código de Hammurabi contiene 282 leyes escritas por escribas en doce tabletas. (...) El código tiene una estructura específica y estipula un castigo para cada transgresión de la ley”.³ Es de resaltar, que estos castigos generan ese vínculo obligacional del cumplimiento, e inmerso de estos preceptos, obligaciones negativas para los ciudadanos de la antigua Mesopotamia.

³ [https://www.codhem.org.mx/Codigo Hammurabi](https://www.codhem.org.mx/Codigo%20Hammurabi). (Consultado el 05 de diciembre de 2023).

Los primeros antecedentes del Negocio Jurídico fueron en la edad antigua, por medio de las múltiples transacciones sociales existentes. De acuerdo a Arévalo Pereira, Alejandra, 2016 establece: “En la Edad Antigua, la utilización de término Acto, Negocio y Convenio se utilizaban de manera separada, dejando a los dos primeros conceptos en un segundo plano, puesto que todos los esfuerzos estuvieron concentrados en estudiar el convenio que posteriormente sería conocido como Contrato”,⁴ sin embargo la terminología no se encontraba expeditamente individualizada, y los términos entre acto, negocio, y convenio eran sinónimos.

No fue hasta en la ejecución del Código Prusiano que comienza a diferenciar los términos de la voluntad humana, con los actos, hechos, y se conciben las ideas del negocio jurídico. El Diccionario Panhispánico del Español Jurídico, establece que el Código Prusiano, es un: “Texto elaborado a instancia de Federico II de Prusia, que encargó a Samuel Cocceius, para que formulara un derecho privado alemán que repudiara el derecho romano y se asentara directamente sobre la razón natural y las costumbres prusianas”.⁵

Los pandectistas alemanes crearon la teoría del negocio jurídico en el siglo XIX y los autores alemanes, italianos y españoles la fortalecieron en el siglo XX. El concepto de negocio jurídico ha cambiado a lo largo de la historia. En la Antigua Roma, el contrato se veía como un generador de obligaciones, mientras que, en la Edad Media, el pensamiento naturalista y el consenso se utilizaban como base para los contratos.

⁴ Arévalo Pereira, Alejandra. **El Negocio Jurídico y su Evolución en el Tiempo**. Pág. 40

⁵ <https://dpej.rae.es/> **Código Prusiano**. (Consultado el 05 de diciembre de 2023).



En diferentes momentos, se emplearon los términos *actus* y *negotium* para acciones relacionadas con el derecho. Autores como Johannes Althusius, Hugo Grotius Samuel Pufendorf y Pierre Lorient ayudaron a comprender el negocio jurídico. Sin embargo, la doctrina alemana, influenciada por el derecho romano y el análisis del código civil alemán, terminaron de sustentar la idea del negocio jurídico.

1.4. Evolución histórica de la fuente de las obligaciones

El derecho de obligaciones es un espectro tan amplio, que se extiende a las extremidades de múltiples materias. Herrera, Flavio, 1949, define al derecho de obligaciones como: “Conjunto de reglas que disciplinan las relaciones jurídicas, por las que una persona se compromete (deudor) a una conducta de dar, hacer, o no hacer, frente a otra persona (acreedor) que tiene potestad de exigencia y que en caso de incumplimiento del obligado puede ejercitar su exigencia sobre los bienes enajenables del deudor”,⁶ bajo análisis de este precepto, se puede aducir el alcance extensivo de esta rama del derecho civil, comprendiendo aspectos sobre derechos reales, notariales, procesales, e incluso aspectos propios sobre la subjetividad humana.

El producto originario de las incógnitas planteadas, es el efecto de la relación obligacional, consistente en el cumplimiento inmediato o progresivo, según la disposición de la

⁶ Herrera, Flavio, Curso de derecho romano, Tomo II, Las obligaciones. Pág. 35

voluntad humana. Contreras Ortiz, Rubén Alberto, 2004, establece: “El cumplimiento o pago es la satisfacción idónea de la prestación debida”,⁷ es de constatar, que una obligación nace con la única finalidad, de ser cumplida o pagada, cuya denominación es el efecto mismo del origen de la obligación.

A lo largo de la historia, se han concebido una multiplicidad de acepciones relacionadas al origen de las obligaciones, partiendo de aquellas que provienen de la voluntad humana, directa o indirecta, hasta aquellas que provienen de elementos naturales, pero que, por su vinculación material al sujeto del derecho, resulta obligado. De esa cuenta, desde los mandatos imperialistas del derecho romano, que es el que inspira la construcción del derecho civil guatemalteco, hasta el desarrollo contemporáneo de esas formas de vinculación obligacional.

1.4.1. Fuentes de las obligaciones según Gayo

Gayo fue un jurista romano, que inspiró parte del desarrollo del *ius civile*, y que avaló la creación del digesto romano. Su obra más destacada fue *la Instituta di Gayo*, un libro que compilaba y analizaba a profundidad jurisprudencia del Derecho Romano. Fue en esa obra, donde señala las fuentes de las obligaciones del derecho romano. Gayo fue quien incursionó de forma inicial en establecer los esfuerzos para individualizar esas formas de vinculación obligacional y partiendo de esa idea se fue perfeccionando esta individualización.

⁷ Contreras Ortiz, Rubén Alberto, *Obligaciones y Negocios Jurídicos Civiles, Parte General*. Ibid. Pág. 71.



Gayo, en su obra *la Instituta di Gayo*, observa la forma de vinculación personal a una obligación, bajo dos rubros. El primero, desde la perspectiva de los contratos, que se refiere a esa forma voluntaria de compelerse civilmente entre sujetos de derecho, con la finalidad de satisfacer una o más necesidades. La segunda, desde la perspectiva de los delitos, que serían aquellas acciones que estaban sancionadas por ser moralmente inapropiadas o porque transgredía un derecho impropio, y su obligación civil inmersa dentro de la sanción sería la reparación, que no es más que uno de los efectos inmediato de la transgresión cometida, en conjunto con el castigo; es de constatar, que en ese momento, el derecho era uno solo, y el fin principal de las sanciones ejercidas por el imperio era, por una parte la sanción y por otra la reparación, y que esta última era la de interés civil.

Pese a lo anterior, Gayo, en su obra manifestaba que la individualización anterior, no implicaba el hecho de la existencia de otras varias fuentes de obligaciones. En ese sentido, abre la brecha para poder establecer otros criterios, consumados con posterioridad y variando la estructura de las fuentes de obligaciones.

1.4.2. Fuentes de las obligaciones según Justiniano

Justiniano fue un emperador romano, el cual se encontraba empeñado por establecer un medio escrito que contuviera el ordenamiento social de una forma más sistematizada. Durante su mandato, se recopilan todas las obras de los juristas como parte de la doctrina, y que estas a su vez contenían un contexto de la historia romana, como parte de las fuentes históricas; todas las leyes forales de las áreas rurales, las decisiones

ejercidas por la jurisdicción imperial, y el cúmulo de costumbres dentro del contexto social como parte de las fuentes formales; y, finalmente, las vivencias estrictamente relacionadas durante su gestión imperial, como fuentes reales; complementando así un marco jurídico sistematizado, creando la división entre el *Ius Civile* y el *Ius Gentium*, y que sostuvo la base de la creación del *Corpus Iuris Civile*.

Justiniano estableció que la forma de vinculación obligacional se constituía de cuatro grandes fuentes. Las primeras dos fuentes, acordaba lo mismo que Gayo, indicando que estas eran el contrato y el delito, tal y como las individualiza Gayo. Sin embargo, agrega que también existe el *cuasi ex maleficio*, que son actos de la voluntad del hombre, que, sin ser delitos, causan un daño, pero, que están redargüidas de un “mal”, de ahí la terminología del nombre, y por lo que su carácter de vulneración, se vincula a la responsabilidad del resarcimiento.

Por otro lado, manifestó que también hay situaciones en las que no existe voluntad previa, por lo que no se pueden consagrar como un contrato toda vez que omite uno de los requisitos medulares, por lo que, a esta clase de actos, le denominó, *cuasi ex contractual*, que son actos civiles, que, sin ser contratos, vinculan al cumplimiento de una prestación a una o más partes.

1.4.3. Fuentes de las obligaciones en la Edad Media

La división planteada por el ordenamiento jurídico de Justiniano, tiene un alcance tan amplio, que, durante el período de la edad media, se utilizó la misma división

prácticamente sin mayor modificación ideológica, pero con ciertos ajustes en cuanto a la realidad jurídica de ese momento. De esa cuenta, durante la edad media se estipuló que las fuentes de las obligaciones es el delito, el contrato, el *cuasi* delito y el *cuasi* contrato.

El planteamiento de la vinculación obligacional sigue siendo el mismo en las dos modificaciones planteadas, realizando para efectos idiomáticos, la traducción a las figuras que en ese momento operaban.

1.4.4. Fuentes de las obligaciones dentro del Código de Napoleón

El código de Napoleón supone un gran avance para el derecho civil. Ramos Nuñez, Carlos, 2017, establece: “La dación del Código Civil francés o *Code de Napoleón* representó el fruto de un largo proceso orientado a la unificación legislativa y a la vez se convirtió en fuente de inspiración para posteriores codificaciones a nivel mundial”.⁸

En este cuerpo normativo, recopila todas las normas de comportamiento social entre civiles, y sistematiza de una forma más expedita las figuras jurídicas sociales. Es acá donde se estipuló que las fuentes de las obligaciones eran el delito, el contrato, el *cuasi* delito, el *cuasi* contrato, y se agrega la Ley, como la máxima fuente de obligaciones. Lo cual genera un gran acierto en la historia, derivado que vincula la obligatoriedad del poder legislativo del estado, y ratifica, lo planteado desde la época de Justiniano.

⁸ Ramos Nuñez, Carlos. **El código napoleónico: Fuentes y Génesis**. Pág. 153.

1.4.5. Fuentes de las obligaciones según Marcel Planiol

Marcel Planiol, era un abogado francés, perteneciente a la escuela contractualista. La escuela contractualista, era una corriente ideológica fundada por Hobbes, Jonh Locke, y Jacob Rassau, donde se sostiene que todo gira alrededor del contrato. Marín García, Alfredo, 2021, sostiene: “El contractualismo es una corriente filosófica que afirma la teoría del contrato social. Es decir, que el hombre en el estado de naturaleza, antes de que se formasen las sociedades y cualquier figura estatal vivía de forma aislada y en libertad”.⁹

Marcel Planiol, postula que el contrato es el único mecanismo mediante el cual las personas dan vida a una vinculación entre deudor y acreedor, y que generan una obligación que posteriormente deberá ser cumplida. Esto se complementa con la existencia de la ley, que genera esas obligaciones desde el Estado para la Población.

1.4.6. Fuentes de las obligaciones según Francesco Messineo

Francesco Messineo era un Jurista Italiano, quien fue Magistrado, docente y escritor. Él postulaba que las dos fuentes de obligaciones por excelencia son, por una parte, la voluntad del deudor, y por otra parte la ley. Él indicaba que nadie puede obligar a otra persona a ser deudor, es decir, las personas se obligan por su plena voluntad. De esa cuenta, la obligación nace de la voluntad del deudor. Finalmente, asienta y confirma, que la ley es una de las fuentes de obligaciones principales, impuestas por el Estado.

⁹ <https://economipedia.com/definiciones/contractualismo>. (Consultado el 05 de diciembre de 2023).



1.4.7. Fuentes de las obligaciones según René Demogue

René Demogue, es un jurista francés al que en su obra *Traité des Obligations en Général*, hace un estudio sobre el origen de las fuentes de las obligaciones y las va situando por épocas, hasta contrastar la realidad jurídica-doctrinaria de ese momento. Finalmente, realizaba su propia postulación de las fuentes de las obligaciones, en donde armoniza de una forma más sistematizada y real a las condiciones de temporalidad, las vinculaciones obligacionales.

Demogue concuerda con Messineo, al establecer que una de las fuentes de las obligaciones es la voluntad del deudor; pero también aclara la existencia de otra fuente, consistente en la voluntad del acreedor, derivado que existían determinados negocios en los que se requería la voluntad de uno o de otro según sea el caso específico. Por otro lado, hay situaciones en las cuales estas voluntades convergen y es acá donde extrae una tercera fuente, que es el contrato, en donde se estipulan dos o más voluntades con cargas obligacionales divergentes. Asimismo, hace mención de los hechos ilícitos, como otra fuente, y esta establece Demogue, que son todas aquellas circunstancias que transgreden el orden social, y los derechos de terceras personas, y que, por ende, existe una responsabilidad civil inmersa, que es traducida como una obligación.

Finalmente, postula como última fuente de obligaciones, a la Ley, como se había estado erconcibiendo con anterioridad, derivado del vínculo existente entre la población y el Estado.



