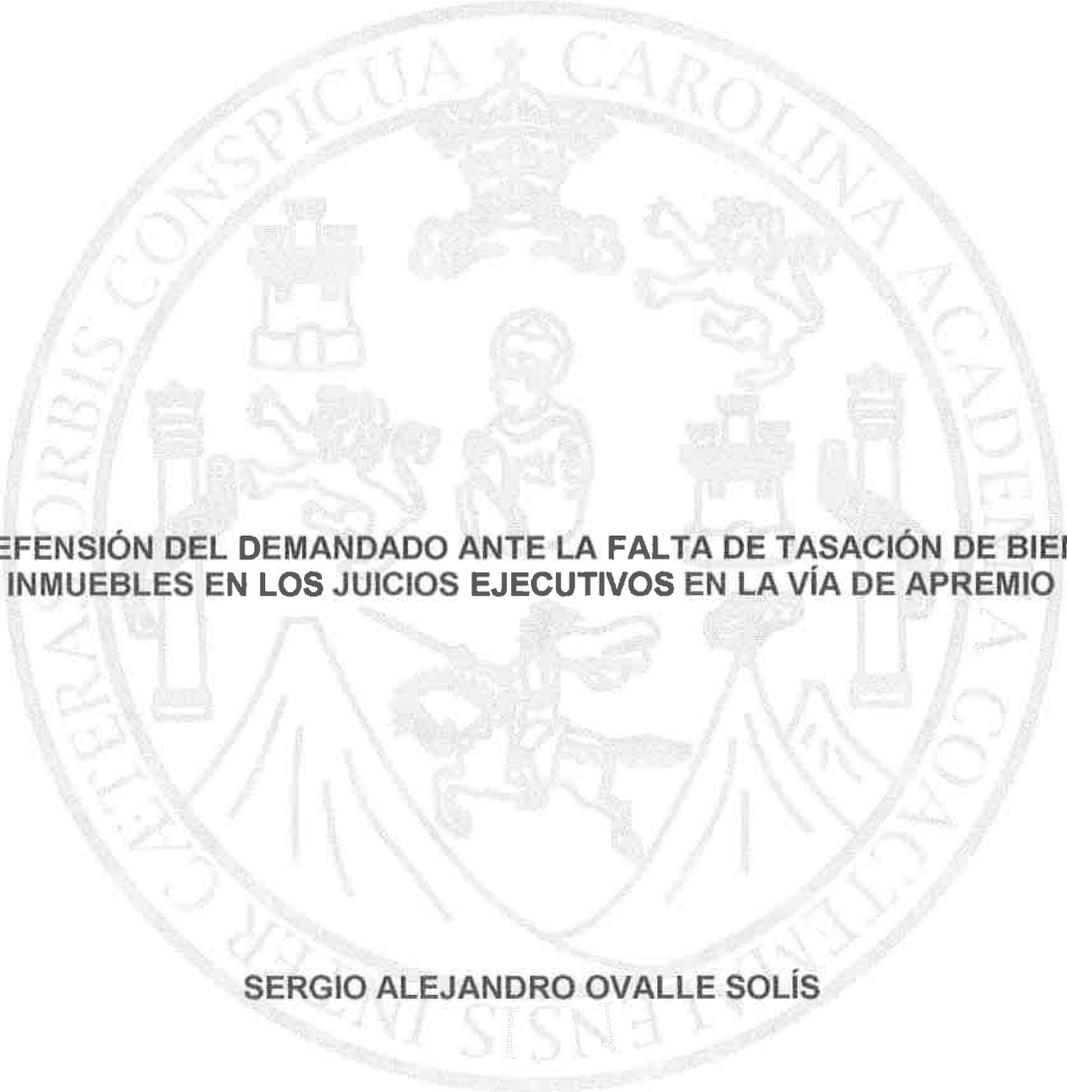


**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a circular emblem. It features a central figure, likely a saint or scholar, surrounded by various symbols including a crown, a shield, and architectural elements. The Latin motto "SERRA ORBIS CONSPICUA CAROLINA ACCIDEN A COACTEMENS INTER" is inscribed around the perimeter of the seal.

**INDEFENSIÓN DEL DEMANDADO ANTE LA FALTA DE TASACIÓN DE BIENES
INMUEBLES EN LOS JUICIOS EJECUTIVOS EN LA VÍA DE APREMIO**

SERGIO ALEJANDRO OVALLE SOLÍS

GUATEMALA, JULIO DE 2024

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

**INDEFENSIÓN DEL DEMANDADO ANTE LA FALTA DE TASACIÓN DE BIENES
INMUEBLES EN LOS JUICIOS EJECUTIVOS EN LA VÍA DE APREMIO**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

SERGIO ALEJANDRO OVALLE SOLÍS

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, julio 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: Vacante
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: Lic. José Luis de León Melgar
Secretario: Lic. Obdulio Rosales Dávila
Vocal: Lic. Allan Fernando Alvarado Castillo

Segunda Fase:

Presidente: Lic. Héctor René Granados Figueroa
Secretario: Lic. René Siboney Polillo Cornejo
Vocal: Mario Adolfo Soberanis

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



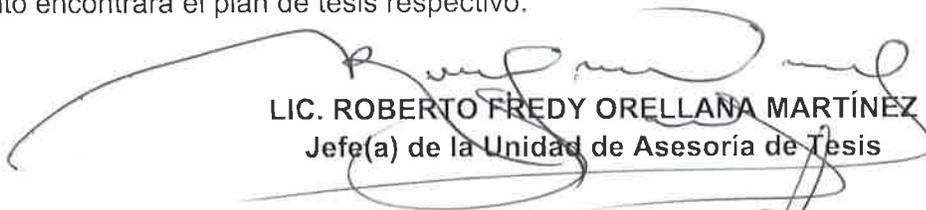
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,
 16 de octubre de 2017.

Atentamente pase al (a) Profesional, CESAR AGUSTO JIMENEZ MARROQUÍN
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
SERGIO ALEJANDRO OVALLE SOLÍS, con carné 200616307,
 intitulado INDEFENSIÓN DEL DEMANDADO ANTE LA FALTA DE TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN LOS
JUICIOS EJECUTIVOS EN LA VIA DE APREMIO.

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.


LIC. ROBERTO FREDY ORELLANA MARTÍNEZ
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



Fecha de recepción 19 / 01 / 2024. f)

Asesor(a)
 (Firma y Sello)



Lic. César Augusto Jiménez Marroquín
Juzgado Pluripersonal de Primera Instancia de Trabajo y Previsión Social y de Familia
de Jutiapa
8°. Calle 4-81 zona 1 Barrio Latino, Jutiapa
Teléfono 22904567



Guatemala, 22 de marzo de 2024

Dr. Carlos Eberlito Herrera Recinos
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su despacho



Doctor Herrera Recinos:

Atentamente me dirijo a usted con el objeto de informarle que de conformidad con el nombramiento de fecha dieciséis de octubre de dos mil diecisiete, en mi calidad de asesor de tesis del bachiller SERGIO ALEJANDRO OVALLE SOLÍS, he procedido a asesorar al estudiante en el desarrollo de su tesis titulada: "INDEFENSIÓN DEL DEMANDADO ANTE LA FALTA DE TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN LOS JUICIOS EJECUTIVOS EN LA VÍA DE APREMIO", tema de interés para la República de Guatemala y los juristas en cualquiera de las esferas en que se encuentren ejerciendo su profesión y consecuentemente para los estudiosos del derecho. Con el objeto de extender el dictamen favorable respectivo detallo lo siguiente:

- A. El contenido científico y técnico de la tesis se connota con la debida utilización de las doctrinas y teorías de actualidad con respecto al tema, mediante un estudio crítico de la normativa a nivel nacional relativa a la materia objeto de análisis, todo ello desarrollado a lo largo del capitulado del trabajo de tesis realizado.
- B. La metodología y técnicas de investigación utilizadas encuadran con las enumeradas en su plan de investigación, ya que se emplearon las técnicas de recopilación de información correctas como se desprende de la bibliografía utilizada. Así mismo, es ajustada a la redacción que se utiliza, pues se puede deducir que la tesis presenta una estructura analítica y deductiva, ya que aborda el tema desde su conceptualización al igual que los principios que la inspiran como punto de partida, para luego proceder a la descomposición de sus elementos y estudio analítico, abarcando por último la problemática guatemalteca y el análisis específico del problema objeto de la investigación.
- C. Para lograr lo antes expuesto se hace uso de la deducción, obteniendo la conclusión discursiva precisa y los conocimientos derivados de la misma son aplicados sintéticamente al ordenamiento jurídico guatemalteco. Así pues a través de un análisis minucioso se logra establecer de acuerdo a las funciones realizadas por la institución encargada si se cumple con la fase de tasación de bienes inmuebles en los juicios ejecutivos en la vía de apremio.
- D. La redacción es concisa y se adecúa con los requerimientos académicos de la Unidad de Tesis y al nivel académico que corresponde, pues en la mayor parte del trabajo de investigación se puede apreciar el uso constante de síntesis del contenido utilizado, el cual ha sido elaborado de manera adecuada y con la terminología correcta.

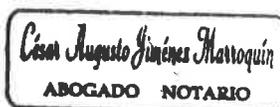


- E. La investigación mencionada se constituye en un aporte científico doctrinario importante, ajustándose a la realidad del Estado guatemalteco, ya que se analiza la regulación para lograr proponer una solución al tema propuesto.
- F. La conclusión discursiva es acorde a lo expresado en el cuerpo capitular de la investigación y es precisa en señalar las falencias del tema objeto de análisis y la problemática que representa para el Estado guatemalteco.
- G. La bibliografía que se utiliza es la que corresponde para el tipo de investigación realizada, pues contiene la información que conduce directamente a la obtención de la conclusión expuesta en la tesis asesorada.
- H. El estudiante ha comprobado la hipótesis del presente trabajo de investigación mediante el método cualitativo, centrándose en aspectos no susceptibles de cuantificación mediante la observación, así como la deducción derivada de la descomposición de temas y análisis individual de cada uno de ellos. Como resultado, se puede comprobar que el Estado de Guatemala por medio de sus órganos encargados de impartir justicia, no han realizado en todos los juicios ejecutivos en la vía de apremio la fase de la tasación, dejando así indefenso al demandado en cuanto a su derecho de propiedad.

En virtud del estudio de la investigación realizada por el estudiante sustentante de la tesis, manifiesto que contiene aportes científicos y técnicos en materia de derecho civil y procesal civil, analizando para ello la evolución histórica, naturaleza jurídica, y principios aplicables, para finalmente presentar una propuesta que coadyuve a superar la problemática desarrollada, por lo que considero que el contenido de la tesis tiene el nivel científico y técnico adecuado.

De conformidad con lo antes expuesto y por encontrarse el trabajo de tesis asesorado científica y técnicamente desarrollado en su contenido, y en virtud de que la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, la conclusión discursiva y bibliografía, son congruentes con los requisitos del Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, APRUEBO el presente trabajo de investigación y emito el DICTAMEN FAVORABLE para que el trabajo presentado pueda ser utilizado como base para el examen público correspondiente y declaro expresamente que no soy pariente en los grados de ley del sustentante SERGIO ALEJANDRO OVALLE SOLÍS.