1.4.8. Concepción Actual

El Decreto ley 106 Código Civil, es el tercer cuerpo normativo que rigen las relaciones particulares en Guatemala. Esta normativa civil sigue la corriente romana francesa como los anteriores dos, siendo estos el Decreto Gubernativo 175 y entrando en vigor en 1877, y el segundo siendo el Decreto Legislativo Número 1932 promulgado el 13 de mayo de 1933. De esa cuenta rige particularmente, el comportamiento evolutivo previamente descrito.

El Decreto Ley 106 reemplaza el Decreto Legislativo Número 1932, que entró en vigencia en el año 1933, quedando en vigencia de este parte del título IV referente al derecho de aguas. En aras de dar realce a la evolución del derecho en el desarrollo de la sociedad y las familias, se nombró como encargado al Licenciado Federico Salazar Ojeda, quien realizó la exposición de motivos y el anteproyecto del Código Civil vigente, el cual fue promulgado en el gobierno de facto del Coronel Enrique Peralta Azurdia, entrando en vigencia el 01 de Julio de 1964.

El Decreto ley 106 está integrado por cinco libros. El libro primero de las personas y de la familia, el libro segundo de los bienes de la propiedad y demás derechos reales, el libro tercero se refiere a lo relativo a la sucesión hereditaria, el libro cuarto al registro de la propiedad y el libro quinto, del derecho de obligaciones, siendo este libro, el que contiene, las fuentes de las obligaciones civiles del ordenamiento jurídico guatemalteco.



En la primera parte del libro quinto, se desarrolla el andamiaje jurídico de las obligaciones. Es así, que los títulos dos, tres y cuatro reflejan el comportamiento y las modalidades de las obligaciones. El título primero y a partir del título quinto al séptimo, se establecen las fuentes de las obligaciones civiles vigentes siendo estas el negocio jurídico, el contrato, los hechos lícitos sin convenio y hechos y actos ilícitos.

CAPÍTULO II



2. El contrato

Para iniciar a abordar el contrato, es necesario el poder desglosar los distintos elementos que componen al contrato. Como se ha indagado con antelación, el contrato es un negocio jurídico el cual nace a partir del consentimiento. Contreras Ortiz, Rubén Alberto, 2004, establece que el consentimiento: “lo constituyen dos o más declaraciones de voluntad provenientes de personas capaces, que coinciden plenamente en un asunto patrimonial de interés común. Dichas manifestaciones de voluntad han de ser verbales o escritas, pero en todo caso claramente indubitables”.¹⁰

Cabe mencionar que el contrato es un negocio jurídico de carácter bilateral, en virtud que, para su celebración concurren dos voluntades divergentes, es decir, dos cargas obligacionales contrapuestas. Algunos juristas contemplan la existencia que aquellos contratos de carácter constitutivo o preparatorio, no son bilaterales, sino que plurilaterales. Sin embargo, para el objeto de estudio del presente instrumento de investigación, se profundizarán los que se caracterizan estrictamente en ser bilaterales.

Una vez otorgado el consentimiento deben concurrir los elementos esenciales de validez del negocio jurídico; el artículo 1251 del Decreto ley 106 Código Civil, establece: “El negocio jurídico requiere para su validez: capacidad legal del sujeto que declara su

¹⁰ Contreras Ortiz, Rubén Alberto, **Obligaciones y Negocios Jurídicos Civiles Parte General**. Ibíd. Pág. 211

voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito". Cabe destacar que la legislación guatemalteca no acoge la causa como un elemento esencial, de forma literal en la norma, lo que hace pensar que la corriente del cuerpo normativo civil guatemalteco es anticausalista. Sin embargo, se estipula de forma implícita mediante otras disposiciones normativas, la existencia de la causa. En ese sentido, se concluye que fue una omisión en la legislación de la norma civil.

En tanto a los elementos literalmente descritos en la norma previamente citada, se puede constatar la existencia del consentimiento, que ya se describió, pero estipula que no debe de adolecer de ningún vicio. Es por ello que se establece que el consentimiento debe de otorgarse lisa y llanamente o como menciona Rubén Contreras en la definición señalada, de forma indubitable. Por otro lado, entabla la vinculación que el objeto del negocio o del contrato, es decir la prestación o el cúmulo de prestaciones constreñidas deben ser lícitas. Adicionalmente se adhiere que deben ser posibles; esto pues, porque un negocio jamás tomará su carácter obligacional, sin que este pueda ser posible; es de recordar, que una obligación nace para ser cumplida, pero si la prestación es imposible de cumplir, jamás podrá culminar dicha obligación.

Finalmente, se analiza la capacidad legal de los que declaran su voluntad, que no es más, que la seguridad que requiere la ley, a efecto que las partes puedan garantizar la posibilidad del cumplimiento de la obligación. Empero, es necesario enfatizar, que esta garantía que requiere la ley, excluye a la teoría del conocimiento previo de la incapacidad, de tal forma, que excluye la redargución de anulabilidad del negocio jurídico, si el sujeto que está alegando la incapacidad la conociere desde antes de la celebración del contrato.





Cada uno de los elementos descritos, deben de concurrir, como los elementos constitutivos de forma ideológica y material para el contrato. Partiendo del cumplimiento de estos preceptos, existen otros momentos, en donde se formaliza dicho acto, y cobra fuerza obligacional, registral o incluso probatoria.

2.1. Sistemas de Contratación

La regla estandarizada de los contratos, es que basta con el simple consentimiento de las partes para que este nazca a la vida jurídica. Sin embargo, a pesar de ello, hay en algunos contratos que la ley fija ciertos requerimientos. El artículo 1518, del Decreto ley 106 Código Civil, establece en su parte inicial: “Los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez”.

Contreras Ortiz, Rubén Alberto, 2004, aduce: “el contrato nace con el solo consentimiento de las partes. Con respecto a terceras personas no basta dicho acuerdo de voluntades, sino que, para que el contrato pueda serles oponible, es indispensable que ellas puedan comprobar, reconocer, establecer fehacientemente su celebración, vigencia y eficacia”.¹¹ De esa cuenta para la determinación estos requerimientos, la doctrina civil establece los sistemas de contratación, siendo estos los más acertados en las distintas legislaciones mundiales contemporáneas, el sistema consensualista, el sistema formalista y el mixto.

¹¹ Contreras Ortiz, Rubén Alberto, **Obligaciones y Negocios Jurídicos Civiles Parte General**. Ibíd. Pág. 236.



2.1.1. Sistema Consensualista

La premisa del sistema consensualista es que el acuerdo de voluntades entre las partes es el elemento esencial para que un contrato sea válido y tenga efecto legal. Este método pone énfasis en la libre manifestación de la voluntad de los involucrados, ya que el simple acuerdo entre las partes es suficiente para dar origen a un contrato válido sin formalidades o requisitos adicionales más allá del consentimiento.

Los contratos verbales, en los que las partes acuerdan términos y condiciones de manera oral sin escribir un documento, son una de las manifestaciones más comunes de este sistema. Sin embargo, es importante destacar que, aunque la forma más común de observar el sistema consensualista es a través de contratos verbales, también es posible que estos acuerdos estén respaldados por algún medio escrito que refleje la voluntad de las partes, aunque no es necesario para su validez.

Este enfoque reconoce que el consentimiento mutuo es el elemento esencial para la creación de obligaciones y derechos, y destaca la importancia de la autonomía de la voluntad de las partes contratantes. El sistema consensualista privilegia la libertad de las partes para establecer acuerdos, a diferencia de otros sistemas de contratación que podrían exigir ciertas formalidades o requisitos adicionales. Esto otorga mayor flexibilidad y rapidez en la celebración de contratos, aunque puede generar cierta ambigüedad o dificultades probatorias en caso de controversias al no contar con un soporte documental formal.

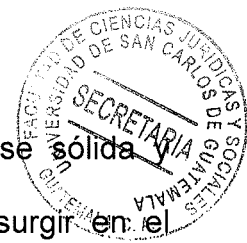


En ese sentido, es de constatar que este sistema es utilizado en Guatemala, tal y como se puede constatar en la primera parte del artículo 1518 del Decreto ley 106 Código Civil, donde establece: “Los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes (...)”, y, el artículo 1574 numeral cuarto, del mismo cuerpo normativo donde aduce: “Toda persona puede contratar y obligarse: (...) 4°. Verbalmente”. Rescatando que este sistema de contratación, puede ir investido por un medio escrito. Por otro lado, este sistema de contratación no es el único utilizado, por lo que este sistema no es el que se acoge en la legislación guatemalteca.

2.1.2. Sistema Formalista

El sistema formalista de contratación sostiene la idea de que, más allá del mero consentimiento de las partes, se requieren ciertos símbolos, procesos o elementos externos tangibles para validar plenamente el negocio jurídico. La idea fundamental detrás de esta postura es que una vez que se asume una obligación, es necesario cumplirla, y para garantizar este cumplimiento, se utilizan herramientas externas que proporcionen pruebas claras y evidentes de la existencia y contenido del acuerdo. Se cree que los símbolos o formas externas, como la escritura pública, las firmas, los sellos o los registros, son esenciales para garantizar la seguridad y la certeza de las obligaciones contraídas.

Estos elementos formales no solo sirven como herramientas que muestran la seriedad y compromiso de las partes involucradas, sino que también facilitan la interpretación,



ejecución y eventual cumplimiento del contrato, proporcionando una base sólida y verificable sobre la cual resolver disputas o controversias que puedan surgir en el transcurso de la relación contractual. Por lo tanto, el sistema formalista utiliza estos instrumentos externos para garantizar que las obligaciones adquiridas sean claras y efectivamente exigibles, protegiendo los intereses de las partes involucradas en el contrato.

En ese sentido, es de constatar que este sistema también se utiliza en Guatemala, tal y como se puede constatar en la parte final del artículo 1518 del Decreto ley 106 Código Civil, donde establece: “excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez”; y, los numerales primero al tercero del artículo 1574, del mismo cuerpo normativo, donde establece que: “Toda persona puede contratar y obligarse: 1°. Por escritura pública; Por documento privado o por acta levantada ante el alcalde del lugar; 3°. Por correspondencia (...)”.

Es de constatar que el último numeral es el asidero legal de las negociaciones electrónicas, y que se amplía mediante el Decreto Número 47-2008 del Congreso de la República de Guatemala, ley para el reconocimiento de las comunicaciones y firmas electrónicas, y el Acuerdo Gubernativo Número 135-2009, reglamento de la ley para el reconocimiento de las comunicaciones y firmas electrónicos. Sin embargo, como se pudo constatar anteriormente, este sistema de contratación no es el único utilizado, por lo que este sistema no es el que se acoge en la legislación guatemalteca.

2.1.3. Sistema Mixto

El sistema mixto, también conocido como sistema ecléctico, es una combinación o fusión de componentes de los sistemas formalistas y consensualistas en cuanto a las relaciones contractuales. En este enfoque, se reconocen y aceptan tanto los principios consensuales, que se centran en la importancia del acuerdo de voluntades como elemento fundamental para la validez de un contrato, como los principios formales, que requieren ciertas formalidades escritas para la validez y prueba de ciertos tipos de contratos.

En Guatemala, ambos métodos están presentes y funcionan bien, ya que la ley permite tanto la contratación verbal basada en un acuerdo de voluntades como la contratación escrita respaldada por documentos. Esta combinación de sistemas permite reconocer la validez y eficacia de los contratos que se derivan de un simple acuerdo verbal entre las partes, así como de los contratos documentados por escrito que respaldan y garantizan los derechos y obligaciones de las partes involucradas.

Este sistema ecléctico busca combinar lo mejor de ambos enfoques, combinando la flexibilidad y la rapidez en la celebración de acuerdos características del sistema consensualista con la seguridad y claridad que aporta la documentación escrita característica del sistema formalista. De esta manera, se establece un marco legal que busca equilibrar los intereses de las partes contratantes al permitir la validez de contratos verbales y escritos, que se adaptan a las necesidades y circunstancias particulares de cada situación contractual.

2.2. Fases del Contrato

El contrato en sí mismo, como instrumento ideológico de materialización de actos de la voluntad humana, para su formación y vigencia de carácter legal, debe de cumplir con ciertos preceptos mínimos, y que, para efectos de la presente investigación, se han dividido en fases o etapas.

2.2.1. Fase Interna

Se le ha denominado fase interna a aquella primera etapa de la realización del acto jurídico. En ese sentido, se parte de la idea que, para concebirse un negocio, primero debe de existir una causa que lo motive, lo cual constituye un elemento intrínseco del negocio jurídico, como ya se pudo comprobar. En la doctrina, a este tipo de causa se le denomina causa impulsiva, de acuerdo a Contreras Ortíz, Rubén Alberto, 2004, aduce que la causa impulsiva es: “el motivo determinante de la declaración de voluntad. Es decir, lo que verdaderamente motivó o decidió a cada persona a contratar. De manera que es algo extrínseco, personal de cada contratante”.¹²

La motivación que establece el jurista citado, se considera que primero se forma una necesidad, una necesidad que pueda traducirse en un efecto tangible o intangible. Para efectos constitutivos, será esta necesidad, la que motivará un proceso de ideación y búsqueda de satisfacción y será reputada como la causa que motivará el acto.

¹² Contreras Ortiz, Rubén Alberto, **Obligaciones y Negocios Jurídicos Civiles Parte General**. Ibíd. Pág. 233.



Seguidamente al proceso de búsqueda, yace, en otro proceso cognitivo, una nueva necesidad y otro proceso de ideación en un individuo distinto, que posteriormente será el que convergerá en la fase externa con el otro sujeto, de tal forma que satisfacerán sus necesidades de una forma recíproca pero contrapuesta. Es por ello que se establece que en un contrato existen voluntades divergentes, pero con el mismo propósito de satisfacer sus necesidades individuales.

Por lo que, en síntesis, esta etapa se conforma por medio de la necesidad de los sujetos que avienen en la negociación, las cuales serán las causas impulsivas que motivarán el acto, esto, partiendo como primer elemento. Como segundo elemento, será constituido por la ideación de satisfacción de la necesidad y la búsqueda propiamente dicha, que posteriormente, en su colusión recíproca, da inicio con la fase externa.

2.2.2. Fase Externa

La fase externa de la contratación es aquella fase compuesta por las etapas en donde el negocio jurídico toma forma, mediante el proceso de formación del consentimiento, hasta la materialización del acto. Como se adujo con antelación, esta fase opera a partir de la colusión recíproca de los sujetos que intervienen en el contrato.

2.2.2.1. Formación del Consentimiento

El proceso de nacimiento del consentimiento está sesgado por dos etapas importantes, por una parte, se encuentra la oferta o propuesta del acto, y por otra parte se encuentra la aceptación de la propuesta.

La oferta, también denominada como propuesta, es aquella etapa en la cual ya ocurrió el proceso cognitivo de la fase interna, por lo cual, se exterioriza la oferta de dos formas. Por una parte, puede ser a un sujeto en concreto o puede ser al público en general. El Decreto ley 106 Código Civil, en su artículo 1629 estipula: “La persona que ofrezca al público objetos en determinado precio, queda obligada a sostener su ofrecimiento”, esta disposición refiere a la institución civil de oferta al público, la cual es una de las declaraciones unilaterales de voluntad, segregado de los actos lícitos observados en la concepción actual de las fuentes de obligaciones civiles del espectro jurídico guatemalteco. Sin embargo, sostiene lo consistente a la proposición pública o directa, aduciendo, que quien proponga una oferta, deberá sostener esta oferta del tiempo, modo y forma establecida a todo aquel interesado, siempre sujetándose a las normas de posibilidad material.

Contreras Ortiz, Rubén Alberto, 2004, define a la oferta como: “la manifestación expresa o tácita de una persona a otra o al público, haciéndole saber su disposición u ofrecimiento de celebrar determinado contrato. Conlleva una intención seria y efectiva y debe contener los elementos indispensables que permitan su evaluación por parte de quien es invitado



a contratar”.¹³ Esto, pues, nos aduce la existencia de dos clases de oferta, una expresa, pudiendo ser esta de forma directa, ya sea verbal o escrita, o bien tácita mediante actitudes o símbolos objeto de interpretación propositiva.

Si bien la oferta es solo un momento de la celebración del acto, la ley exige que esta deba de contener todas las condiciones y demás estipulaciones del negocio, de tal forma que el receptor sepa los alcances y por menores del acto. El artículo 1522 del Decreto ley 106 Código Civil sostiene: “La oferta contendrá las condiciones del contrato y se hará en términos precisos y concretos (...)”.

En ese mismo sentido, los sujetos vinculados a la oferta pueda que estén presentes o no. Se dice que los sujetos se encuentran presente cuando estos tienen una intermediación directa, sin interrupciones, pudiendo ser estos en persona, o bien mediante teléfono u otro medio electrónico análogo que permita la intermediación expresiva. Por otro lado, se dice que un contrato entre ausentes cuando no existe una intermediación, y existen pausas entre las contestaciones respectivamente, impidiendo que se genere un vínculo inmediato y continuo de conversación.

Asimismo, en cuanto a la vigencia de la oferta el artículo 1521 del Decreto ley 106 Código Civil, establece: “La persona que propone a otra la celebración de un contrato fijándole un plazo para aceptar, queda ligada por su oferta hasta la expiración del plazo. Si no se ha fijado plazo, el autor de la oferta queda desligado si la aceptación no se hace

¹³ Contreras Ortiz, Rubén Alberto, **Obligaciones y Negocios Jurídicos Civiles Parte General**. Ibid. Pág. 218

inmediatamente”.



En tanto la aceptación, es el momento de la formación del consentimiento en virtud del cual las partes tienen a bien la creación del acto. Contreras Ortiz, Rubén Alberto, 2004, aduce que la aceptación: “Es la respuesta afirmativa de quien recibió la oferta de negocio jurídico. Debe constituir, igual que la oferta, una intención seria de contratar; guardar congruencia con la oferta y ser lisa y llana. Es decir, constituir anuencia plena e íntegra”.¹⁴ Por tal motivo, es que se puede establecer que la aceptación, no es más que la respuesta del receptor de la celebración del negocio jurídico propuesto.

El artículo 1522 del Decreto ley 106 Código Civil, establece en su parte final “(...) La respuesta se dará lisa y llanamente”. Esto quiere decir que la contestación debe ser concisa y no puede reputarse como aceptación ninguna otra contestación que muestre un simple interés en el negocio. De tal forma que Contreras Ortiz, Rubén Alberto, 2004, indica: “Mientras el interesado esté aun haciendo contraofertas o solicitando modificaciones a lo ofrecido, aun no hay aceptación. Esta se configura hasta que la respuesta contiene anuencia total”.¹⁵

Al igual que la oferta, la aceptación pueden ocurrir dos fenómenos. El primero es que la aceptación sea expresa, es decir, que se conteste de forma directa y de forma afirmativa, ya sea verbal o de forma escrita. Siendo, entonces el segundo fenómeno que la

¹⁴ Contreras Ortiz, Rubén Alberto, **Obligaciones y Negocios Jurídicos Civiles Parte General**. Ibíd. Pág. 218

¹⁵ Contreras Ortiz, Rubén Alberto, **Obligaciones y Negocios Jurídicos Civiles Parte General**. Ibíd. Pág. 218



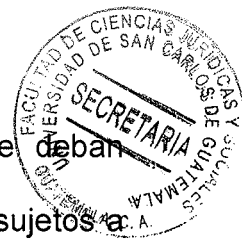
aceptación sea tácita, cuya respuesta se recibiría mediante actitudes o símbolos objeto de interpretación positiva a la realización del acto.

2.2.2.2. Materialización del Acto

Finalmente, como segunda etapa de la fase externa, se encuentra la materialización del acto. La materialización es la etapa de la contratación donde se efectúa el perfeccionamiento del negocio jurídico. El perfeccionamiento concurre cuando es emitida la aceptación, y concurren los elementos legales requeridos a efecto que el negocio jurídico nazca a la vida jurídica.

Cuando se refiere a los elementos legales, no se aduce a la existencia de un elemento escrito, sino más bien a la concurrencia de los requisitos de validez de la contratación. Para abordar en esos requisitos es indispensable traer a colación lo establecido con anterioridad en cuanto a los sistemas de contratación, recordando que el sistema guatemalteco es un sistema mixto en donde concurre la formalidad y el consensualismo.

En ese sentido, para efectos ilustrativos, se individualiza en nuestra legislación como contratos consensuales el contrato de promesa y de opción, la compraventa, la permuta, el arrendamiento no registrable, el contrato de obra, y el contrato de servicios profesionales. Estos bastan con la simple declaración de voluntad y la ejecución de uno de los actos prestacionales para que estos nazcan a la vida jurídica.



En tanto a aquellos contratos que se individualizan como consensuales, que debían registrarse, como la promesa registrable, contrato de compraventa de bienes sujetos a registro, permuta de bienes registrables y arrendamiento registrable, aun no cumpliendo la formalidad de la escritura pública, la ley los reputa como válidos, estableciendo en el artículo 1576 del Decreto ley 106 Código Civil: “Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública.

Sin embargo, los contratos serán válidos y las partes pueden compelerse recíprocamente al otorgamiento de escritura pública, si se establecieren sus requisitos esenciales por confesión judicial del obligado o por otro medio de prueba escrita”. Por tal motivo, aún sin la escritura se les da la categoría de perfectos, y parte de este punto la contravención señalada que más adelante se profundizará y se analizará en su totalidad.

Por otra parte, se reputan como formales, el contrato de fianza, transacción y cartas poder en aquellos casos aplicables, en virtud que la normativa vigente impone la obligación que la misma debe de constar por escrito. Los contratos de mutuo, el comodato y el depósito en virtud que para que surta efectos jurídicos se requiere que se entregue la cosa pactada, esto en virtud que no se podría exigirse el cumplimiento del mismo, si la otra parte del negocio no entra en posesión del bien.

Finalmente tenemos a los contratos solemnes, que se conocen como una segregación del sistema de contratación formalista, pero con la intervención de un Notario, es por esto

último que se reputan como solemnes. Estos contratos son aquellos que literalmente establece la ley que sin el requisito de la Escritura Pública no son válidos. Siendo así el listado de estos contratos el contrato de mandato, sociedad civil, donación entre vivos de bienes inmuebles, y la renta vitalicia.

Algunos aspectos para resaltar en este apartado, es que la transacción de acuerdo a la exposición de motivos planteada para la constitución del anteproyecto del código civil, lo reputa como transacción, sin embargo el proyecto final, siendo el Decreto ley 106 Código Civil, en su artículo 2169 establece: “La transacción debe redactarse por escrito, sea en escritura pública o en documento privado legalizado por notario; o bien, mediante acta judicial, o petición escrita dirigida al juez, cuyas firmas estén autenticadas por notario”. En ese sentido, la flexibilidad normativa de tomar otra institución jurídica para tal efecto, hace que este no sea un contrato solemne.

Asimismo, es importante desglosar aquellos aspectos relevantes entre la división en la donación entre vivos y la donación entre vivos de bienes inmuebles, en virtud que para la primera no existe ningún requerimiento formalista, mientras que en la segunda el Artículo 1862 del Decreto ley 106 Código Civil establece: “La donación de bienes inmuebles debe otorgarse y aceptarse por escritura pública”. En ese sentido, se entiende la vinculación obligatoria de instituirse en escritura pública. Por tal motivo, se considera como solemne, aspecto que no ocurre, en cambio, con el contrato de compraventa de bienes inmuebles, y por tal motivo se considera que este último es eminentemente consensual.

Cada uno de los contratos descritos con anterioridad se constatan que son aquellos contratos reputados como típicos y contenidos literalmente dentro de la segunda parte del libro quinto. No se excluye, la existencia de otros contratos como el contrato de garantía hipotecaria, mobiliaria, usufructo, habitación, uso, de patrimonio familiar, capitulaciones matrimoniales, entro otros que no están contenidos estrictamente en el apartado descrito del libro quinto, pero sí dentro del código civil, y que, por su carácter patrimonial, el mecanismo de constitución es mediante un contrato, fijándolos dentro del apartado formalista, en virtud que requiere para su validez una acción de materialización.

2.2.3. Fase Registral

La fase registral es la última fase del proceso de contratación, pudiéndose esta considerarse como una fase más administrativa que constitutiva, en virtud que es un proceso de calificación de forma y de asiento de tomas de razón a efecto de completar un registro que garantice a las partes, el derecho al cual se está sometiendo el negocio jurídico. Cabe destacar que este proceso pueda que deba de completarse, o no, según sea el caso. En ese sentido, esta fase solo algunos contratos están sujetos a completarla y se sustancian bajo las reglas de forma previamente estipuladas y determinadas por la ley y/o las partes.

CAPÍTULO III



3. La vinculación contractual, registral y probatoria, en los contratos de compraventa de bienes inmuebles y derechos reales sobre bienes inmuebles

El derecho contractual, registral y probatorio tienen una estrecha vinculación entre sí. Como se ha establecido con antelación, el alcance del derecho contractual es extensivo y sus nexos estrechos con el derecho registral y probatorio, se cimentan en la base de la certeza jurídica social. De tal forma, que cada una de estas ramas, se instaura a efecto de garantizar derechos que acaecen al ente con vinculación obligacional.

Como se estableció en el capítulo que antecede, el contrato es un negocio jurídico en virtud del cual dos o más partes de forma divergente o subsidiaria, convienen en la creación, modificación o extinción de determinadas obligaciones, destacando que este instrumento jurídico armoniza las voluntades con el único fin del cumplimiento de ciertas prestaciones. La legislación guatemalteca, en aras de proteger los derechos inmersos en los negocios jurídicos, y en el marco del sistema contractual mixto, apelando al formalismo crea los nexos con otras ramas descritas en el presente capítulo.