Licenciado César Augusto Jiménez Marroquín
Colegiado no. 9497

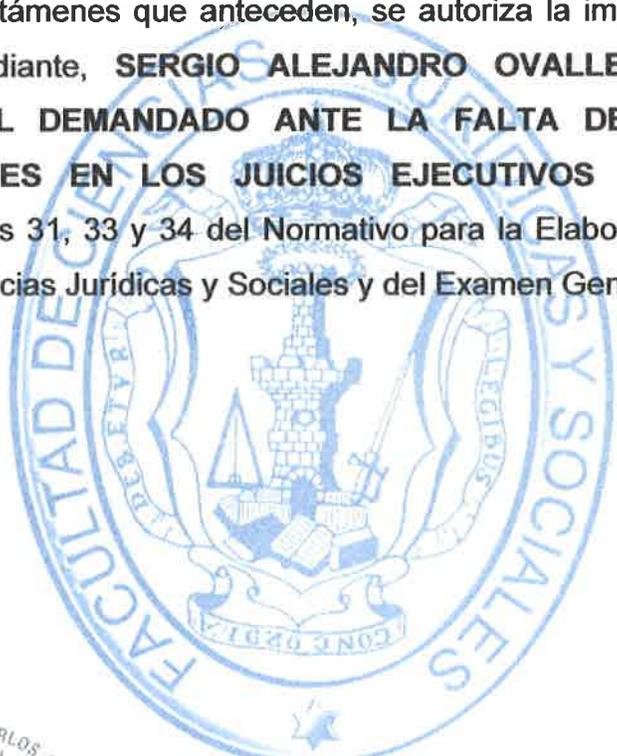




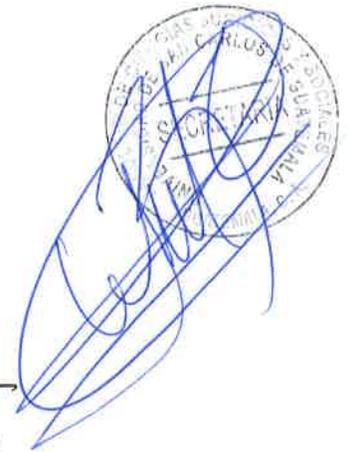
D.ORD. 516-2024

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

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante, **SERGIO ALEJANDRO OVALLE SOLÍS**, titulado **INDEFENSIÓN DEL DEMANDADO ANTE LA FALTA DE TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN LOS JUICIOS EJECUTIVOS EN LA VÍA DE APREMIO**. 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 Y A LA VIRGEN MARÍA:

Por ser mí guía y permitirme llegar hasta este momento. Gracias por escuchas mis oraciones.

A MIS PAPÁS:

Carlos Enrique Ovalle Quiroa y Thelmy Elizabeth Solís, por ser los mejores y apoyarme durante todo este camino, con sus consejos y recordatorios que no tenía que dejar de luchar para alcanzar esta meta. Sin duda, de ustedes he aprendido el valor del trabajo y la perseverancia. Los amo.

A MIS HERMANOS:

Carlos René, Karin Roxana e Ingrid Elizabeth, acompañarme incondicionalmente, estar siempre cuando los necesito, por confiar y creer en mí. Los amo.

A MI ESPOSA:

Gabriela Floridalma Garrido Montenegro, por luchar siempre a mi lado, por cuidarme, apoyarme siempre y más que nada por aguantar todas mis locuras y enojos. Te amo.



A MI FAMILIA:

Por todo el apoyo que me brindan a lo largo de mi vida, para quienes quiero ser una motivación de superación.

A MIS PADRINOS:

Dra. Doris Guzmán, Ing. Carlos Ovalle, Lcda. Thelmy Solís y Lcda. Gabriela Garrido, ustedes han sido mi inspiración, los que me han motivado a seguir adelante y a quienes les agradezco.

A MIS AMIGOS:

Ariel Valdez, Rosa Pirir, Jorge Gómez, Rodolfo Samayoa, Dina Cardona, Gabriela Flores, Julissa Hernández, José Miguel Estrada, David Villeda, Otto Quiroz, Marvin Villagrán, Vicente Mérida y Carlos Rodas, gracias por sus consejos y por todo ese apoyo recibido.

A:

La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por haberme formado profesionalmente y brindarme el conocimiento y la oportunidad de cumplir mi sueño.

A:

La Universidad de San Carlos de Guatemala por ser mi Alma Mater, mi segundo hogar, por

convertirme en un profesional del derecho
una mejor persona para el mundo.



A USTED:

Que tan finamente me acompañó este día.
Gracias.



PRESENTACIÓN

Esta investigación es de tipo cualitativo, puesto que se orientó a exponer la indefensión del demandado ante la falta de tasación de bienes inmuebles en los juicios ejecutivos en la vía de apremio, por lo que la ciencia jurídica que sirvió de fundamento para reflexionar sobre el tema fue el derecho procesal civil.

El período objeto de estudio fue del año 2020 al año 2022, mientras que durante el año 2023 se llevó a cabo la investigación de campo para obtener la información que permitiera alcanzar los objetivos y someter a prueba la hipótesis; mientras que el objeto de estudio fueron los juzgados civiles donde se ventilan los procesos ejecutivos por la vía de apremio, siendo los sujetos los demandados por incumplimiento del pago de créditos hipotecarios.

El aporte académico del trabajo de investigación fue proponerle a la Comisión de Legislación y Puntos Constitucionales del Congreso de la República que derogue el segundo párrafo del Artículo 312 del Código Procesal Civil y Mercantil guatemalteco, para que la tasación del bien inmueble que se va a rematar sea hasta cuando se haya practicado el embargo y no a partir de cuando las partes contrataron el crédito hipotecario, puesto que el tiempo transcurrido desde la firma de ese contrato y el remate, el valor de mercado del bien inmueble tiene altas posibilidades de haber aumentado, lo cual favorecerá al demandado, porque recibirá un importante monto económico como sobrante del remate.



HIPÓTESIS

Para evitar que los prestamistas utilicen la vía de apremio como un mecanismo para despojar al deudor de su bien inmueble, la tasación del bien inmueble debe ser hasta que se haya practicado el embargo, puesto que de esta manera la relación entre la deuda existente por el crédito hipotecario, con relación al precio de mercado del bien inmueble, será con saldo favorable al demandado, por lo que debe derogarse el segundo párrafo del Artículo 312 del Código Procesal Civil y Mercantil guatemalteco, para que la tasación sea en el tiempo que se llevará a cabo el remate del bien inmueble y no se basen en el precio pactado entre prestamista y acreedor cuando se firmó el crédito hipotecario.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

La hipótesis fue debidamente comprobada, para lo cual se utilizaron los métodos deductivo, analítico y sintético, puesto que se demostró que, con la finalidad de evitar la indefensión del demandado ante la falta de tasación de bienes inmuebles en los juicios ejecutivos en la vía de apremio, la Comisión de Legislación y Puntos Constitucionales del Congreso de la República debe proponer la derogación del segundo párrafo del Artículo 312 del Código Procesal Civil y Mercantil guatemalteco, para que la tasación del bien inmueble a rematar se lleve a cabo hasta que se haya practicado el embargo.



ÍNDICE

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

CAPÍTULO I

1. Derecho procesal.....	1
1.1. Definición del derecho procesal.....	2
1.2. Naturaleza jurídica del derecho procesal.....	4
1.3. Principios exclusivos del derecho procesal.....	5
1.4. La jurisdicción.....	11
1.5. Divisiones de la jurisdicción.....	14

CAPÍTULO II

2. Derecho procesal civil.....	17
2.1. Clasificación de los procesos civiles.....	18
2.2. Las funciones del proceso civil.....	20
2.3. El objeto del proceso civil.....	25
2.4. La demanda.....	28

CAPÍTULO III

3. Tasación de bienes inmuebles.....	33
3.1. Definición de avalúo, valuación o tasación.....	33
3.2. La propiedad de los bienes inmuebles.....	36
3.3. Elementos que determinan la el avalúo de bienes inmuebles.....	37
3.4. Métodos de tasación, avalúo o valuación de bienes inmuebles.....	44



CAPÍTULO IV

4. Indefensión del demandado ante la falta de tasación de bienes inmuebles en los juicios ejecutivos en la vía de apremio.....	49
4.1. La vía de apremio.....	49
4.2. La tasación del inmueble para su remate en la vía de apremio.....	53
4.3. Indefensión del demandado ante la falta de tasación de bienes inmuebles en los juicios ejecutivos en la vía de apremio.....	62
CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	65
BIBLIOGRAFÍA.....	67



INTRODUCCIÓN

El tema de investigación se escogió debido a que el demandado en un juicio ejecutivo en la vía de apremio está en indefensión porque no se lleva a cabo una tasación de los bienes inmuebles que serán rematados, puesto que los acreedores hacen uso del segundo párrafo del Artículo 312 del Código Procesal Civil y Mercantil guatemalteco, con lo cual evitan que se lleve a cabo una tasación para que se remate el bien inmueble a precios de mercado en el momento en que se ha practicado el embargo, sino que se aprovechan para establecer como precio tasado el acordado cuando se firmó el contrato de crédito hipotecario, lo cual sucedió años antes, cuando el bien valía menos.

El objeto general se orientó a establecer la indefensión del demandado ante la falta de tasación de bienes inmuebles en los juicios ejecutivos en la vía de apremio.

El informe final consta de cuatro capítulos; siendo el primero orientado a exponer el derecho procesal, sus características, antecedentes e importancia del mismo; en el segundo, se describe el derecho procesal civil, así como la importancia de este para la resolución de conflictos civiles y mercantiles; mientras que el tercero se orientó a explicar el avalúo, valuación o tasación de los bienes inmuebles y los métodos existentes para llevar a cabo esta valoración del precio de mercado de un bien inmueble en tiempo real; el cuarto fue elaborado a partir de establecer la indefensión del demandado ante la falta de tasación de bienes inmuebles en los juicios ejecutivos en la vía de apremio.

Los métodos utilizados en la investigación fueron el deductivo, el analítico, así como el sintético; mientras que las técnicas de investigación que sirvieron para el acopio de la información requerida fueron la bibliográfica y la documental.

El aporte realizado fue recomendarle a la Comisión de Legislación y Puntos Constitucionales del Congreso de la República que derogue el segundo párrafo del



Artículo 312 del Código Procesal Civil y Mercantil guatemalteco, para que la tasación del bien inmueble que se va a rematar sea hasta cuando se haya practicado el embargo y no a partir de cuando las partes contrataron el crédito hipotecario, puesto que el tiempo transcurrido desde la firma de ese contrato y el remate, el valor de mercado del bien inmueble tiene altas posibilidades de haber aumentado, lo cual favorecerá al demandado, porque recibirá un importante monto económico como sobrante del remate.



CAPÍTULO I

En este capítulo se abordará lo relativo al derecho procesal o teoría general del proceso, su definición, su naturaleza, los principios exclusivos del mismo, tales como los de demanda, presentación, preclusión, celeridad, economía procesal, igualdad, lealtad y probidad, publicidad y veracidad; también se hará una exposición sobre la jurisdicción y sus divisiones.

1. Derecho procesal

El derecho procesal surge a principios del Siglo XVI, pero tuvo que pasar casi tres siglos para que tuviera verdadera independencia como rama jurídica, puesto que, al principio, esta ciencia jurídica estaba orientada a exponer los procedimientos ante los tribunales para ser utilizados por los operadores jurídicos al momento de litigar; es decir, solo se describía la realidad imperante, sin ningún tipo de proyección teórico-sistemática.

Es hasta el Siglo XIX que el derecho procesal tiene un crecimiento académico, puesto que logró el desarrollo de la exégesis como método de interpretación y de enseñanza, de los grandes comentarios a los códigos napoleónicos vigentes en ese tiempo, de la incorporación de estudios sobre organización judicial, competencia de los tribunales y del procedimiento ante estos; este método exegético sustituyó progresivamente al eminentemente práctico, es denominado por la doctrina como procedimentalismo, donde no existe una verdadera ciencia jurídica procesal, pero se prepara el camino hacia ella con la obra de los comentaristas.



“La verdadera autonomía del derecho procesal llegó de manos de los alemanes por no tener un código que comentar, se vieron impulsados a crear las bases científicas para elaborar su propio código y no la explicación de uno ya promulgado, para lo cual partieron de establecer que la base del derecho procesal era la acción como un poder que corresponde frente al adversario, respecto del cual se produce el efecto jurídico de la actuación de la ley. El adversario no está obligado a ninguna cosa frente a este poder; está, simplemente, sujeto a él. La acción se agota en su ejercicio, sin que el adversario pueda hacer nada para impedirlo, ni para satisfacerlo”.¹

Como se aprecia, el derecho procesal estaba estrechamente vinculado al concepto de acción, en donde se consideraba que, mientras la acción fuera un mero elemento del derecho subjetivo violado, no era concebible un derecho procesal autónomo, lo cual solo se logró cuando se separó conceptualmente la relación jurídica que tiene lugar en el proceso entre el tribunal y las partes, de la relación jurídica de derecho material que le precede, por lo que la evolución general de los estudios de esta rama culmina con la consideración de la jurisdicción como eje central del derecho procesal.

1.1. Definición del derecho procesal

Esta disciplina se define como la ciencia que estudia y regula la actividad coordinada del juzgador y las partes con el fin de resolver los conflictos jurídicos entre ellos, mediante la aplicación vinculatoria de las normas de derecho adjetivo, siendo su función primordial

¹ Fernández López, Mercedes. **El derecho procesal**. Pág. 19.



no sólo servir sino el hacer eficaz el derecho material; es decir, de las normas procesales que vinculan a las partes con el juez como representante del Estado, e indican la conducta de éstos dentro del proceso, así como el conjunto de actividades que tienen lugar cuando se somete a la decisión de un tribunal judicial o arbitral la solución de determinada clase de conflictos suscitados entre dos o más personas.

“El derecho procesal es un conjunto de normas que regulan el proceso. Esto significa, por ejemplo, que cuando se presenta una demanda ante un Tribunal, a un órgano jurisdiccional, este revisa la demanda y ordena citar al demandado; éste viene a contestar la demanda; entonces, el derecho procesal regula la conducta de las partes dentro del proceso y determina el procedimiento por medio del cual se va a ejercitar el derecho y el Estado la forma de decidir, según la voluntad de la Ley. Para establecer el derecho positivo, el juez aplica complementariamente la ley al hecho histórico, o sea al libelo de la demanda y a su contestación y pruebas, entre otros”.²

Como se puede apreciar de lo citado, el derecho procesal se refiere a la jurisdicción, la acción y el proceso, por lo que puede decirse que este está compuesto por las normas relativas a la jurisdicción porque son procesales las normas que regulan la organización judicial; en relación con la acción, se tiene que son procesales las normas que se refieren la actividad jurisdiccional y las que afectan al objeto del proceso; mientras que en relación con el proceso, se entiende que son procesales las normas que determinan a las partes, así como las que afectan a la actividad desarrollada en el proceso.

² *Ibíd.* Pág. 20.



1.2. Naturaleza jurídica del derecho procesal

Es un derecho que está en el campo del derecho público porque cuando una persona demanda, el Estado recibe la demanda, se crea una relación pública con este; las partes se someten al mismo; se crea una sujeción con el poder monopólico del sistema judicial para que éste pueda mantener la paz con justicia, puesto que no se puede cambiar el procedimiento, sino que tiene que someterse a las normas del Estado, las cuales permiten que las partes en un proceso pueden suspender el procedimiento, sea a solicitud de las partes y de mutuo acuerdo, entre otras normas obligatorias.

“El derecho procesal tiene las formas y medios a través de los cuales las partes se comunican con el Estado. Por ejemplo, con relación al modo de intentar una demanda, están las formas cómo actuar, cómo se contesta, cómo se promueven las pruebas y su correspondiente evacuación, entre otros; o sea, se dice la forma, la manera de actuar en el proceso. El actor demanda y pide al juez; el demandado tiene su forma y tiempo de oponerse a lo que pide el actor; todo en su oportunidad, y luego al Estado le toca decidir lo que se le está pidiendo”.³

Se trata, entonces, de que el derecho procesal es instrumental, puesto que establece el conjunto de reglas a través de las cuales el derecho sustantivo o material halla su fin, o sea, que el derecho procesal no es fin en sí mismo, sino que sirve de medio, de instrumento, para lograr la observancia del derecho substancial; es decir que el derecho

³ **Ibíd.** Pág. 21.



material es el instrumento a través del cual el derecho procesal mantiene la paz con justicia; aunque debe tenerse en cuenta que el derecho sustantivo no es más importante que el derecho procesal, todos son iguales y necesarios, puesto que se complementan para mantener el orden jurídico.

Como elemento de la naturaleza jurídica del derecho procesal es su carácter autónomo, porque tiene sus propias reglas, principios y conceptos, lo cual lo diferencia de las demás ramas del derecho, de allí que el derecho procesal tiene como principio de que las partes son iguales ante el Estado; igualmente, sustenta los principios de contradicción, de derecho de defensa, el de la cosa juzgada, los cuales son propios del derecho procesal; también se caracteriza por ser imperativo porque las decisiones que emanan de los tribunales de justicia son de obligatorio cumplimiento y se traducen en ejecución forzosa e imponen la voluntad del Estado frente a los particulares.

1.3. Principios exclusivos del derecho procesal

Entre los principios exclusivos del derecho procesal se encuentran los de demanda, presentación, preclusión, celeridad, economía procesal, igualdad, lealtad y probidad, publicidad, veracidad, los cuales informan a todos los procesos, aunque su origen se remonta al derecho procesal civil porque el mismo fue el que tuvo gran desarrollo desde los romanos y continuó siendo el más desarrollado durante la época napoleónica.

El principio de preclusión parte del hecho de que el desarrollo de la relación jurídica procesal se hace por estadios o períodos, por lo cual, el paso de un estadio al siguiente



supone la clausura del anterior, de tal forma, que los actos procesales cumplidos quedan firmes y no puede volverse sobre ellos; es esto lo que constituye la preclusión, el efecto que tiene un estadio procesal de clausurar el anterior, impidiéndose la repetición de los actos procesales y creándose el progreso inmediato del proceso hasta su consecución con la sentencia.

“Existe preclusión por pérdida y por extinción. Hay preclusión por pérdida de una facultad procesal, por falta de actividad y por actividad extemporánea. Hay falta de actividad, cuando no ejecutamos el acto procesal que la ley permite y se produce la preclusión de nuestra facultad procesal. Tal ocurre, por ejemplo, cuando dictada la sentencia, la parte perdedora deja transcurrir el lapso para apelar. Se dice que precluye su facultad procesal por falta de ejercitación de su derecho subjetivo procesal de apelación; también hay preclusión por actividad extemporánea, cuando las partes ejercen su actividad antes o después del término o lapsos señalados por la ley”.⁴

Se entiende que la preclusión se da por actividad extemporánea, por extinción, por incompatibilidad y por eventualidad, entre otros casos; en el caso de incompatibilidad, esta consiste en la realización de un acto incompatible con el ejercicio de otro, lo cual ocasiona la preclusión del anterior; por ejemplo, citado el demandado y contestada la demanda al fondo, no puede oponer luego cuestiones previas, porque la contestación al fondo de la demanda ocasiona la preclusión por incompatibilidad de las cuestiones previas; si se plantean cuestiones previas, no se puede contestar al fondo la demanda.

⁴ Vescoví, Enrique. **Teoría general del proceso**. Pág. 64.



De igual manera, hay preclusión por eventualidad, que viene a ser el llamado también principio de eventualidad, cuando la parte no ejercita todos sus derechos y cargas procesales de una sola vez; por ejemplo, la parte actora debe alegar todas sus pretensiones en la demanda y el demandado a su vez, debe ejercer todas sus defensas de una sola vez en el orden legal; en ese sentido, permite el legislador que en el lapso para la contestación de la demanda, el demandado puede oponer cuestiones previas.

Asimismo, si la parte demandada alega una o dos cuestiones previas, cuando tenía otras más que oponer y alegar, ya después de ejercitado su derecho, no puede volverlo a hacer ya que debió oponer todas las defensas de una sola vez, porque de acuerdo al principio de consumación procesal, una vez ejercida la facultad, queda agotada por consumación, por lo que ya le será denegada cualquier cuestión que presente; también aplica cuando, contestada la demanda, no puede el demandado solicitar una nueva oportunidad para agregar defensas o razones que olvidó; ni tampoco el actor agregar nuevas pretensiones y defensas que debió hacer al comienzo de la causa, debido a que la litis no puede ser modificada o alterada después de planteada, con nuevas pretensiones o defensas.

El principio de demanda establece que el juez no puede iniciar el proceso sino previa demanda de parte; tampoco puede el juez tener en cuenta hechos ni medios de prueba que no han sido aportados por las partes; en el caso del principio de presentación, el juez debe resolver de acuerdo a lo que contiene la demanda, la cual le da la verdad del proceso, porque el mundo del juez está en las demandas y éste debe resolver según lo alegado y probado en las mismas, por lo que el juez debe atenerse a lo alegado y probado en el proceso, sin poder sacar elementos de convicción fuera de éstos.



El llamado principio de economía procesal comprende tanto el principio de preclusión, como el de concentración y acumulación procesal. Realmente, existe Economía Procesal a través del principio de preclusión, porque se impide la regresión del proceso y el cumplimiento de un estadio procesal, clausura el anterior, como se dijo. Hay economía procesal con el principio de concentración, que rige sobre todo en los juicios orales, por el cual los actos se pueden realizar concentradamente en una o en el menor número de audiencias o días de despacho posibles, tratando de realizarse todo en un solo acto; esto último corresponde también al llamado principio de eventualidad, porque eventualmente se acumulan todas las actuaciones para que el juez las analice en su oportunidad”.⁵

Según el principio de adquisición procesal, la acción llevada a cabo por cada una de las partes no determina la conducta del juez en la formación de su convicción acerca del mérito de las pruebas, las cuales se consideran adquiridas para el proceso y no para cada una de las partes individualmente consideradas; según este principio, una vez incorporada la prueba al proceso, deja de pertenecer al litigante que la ha producido, para transformarse en común, que es la denominada comunidad de la prueba, por lo que puede favorecer a cualquiera de las partes y no solo a quien las propuso.

También está el principio de adquisición procesal, que se refiere a que, todo cuanto se alega y se dice en el proceso, perjudica o beneficia por igual; de modo que, todas aquellas afirmaciones que haga una de las partes en el proceso pueden beneficiar a quien las haga, pero si algunas de esas afirmaciones benefician a la contraparte, ésta puede

⁵ **Ibíd.** Pág. 65.



invocarla a su favor, en virtud de que todo cuanto se diga en el proceso perjudica o beneficia por igual.

En algunas ocasiones, este principio de adquisición procesal se le ha denominado también de la comunidad de la prueba, pero para que proceda este principio, es necesario que la parte que lo quiera hacer valer, lo haya invocado en el proceso; por eso es aconsejable y con mucha frecuencia se ve en los escritos de los abogados litigantes, por medio de sus memoriales o bien en las audiencias que se llevan a cabo para ventilar el proceso, que, cuando ofrecen pruebas, invocan el beneficio que arrojan a su favor las actas y documentos del proceso.