El registro nace como una forma de garantizar la seguridad en el ámbito jurídico, al otorgar efectos a los registros relacionados con la creación, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes raíces; a lo largo del tiempo, y en vista del éxito de los registros público, fueron segregándose otros derechos tangibles como intangibles. En ese sentido, en vista del cúmulo de ramas registrales que yacieron, se



segrega al derecho registral como un derecho independiente, a efecto de poder tecnificarlo e impulsarlo de una forma más expedita. Para destacar una definición técnica, es posible mencionar la que señaló el jurista López Zavilia, Fernando, 1983: “el Derecho Registral es un conjunto de normas que regulan los órganos estatales encargados de la toma de razón, el procedimiento para llegar a ella, y los efectos que la misma produce”.¹⁶

El derecho probatorio, por otro lado, nace a partir de la necesidad que determinadas postulaciones se puedan determinar como ciertas. En ese sentido, se crea un cúmulo de normas fundantes a efecto de estratificar determinados parámetros para calificar la prueba planteada. Pacheco Samayoa, Jose Pablo, 2017, establece que el derecho probatorio se puede definir como: “aquel conjunto de normas, principios, doctrinas e instituciones que regulan las pruebas judiciales, las pruebas sustanciales y la verificación social de hechos, su producción, reglas para su incorporación, sus características, su procedimiento de diligenciamiento y su evaluación y valoración”.¹⁷

De lo anterior, es posible destacar que estas tres ramas del derecho tienden a garantizar la legitimación de los derechos ostensibles a los sujetos de derecho. Es por ello que estas tres vertientes se encuentran estrechamente relacionadas, y su vinculación jurídica, tiende a afectar la base ideológica de cada una de ellas. Ejemplo de ello, es el fenómeno puesto en análisis en la presente investigación.

¹⁶ López de Zavilia, Fernando, **Curso Introductorio al Derecho Registral**. Pág. 10.

¹⁷ Pacheco Samayoa, Jose Pablo, **Introducción al Derecho Probatorio**. Pág 13.



3.1. Naturaleza jurídica de los contratos de compraventa de bienes inmuebles y derechos reales sobre bienes inmuebles

El contrato de compraventa, es un negocio jurídico bilateral, que tiene como finalidad satisfacer intereses patrimoniales. Cuando se aduce a intereses patrimoniales, se establece en plural en virtud que se satisfacen dos intereses. Por ese motivo, es que es un contrato o negocio jurídico bilateral. Por una parte, se satisface el interés de transferir la propiedad de determinado bien, en este caso de un bien inmueble; Adicionalmente, se sacia el interés de obtener un precio en dinero por esa transferencia. En ese sentido, el Decreto ley 106 Código Civil, en su artículo 1790, aduce: “Por el contrato de compraventa el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla, y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero”.

De esta disposición normativa, es posible extraer ciertos elementos. Primero el elemento personal, en donde se encuadra el vendedor y comprador; el vendedor siendo la persona de la relación contractual que recibirá el precio en dinero y de quien se segregará el bien, y el comprador, siendo la persona de la relación contractual que recibirá el bien y deberá de segregarse el precio en dinero. Posteriormente, se puede destacar el elemento material, en donde aparecen las prestaciones que integran la relación contractual. Estas prestaciones que se individualizan es la propiedad de una cosa y el precio en dinero. Este último elemento es sumamente esencial, ya que de acuerdo a la ley no se puede celebrar el contrato de compraventa sin que se haya convenido en la fijación o modo de determinación del monto en dinero.

En cuanto al elemento formal, el artículo 1791 del Decreto Ley 106 Código Civil, establece: “El contrato de compraventa queda perfecto entre las partes desde el momento en que convienen en la cosa y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado”. En ese sentido cabe destacar que el contrato de compraventa es un contrato eminentemente consensual, y como se observó en los sistemas de contratación, esta clase de contratos basta con la simple declaración de voluntad.

Si bien es cierto, el contrato de compraventa, queda comprobado que es eminentemente consensual, se constata la formalidad de registro para los contratos de bienes inmuebles y derechos reales sobre bienes inmuebles. Este extremo no limita el hecho que este contrato es consensual, ya que como se observará más adelante, la legislación aduce que, a pesar de ese requerimiento, el contrato queda perfecto desde su convenio.

Entre otras características de este contrato se puede establecer que es un contrato principal ya que no pende de otro para su ejecución y este instrumento por sí solo cobra relevancia desde el momento de su constitución. El artículo 1589 del Decreto ley 106 Código Civil, esclarece tal extremo, estableciendo: “Son principales, cuando subsisten por sí solos (...)”. Asimismo, es un contrato eminentemente oneroso, derivado que, como ya se observó en el análisis del elemento material, se estipulan provechos recíprocos, extremo que queda comprobado mediante el artículo 1590 del Decreto ley 106 Código Civil, estableciendo: “Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos (...)”.



En tanto a la modalidad del contrato de compraventa que se está analizando, se puede establecer que son contratos de carácter conmutativo, derivado que los bienes inmuebles y derechos reales sobre bienes inmuebles son cosas ciertas y existentes al momento de sustentar el contrato, tal y como establece el artículo 1590 del Decreto ley 106 Código Civil: “. El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste (...)”.

De esa cuenta, se puede afirmar que la naturaleza jurídica de los contratos de compraventa de bienes inmuebles o derechos reales sobre bienes inmuebles es ser contratos principales de carácter bilateral, eminentemente consensuales, constituidos de forma onerosa conmutativa.

3.2. Vinculación de los contratos de compraventa de bienes inmuebles y derechos reales sobre bienes inmuebles con el derecho registral

La relación existente entre el derecho registral y los contratos de compraventa de bienes inmuebles y derechos reales sobre bienes inmuebles, es muy estrecha. Esto en virtud que a pesar que el contrato de compraventa es un contrato eminentemente consensual, es un contrato que está afecto a registro, dado que vincula bienes inmuebles y derechos reales sobre bienes inmuebles los cuales están afectos de registro.

Partiendo del contexto histórico, las anotaduras de hipotecas establecidos por Reales Pragmáticas Españolas en 1539 y 1768 son la base del desarrollo del Registro de la



Propiedad en América Latina, particularmente en Guatemala. En 1778 y 1789, las cédulas reales introdujeron estas costumbres en las Colonias de América. En Guatemala, su origen se remonta a tiempos previos a la Revolución de 1871, cuando se conocía como tomas de razones hipotecarias y se enfocaba principalmente en asegurar créditos a través de la hipoteca.

Sin embargo, con el tiempo el enfoque cambió, pasando de proteger solo la hipoteca a valorar el derecho de propiedad. Esto resultó en la transformación del registro de solo hipotecas en el registro de propiedad inmueble. Bajo la dirección del General Justo Rufino Barrios en 1877, se emitió el Decreto número 176 que formalizó la creación del Registro de la Propiedad, ampliando su alcance a los bienes inmuebles y definiendo sus características fundamentales.

A lo largo del tiempo, diversas regulaciones han marcado el desarrollo del sistema registral de Guatemala. El Código Civil de 1893, modificado por el decreto Legislativo número 2010, amplió la variedad de bienes sujetos a registro y diversificó el alcance del registro. El Decreto Ley 106 de 1963 fortaleció la protección de la propiedad al establecer el Registro de muebles identificables y permitir la inscripción de derechos reales sobre estos bienes. El Acuerdo Gubernativo número 385-87 de 1987 estableció un marco regulatorio detallado para el Registro General de la Propiedad, que luego fue modificado por el Acuerdo Gubernativo número 21-96. La jurisdicción del Segundo Registro se extendió a más departamentos en el año 1951.

Es importante resaltar, que los registros propiamente dichos, iniciaron con una



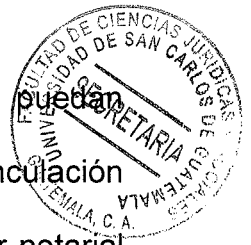
vinculación directa a los derechos reales, vinculando principalmente a los derechos de propiedad como ya se pudo constatar. En ese sentido, trasladándose a un contexto contemporáneo, el artículo 1808 del Decreto ley 106 Código Civil, establece: “Si la cosa vendida fuere inmueble o derecho real sobre inmuebles, prevalecerá la venta que primero se haya inscrito en el Registro, y si ninguna lo ha sido, será válida la venta anterior en fecha”. Este es el asidero legal de la vinculación entre los contratos de compraventa de bienes inmuebles y derechos reales sobre bienes inmuebles y el derecho registral.

La norma antes citada en la doctrina es conocida como el principio de prioridad registral, del cual más adelante se abordará en profundidad. Sin embargo, es de interés, el poder resaltar varios elementos de esta normativa. Primero, es interesante destacar la vinculación existente con el Notario, en virtud que es un instrumento que está sujeto a registro, y que debe de ir constituido en escritura pública. El artículo 1576, del Decreto ley 106 Código Civil establece: “Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública”, en este sentido, la escritura pública al ser un documento público, el cual lo facciona el Notario a instancias de las partes, se encuentra estrechamente relacionado.

De acuerdo a Muñoz, Nery Roberto, 2009, establece que: “El notario es el profesional del derecho, encargado de una función pública, que consiste en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a este fin, confiréndoles autenticidad”.¹⁸ Se hace la alusión al Notario, en virtud que como se

¹⁸ Muñoz, Nery Roberto, **Introducción al estudio del derecho notarial**. Pág. 71.

comprobará más adelante, estas funciones notariales descritas por el autor, puedan afectadas derivado del fenómeno que se señalará, y el Notario, al tener una vinculación estrecha al derecho registral y a su vez al acto que se compulsa, el quehacer notarial también pueda verse perjudicado.

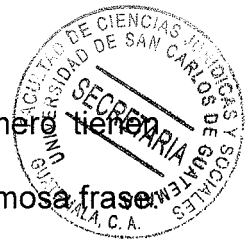


Segundo aspecto que resaltar del artículo 1808 del Decreto ley 106 citado, este es una condicionante normativa exclusiva para aquellos negocios jurídicos que tengan una vinculación con los bienes inmuebles u otros derechos reales que se vinculen con los mismos. El segundo aspecto a resaltar es que se limita a contemplar los tiempos administrativos notariales e institucionales del registro público, fijando que el primer instrumento que se inscriba será aquel que tenga todos los derechos de forma plena, lo cual genera casi una carrera para que un instrumento sea registrado, circunstancia que representa es un atropello a los derechos de las partes contratantes.

Asimismo, solo contemplará la fecha de faccionamiento del instrumento, en aquellos casos en que exista una multiplicidad de Escrituras y que estas no hayan sido descritas. Lo anterior supone una serie de incongruencias y de limitaciones al actuar Notarial y administrativo por parte del Registro General de la Propiedad, sin embargo, más adelante se analizará a profundidad dicho fenómeno.

3.2.1. Principio de Prioridad Registral

El concepto de prioridad registral se refiere al principio legal que establece el orden de prelación de los derechos registrados en un registro público, como el registro de bienes



raíces. Según este principio, los derechos o cargas que se registran primero tienen prioridad sobre los que se registran más tarde. Es de acá que se extrae la famosa frase “primero en registro, primero en derecho”.

Esto se refiere a que cuando varios derechos compiten por el mismo bien, aquellos que se hayan registrado primero tendrán preferencia sobre los derechos posteriores en caso de disputa o conflicto. Por lo tanto, la prioridad de los derechos se establece por el orden de inscripción en el registro, brindando seguridad jurídica a los titulares registrados y estableciendo un marco claro para resolver posibles disputas.

En cuanto al contexto de los contratos de compraventa de bienes inmuebles, se señala como fundamento el artículo 1808 del Decreto ley 106. Sin embargo, pese al espíritu de este precepto, continúa este transgrediendo las bases constitutivas de la consensualidad.

3.3. Vinculación de los contratos de compraventa de bienes inmuebles y derechos reales sobre bienes inmuebles con el derecho probatorio

El derecho probatorio sustenta y comparte el espíritu de certeza jurídica con la rama registral y análogamente con el derecho contractual. Con el contrato de compraventa de bienes inmuebles y derechos reales sobre bienes inmuebles concurre un fundamento sumamente especial, en virtud que este contrato al perfeccionarse con el simple consentimiento, su vez requiere el registro mismo, se segregan una serie de observaciones, que a continuación se detallan.



Contreras Ortiz, Rubén Alberto, 2004, aduce que: “para que el contrato pueda ser oponible, es indispensable que ellas puedan comprobar, reconocer, establecer fehacientemente su celebración, vigencia y eficacia”.¹⁹ El autor parte de la idea de la comprobación individual de las partes, para que esto sea oponible *erga omnes*. El derecho probatorio se extiende hasta un espectro individualista y de acá es que parte la concepción para la comprobación externa.

El derecho probatorio es indispensable para garantizar una armonía procesal. Es una herramienta que se extiende, incluso, en rubros preventivos de litigio. Pacheco Samayoa, Jose Pablo, 2017, aduce que: “es una rama independiente del derecho, ello se deberá a que previamente hayamos establecido que la prueba con independencia de su utilización por el juez, ofrece una sustantividad propia, que la separa de los demás elementos que el juez maneja en su función de hacer, administrar o impartir justicia. En definitiva, el derecho probatorio existirá o no según lo que la prueba consideremos que es; el derecho probatorio, de admitirse su existencia autónoma, estará constituido por el conjunto de normas reguladoras de las pruebas. Resulta, pues, necesario, que expongamos lo que la prueba es, para llegar a determinar si el derecho probatorio puede existir con independencia de las ramas jurídicas que hoy aparecen absorbiendo, en la legislación y en la doctrina”.²⁰

El principal nexo entre el contrato de compraventa de bienes inmuebles y derechos reales sobre bienes inmuebles, se asienta en el artículo 1808 del Decreto ley 106 Código Civil:

¹⁹ Contreras Ortiz, Rubén Alberto, **Obligaciones y Negocios Jurídicos Civiles Parte General**. Ibíd. Pág. 236

²⁰ Pacheco Samayoa, Jose Pablo, **Introducción al Derecho Probatorio**. Ibíd. Pág. 3

“Si la cosa vendida fuere inmueble o derecho real sobre inmuebles, prevalecerá la venta que primero se haya inscrito en el Registro, y si ninguna lo ha sido, será válida la venta anterior en fecha”. Este precepto, como ya se identificó, es lo que la doctrina señala como el principio de prioridad registral. Este principio se instaure para garantizar el derecho de propiedad sobre el cual el contrato de compraventa se está fundando.

La normativa señalada, no es restrictiva a un elemento formalista, sino, más bien, es un elemento de garantía, el cual fundamenta el estricto sentido probatorio. El artículo 186, del Decreto ley 107 Código Procesal Civil y Mercantil, aduce: “Los documentos autorizados por notario o por funcionario o empleado público en ejercicio de su cargo, producen fe y hacen plena prueba, salvo el derecho de las partes de redargüirlos de nulidad o falsedad (...)”. Este precepto señala la validez probatoria que estos contratos pueden llegar a tener.

Sin embargo lo anterior, no implica, que el contrato de compraventa de bienes inmuebles y derechos reales sobre bienes inmuebles, solo surta efectos si lo autoriza Notario. El segundo párrafo del artículo 1576 del Decreto ley 106 Código Civil, establece: “Sin embargo, los contratos serán válidos y las partes pueden compelerse recíprocamente al otorgamiento de escritura pública, si se establecieren sus requisitos esenciales por confesión judicial del obligado o por otro medio de prueba escrita”. Como se puede observar, esta disposición confirma la calificación consensual de aquellos contratos, que, por su naturaleza se perfeccionan con la simple declaración de voluntad pero que deben de sustentar un proceso de registro aduciendo que, basta tener medios de comprobación



a efecto de posteriormente compelerse a la obligación recíproca de la realización de la Escritura Pública.

En ese sentido, el contrato de compraventa de bienes inmuebles y derechos reales sobre bienes inmuebles, se puede constatar que es válido no solo por medio de Escritura Pública, sino que también por cualquier medio escrito que pueda ser comprobado.

En ese sentido, para sustentar la negociación en aquellos casos que se instauren mediante otro medio probatorio fehaciente que no sea la Escritura Pública y que estos actos puedan ser oponibles frente a terceros basta su presentación judicial. Con ello, es posible constreñir a la otra parte a efecto que pueda otorgarse tal Escritura Pública. Tal extremo es fundado en la parte final del artículo 186, del Decreto ley 107 Código Procesal Civil y Mercantil, aduciendo que: “los documentos privados sólo surtirán efectos frente a terceros, desde la fecha en que hubieren sido reconocidos ante juez competente o legalizados por notario”.

Lo anterior, es posible probarlo y sustentarlo, en caso exista la impugnación de este instrumento y también garantiza aquellas acciones tendientes a una afección espuria. El artículo 187, del Decreto ley 107 Código Procesal Civil y Mercantil, aduce: “La parte que impugne un documento público o privado presentado por su adversario, deberá especificarse en su escrito, con la mayor precisión posible, cuáles son los motivos de impugnación. Con dicho escrito se formará pieza separada, que se tramitará de acuerdo con el procedimiento de los incidentes, siendo apelable la resolución que se dicte. (...) Si al resolverse el incidente de impugnación se declarara total o parcialmente falso el

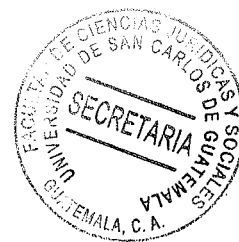


documento, se remitirá la pieza original o una certificación de la parte conducente, al juez respectivo del orden penal. (...)”, esto garantiza a las partes contratantes el derecho que pueda ostentar el instrumento que se impugna, extendiéndose sus efectos hasta la materia penal.

Finalmente, lo anterior es parte de la base que fortalece al sistema probatorio documental. Es parte de la base del origen probatorio contractual y ahí radica la vinculación material entre el contrato individualizado con el derecho probatorio.



CAPÍTULO IV



4. Colusión entre el principio de prioridad registral y el sistema de contratación consensual que inspira el contrato de compraventa

Como se ha podido constatar el contrato de compraventa, cualquiera que sea su especie, es un contrato regido por el sistema de contratación consensual. El artículo 1790 del Decreto ley 106 Código Civil, sostiene: “El contrato de compraventa queda perfecto entre las partes desde el momento en que convienen en la cosa y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado”. Esto implica que ha sustentado la fase interna y externa y que se materializa el convenio con la simple aceptación lisa y llanamente, conviniendo en todos aquellos elementos fundamentales del contrato de compraventa.

Los elementos fundamentales del contrato de compraventa fuera del elemento personal, es la cosa y el precio en dinero. La cosa, en el caso concreto que se encuentra evaluando es el bien inmueble, o bien, el derecho real sobre bien inmueble. En tanto el precio en dinero, es aquella compensación de carácter económico que puede ser satisfecha en efectivo, cheque, otro medio electrónico existente y autorizado por el sistema bancario guatemalteco, pero, también es posible satisfacerlo en especie, siempre que esta no constituya más del 50% del coste total, conjugándose con cualquiera de los otros medios de satisfacción económica.

El derecho que se pretende instaurar mediante este contrato de compraventa es el derecho de propiedad. La propiedad es un derecho real de goce y disposición. Los



derechos reales de goce y disposición, es aquel poder inmediato y directo que se ejerce sobre determinado bien, de forma plena y contempla el uso, goce, disfrute y disposición del elemento material ya descrito. Existen ciertas formas especiales en que este derecho real se puede ver representado, como, la copropiedad, medianería y la propiedad horizontal.

La disyuntiva planteada acaece a partir que se entra a analizar el artículo 1808, del Decreto ley 106 Código Civil, el cual aduce: “Si la cosa vendida fuere inmueble o derecho real sobre inmuebles, prevalecerá la venta que primero se haya inscrito en el Registro, y si ninguna lo ha sido, será válida la venta anterior en fecha”. En un primer instante, se puede pensar que esta norma nos aduce que el contrato de compraventa de bienes inmuebles y derechos reales sobre bienes inmuebles es de carácter formal, como ocurre en la Donación y la Donación de Bienes Inmuebles, en donde una es consensual, pero otra se reputa como solemne. Sin embargo, en la Donación, es una norma que literalmente lo califica como tal. En el caso concreto, en ninguna norma realiza la exigencia de alguna formalidad, y al contrario, existe una disposición que cimenta la base del contrato de compraventa con carácter consensualita.

En adición, el primer párrafo del artículo 1576 del Decreto ley 106 Código Civil, estipula: “Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública”. Lo cual siembra la incógnita, si el aspecto registral hace que un contrato se formal. Sin embargo, cuando se profundiza en la lectura de la misma disposición normativa, en el segundo párrafo, establece: “Sin embargo, los contratos serán válidos y las partes pueden compelerse recíprocamente al otorgamiento

de escritura pública, si se establecieren sus requisitos esenciales por confesión judicial del obligado o por otro medio de prueba escrita”. De esa cuenta, ese segundo párrafo, aclara que siempre serán válidos, aquellos que ya se haya prestado el consentimiento con antelación.



Si bien, requiere su forma escrita, es únicamente para efectos probatorios, imperando la consensualidad de la institución. Es de constatar que todas estas ramas contractuales, nacen con la única finalidad de garantizar el derecho implícito del negocio jurídico, y se complementa con instituciones registrales y probatorias, sustentando el espíritu bajo el cual fue concebido. En ese sentido, se procederá a analizar el presente fenómeno desde dos puntos de vista, siendo estos, el punto de vista doctrinario, y el punto de vista normativo, constatando la colusión existente entre estos dos preceptos.

4.1. Desde el punto de vista de la doctrina

El análisis doctrinario del contrato de compraventa enfatiza su naturaleza multifacética, basada en varios pilares que definen su naturaleza y alcance. El término bilateralidad se refiere a una relación comercial entre un vendedor y un comprador en la que ambas partes tienen derechos y obligaciones. Su esencia es que es independiente de otros contratos. La onerosidad implica que ambas partes obtienen un beneficio y están sujetas a obligaciones mutuas, mientras que la consensualidad, arraigada en su historia, destaca su formación mediante el mero consentimiento de las partes sin exigir formalidades específicas. Además, su carácter conmutativo se basa en que las prestaciones son claras desde el principio, lo que evita desequilibrios en los intercambios.



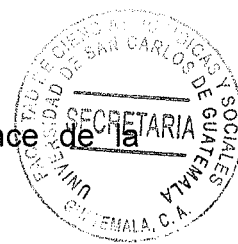
El origen de este contrato se remonta a la antigüedad y se considera una de las formas más antiguas y fundamentales de intercambio comercial. Construye las bases de las transacciones económicas mediante el acuerdo libre y voluntario entre vendedor y comprador.

El antecedente histórico del contrato de compraventa fue el trueque que a términos actuales, es el equivalente al contrato de permuta. Contreras Ortiz, Rubén Alberto, 2008, establece: “Es razonable pensar que el primer contrato que celebraron los seres humanos haya sido el de trueque, pues su necesidad y su inteligencia les llevaba, sin duda alguna, desde la etapa nómada y más al llegar al sedentarismo, a entender los beneficios que les proporcionaba el intercambio de productos de cacería o de pesca primero y de agricultura después”.²¹

Incluso, ya en el derecho romano, pese, que este es el derecho que desarrolla mucha de las bases filosóficas de la normativa civil actual, la distinción entre estos contratos, no se encontraba finitamente segregada. No fue, hasta el momento de la implementación de la moneda, que se inició a distinguir estos dos negocios jurídicos. Contreras Ortiz, Rubén Alberto, 2008, establece: “Aun en el derecho romano aparecen al principio sin clara separación el contrato de permuta y el de compraventa. Pero con la invención de la moneda se superaron las dificultades que para obtener equiparación de beneficios presentaba la permuta, y tomó auge para siempre el contrato de compraventa, cuyas

²¹ Contreras Ortiz, Rubén Alberto, **Obligaciones y Negocios Jurídicos Civiles Parte Especial**. Pág. 179.

variantes debidas a la multiplicidad de relaciones económicas y al avance de la tecnología, parecen no tener fin”.²²



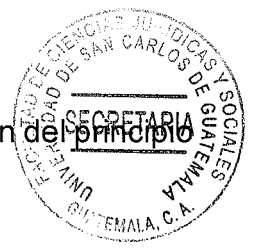
Bajo esa contextualización histórica el contrato de compraventa siempre ha sido uno de los contratos cimentados bajo los preceptos consensuales. Esto pues, es una de las características concebidas bajo la idea que este contrato es el que ha sustentado la base de la comercialización social, y derivado de las exigencias de temporalidad, se ha concebido de esta forma.

Es así que, como precedente histórico, se ha tenido la consensualidad como la base del contrato de compraventa. Para Contreras Ortiz, Rubén Alberto, 2008, la consensualidad del contrato de compraventa se puede definir de la siguiente forma: “El contrato existe entre las partes, es decir, está celebrado, desde el momento en que llegaron a acuerdo pleno respecto de los elementos esenciales (cosa y precio) del mismo. Lo anterior significa que por su solo consentimiento, el vendedor transmitió y el comprador adquirió la propiedad de la cosa objeto de la compraventa, aunque la cosa aún no haya sido entregada y el precio no haya sido pagado todavía. La celebración del contrato y la transmisión de la propiedad pertenecen a la fase de celebración del contrato. La entrega de la cosa y el pago del precio corresponden a la etapa de cumplimiento del contrato”.²³

Sin embargo, la consensualidad no es el único elemento el cual se ve transgredido bajo este fenómeno, concurre también la buena fe de las partes, y es aquí, donde descansa

²² Contreras Ortiz, Rubén Alberto, **Obligaciones y Negocios Jurídicos Civiles Parte Especial**. Ibíd. Pág. 179.