“Por aparte se encuentra el principio de publicidad del proceso el cual se manifiesta mediante la participación directa del pueblo en el mismo, como existe en aquellos países en el cual las decisiones se dan mediante jurado y en presencia del público o bien porque cualquier persona con interés en el proceso puede imponerse de los documentos procesales siempre que muestre ser parte interesada. Este principio significa que no debe haber justicia secreta, procedimientos ocultos, fallos sin antecedentes ni motivaciones, lo cual está relacionado con el derecho de acceso a la información”.⁶

Por aparte, también existe el principio de igualdad de las partes, porque en el transcurso del proceso estas gozan de iguales oportunidades para su defensa, lo cual halla fundamento en el postulado que consagra la igualdad de los ciudadanos ante la ley, base

⁶ *Ibíd.* Pág. 66.



de la organización de los estados modernos, por lo que no son aceptables procedimientos privilegiados, al menos en relación con raza, fortuna o nacimiento de personas, por lo que los ordenamientos jurídicos vigentes en los estados democráticos garantizan la igualdad ante la ley.

Asimismo, es de tener en cuenta que, en estos estados democráticos, la ley garantiza las condiciones jurídicas y administrativas para que la igualdad ante la ley sea real y efectiva; para lo cual existen medidas positivas a favor de personas o grupos que puedan ser discriminados, marginados o vulnerables, protege especialmente a aquellas personas que se encuentren en circunstancias de debilidad manifiesta y sancionará los abusos o maltratos que contra ella se cometan.

Es decir, el principio de igualdad significa que las dos partes, constituidas por el demandante y el demandado o el acusador y el acusado dispongan de las mismas oportunidades para formular cargos y descargos y ejercer los derechos tendientes a demostrarlos; es así como, por ejemplo, en un proceso declarativo el demandante formula en la demanda su pretensión y el demandado pronuncia frente a ella dentro del término del traslado que se le corre a continuación de la notificación del auto de admisión.

“La noción de igualdad jurídica constituye una de las nociones jurídicas más íntimamente vinculadas con los cambios histórico-sociales, pudiéndose decir, por ello, que es una noción evolutiva. Así su significación abstracta, que le viene dada por su consagración legislativa, como su significación concreta que es precisada por la interpretación jurisprudencial depende de las estructuras políticas, jurídicas, económicas y sociales,



comprendiendo aquí las estructuras religiosas, morales, étnicas y de estratificación social, existentes en la colectividad y de los valores socialmente aceptados en una época dada”.⁷

Es decir que la igualdad en el proceso significa posibilitar a cada parte para que haga valer sus derechos ante el juez, rodearla de las garantías y quitar los obstáculos para que libremente pueda alegar en el ataque o en la defensa y aportar los medios de convencimiento necesarios, porque los seres humanos tienen derecho a ser tratados con igualdad, principalmente en el sistema de justicia en donde se busca resolver civilizadamente los conflictos y así evitar la autotutela que ha sido desterrada de los estados democráticos desde hace mucho tiempo.

1.4. La jurisdicción

La jurisdicción o exclusividad jurisdiccional establece que sólo los órganos jurisdiccionales integrantes del organismo judicial constitucionalmente reconocido tienen potestad jurisdiccional por lo que está prohibida la autotutela y la existencia de tribunales especiales, de honor o corporativos; asimismo, esta exclusividad se entiende en función de que la potestad jurisdiccional no se puede ejercitar por otros poderes del Estado.

La función jurisdiccional se desenvuelve a través de la cognición, que incluye tanto el conocimiento del juzgador acerca del litigio planteado por las partes como la decisión que aquel emite sobre dicho conflicto, a través de la sentencia y la ejecución forzosa, forzada

⁷ Ovalle Favela, José. **Teoría general del proceso**. Pág. 29.



o procesal de la sentencia, en caso de que la parte condenada no cumpla, de manera voluntaria, el mandato contenido en aquella; la cognición se dirige a la declaración de certeza de un mandato individualizado, y se expresa en una decisión; la ejecución forzada trata de hacer que el mandato individualizado sea prácticamente ejecutado.

“La función jurisdiccional se desenvuelve, en primer término, a través de la cognición, donde el juzgador debe tomar conocimiento del conflicto, a través de las afirmaciones de hecho y las argumentaciones jurídicas expresadas por las partes y, sobre todo, con base en las pruebas aportadas en el proceso; y también debe resolver el litigio, en forma congruente con las acciones y excepciones hechas valer por las partes. Por lo que, para dirigir el desarrollo del proceso, el juzgador cuenta con facultades de imperio, puesto que puede imponer medios de apremio para hacer cumplir sus determinaciones y puede aplicar correcciones disciplinarias para mantener el orden y exigir que se le respete”.⁸

Como se aprecia por lo citado, la finalidad de la función jurisdiccional es la solución de litigios o controversias entre dos o más personas, mediante la aplicación del derecho, porque el juzgador resuelve el litigio con base en los principios generales del derecho o en la equidad; mientras que la jurisdicción se ejerce mediante la aplicación del derecho a través de la legislación procesal vigente, lo cual permite entender que el significado técnico y preciso del vocablo jurisdicción es el de función pública de hacer justicia para solucionar los litigios mediante la aplicación del derecho, pero también con base en criterios de justicia.

⁸ *Ibíd.* Pág. 34.



El juzgador debe impartir justicia conforme a derecho, por lo que no puede considerarse satisfecho por haber podido fundar y motivar legalmente su decisión de una manera aceptable, sino que debe apreciar también el valor de esta decisión y determinar si le parece justa o, por lo menos, razonable, porque es el juzgador quien ordena la ejecución forzada de la sentencia, lo cual determina que debe tener plena convicción de la validez jurídica de lo decidido judicialmente.

Es a partir de esta función jurisdiccional que se entiende la importancia del proceso, porque dicha función solo se puede poner en movimiento una vez que la parte actora o acusadora haya iniciado el ejercicio de la acción, puesto que la propia función solo se puede desenvolver, canalizar, encauzar, precisamente a través de ese método de debate, de acciones y excepciones, de discusión sobre hechos y fundamentos de derecho, de conocimiento y resolución de litigios, que es el proceso.

En el caso de Guatemala, la jurisdicción y la competencia civil y mercantil es ejercida por los jueces ordinarios y su competencia territorial puede prorrogarse a un juez o Tribunal que, por razón de la materia, de la cantidad objeto del litigio y de la jerarquía que tenga en el orden judicial, pueda conocer del asunto que ante él se proponga. La jurisdicción y la competencia se determinan conforme a la situación de hecho existente en el momento de la presentación de la demanda, sin que tengan ninguna influencia los cambios posteriores de dicha situación.

Por lo que todo proceso civil o mercantil, inicia con una demanda, es el primer escrito que pone en movimiento un órgano jurisdiccional en materia Civil, si se llenan los requisitos



de la demanda, el Juez resolverá admitiéndola para su trámite; en el caso del juicio oral, la demanda puede presentarse verbalmente, en cuyo caso el secretario levanta el acta respectiva; cuando se procede de esta manera, el acta solamente documenta lo que el demandante expone.

1.5. Divisiones de la jurisdicción

La jurisdicción tiene algunas divisiones o clasificaciones a partir de los órganos que la ejercen, a la materia sobre la que recae o al ámbito en el que se debe desarrollar, así como si la misma es contenciosa o voluntaria, en este caso, se trata de establecer si la misma recae o no sobre un litigio, porque se parte del criterio de que la finalidad de la jurisdicción es la resolución de litigios, mediante la aplicación del derecho y de criterios de justicia; sin embargo, también existe la llamada jurisdicción voluntaria donde no existe litigio alguno, por lo que la misma comprende todos los actos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados, se requiere la intervención del juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas.

También existe la jurisdicción forzosa y excepcionalmente la prorrogable, siendo la primera aquella competencia de los órganos jurisdiccionales que no puede ser alterada ni modificada por acuerdo expreso ni por sumisión tácita de las partes, por lo que es una jurisdicción improrrogable, por lo que la regla general es que la competencia de los órganos jurisdiccionales no puede ser modificada ni ampliada por acuerdo expreso ni por sumisión tácita de las partes; es decir, que es forzosa o improrrogable; solo en aquellos casos excepcionales que la ley autoriza se admite la llamada prórroga de jurisdicción.



“La competencia territorial es prorrogable por mutuo consentimiento de las partes, expreso o tácito. El consentimiento expreso se puede manifestar a través de la cláusula que las partes incluyan dentro de un contrato principal, en el que acuerdan someter los conflictos que puedan surgir sobre la interpretación o aplicación del contrato, a la competencia de determinado tribunal y renuncian en forma explícita a la competencia del tribunal que pudiera corresponderles por razón de su domicilio. También puede hacerse constar en un convenio celebrado con posterioridad al contrato. A esta cláusula o convenio se le denomina de elección de foro o de foro prorrogado”.⁹

Sin embargo, en la práctica es más común que la parte actora se somete tácitamente a la competencia del juez, por el hecho de interponer su demanda ante este; la parte demandada, por contestar la demanda o reconvenir al actor, sin objetar la competencia del juez; pero cabe advertir que las partes no tienen una libertad absoluta para modificar o extender la competencia por razón del territorio, porque en la ley se establece que asuntos son de la competencia exclusiva de determinados tribunales, por lo que respecto de los mismos carecerá de validez cualquier acuerdo o cláusula que pretenda prorrogar la competencia en favor de otro tribunal.

De igual manera, se encuentra lo que se conoce doctrinariamente como la jurisdicción ordinaria y la especial, las cuales se basan en el tipo de competencia de los órganos jurisdiccionales; así, se suele entender por jurisdicción ordinaria o común la que ejercen los juzgadores que tienen competencia para conocer de la generalidad de los litigios; por

⁹ *Ibíd.* Pág. 43.



jurisdicción especial la que compete a los juzgadores para conocer de cierta clase de litigios en donde la ley establece criterios de especialidad, por ejemplo, los tribunales de familia, de la niñez o de femicidio, entre otros.

La función jurisdiccional suele tener límites objetivos, que se determinan por la clase de litigios de los que pueden conocer los juzgadores de acuerdo con su competencia y subjetivos, que derivan de la situación jurídica en que se encuentran determinadas personas; los límites subjetivos de la jurisdicción se manifiestan, en forma preponderante aunque no exclusiva, en el derecho procesal penal, a través de la institución conocida como inmunidad, que es un obstáculo transitorio para el ejercicio de la jurisdicción, establecido en favor de determinadas personas por la función que desempeñan, aunque la misma puede ser removida por el órgano competente para ello. tal como sucede con el antejuicio contra funcionarios públicos.

En este capítulo se analizó lo relativo al derecho procesal o teoría general del proceso, su definición, su naturaleza, los principios exclusivos del mismo, tales como los de demanda, presentación, preclusión, celeridad, economía procesal, igualdad, lealtad y probidad, publicidad y veracidad; también se hizo una exposición sobre la jurisdicción y sus divisiones.



CAPÍTULO II

En el segundo capítulo se abordará lo relativo al derecho procesal civil, la clasificación de los procesos civiles en declarativos o de conocimiento y dispositivos, así como sus diferentes variantes, las funciones que tiene el proceso civil relativas a declarar los derechos y situaciones jurídicas, cuya incertidumbre vaya en perjuicio de su titular o de uno de los sujetos procesales; también se abordará el objeto del proceso civil, así como la demanda que constituye el primer acto procesal en el proceso civil guatemalteco.

2. Derecho procesal civil

El derecho procesal civil aborda temas como las instituciones como la litis, Las formas de solución del litigio, la jurisdicción y la competencia de los tribunales civiles, la acción, condiciones de la misma, el proceso y sus clases, la adecuación de las normas jurídicas al proceso, el procedimiento y el juicio, el objeto del proceso civil, los sujetos procesales, la acumulación, el litisconsorcio, la demanda y la reconvención, entre otros temas.

El derecho procesal civil, el cual es una rama del derecho procesal, con características propias, que se ocupa del estudio de las instituciones procesales desde un enfoque civilista; así por ejemplo al estudiar la competencia, para su análisis correspondiente usara conceptos netamente civiles, como puede ser el caso de la determinación de la competencia por cuantía, la acción, la pretensión, la reconvención, la acción, el demandante, el demandado, terceros civilmente demandados, los tipos de procesos en que se divide el proceso civil, entre otras.



“El derecho procesal civil es aquella ciencia jurídica que tiene por objeto el estudio del proceso civil, y ello comprende examinar los institutos que la conforman, así como los principios, las garantías, y las normas jurídicas que controlan el proceso civil como herramienta para la administración de justicia en materia civil, por lo que al hablar de proceso se entiende como el conjunto de actos coordinados que se llevan a cabo por o ante los funcionarios que cuentan con la debida competencia del órgano judicial estatal, que mediante la actuación de la ley, pueden obtener la declaración o defensa de los derechos que buscan tener las personas ya sean privadas o públicas”.¹⁰

Es decir que se hace referencia al proceso civil propiamente, entendiéndolo como un conjunto de actos procesales preclusivos, que se dan de forma ordenada, llevados a cabo por los sujetos procesales, orientados a dirimir un conflicto intersubjetivo de intereses y así lograr la armonía entre las partes; en cuanto al objeto del proceso civil, se entiende que es la materialización de la pretensión, mientras que el objeto a largo plazo viene a ser la resolución final.

2.1. Clasificación de los procesos civiles

Al hablar de la clasificación de los procesos civiles se tiene que algunos procesos se clasifican por la función que persiguen y otros por el derecho material para el cual sirven; dentro de esta variada clasificación, se encuentran los procesos declarativos, dispositivo y sus diferentes variantes como son, el proceso declarativo puro, proceso de condena,

¹⁰ Gascón Inchausti, Fernando. **Derecho procesal civil**. Pág. 120.



proceso de declaración constitutiva, procesos mixtos, proceso de conocimiento o también llamado proceso declarativo genérico, proceso cautelar, proceso de ejecución, proceso contencioso y de jurisdicción voluntaria entre otras.

“Una de las clasificaciones que hace y quizás la más importante, es la que se hace entre procesos contenciosos y no contenciosos, claro está en ambas clasificaciones son diferentes y ésta radica en la finalidad que cada una de ellas cumple. Es así que los procesos contenciosos tienen por propósito dar solución a una litis o pleito, mientras que los no contenciosos prevenir de un pleito o litis. Así mismo a los procesos no contenciosos se les conoce con el nombre de procesos de jurisdicción voluntaria, mientras tanto que a los procesos contenciosos se les llama también de jurisdicción contenciosa”.¹¹

Si bien es cierto, que el proceso civil es uno solo; pero, tomando en cuenta el propósito el cual éste persigue o ya sea el derecho material que se desea hacer efectivo se pueden fijar criterios de clasificación para el proceso; así se tiene al proceso según su función, dentro del cual se encuentran el declarativo o de conocimiento y el de ejecución; este tipo de procesos consisten en que el juez pone en ejercicio su autoridad de forma razonada y reflexiva para emitir su decisión final, pues antes analiza y luego finalmente decide.

En este tipo de proceso las partes tienen la obligación de probar lo que afirman, así mismo el juez cuenta con la potestad de ordenar que se actúen medios probatorios; de igual forma puede impulsar que se tomen acuerdos definitivos entre las partes. Así mismo el

¹¹ *Ibíd.* Pág. 121.



juez se encuentra en la facultad de corregir la relación procesal entre las partes, con el propósito de que los vicios procesales impidan en el avance del proceso.

2.2. Las funciones del proceso civil

El proceso civil sirve de medio para declarar los derechos y situaciones jurídicas, cuya incertidumbre vaya en perjuicio de su titular o de uno de los sujetos procesales, desapareciendo así el litigio o controversia; asimismo, protege los derechos subjetivos, si es que es necesario logrando ello a través del pronunciamiento de lo que para cada caso sea justo para el contenido de los litigios que se desean entre los particulares o entre éstos y las entidades públicas todo ello en el ámbito civil.

De igual manera, puede señalarse que el proceso civil permite concretar que los derechos se realicen y se ejecuten de manera forzosa, cuando lo que se desea conseguir es su satisfacción más no así su declaración, por lo que este derecho procesal busca hacer más fácil que se aseguren los derechos, procurando evitar con ello la no solvencia del deudor, así como también el deterioro o la pérdida de la cosa o en todo caso la mejor garantía a través de las medidas cautelares.

Estas funciones del proceso civil corresponden a las clases de procesos que existen, por lo que, por lo general, dentro de un mismo proceso se pueden tener dos o más funciones; pero algo que es claro todas en conjunto están orientadas a buscar soluciones armoniosas de los conflictos con el único propósito de conseguir la paz social que la sociedad tanto requiere.



Para alcanzar los objetivos del proceso civil, se encuentra que deben haber actos de comunicación del órgano jurisdiccional con las partes del proceso o con otros sujetos con el objeto de poner en su conocimiento una resolución dictada en el curso de un proceso cuyo contenido les afecta, para que puedan ajustar su conducta a las posibilidades que de su contenido se derivan, porque el proceso puede avanzar gracias a los actos de comunicación, debido a que el proceso lo integra una concatenación jurídicamente reglada de actos.

Ese encadenamiento procesal entre actos de unos y de otros de los sujetos del proceso civil solo es posible en la medida en que cada nueva actuación de uno de sus protagonistas presupone el conocimiento por su parte de las actuaciones previas de las de los demás, por ello, es importante una adecuada regulación de los actos de comunicación entre todos los sujetos, así como con los actores externos al proceso y su clara incidencia sobre la esfera de los derechos fundamentales que se ven involucrados en el proceso.

En primer término, resulta innegable la vinculación del régimen de los actos de comunicación procesal con el derecho a la tutela judicial efectiva y a no padecer indefensión, porque la actividad en el proceso de los litigantes que, por definición, irá encaminada a la mejor defensa posible de sus derechos e intereses legítimos, está en todo caso condicionada por su conocimiento del curso de las actuaciones, esto es, de las resoluciones dictadas por el órgano jurisdiccional y de las actividades llevadas a cabo por la parte contraria; conocimiento que ha de llegarles de forma adecuada y siempre dentro de los plazos legalmente establecidos.



Por eso, la ausencia de comunicación entre el juzgador y las partes o su práctica de forma irregular o extemporánea por parte del operador de justicia, pueden privar a la parte de posibilidades legalmente previstas de realizar actuaciones dirigidas a hacer valer sus derechos y pueden, en definitiva, colocarla con ello en una posición de indefensión; el ejemplo más claro de lo anterior lo representa la puesta en conocimiento del demandado de la incoación del proceso contra él.

Solo si el demandado es informado de la existencia de la demanda puede desplegar el conjunto de actividades a través de las que se manifiesta su derecho de defensa, que guarda una estrecha relación con el derecho fundamental a un proceso sin dilaciones indebidas; a partir de lo cual, se entiende que un sistema de comunicación procesal técnicamente correcto está llamado a ser rápido, esto es, ha de ser un sistema en el que la práctica de los actos de comunicación no consuma más tiempo que el estrictamente necesario para asegurar que aquella se puede efectuar de forma regular.

“Para una clasificación de los actos de comunicación emanados del órgano jurisdiccional, son dos los elementos básicos: de un lado, quién es el destinatario de la comunicación; y, de otro, cuál es el objeto de la comunicación, el contenido de lo que se comunica, que se determina en función de la finalidad que persigue el acto de comunicación. Así, en función de su destinatario, se llega a una clasificación tripartita de los actos de comunicación del órgano jurisdiccional, teniendo actos de comunicación con las partes; actos de comunicación con otros órganos jurisdiccionales y con otras autoridades”.¹²

¹² *Ibíd.* Pág. 124.



Se puede decir que los destinatarios naturales de los actos de comunicación del órgano jurisdiccional son las partes del proceso; aunque también se deben incluir también los actos de comunicación que tienen como destinatarios a sujetos diversos a las partes, pero que han de desarrollar algún género de actividad dentro del proceso, en especial, los sujetos de la prueba, es decir, testigos y peritos.

Se puede señalar que dentro de los actos de comunicación con las partes están las notificaciones, emplazamientos, citaciones y requerimientos, pues todos ellos tienen en común el círculo de posibles destinatarios, distinguiéndose en función del contenido de lo que se comunica, aunque el contenido será siempre una resolución judicial; pero, lo realmente importante a la hora de formular esta subclasificación es la finalidad que se pretende alcanzar comunicando la resolución.

Para la ley, son notificaciones en sentido estricto aquellos actos de comunicación puros, esto es, los que tienen por objeto único y exclusivo dar noticia a las partes de una resolución, diligencia o actuación; es evidente que la puesta en conocimiento de la resolución, diligencia o actuación se efectúa porque será en alguna medida útil al destinatario; es decir, porque le permitirá desplegar algún género de actividad en favor de sus intereses; pero, esa actividad no se especifica en la notificación, porque el punto del desarrollo del procedimiento en que se produce no necesita esa actividad, no la tiene prevista como ordinaria.

“A diferencia de la notificación, los emplazamientos, citaciones y requerimientos tienen en común su condición de actos procesales complejos a través de ellos no solo se busca



dar noticia de una resolución, diligencia o actuación, sino que, además, se reclama algún tipo de actividad de su destinatario. En el caso del emplazamiento la finalidad perseguida por la comunicación es que el destinatario se persone ante el órgano jurisdiccional y/o efectúe alguna actuación procesal dentro de un plazo. La vinculación del emplazamiento, que se espera del destinatario una actividad escrita”.¹³

Es decir que los emplazamientos no contienen mandatos imperativos, cuya infracción pueda ser objeto de sanción en sentido propio, sino que sirven para arrojar sobre su destinatario una carga procesal, la de actuar en consonancia con su contenido; son, por ello, un instrumento idóneo para fomentar el avance de un proceso, como el civil, en el que la actividad de las partes se construye más sobre la base de las cargas y las preclusiones que sobre los deberes y las sanciones.

En el caso de la citación, la misma le establece al destinatario la carga de comparecer o desarrollar alguna actuación procesal en un lugar, fecha y hora determinados; ha de vincularse con el señalamiento de un momento y un lugar concretos; por esa misma razón, igual que el emplazamiento se vincula con actuaciones escritas, la citación aparece en estrecha relación con las actuaciones orales y, normalmente, con la celebración de vistas o comparecencias.

Finalmente se tiene al requerimiento, el cual se distingue de la citación y del emplazamiento por su contenido imperativo, porque a través de él el tribunal ordena a su

¹³ Soto Guerrero, Salvador. **El concepto de litigio en los códigos procesales civiles**. Pág. 44.



destinatario una conducta o una inactividad; es decir, si a través de citaciones y emplazamientos se ponía en conocimiento de las partes el surgimiento de cargas, los requerimientos suelen ser manifestación no solo de cargas, sino además de los deberes y obligaciones que, en ocasiones, las normas procesales hacen recaer sobre las partes y sobre terceros; por eso que, el incumplimiento del mandato objeto de un requerimiento no solo acarree la pérdida de una ventaja o de una posibilidad procesal de actuar, sino que también se le asocie una sanción en sentido propio.