²³ Contreras Ortiz, Rubén Alberto, **Obligaciones y Negocios Jurídicos Civiles Parte Especial**. Ibíd. Pág. 198.



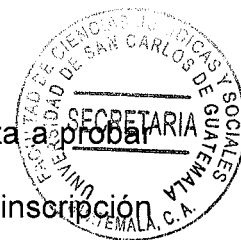
el fundamento base para sustentar la admisión probatoria, previo a la alusión del principio de prioridad registral.

La buena fe, Facco, Javier Humberto, 2010, la define como: “causa o fuente de creación de especiales deberes de conducta que sirven al mejor cumplimiento de las prestaciones derivadas del contrato”.²⁴ Dado que la buena fe implica el compromiso de las partes en actuar de manera honesta, leal y diligente en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, esta noción consolida los cimientos de un sistema legal más fuerte y ético.

Esta premisa podría mejorar las relaciones entre los contratantes y el funcionamiento de los registros al aumentar la transparencia y la confianza en las transacciones. Adoptar la buena fe como principio rector, por otro lado, implica un gran desafío en la educación y la concientización social porque requiere un cambio cultural profundo hacia valores de integridad, responsabilidad y ética en todas las interacciones contractuales y registrales. Este cambio cultural es crucial para avanzar hacia un sistema de gestión contractual y registral más sólido y confiable que promueva la seguridad jurídica y la equidad en las relaciones comerciales y de propiedad.

El sistema registral que impera en Guatemala para los efectos registrales es el sistema mixto integrando el sistema francés y alemán respectivamente. De acuerdo con Chicas Menéndez, Carmen Yesenia, 2006, establece que los rasgos del sistema alemán se enmarcan en: “el modo de adquirir tiene prioridad sobre el título y por consiguiente para

²⁴ Facco, Javier Humberto, **Derecho de Contratos**. Pág 153



inscribir cualquier transferencia o gravamen, el encargado del Registro se limita a probar la identidad de las partes y la autenticidad, del derecho, en este sistema la inscripción tiene fuerza probatoria absoluta”,²⁵ esto es lo que se conoce en la legislación guatemalteca como el principio de prioridad registral, contenido en el Decreto ley 106, Código Civil en el artículo 1808.

Asimismo, Chicas Menéndez, Carmen Yesenia, 2006, continúa estableciendo que el rasgo del sistema francés contenido en el sistema mixto consiste en: “transcribir o copiar el documento en los libros que lleva la oficina del Registro”.²⁶ Este es el elemento medular en el sistema registral guatemalteco, contemplando cada uno de los elementos de transcripción y registro respectivamente.

El principio de prioridad registral yace en el sistema alemán, y es integrado al sistema guatemalteco derivado de la especie del mismo. Este principio tiene como objetivo proteger los derechos de propiedad registrados. Sin embargo, esta restricción en la duración de las anotaciones puede dificultar la aceptación de pruebas o evidencias. La aplicación estricta de este principio puede resultar problemática al limitar la consideración de pruebas adicionales más allá de lo registrado, lo cual puede impedir la inclusión de hechos o circunstancias relevantes que puedan modificar o aclarar la situación legal de un bien. Esta limitación de la flexibilidad del sistema registral al dar prioridad únicamente a lo registrado puede dificultar la consideración de elementos probatorios que podrían ser relevantes para resolver conflictos o situaciones particulares.

²⁵ Chicas Menendez, Carmen Yesenia, **Introducción al Derecho Registral**. Pág. 20

²⁶ Chicas Menendez, Carmen Yesenia, **Introducción al Derecho Registral**. Ibíd. Pág. 21



Es así, que se puede resumir, que el principio de prioridad registral, en la legislación guatemalteca, puede transgirse los preceptos fundantes del contrato de compraventa. La implementación de procesos rigurosos, que son supra estrictos, no permite que la sociedad pueda desenvolverse bajo los preceptos de humanidad.

4.2. Desde el punto de vista de la norma

Partiendo de un contexto histórico, como se individualizó previamente, en Guatemala han existido tres códigos civiles. El primer código civil guatemalteco, fue el Decreto Gubernativo número 175, promulgado el 8 de marzo de 1877, esta norma es reconocida por ser el primer cuerpo normativo que restringió la consensualidad, apegándose este al sistema registral alemán. Este cuerpo normativo estableció que mientras que el vendedor no completara la fase registral, el comprador podría retener el precio. De esto, hay dos aspectos que resaltar. El primero, es que la carga obligacional del registro, acaece al vendedor, y lo segundo, es que en este caso la formalidad es evidente, mediante una norma de carácter coactivo.

El segundo Código Civil en constituirse, fue el Decreto Legislativo número 1932 promulgado el 13 de mayo de 1933. En este cuerpo normativo, continúa con la misma alusión al código civil anterior con respecto a la carga registral y los efectos de este precepto. Sin embargo, es posible observar que el contrato de compraventa, es un instrumento mucho más desarrollado ya en este cuerpo normativo. A diferencia que el código anterior, este ya tiene una base ideológica más cimentada, toda vez que, en el primer código este contrato era mucho más difuso.



El artículo 1479 del Decreto Legislativo 1932, establece: “Para la traslación del dominio en el contrato de compraventa, no se necesita la entrega de la cosa, ni del precio”. Lo cual, se puede determinar que acá la base conceptual del sistema de contratación consensual está mucho más desarrollada, encontrándose el mismo fenómeno que concurre en la actualidad.

El Decreto ley 106 es el tercer Código Civil guatemalteco y es el Código Civil vigente en la actualidad. Esta normativa ordena de mejor manera los distintos conceptos, los tecnifica y sistematiza de una forma más expedita las instituciones civiles. En tanto al contrato de compraventa, este cuerpo normativo lo clasifica dentro del sistema de contratación consensual como se ha comprobado. Sin embargo, se menciona que continúa con la contravención dogmática, y de esa cuenta se procede a analizar dicha colusión.

Para efectos ilustrativos, se fragmentará las disposiciones normativas que colisionan entre sí. De esa cuenta, se inicia con la primera parte del artículo 1808 del Decreto ley 106 Código Civil, donde establece: “Si la cosa vendida fuere inmueble o derecho real sobre inmuebles”, lo primero que cabe resaltar es que esta disposición es aplicable únicamente para bienes inmuebles y derechos reales sobre bienes inmuebles, esto es porque como se adujo previamente, este precepto es el principio de prioridad registral, el cual se instituye a efecto de garantizar el derecho real de goce y disposición.

Seguidamente, se continúa con la segunda parte del artículo 1808 del Decreto ley 106 Código Civil donde establece: “prevalecerá la venta que primero se haya inscrito en el



Registro”, esta es la esencia del principio de prioridad registral, y es donde se asienta la famosa alusión: “primero en registro, primero en derecho”, lo cual refleja a la perfección el rasgo del sistema alemán registral inmerso la legislación guatemalteca. Sin embargo, cuando se analiza a profundidad, este precepto es de carácter absolutista, excluye por completo cualquier medio probatorio, que pueda aducir aspecto contrario, pudiendo esto transgredir derechos legítimamente adquiridos.

Donde sí admite prueba en contrario es en aquellos casos que los instrumentos aún no se hayan presentado al registro correspondiente. Así lo establece la última parte del artículo 1808 del Decreto ley 106 Código Civil en donde se establece: “si ninguna lo ha sido, será válida la venta anterior en fecha”. Este último precepto hace ver que efectivamente, cabría otros medios probatorios garantizando el aspecto de temporalidad para tal efecto.

Es así como la Exposición de Motivos del Decreto ley 106 confirma: “Sin embargo, perfeccionado el contrato por el consentimiento de las partes, en caso de que la escritura no se haya otorgado, no por eso el contrato deja de existir entre los contratantes, quedándole al comprador el derecho de exigir el otorgamiento de la escritura para que se inscriba su propiedad en el Registro y perjudique a terceros”. En ese sentido prevalece la consensualidad en este caso, aduciendo que su perfeccionamiento se ostenta desde el convenio de la bien inmueble y el precio. Cabe destacar que la exposición de motivos, es una guía ideológica para la creación de la norma.

Por otro lado, se puede constatar que el principal derecho que transgrede la normativa



señalada es el derecho de propiedad. La Constitución Política de la República de Guatemala, en su artículo 39, establece: “Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos”.

La implementación de medios probatorios al principio de prioridad registral es vital, a efecto de garantizar los derechos adquiridos por los guatemaltecos. La alusión la que hace este precepto constitucional, donde establece que el Estado debe crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes es la base para establecer los mecanismos de carácter preventivo a efecto de poder garantizar mediante el sustento probatorio el derecho de propiedad.

En ese sentido, la propiedad, según Vasquez Ortiz, Carlos, 2018, es: “el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto, con tal de que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes y reglamentos, de esa cuenta nadie puede ser obligado a ceder su propiedad, a no ser por causa de utilidad pública y previa justa indemnización”.²⁷ La forma de adquirir la misma, no debe de ser reprimida por ningún medio externo y la única razón que este derecho se puede ver limitado es por causa de utilidad pública, debiéndose sustanciar el procedimiento existente para la expropiación contenido en la Ley facultativa correspondiente.

²⁷ Vasquez Ortiz, Carlos, **Derecho Civil II**. Pág 36.

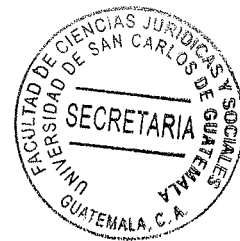


De esa cuenta, se instaure el artículo 464 del Decreto ley 106 Código Civil en donde se ratifica el extremo previamente expuesto: "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes".

Este aspecto, de implementación probatoria, incluso entra en congruencia con lo establecido en el artículo 1576 del Decreto ley 106 Código Civil. Esto pues a lo establecido en su última parte, estableciendo: "Sin embargo, los contratos serán válidos y las partes pueden compelerse recíprocamente al otorgamiento de escritura pública, si se establecieren sus requisitos esenciales por confesión judicial del obligado o por otro medio de prueba escrita". Este precepto, por una parte, reputa la validez probatoria en aquellos casos que haya mediado la convalidación consensual, y por otro lado, avala la naturaleza consensual de estos instrumentos.

De esa cuenta, la armonización entre el precepto probatorio y la convalidación voluntaria en aquellos contratos que son de naturaleza consensual, como lo es el contrato de compraventa y que la ley ratifica la fase registral derivado de su vinculación ostensible del derecho que lleva inmerso, es necesario para garantizar de una forma más expedita tales derechos y en el caso concreto, el derecho de propiedad al cual se ha referido con antelación.

CAPÍTULO V



5. La prueba como garantía del contrato de compraventa de bienes inmuebles y derechos reales sobre bienes inmuebles

La función de la prueba en el ámbito jurídico es fundamental para alcanzar y establecer certeza en las disposiciones legales. Su importancia radica en que proporciona credibilidad y validez a los hechos presentados por las partes involucradas, dotándolos de validez y credibilidad en el proceso judicial. La prueba otorga legitimidad y solidez a las decisiones judiciales al proporcionar la evidencia necesaria para respaldar las afirmaciones o argumentos presentados en un caso.

Este fundamento probatorio no solo apoya la veracidad de los hechos, sino que también juega un papel importante en garantizar la equidad y la justicia en la resolución de disputas legales. La prueba permite a las partes presentar argumentos sólidos y verificables para respaldar sus acusaciones o defensas, lo que permite a los tribunales examinar y evaluar de manera objetiva la evidencia presentada antes de tomar decisiones. Esto es crucial para garantizar que las decisiones judiciales se basen en hechos probados en lugar de meras suposiciones o conjeturas.

La importancia de la prueba radica en su capacidad para brindar certeza y seguridad jurídica al proceso, permitiendo a los tribunales llegar a conclusiones basadas en pruebas verificables y objetivas. Además, esto ayuda a mantener la confianza en el sistema judicial al garantizar que las decisiones se tomen de manera imparcial y basadas en la



evidencia en el proceso. En el ámbito jurídico, la función de la prueba no solo consiste en respaldar los hechos presentados, sino también en garantizar la equidad, la justicia y la certeza en el proceso judicial, circunstancia que contribuye a la solidez y legitimidad de las decisiones judiciales.

La prueba es uno de los elementos más antiguos que el derecho ostenta, derivado que ha sido el precepto que ha sustentado la cotidianeidad particular. Según Pacheco Samayoa, Juan Pablo, 2017, establece: “ha surgido como tal en los tiempos de la antigua Grecia, y su uso y evolución data de los orígenes de las civilizaciones más importantes de la antigüedad, por lo que se ha constituido como el eje central de las ciencias reconstructivas y como el andamiaje *sine quanon* en el éxito de los procesos judiciales”.²⁸

En el transcurso de la investigación, se ha enfatizado la estrecha relación entre la prueba como elemento probatorio y su conexión con los derechos registrales y contractuales. Se ha llegado a la conclusión de que estos elementos se entrelazan profundamente y constituyen los pilares fundamentales para proteger la certeza y la legitimidad jurídica de los actos que pueden llevar a cabo los sujetos de derecho. En el transcurso de la investigación se ha enfatizado la estrecha relación entre la prueba como elemento probatorio y su conexión con los derechos registrales y contractuales. Se ha llegado a la conclusión de que estos elementos se entrelazan profundamente y constituyen los pilares fundamentales para proteger la certeza y la legitimidad jurídica de los actos que pueden llevar a cabo los sujetos de derecho.