También pueden ser destinatarios de los actos de comunicación emanados de un tribunal otros órganos jurisdiccionales, debido a que esta comunicación es necesaria en los casos en que un órgano judicial solicita de otro la realización de cierta actuación necesaria en el proceso, por lo que se habla entonces de cooperación o auxilio judicial, denominándosele exhorto, despacho o suplicatorio al acto a través del cual se produce esta comunicación entre órganos jurisdiccionales de igual, superior o inferior jerarquía, la cual se establece en la ley.

2.3. El objeto del proceso civil

De forma muy genérica, se puede decir que el objeto del proceso es aquello sobre lo que se trata el proceso; es decir, aquello sobre lo que tienen la carga de discutir las partes en el proceso y, muy especialmente, aquello sobre lo que debe pronunciarse el tribunal en la sentencia que ponga fin al proceso; en otros términos, el objeto del proceso es la cuestión que se somete al tribunal y sobre la que este debe pronunciarse, luego de haberse conocido y aceptado los medios probatorios.



Desde este ángulo, hay que entender que el objeto del proceso lo integra la acción afirmada por el demandante en su demanda, a la que también se denomina pretensión, la cual es el requerimiento del demandante tiene derecho a que el tribunal dicte en su favor y frente al demandado una sentencia con el contenido concreto pedido en la demanda; sobre eso discuten las partes y sobre eso ha de decidir el tribunal.

Evidentemente, el resultado de la acción, como derecho del demandante a que se dicte la sentencia que solicita, es algo que no se sabrá hasta el final del proceso, una vez hayan realizado las partes sus alegaciones y se hayan practicado las pruebas; por eso, el objeto del proceso lo integra la acción en tanto afirmada de modo básicamente hipotético, porque dependen diversos elementos que determinan al proceso.

De igual manera, del objeto del proceso depende la jurisdicción por razón de la materia, con competencia objetiva y territorial; el cauce procedimental que ha seguirse; los sujetos que ostentan legitimación activa y pasiva; si cabe o no la acumulación de acciones, en función de que exista conexión entre ellas; el régimen de recursos frente a la sentencia; la determinación de aquello sobre lo que debe pronunciarse la sentencia; o sea, la congruencia de la sentencia; la existencia de litispendencia o de cosa juzgada en función de que exista identidad entre los objetos, entre otros aspectos.

Toda acción afirmada o pretensión puede dividirse para identificarla y diferenciarla de las demás para que se pueden comparar los objetos de procesos distintos, para verificar si son idénticos o si son conexos, ya que este dato puede tener importantes consecuencias jurídicas, tales como litispendencia, cosa juzgada, acumulación o prejudicialidad;



además, debe verificarse la congruencia de la sentencia que se dicte, así como identificar a los sujetos, tanto el que pide la tutela y aquel frente al que se pide, lo que se pide y la causa de pedir, o sea, los fundamentos de lo que se pide.

El primer elemento que identifica a la acción son los sujetos concretos que ocupan la posición de demandante y de demandado; es decir, las personas que piden una determinada tutela y las personas frente a las que se pide; no obstante, debe tenerse en cuenta que, si en el proceso interviene un representante, el sujeto del proceso; es decir, la verdadera parte, es el representado, no el representante.

La petición es aquello que se pide al tribunal cuando se ejercita la acción; por lo que, desde una perspectiva propia o directa, la petición es la concreta tutela jurídica que se solicita al tribunal; desde una perspectiva más indirecta o impropia, la petición se puede ver como el concreto bien de la vida que está en juego en el proceso, tales como, la cantidad de dinero que se pide; la finca litigiosa o el vínculo matrimonial en sí mismo.

En función del contenido de la petición se pueden distinguir acciones de condena, que son aquellas en las que el actor pide que se condene al demandado a realizar una determinada prestación, que puede consistir en dar, hacer o no hacer algo; pero si la condena no se cumple voluntariamente por el condenado, la sentencia servirá de título ejecutivo para lograr la adecuación de la realidad al contenido de la sentencia.

También hay acciones meramente declarativas, que son aquellas en las que el actor le pide al juez civil que declare la existencia, inexistencia o el modo de ser de un derecho o



de una determinada relación jurídica, frente al demandado; para ejercitar con éxito una acción meramente declarativa, es necesario que el actor acredite un interés legítimo en obtener esa declaración.

De igual manera hay acciones constitutivas, las cuales son aquellas con las que el actor pretende la creación, modificación o extinción de un derecho o de una relación jurídica; estas acciones pretenden cambiar una situación jurídica actual y sustituirla por otra a partir de la intervención de los órganos jurisdiccionales cuando la sola voluntad de las partes es insuficiente, con arreglo al ordenamiento, para producir el cambio jurídico pretendido.

Por otro lado, la causa de pedir es la razón por la que el demandante pide al tribunal una concreta tutela judicial frente al demandado; es decir, es el fundamento en que el demandante apoya su petición de tutela; de forma más técnica, se dice que la causa de pedir es un conjunto de hechos que, jurídicamente calificados, otorgan al actor el derecho subjetivo en el que basa su petición de tutela; aunque según el principio dispositivo, el demandante decide los sujetos del proceso, lo que le pide al tribunal y, sobre todo, tiene la carga de alegar los hechos jurídicos relevantes que sustentan su pretensión y también tiene la carga de ofrecer a esos hechos la calificación jurídica que considere oportuna.

2.4. La demanda

La demanda es un acto que da inicio al proceso, es un acto que se deriva del procedimiento, mediante la demanda se ejercita el poder de la acción y se deduce la



pretensión; es decir, la demanda, no es otra cosa que la declaración de la voluntad por medio del cual una persona, haciendo uso de su derecho de acción, da a conocer sus pretensiones al Estado para que este le brinde la tutela jurídica correspondiente, por lo que la demanda es la expresión clara y contundente del derecho de acción, siendo también la herramienta que contiene la pretensión que va dirigida contra el demandado.

La demanda constituye el primer acto procesal, el cual da inicio al proceso, aquí cabe precisar que es un acto del proceso impulsado o propiciado por la parte demandante, pero para que el juez pueda declarar admisible la demanda, primero éste realiza un análisis de la existencia de los requisitos o presupuestos procesales, así como de las condiciones de la acción; si se cuentan con todos los requisitos señalados para admitir la demanda, el juez realiza una calificación positiva, dictando el auto admitiéndola y estableciendo todos los aspectos vinculados a su aceptación.

De igual manera, la demanda podrá ser declarada inadmisibles, si no cumple con los requisitos de forma tales como que no tenga los requisitos legales, no se acompañen los documentos exigidos por ley, el petitorio sea incompleto o impreciso y la vía procedimental propuesta no corresponda a la naturaleza del petitorio o al valor de éste, salvo que la ley permita su adaptación, por lo que, si el demandante incumple uno o varios de estos requisitos, el juez rechazará la demanda.

Antes de que el juez notifique al demandado, se puede modificar y ampliar una demanda, lo cual consiste en variar tanto en lo principal como en lo accidental; esto quiere decir que puede variarse la pretensión, añadir otras pretensiones que no han sido consideradas en



un inicio o dirigirse contra otras personas, también disminuir el monto de la pretensión, todo ello sin afectar la competencia.

“Una vez que el juez recibe la demanda, tiene que calificarla y para ello, tiene que revisar detenidamente si cuenta con los requisitos procesales tanto de forma como de fondo, además si cuenta también con todos los anexos que establece el código. En otras palabras, tiene que analizar si la demanda, cuenta o carece de alguna causal para que pueda ser declarada inadmisibile o improcedente. Si el juez califica de manera positiva la demanda, otorga traslado al demandado; es decir pone de su conocimiento para que éste pueda comparecer al proceso”.¹⁴

La comunicación de la demanda que también se le denomina emplazamiento, se hace a través de la notificación al demandado, notificación que contiene la resolución que admite a trámite la demanda planteada y documentos adjuntos, lo cual genera una relación jurídico procesal entre el actor y el demandado y como consecuencia de ello se originan derechos y obligaciones recíprocos entre ellos.

Con la notificación de la demanda se produce la interrupción del plazo de la prescripción extintiva que tiene relación con la pretensión procesal; ahora bien, dicha interrupción queda sin efecto cuando el demandante desiste del proceso y así lo da por concluido sin afectar la pretensión o cuando se produce el abandono del proceso, estando en primera instancia sin realizar ningún acto que lo impulse en el plazo establecido legalmente.

¹⁴ *Ibíd.* Pág. 145.



Con el emplazamiento válido por la notificación de la demanda, el demandado puede tomar distintas posiciones, entre ellas se puede mencionar que no comparece y, por tanto no contesta la demanda; al adoptar el demandado esta posición frente al emplazamiento válido con la demanda, se produce un silencio por parte del demandado, pero el demandado con la notificación válida con la demanda se encuentra vinculado al proceso y de ésta forma ésta sujeto a una serie de derechos y obligaciones de carácter procesal, por lo que cabe pedir que se le declare en rebeldía con todos sus efectos.

El demandado también puede comparecer y contestar la demanda, pero a la vez reconviene; en este caso, el demandado aparte de presentarse al proceso y contestar la demanda, puede reconvenir es decir contrademandar y todo ello lo puede hacer dentro del mismo proceso que se le ha instaurado; también puede comparecer, contestar la demanda y allanarse a ella, por lo que acepta la pretensión procesal del demandante, al mismo tiempo que admite la certeza de los hechos dados a conocer en la demanda y sus fundamentos jurídicos, por lo que no existe ninguna oposición o reacción negativa del demandado; para que el proceso llegue a su fin en este caso es necesario que el juez dicte la causa.

“La contestación a la demanda, es un medio procesal, mediante el cual el demandado pone en práctica su inevitable derecho de defensa, frente a la demanda con la que se le ha emplazado. Es oportuno precisar también que la ley, no obliga al demandado a contestar la demanda, más bien le brinda la opción de contestarla y de este modo defenderse. Al contestar la demanda, el demandado tiene la opción de poner en práctica su derecho de contradicción y mediante este derecho el demandado tiene la oportunidad



de oponerse a la pretensión del demandante; la contestación de la demanda deberá llenar los mismos requisitos del escrito de demanda. Si hubiere de acompañarse los documentos en que funde su derecho ”.¹⁵

Es preciso señalar que el emplazado al contestar la demanda, debe pronunciarse respecto a cada uno de los hechos dados a conocer en la demanda, por su parte el demandante debe exponer en forma ordenada, precisa y clara en su demanda todos los hechos en los cuales sustenta sus pretensiones procesales, de igual forma el demandado tiene que pronunciarse sobre cada uno de los hechos dados a conocer por el actor en forma ordenada, precisa y clara.

En este capítulo se describió lo relativo al derecho procesal civil, la clasificación de los procesos civiles en declarativos o de conocimiento y dispositivos, así como sus diferentes variantes, las funciones que tiene el proceso civil relativas a declarar los derechos y situaciones jurídicas, cuya incertidumbre vaya en perjuicio de su titular o de uno de los sujetos procesales; también se abordó el objeto del proceso civil, así como la demanda que constituye el primer acto procesal en el proceso civil guatemalteco.

¹⁵ *Ibíd.* Pág. 147.

CAPÍTULO III



En este capítulo se abordará la definición de tasación, avalúo o valuación, así como el de la propiedad de los bienes inmuebles, los elementos que determinan el avalúo de los mismos, los métodos de tasación o valuación de estos en zonas urbanas y rurales, así como las diferentes aplicaciones que proporcionan estos métodos, los cuales se utilizan de acuerdo a la preferencia de los valuadores, puesto que no está regulado el uso de un método específico.

3. Tasación de bienes inmuebles

Para la determinación del valor de los distintos bienes y servicios se utiliza el dinero como medida para tasar el precio económico; el número de unidades monetarias requeridas para comprar un bien se denomina precio del bien; de lo anterior se tiene que se encuentran directamente relacionados los términos de valor y precio, ya que el valor es impuesto mediante una medida monetaria, la cual es el precio y que depende de otros factores que inciden sobre la propiedad; el valor, por lo tanto, económicamente hablando representa básicamente la relación en que se intercambiaría una determinada cantidad de un artículo por otro.

3.1. Definición de avalúo, valuación o tasación

Se define este concepto como una idea que está íntimamente ligada a la utilidad, sólo tiene valor aquello que es útil; se sabe también, que la utilidad es la capacidad que



poseen ciertos entes para satisfacer una necesidad; para que una cosa sea considerada útil, es necesaria la existencia de relación entre las cualidades de esa cosa y las necesidades o deseos, conocimiento de la relación y posibilidad de ella de ser utilizada.

“Por lo que, valor puede decirse que es la expresión de una necesidad, de un deseo o de un capricho; por lo que, se entiende que la utilidad es muy importante sobre el valor de una propiedad, pero además existe el término de escasez, que en conjunto con la utilidad no confieren el valor a un bien, sino que la interrelación que pudiera surgir entre estas para dar sobre el bien el deseo de ser adquirido por un comprador, de este modo surge el valor. Por lo tanto, el valor de un bien no depende del costo material de sí mismo, sino que de su utilidad. Un bien puede tener un costo alto para su fabricación o creación, pero si no tiene la cualidad de ser deseado, no tiene valor”.¹⁶

Por lo complejo que puede ser definir realmente lo que significa valor, surgieron dos corrientes para su definición, la primera se conoce como la escuela univalente la cual afirma que el valor para un determinado bien es único, en un momento dado, cualquiera que sea su finalidad; por aporte, está la escuela plurivalente que plantea el principio de que el valor puede cambiar de acuerdo con la finalidad de su determinación.

Como parte de la corriente univalente, se impuso el concepto de valor el cual corresponde al valor de mercado o al valor real de mercado, que es un valor único; de lo anterior el valor de mercado se define como el correspondiente al precio que el inmueble evaluado

¹⁶ Cano Marroquín, Carlos Humberto. **Métodos técnicos para la valuación de bienes inmuebles**. Pág. 38.



podría alcanzar cuando se coloca a la venta en plazo razonable, o sea al precio obtenido a través de una libre compra y venta al contado.

“Valor de mercado es el precio más alto, estimado en términos de dinero, que una propiedad puede producir, siendo expuesta para la venta en un mercado abierto, permitiendo un tiempo razonable para encontrar un comprador, que compra con el conocimiento de todos los usos a los cuales está adaptada la propiedad y apta de ser usada, aunque el valor puede mudar, de acuerdo con la finalidad de su determinación. Aunque el valor es de carácter extremadamente subjetivo, sujeto a las más diversas variaciones en función de los más significantes detalles; por lo tanto, el valor es apenas una opinión basada en la consideración de los más variados elementos envueltos, así se trata de una conceptualización vaga”.¹⁷

El avalúo o valuación, también es conocida como tasación, su objeto es el de determinar una medición del valor de un bien, valor que dependerá esencialmente de la deseabilidad o utilidad que el bien posea; esta actividad requiere una objetividad total de los elementos que sirven de base para llegar a determinar un valor justo, por lo que es una actividad consistente en estimar el valor de un bien por medio de un proceso ordenado y objetivo, tomando en cuenta las características y estado de conservación de un bien.

La tasación también puede ser considerada un arte de estimar el valor real de una determinada propiedad, siendo básicamente un proceso objetivo y ordenado relacionado

¹⁷ *Ibíd.* Pág. 39.



con un propósito y descansa en observaciones y en la teoría económica, la cual produce un estimado de valor de cambio por dinero efectivo, de una propiedad específica para una fecha y lugar determinado, asumiendo un uso específico; cuando la valuación se hace en forma técnica, el proceso se basa en conocimientos de las ciencias que sirven de apoyo para su realización y es de esperarse que los profesionales que efectúan la valuación de un mismo bien inmueble, lleguen a resultados similares.

3.2. La propiedad de los bienes inmuebles

El concepto de propiedad ha tenido a través de la historia, concepciones diferentes; por ejemplo, en la época antigua los romanos definieron la propiedad diciendo, que era el derecho más completo que se puede tener sobre una cosa corporal, por eso sólo se limita a estudiar los diversos beneficios que procura la propiedad, los beneficios se resumen en el uso y el fruto.

“Los códigos civiles de diferentes países dan su punto de vista respecto del concepto de propiedad y así se ha venido evolucionando a través de la historia de cada país, por ejemplo el Código Napoleónico de 1804, la definió como el derecho de gozar y disponer de la cosa de la manera más absoluta, con tal de que no se haga con ella un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos; mientras que el Código Civil Español de 1889, en su Artículo 348 define a la propiedad diciendo que es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas por las leyes”.¹⁸

¹⁸ *Ibíd.* Pág. 40.



Por lo citado puede entenderse que la propiedad sobre bienes inmuebles es el derecho en virtud del cual un inmueble se encuentra sometida de manera absoluta y exclusiva a la acción y a la voluntad de una persona, lo cual se establece de manera legal, para que terceros sepan que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre ese bien inmueble el dominio para aprovecharlo totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal.

Existen distintos regímenes de propiedad, tal como la propiedad individual, la cual es la forma tradicional por medio de la cual una persona denominado propietario, adquiere el derecho de usar, gozar y disponer de un bien inmueble dentro de las limitaciones y modalidades que fijen las leyes; también está la copropiedad de pisos o apartamentos, que ha adquirido un desarrollo considerable a partir del crecimiento poblacional en las áreas urbanas de la ciudad capital y municipios aledaños en Guatemala.

3.3. Elementos que determinan el avalúo de bienes inmuebles

Un avalúo es la estimación del valor de un bien inmueble, basada en la investigación de mercado de bienes iguales o equivalentes; también sirve para determinar la rentabilidad, factibilidad, demanda, oferta y las posibilidades de financiamiento de proyectos en los que están de alguna manera involucrados, por lo que realizar un avalúo sirve para determinar el valor de un bien, para lo cual el valuador lleva a cabo un análisis y emite opiniones o conclusiones relacionadas con el carácter, calidad, valor o utilidad de intereses o aspectos específicos de determinados bienes, teniendo en cuenta su entorno; es decir, la zona en que se encuentra y las condiciones de los otros bienes inmuebles.



La localización de un bien inmueble es el factor que más influye en su valoración, puesto que la misma estará en función del interés que suscite, condicionado por su situación urbana; en un régimen de libre competencia, el coste de las superficies edificables tiende a aumentar proporcionalmente a la demanda, pero esta se orienta analíticamente en función del lugar que ocupan los solares o terrenos; otro aspecto a considerar es el grado de dotación de la infraestructura y servicios; es decir, accesos, trazados varios, instalación sanitaria, servicios y el acceso hacia los transportes públicos.

“Es evidente que el número y calidad de infraestructura, darán una importante referencia para efectuar la valoración de un solar o edificio. En zonas de expansión, muy recientes, es frecuente encontrarse con infraestructura deficiente o incompleta; este aspecto debe considerarse con atención. Naturalmente, un bien inmueble, solar o edificación, que cuenta con una infraestructura completa y dotación de servicios, tiene dos ventajas a ponderar: primero, el coste de las obras e instalación, y segundo, el grado de desarrollo de la zona es mayor y por tanto comercialmente más atractivo. El estudio del entorno permitirá establecer una expectativa de actuación que, en algunos casos, estará condicionada negativamente al mismo”.¹⁹

Aunque se puede dar el caso de que un solar, aun siendo céntrico, no pueda alcanzar cuotas muy altas de cotización, porque pudiera estar incluido en una zona de protección, y la calidad de vida que presenta es inferior a la que correspondería a otras zonas céntricas en el casco urbano que es el centro de la actividad urbana; por ejemplo, zonas

¹⁹ **Ibíd.** Pág. 60.



del centro histórico, por lo que el análisis del entorno debe hacerse conjuntamente al de situación; de manera que no siempre estarán en relación directa con el emplazamiento y el nivel de calidad.

De igual manera, también puede ocurrir que un plan proyecte la remodelación de una zona, con lo que la actuación previsible pueda mejorar el nivel de vida y, por tanto, el valor del suelo estará en función de la categoría que vayan presentando las nuevas edificaciones; asimismo, dentro del estudio del entorno, habrá que considerar el agotamiento de la oferta; es decir, establecer el estado de las edificaciones próximas, pues, si son todas muy nuevas, es previsible que la oferta sea muy escasa o nula y, por lo tanto, la demanda indicará el nivel de precios a que se puede llegar.

Además, debe tenerse en cuenta el tipo de edificación existente, tomando en consideración las características más comunes de las mismas, como el tipo de estructura, el material de las fachadas, los materiales y el tipo de techo, el diseño arquitectónico y el tamaño de los edificios, entre otros; la tipología constructiva de una edificación deberá establecerse con base en el uso o destino de la construcción, el subuso y su categoría, estimando ésta en función tanto de los materiales como del sistema constructivo empleados en su ejecución, considerándose para ello como elementos singulares del edificio, sus muros, entrepisos y el techo.

En las zonas centrales de intenso tráfico y gran densidad de población, se destinan para actividades comerciales las primeras plantas de los edificios, al extremo que existen zonas en que toda la actividad es comercial y por tanto las edificaciones tienen tal uso;



por lo que, siempre que sea posible, se deben obtener datos provenientes del mercado inmobiliario, ya que es este el que en última instancia, determina el valor real y actual de los inmuebles, y conjuga todas las fuerzas físicas, económicas, sociales y políticas que determinan su valor en un momento dado, incluyendo las alzas y bajas de los precios, atendiendo a condiciones inflacionarias o depresivas presentes en ese momento.

Por eso es que la valuación de bienes comprende una investigación selectiva de áreas apropiadas del mercado; la recolección de datos pertinentes, el empleo de las técnicas analíticas correspondientes y la aplicación de conocimientos, experiencia y juicio profesional para obtener una solución apropiada a un problema de avalúo; el análisis de datos relacionados con el problema da principio con una investigación de tendencias observadas en los niveles del mercado, lo cual ayuda al valuador a comprender los factores que afectan el valor de los bienes en un área específica.

Es conveniente conocer los diferentes tipos de avalúo para identificar correctamente el que debe aplicarse, encontrándose que existe un avalúo comercial, el cual se realiza el fin de comprar o vender alguna propiedad o determinar su valor de mercado; un avalúo fiscal, que se realiza sobre una propiedad, para determinar el pago de un impuesto sobre la misma, siendo su monto, un porcentaje del valor de la propiedad, obtenido mediante el avalúo; el avalúo bancario, es el que se realiza con el fin de conocer el valor de una propiedad sobre la cual se otorgará un préstamo, comúnmente llamado hipoteca.