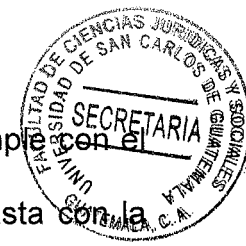
²⁸ Pacheco Samayoa, Jose Pablo, **Introducción al Derecho Probatorio**. Ibíd. Pág 1.



Bajo ese precepto y considerando la segunda parte del artículo 1808 del Decreto ley 106 Código Civil, que como se aducía, es la esencia del principio de prioridad registral, se estima la conveniencia de implementar la validez registral en aquellos casos en que exista una controversia. Se recalca que el efecto negativo del principio de prioridad registral tiene en el ordenamiento jurídico guatemalteco específicamente con el contrato de compraventa de bienes inmuebles y derechos reales sobre bienes inmuebles, es su controversia existente con la consensualidad que fundamenta el contrato de compraventa.

Es así que, ejercitando un descarte de las otras posibilidades jurídicas, no se podría constatar el contrato de compraventa como un contrato formal, en virtud que el artículo 1791 del Decreto ley 106 Código Civil es claro al establecer: “El contrato de compraventa queda perfecto entre las partes desde el momento en que convienen en la cosa y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado”. En ese sentido, como bien se establece en este artículo la perfección del instrumento, queda instituido desde el convenio de la prestación misma.

Por otro lado y en congruencia con la idea que precede y que sustenta la base de la preposición de la implementación probatoria, se encuentra la segunda parte del artículo 1576 del Decreto ley 106 Código Civil, que establece: “. Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública. Sin embargo, los contratos serán válidos y las partes pueden compelerse recíprocamente al otorgamiento de escritura pública, si se establecieren sus requisitos esenciales por confesión judicial del obligado o por otro medio de prueba



escrita”. La segunda parte de este precepto confirma que a pesar de no cumplir con el requisito registral, los contratos serán válidos. Por tal motivo, ratifica que basta con la voluntad de las partes para que el contrato surta efectos jurídicos.

La afirmación de que la voluntad de las partes es la base del sistema de contratación consensual significa que este principio es fundamental para la creación y validez de los contratos. La base de la autonomía de la voluntad resalta la importancia de que las partes involucradas en un acuerdo contractual tengan plena libertad y capacidad para establecer sus términos y condiciones, así como para expresar libremente, informadamente y sin coacción externa su consentimiento.

Esta cláusula legal reconoce la validez de la prueba en situaciones donde se pueda demostrar la existencia de los elementos esenciales de un contrato, ya sea a través de la confesión judicial del obligado o mediante cualquier otro medio de prueba escrito. En primer lugar, este precepto valida la validez de la prueba en aquellos casos en los que se demuestre la existencia y validez de un contrato a través de medios probatorios legalmente aceptados. Por lo tanto, proporciona una base sólida para la ejecución y reconocimiento de los acuerdos alcanzados entre las partes involucradas y sobre todo, brinda a la persona cierta certeza jurídica.

Es bien sabido que el principio de prioridad registral se extiende a preceptos contractuales, vinculados esencialmente a aquellos contratos consensuales con efectos registrales, incluyendo el de compraventa de bienes inmuebles y derechos reales sobre bienes inmuebles. Asimismo, se extiende a una visión registral, dado que este es un

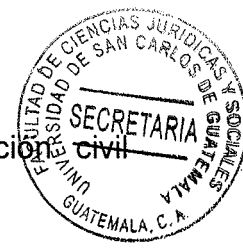


principio instaurado mediante el sistema alemán que influye a nuestro sistema registral. Por último, sus efectos también pueden llegar a repercutir en un espectro contenido dado que esta institución llegaría a resolver cualquier controversia, a instancias judiciales mediante un proceso de conocimientos. En ese sentido, se procederá analizar los efectos jurídicos que la adhesión de la fuerza probatoria tiene en tanto a lo establecido al principio de prioridad registral.

5.1. Perspectiva contractual

La validez probatoria desde una perspectiva contractual es algo que ya se encuentra sustentado en la parte final del artículo 1576, del Decreto ley 106 Código Civil, donde establece: “(...) los contratos serán válidos y las partes pueden compelerse recíprocamente al otorgamiento de escritura pública, si se establecieren sus requisitos esenciales por confesión judicial del obligado o por otro medio de prueba escrita”. Es así que se estima que no es novedoso en el sistema de contratación vigente en la legislación guatemalteca.

Analizando el artículo en mención establece dos posibles escenarios jurídicos. El primero sin que converja ningún medio probatorio contractual de tipo material. En ese sentido, basta la confesión judicial del obligado, en el sentido de establecer los requisitos esenciales del negocio, los cuales, el artículo 1251 del Decreto ley 106 Código Civil establece que son: “El negocio jurídico requiere para su validez: capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito”, además de otros elementos esenciales que ya se determinaron con antelación derivado



del estudio de las disposiciones normativas contractuales de la legislación guatemalteca, como la causa, el determinación del bien inmueble y el precio.

Sin embargo lo anterior, es necesario que esta confesión judicial, pueda ir acompañada de otros medios probatorios, a efecto de poder sustentar cada hecho aducido. Pudiendo determinarse según por el caso concreto, los medios probatorios establecidos en el artículo 128 del Decreto ley 107 Código Procesal Civil y Mercantil, el cual enmarca los siguientes: "Son medios de prueba: 1º. Declaración de las partes. 2º. Declaración de testigos. 3º. Dictamen de expertos. 4º. Reconocimiento judicial. 5º. Documentos. 6º. Medios científicos de prueba. 7º. Presunciones". Es de recordar que todo hecho aducido debe ser debidamente probado, a través de los medios probatorios pertinentes.

Sin embargo, además de la confesión judicial individualizada con antelación, cabe resaltar que abre paso a medios de comprobación escrita, pudiendo ser estos los medios probatorios aducidos en el artículo 178 del Decreto ley 107 Código Procesal Civil y Mercantil, individualizados como: "Podrán presentarse toda clase de documentos, así como fotografías, fotostáticas, fotocopias, radiografías, mapas, diagramas, calcos y otros similares".

Por otro lado, es necesario hacer mención que también es posible incorporar como estos medios de comprobación escrita, contratos faccionados en el marco del negocio pendiente de registrarse. De acuerdo con el artículo 1574 del Decreto ley 106 Código Civil, establece que pueden ser: "(...) 1. Por escritura pública; 2. Por documento privado



o por acta levantada ante el alcalde del lugar; 3. Por correspondencia”. A este precepto se agrega el contrato faccionado por juez competente.

Por escritura pública debidamente autorizada por notario pero que no haya sido inscrito. El fenómeno descrito, genera un impedimento al derecho de propiedad, en aquellos casos en que no se haya sustanciado la fase registral, y en vista de lo anterior, el que le es titular en la inscripción de dominio en el registro, pero no bajo los preceptos contractuales, revende el bien inmueble o lo transfiere por cualquier otro mecanismo, y cuando el legítimo propietario intenta sustentar la fase registral, no puede en virtud que ya hubo una transmisión de la propiedad a nivel registral. Esta situación, es la más común que concurre a nivel contenciosa, que más adelante se aducirá estos alcances y limitaciones bajo los preceptos normativos actuales.

Por otro lado, puede concurrir el documento privado con o sin firmas legalizadas. Este es un documento que lo faccionan las partes, haciendo constar cada uno de los elementos generales del negocio jurídico y los específicos del contrato traslativo de propiedad. Contreras Ortiz, Rubén Alberto, 2004, con relación a estos contratos establece: “Se trata de casos en que los interesados por sí, o por medio de tercero, redactan un contrato en papel común y lo firman. No interviene notario ni funcionario o empleado público que, en ejercicio de su cargo, esté investido de fe pública por la ley. Debe cumplir, por supuesto, los requisitos fiscales del caso y es admisible en contratos que no tengan que ser inscritos o anotados en los registros públicos”.²⁹

²⁹ Contreras Ortiz, Rubén Alberto, **Obligaciones y Negocios Jurídicos Civiles, Parte General**. Ibíd. Pág. 240



El acta levantada ante alcalde del lugar, es una de las formas de contratación antigua, que valora la autoridad social que el alcalde tiene en el lugar. Este contrato es un instrumento con la calidad de negocio jurídico, en el cual se deben hacer constar todos los requisitos generales y especiales. Contreras Ortiz, Rubén Alberto, 2004, con relación a esta especie de negocio jurídico establece: “esta forma de contratación antaño muy frecuente [SIC], viene en mengua por la mayor facilidad notarial de los tiempos actuales. Es admisible la contratación en acta ante alcalde cuando el contrato no debe ser anotado o inscrito en ningún registro público”.³⁰

Asimismo, es importante constatar el término “del lugar”, puesto que esta alusión, limita a las partes a la circunscripción de la vecindad a la cual estos pertenecen. En caso que ambos comparecientes sean de distinta vecindad entre sí, se tomará la base de la radicación del bien puesto en calidad de prestación contractual.

De forma extraordinaria, se encuentra el contrato celebrado por juez. Este precepto es válido solo en aquellos casos expresamente legitimados por la ley, y en caso de la no existencia de Notario facultado en el lugar que radica la judicatura. Lo cual, es un mecanismo que hace unas dos décadas era muy utilizado, pero a día de hoy es casi obsoleto.

Por otro lado, se encuentran los contratos celebrados mediante correspondencia. Esta clase de contratos son todos aquellos negocios celebrados a distancia por medios de

³⁰ Contreras Ortiz, Rubén Alberto, **Obligaciones y Negocios Jurídicos Civiles, Parte General**. Ibíd. Pág. 241

comunicación escrita o electrónica. Como ya se estableció con antelación este precepto es la base del comercio electrónico o digital y el que cimentó la creación del Decreto Número 47-2008 del Congreso de la República de Guatemala, Ley para el reconocimiento de las comunicaciones y firmas electrónicas, y el Acuerdo Gubernativo Número 135-2009, reglamento de la ley para el reconocimiento de las comunicaciones y firmas electrónicas.



Contreras Ortiz, Rubén Alberto, 2004, con relación a los contratos celebrados por medio de correspondencia y medios análogos a este, establece: “Debe entenderse como tal las cartas y todo tipo de comunicación escrita cuya autenticidad pueda establecerse por medio de las firmas de los contratantes o cualesquiera otras formas que la tecnología vaya creando”.³¹

Todos estos negocios jurídicos deberán ser debidamente presentados ante al juez, con los medios probatorios pertinentes que sostengan los hechos a los cuales se están aduciendo, tal y como se ha practicado en la actualidad, y que en la perspectiva contenciosa se profundizará. En ese sentido la vinculación de la validez probatoria con relación a los contratos en general ya existe. Sin embargo, en el contrato de compraventa de bienes inmuebles y derechos reales sobre bienes inmuebles, es necesario generar esa vinculación en aras de la congruencia normativa, lo cual generaría una economía procesal más expedita.

³¹ Contreras Ortiz, Rubén Alberto, **Obligaciones y Negocios Jurídicos Civiles, Parte General**. Ibid. Pág. 241

5.2. Perspectiva Registral



El elemento probatorio desde una perspectiva registral, no tomaría particular relevancia.

Esto se debe a que la función registral se enfoca principalmente en verificar y calificar la forma en que se ha llevado a cabo un negocio jurídico, en lugar de profundizar en su contenido o fondo. Los registros suelen evaluar y validar solo aquellos requisitos esenciales y específicos que están directamente relacionados con la validez legal del acto o contrato, como la capacidad de las partes involucradas, la legitimidad del objeto del acuerdo y la manifestación de voluntad de las partes.

En este sentido, el registro no examina detalladamente la veracidad de los hechos o la validez de las afirmaciones que puedan respaldar el negocio jurídico; en cambio, se centra en certificar que se han cumplido con los requisitos establecidos por la ley para su inscripción o registro. Por lo tanto, incluso si se proporciona información o pruebas que respalden la veracidad de un negocio jurídico, esta evidencia no necesariamente tendrá un impacto significativo en la función registral porque su objetivo principal es verificar que se cumplan los requisitos formales establecidos por la normativa legal aplicable.

El proceso registral, es consistente en una fase administrativa pura, en donde debe de sustanciar una serie de etapas principalmente de carácter verificativo. Iniciando con una precalificación del contenido instrumental, con esta precalificación se sirve el poder pagar el monto correspondiente de los honorarios y con el pago se presenta para su distribución. Una vez asignado el instrumento a un operador, este califica que cumpla con los requisitos de forma y cada uno de los requisitos esenciales de validez general y

específico y si en caso todo se encuentra conforme a derecho, en un plazo de días hábiles, se realiza el asiento correspondiente de la inscripción de dominio.



En ese sentido, como se puede constatar la labor registral no se vería afectada en el proceso administrativo. Su protagonismo se realizaría a nivel post contencioso, donde acá deberá de cumplir las resoluciones judiciales correspondientes rectificando los asientos errados y realizando las anotaciones de aquellos instrumentos que hayan sido concebidos desde el consentimiento probado, con anterioridad a los instrumentos nulos de pleno derecho celebrados con posterioridad al acuerdo de voluntades válido.

5.3. Perspectiva Contenciosa

Cuando se analiza desde una perspectiva contenciosa dentro del ámbito legal, es particularmente importante aplicar la validez probatoria en relación con el principio de prioridad registral. Para comprender la importancia de este enfoque, es necesario destacar el propósito fundamental de la normativa jurídica de un Estado. El propósito principal de las leyes es garantizar una convivencia pacífica en la sociedad, comenzando por proteger y proteger los principios fundamentales establecidos en la Constitución del Estado.

En este contexto, la aplicación de la validez probatoria en relación con el principio de prioridad registral no solo protegería el derecho de propiedad, sino que también facilitaría y aseguraría un acceso justo a los tribunales de justicia para todos los ciudadanos. Este aspecto es fundamental para mantener la igualdad y la equidad ante la ley, permitiendo



a cualquier persona hacer valer sus derechos y reclamar justicia en un entorno legal justo y transparente.

Además, al enfatizar la aplicación de la validez probatoria en casos relacionados con el principio de prioridad registral, se promovería la rapidez y eficacia en los procesos judiciales. Los principios rectores del derecho adjetivo son la celeridad y la economía procesal, que buscan agilizar y simplificar los procedimientos legales, lo que no solo reduce la carga del sistema judicial, sino que también garantiza una resolución más rápida y efectiva de los conflictos, con el beneficio de todas las partes involucradas.

El artículo 186, del Decreto ley Número 107 Código Procesal Civil y Mercantil, aduce: “Los documentos autorizados por notario o por funcionario o empleado público en ejercicio de su cargo, producen fe y hacen plena prueba, salvo el derecho de las partes de redargüirlos de nulidad o falsedad (...)”. Como se adujo esta disposición cimenta la validez probatoria de aquellos contratos celebrados ante Notario, que haya que redargüirlos de nulidad. En ese estricto sentido, acá es donde representa una de las mejoras al sistema procesal. Esto, pues, que la norma señala, que primero habría que sustanciar un juicio de nulidad, para que posteriormente se rectifique el asiento registra y finalmente proceder a demostrar la validez de un contrato validado por el consentimiento de las partes.

La nulidad es una institución civil, reputada como una de las formas para restarle ineficacia a un contrato. La nulidad, también denominada como nulidad absoluta o *ab initio*, funda la procedencia a tres causales principales y cuatro subyacentes de la última

causal. En ese sentido el artículo 1301 del Decreto ley 106 Código Civil, establece: “Hay nulidad absoluta en un negocio jurídico, cuando su objeto sea contrario al orden público o contrario a leyes prohibitivas expresas, y por la ausencia o no concurrencia de los requisitos esenciales para su existencia”. La última causal, es la que previamente se mencionaba que ocasionaba cuatro causales subyacentes, siendo estas los requisitos esenciales de validez de un negocio jurídico, es decir, la capacidad legal de los contratantes, objeto lícito, consentimiento y la causa.

En ese sentido la vía judicial correspondiente, a efecto de poner a validar la nulidad, es el juicio ordinario. Gordillo, Mario Estuardo, 2017 establece que el juicio ordinario es: “el procedimiento de plazos más largos y, por ende, de mayor tiempo de discusión y probanza”.³² Lo relevante de esta definición y que destacó sobre las demás, fue el calificativo de temporalidad, donde el autor aduce que es el de mayor tiempo de discusión y probanza.

En ese sentido, contemplando los plazos comunes en la legislación guatemalteca, se tiene un plazo de nueve días del emplazamiento, posteriormente de evacuarse la contestación y excepciones pertinentes, concurre el plazo ordinario de prueba de 30 días. Sin embargo, en este tipo de procesos derivado de la multiplicidad probatoria, se amplían los plazos por 10 días más y, si en caso deba diligenciarse algún medio probatorio fuera de la república son hasta 120 días más. Posterior a culminado el período probatorio,

³² Gordillo Galindo, Mario Estuardo, **El Derecho Procesal Civil Guatemalteco**. Pág. 113.

concorre la vista por el plazo genérico de 15 días, y, si en caso el juez lo estima pertinente puede acordar para mejor proveer, en un plazo de 15 días. Finalmente concurre el período de sentencia que es el plazo genérico de 15 días.

Si realizamos un cotejo de los plazos, solo para sustanciar el juicio ordinario, es un plazo mínimo de 215 días. Sin embargo, es de conocimiento general, que los plazos judiciales, derivado de la alta carga de casos, es mucho más amplio. Además, es de constatar, que, la mayoría de casos apelan el fallo de primer grado, e incluso la decisión de segunda instancia, presentan casación, y así hasta contemplar la definitividad del fallo. Sin embargo, en el caso planteado, no se están contemplando el uso de recursos judiciales, lo cual, implicaría un mínimo de dos a cinco años, solo para determinar la nulidad del instrumento registrado.

Posteriormente a ello, en aquellos casos que no se haya instaurado la Escritura Pública, deberá de sustanciarse otro juicio ordinario, a efecto de compeler al vendedor primitivo a la suscripción de la misma. Lo anterior en el marco de lo establecido en el artículo 1576, del Decreto ley 106 Código Civil, en donde su parte conducente establece: "(...) las partes pueden compelerse recíprocamente al otorgamiento de escritura pública, si se establecieren sus requisitos esenciales por confesión judicial del obligado o por otro medio de prueba escrita".

En ese sentido, como es posible constatar la implementación de la validez probatoria en dentro del principio de prioridad registral, permitiría condensar estas circunstancias en un solo proceso. Este aspecto beneficiaría a las partes en el sentido de garantizar su

derecho de propiedad, libre acceso a los tribunales de justicia y derecho de defensa, permitiría a los tribunales de justicia, la descongestión en este tipo de casos, instando los principios de celeridad y economía procesal.

5.4. Impulso legislativo

Bajo lo mencionado anteriormente, es necesario aplicar la validez probatoria del artículo 1808 del Decreto ley 106 del Código Civil. La prioridad registral en este contexto no debe ser considerada de manera absoluta. En cambio, se abre la posibilidad para que el titular del derecho acuda a un tribunal competente para presentar el juicio de conocimiento adecuado. De esta manera, podrá hacer valer su derecho derivado del sistema de contratación consensual y al mismo tiempo, desacreditar cualquier otra negociación que sea inapropiada o fraudulenta.

El sistema legal es más flexible y justo gracias a esta apertura a la validez probatoria en el marco del principio de prioridad registral. Al permitir que el titular del derecho presente pruebas que respalden la existencia y legitimidad de su contrato consensual, se promueve un enfoque más completo y justo en la resolución de disputas. Esto permite a las partes interesadas presentar pruebas documentales, testimoniales u otras pruebas que respalden la validez del contrato, evitando que la prioridad registral se convierta en un obstáculo insuperable.

La ampliación del artículo mencionado, que establece la prioridad registral, es esencial para fortalecer y clarificar las disposiciones legales que rigen en materia de derechos



sobre bienes o propiedades. La propuesta de modificar dicho artículo con una adición que priorice la venta que primero se haya inscrito o, en su defecto, bajo criterios probatorios pertinentes, la que primero se haya acordado, busca abordar situaciones conflictivas y brindar mayor certeza jurídica a los contratantes involucrados en transacciones de bienes.

Asimismo, la implementación de una regulación más precisa y detallada en esta área podría reducir significativamente la congestión del sistema judicial. Se reducirían los litigios prolongados y se agilizarían los procesos judiciales al proporcionar una guía clara sobre cómo resolver disputas relacionadas con la prioridad registral de los bienes inmuebles, en el sentido, que no sería necesario plantear un doble conocimiento judicial para tal efecto.





CONCLUSIÓN DISCURSIVA

El principio de prioridad registral en los contratos de compraventa de bienes inmuebles y derechos reales sobre bienes inmuebles es un mecanismo de garantía para las partes frente a la autoridad registral, su asiento legal se encuentra en el artículo 1808 del Decreto ley 106 Código Civil. La colusión normativa e ideológica radica cuando se profundiza en el estudio de dicho contrato, en donde en el artículo 1791 del Decreto ley 106 Código Civil, ratifica el sistema de contratación consensual, como base dogmática de dicho negocio jurídico. Este reflejo del sistema germano francés registral a nivel dogmático contractual, supone un mecanismo de restricción absolutista al sistema de contratación consensual, que inspira al contrato de compraventa.

A ello se agrega que, el artículo 1576 del Decreto ley 106 Código Civil, si bien constriñe la constitución de Escritura Pública para los contratos registrables, establece que estos serán válidos a partir de convenio de las partes, ratificando la naturaleza consensual y, establece que si en caso que no se haya instaurado la Escritura Pública, las partes se podrán constreñir en el futuro para su constitución respectiva, mediante medios probatorios fehacientes. Por lo que si bien, es necesaria la constitución en Escritura Pública, en caso que no haya sido debidamente inscrito el bien, admite la validez probatoria del convenio de las partes.

Es por tal motivo, que es pertinente ampliar el artículo 1808 del Decreto ley 106 Código Civil, en donde en su parte conducente admita la validez probatoria, reconociendo el carácter consensual de estos contratos, pudiendo respetar el principio de prioridad registral, pero no otorgándole efectos absolutos.



BIBLIOGRAFÍA

ARÉVALO PEREIRA, Alejandra. **El Negocio Jurídico y su Evolución en el Tiempo**. Colombia. Ed. Repositorio Universidad Autónoma de Bucaramanga. 2016.

CONTRERAS ORTÍZ, Rubén Alberto. **Obligaciones y Negocios Jurídicos Civiles Parte General**. Guatemala. Ed. Universidad Rafael Landívar, Instituto de Investigaciones Jurídicas. 2004.

CONTRERAS ORTÍZ, Rubén Alberto. **Obligaciones y Negocios Jurídicos Civiles Parte Especial**. Guatemala. Ed. Universidad Rafael Landívar, Instituto de Investigaciones Jurídicas. 2008.

CHICAS MENENDEZ, Carmen Yesenia, **Introducción al Derecho Registral**. El Salvador. Ed. Universidad Francisco Gavidia. 2006.

FACCO, Javier Humberto, **Derecho de Contratos**. Argentina. Ed. Realyc. 2010.

GORDILLO GALINDO, Mario Estuardo, **El Derecho Procesal Civil Guatemalteco**. Guatemala. Ed. Editorial Fenix. 2017.

HERRERA, Flavio, **Curso de derecho romano, Tomo II, Las obligaciones**. Guatemala. Ed. Tipografía el Liberal Progresista. 1941.

<https://dpej.rae.es/> **Código Prusiano**. (Consultado el 05 de diciembre de 2023).

<https://economipedia.com/definiciones/> **contractualismo**. (Consultado el 05 de diciembre de 2023).

<https://www.codhem.org.mx/> **Código Hammurabi**. (Consultado el 05 de diciembre de 2023).

MUÑOZ, Nery Roberto, **Introducción al estudio del derecho notarial**. Guatemala. Ed. Infoconsult Editores. 2019.

PACHECO SAMAYOA, Jose Pablo, **Introducción al Derecho Probatorio**. Guatemala. Ed. Universidad Rafael Landívar, Instituto de Investigaciones Jurídicas. 2017.

PEREIRA, Frades. **Dos versiones sobre el fenómeno jurídico**. Chile. Ed. Centro de Estudios de la Justicia, Universidad de Chile. 2014.

RAMOS NUÑEZ, Carlos. **El código napoleónico: Fuentes y Génesis**. Perú. Ed. Pontificia Universidad Católica del Perú. 2017.

VASQUEZ ORTÍZ, Carlos, **Derecho Civil II de la propiedad y demás derechos reales**. Guatemala. Ed. Editorial Fenix. 2018.



Legislación:

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

Código Civil. Decreto Ley 106, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de Guatemala. 1963.

Código Procesal Civil y Mercantil. Decreto Ley 107, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de Guatemala. 1963.

Ley para el reconocimiento de las comunicaciones y firmas electrónicas. Decreto Número 47-2008 del Congreso de la República de Guatemala, 2008.

Reglamento de la ley para el reconocimiento de las comunicaciones y firmas electrónicos. Acuerdo Gubernativo Número 135-2009, Álvaro Colom Caballeros, Presidente de la República de Guatemala. 2009.