El avalúo catastral, se refiere al valor de los predios, obtenidos en la investigación y análisis estadístico del mercado de inmuebles; mientras que el autoavalúo, es un derecho



que tiene el propietario de un predio de asignarle un valor a cada inmueble, de acuerdo al Artículo 6 de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, Decreto número 15-98 del Congreso de la República de Guatemala.

El valor asignado a un bien inmueble en la tasación es el precio más probable, en una fecha específica, en que deban venderse los derechos de una propiedad determinada, ya sea de contado o en términos equivalentes o bajo otras condiciones claramente definidas; todo esto después de que el bien sea exhibido en un mercado competitivo bajo todas las condiciones que impone una venta legal.

El proceso de tasación del bien inmueble consiste en una serie de pasos secuenciales, los cuales sirven para obtener el óptimo aprovechamiento de los recursos disponibles; con dicho proceso no se pretende encausar los avalúos en un mismo sentido, ya que cada valuador define el sentido que va a tomar en función del bien inmueble que se va a valorar y también sobre el motivo por el que se llevará a cabo la valuación; es decir, el fin por el que se realiza el avalúo, puesto que de ello dependerá iniciar el trabajo, puesto que se requiere obtener el título de propiedad, realizar un levantamiento topográfico, elaborar planos generales, obtener certificaciones registrales y matriculares, entre otros.

Para realizar la tasación se comienza con la etapa de información, los cuales serán necesarios para la realización del trabajo; dichos datos pueden ser obtenidos por medio de la apreciación del valuador o por información anterior del sector, también se requiere la descripción completa de la propiedad objeto de avalúo y la identificación del bien inmueble, que incluye la descripción física de la propiedad que es objeto de avalúo.



En la mayoría de los casos de avalúo de bienes inmuebles, es necesario realizar la medición del inmueble, ya que esto es parte importante del avalúo, aunque ya se cuente con dicha información, puesto que de todas formas será necesario chequear la medición existente, para estar seguro de que es confiable, ya que para presentar el informe de las áreas es necesario que estas estén acompañadas de un croquis o planos y los cálculos realizados a partir de la medición realizada, por lo que tener las medidas y colindancias actualizadas es fundamental para un avalúo objetivo.

En el avalúo deben incluirse detalles de la propiedad y sus fotografías, la descripción de la zona donde se encuentra la propiedad que contenga los servicios públicos, vías de comunicación y otros; en ciertos casos, puede ser necesario incluir no solamente la descripción de la zona en la cual está ubicado el bien inmueble, sino también la descripción de la ciudad o sector, incluyendo datos geográficos, fotografías de la ubicación de los alrededores, así como cualquier otra información que sea importante a criterio del valuador.

Luego de finalizada la etapa de información, se tiene la etapa de investigación, en donde el valuador recopila referenciales de valor, los cuales son de gran importancia, ya que sirven como parámetros para la valuación del bien inmueble; posteriormente, se tiene la etapa de procesamiento de la información, en la cual el valuador tiene la oportunidad de aplicar los conocimientos adquiridos, su destreza y experiencia, debido a que al momento de seleccionar el método a utilizar, lo debe hacer con una base sólida, para que de forma responsable pueda emitir el estimado del valor real del inmueble, de acuerdo a las condiciones de mercado inmobiliario existentes.



En la etapa final se discuten y exponen los estimados anteriormente, para la preparación o exposición del informe técnico, así como las conclusiones y recomendaciones sobre el avalúo realizado; el mismo, debe conducir al lector desde la definición del problema, a través del análisis y datos descriptivos pertinentes, hasta llegar a una conclusión específica; es importante presentar en el informe los hechos, razonamientos y conclusiones de una manera clara y concisa, aunque la extensión, tipo y contenido de informe son determinados por el usuario final, por los requisitos reglamentarios, el tipo de propiedad valuada y la índole del problema.

El informe del avalúo debe ser preparado de tal manera que suministre la información específica requerida por el usuario final; es esencial que un valuator profesional logre y comunique sus análisis, opiniones y consejos de forma que tengan significado para el cliente y no puedan ser malinterpretados en el mercado; por lo que es importante que el informe de un avalúo se presente en forma clara y precisa, para que no haya equivocaciones o malinterpretaciones; el mismo debe tener suficiente información para permitir que el usuario entienda correctamente el resultado sobre el valor del inmueble.

En el caso de la valuación de bienes inmuebles en Guatemala, la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, tiene establecido un Manual de Valuación Inmobiliaria, en donde establece una ficha predial urbana, que es el formulario utilizado para la recopilación de datos; para la valuación en el área rural, el formulario difiere en algunos campos con el del área urbana, tanto para la tierra como para la construcción; al igual que se recopila información del bien inmueble en el área urbana, se hace también para el área rural de la jurisdicción del bien inmueble que se valúa.



3.4. Métodos de tasación, avalúo o valuación de bienes inmuebles urbanos

En la valuación de parcelas urbanas se utiliza el método de tasación colectiva, que implica comparar inmuebles de valor conocido con otros similares de valor desconocido, para determinar el valor de estos últimos; la tasación colectiva por comparación consiste entonces en estimar el valor de los bienes inmuebles, de conformidad con reglas generales y procedimientos uniformes para utilizar factores de influencia en el valor y datos sobre ventas y rentas.

“En las zonas urbanas, cuando se carece de datos para establecer el valor de un bien inmueble, se le compara con otros semejantes cuyos valores se han determinado por el análisis de las ventas realizadas o por la capitalización de las rentas devengadas. Con el objeto de facilitar la comparación, los bienes inmuebles se clasifican por su uso, subuso y categoría, y los valores se reducen a unidades uniformes de superficie; de esta forma se obtiene un común denominador que, aplicando los factores de ajuste existentes entre las diferentes parcelas, permite establecer un valor base útil para su comparación. El establecimiento de valores base unitarios normales para las parcelas de valor conocido y su extensión por comparación a bienes inmuebles de valor desconocido, hacen que estas últimas se tasen como si fueran iguales”.²⁰

En el método de tasación colectiva pueden valuarse muchos más bienes inmuebles que por el método corriente de tasación individual y las tasaciones así obtenidas, aunque no

²⁰ Santisteban Betancourt, Rodrigo. **Descripción del método de incidencias para la valuación de bienes inmuebles**. Pág. 58.



sean tan precisas, resultan suficientemente adecuadas para que sirvan de base para la determinación del impuesto y al mismo tiempo satisfagan las condiciones indispensables de uniformidad, compensación y economía en la administración.

Este sistema de tasación de bienes inmuebles, para que proporcione una fuente satisfactoria y práctica de ingresos fiscales, debe lograr que los avalúos sean uniformes y que la administración del sistema resulte relativamente poco costosa; por lo que el criterio de uniformidad en el avalúo se sustenta en el principio de equidad del tributo, en donde todos los propietarios de bienes inmuebles de valor similar deben estar sujetos a la misma carga tributaria; paralelamente, bienes inmuebles cuyos avalúos sean diferentes, implican un diferente nivel de carga tributaria.

También existe el método de aprovechamiento, el cual corrige el valor del terreno valuado en función de su máximo aprovechamiento, construido con un bien inmueble que no lo aprovecha integralmente; es decir, se basa en el hecho de que el valor de un bien inmueble está en relación directa con el mejor y más productivo uso, por lo que es muy útil y de sencilla aplicación ya que da valores realmente ajustados a los principios y conceptos básicos de la valuación; es aplicable a numerosos casos que se presentan frecuentemente en grandes ciudades, especialmente cuando los terrenos se encuentran en zonas urbanas en donde la ley rige los porcentajes de construcción, entre otros.

Este método de aprovechamiento también puede ser utilizado cuando se desea comparar rentas; en este caso se puede usar el método de aprovechamiento corregido con la tasa de rendimiento o la renta unitaria, de estar estas propiedades destinadas a la misma



renta; se debe tomar en cuenta que, se pueden comparar edificaciones que originen la misma renta, comercio con comercio, oficinas con oficinas, y que sean comparables en cuanto a zonificación y características de las construcciones; debe tenerse presente también el carácter residual que tiene el terreno; es decir, que su valor depende del residuo de los ingresos netos que queden después de restar de los mismo todos los elementos representados por las construcciones.

Otro método para evaluación de bienes inmuebles es el denominado método de capitalización de la renta, el cual constituye el sistema más adecuado y el que mejor representa el valor de un inmueble dado en función del monto presente de todos los posibles ingresos o beneficios futuros, ya que uno de los usos más difundidos para los inmuebles es el producir renta, puesto que existe un mercado de compraventa de viviendas dadas en arrendamiento así como de otros inmuebles que son propiedades típicamente rentables, tales como centros comerciales u oficinas y aún otros cuyo valor siempre depende de sus ingresos o renta.

Es imprescindible valuar estos inmuebles en función de su renta, ya que el valor por este sistema se estima capitalizando los ingresos netos que estos bienes producen o pueden producir; es decir, convertir la renta neta en capital es la mejor manera de poner en evidencia el valor de propiedades de renta; para realizarlo, el valuador debe estar familiarizado con los procedimientos y teorías que se pueden utilizar.

"El procedimiento consiste en capitalizar las rentas reales o hipotéticas de una propiedad y es, por naturaleza, una operación casi exclusivamente matemática. Comprende dos



factores determinantes: la estimación y separación de la renta neta que existe actualmente y la aplicación de una tasa conveniente de capitalización. La tasa de capitalización debe depender de los riesgos de la inversión. Mientras más alta es la tasa de interés, tanto para el capital como para la renta, resulta mayor el peligro. El riesgo es un factor de la capitalización, pues a mayor riesgo, mayor tasa y menor valor”.²¹

“Es conveniente diferenciar los conceptos de valor, renta y tasa de capitalización: valor se refiere al precio más probable, en una fecha específica en que deban venderse los derechos de una propiedad determinada, ya sea de contado o en términos equivalentes al contado o bajo otras condiciones definidas; renta es el valor o importe que una persona abona en concepto del alquiler o el arrendamiento de una propiedad; tasa de capitalización es el resultado que se obtiene dividiendo el ingreso neto producido entre el valor de la propiedad. Debe hacerse notar, que la renta que produce el inmueble es considerable en cada caso en particular conforme a la duración de las mejoras construidas sobre él, pudiendo variar su tasa de rendimiento, al ser utilizado nuevamente con otro uso o uno similar pero más productivo”.²²

Otro factor en el uso del método de capitalización de la renta es la seguridad, ya que cuanto más segura resulte una renta futura, menor es la tasa; por lo que existen varios sistemas para capitalizar los ingresos netos, los más utilizados están referidos e íntimamente ligados a la forma en que se va a amortizar el capital invertido en la construcción de las mejoras, las cuales tienen una duración o vida económica limitada en

²¹ **Ibíd.** Pág. 64.

²² **Ibíd.** Pág. 67.



contraposición al terreno, teniendo este una duración perpetua, salvo que ocurran desastres naturales que le cambien su condición física .

Es decir que, con este método de capitalización de la renta, se pueden resolver diferentes problemas de capitalización que se presenten, ya sea la obtención del valor residual del terreno, conociendo el valor del terreno, del edificio o bien el valor total del inmueble en conjunto, conociendo el valor del edificio, lo cual se puede utilizar cuando el valor de la tierra representa una porción sustancial del valor total de la propiedad y el edificio no es nuevo o cuando este no representa el uso mejor y más productivo del terreno; asimismo, se debe utilizar la técnica para obtener el valor residual del edificio.

Este método de capitalización de la renta también se utiliza cuando el edificio ha sido concebido en función de su mejor y más productivo uso o es nuevo, ya que en estas condiciones es posible y bastante exacto calcular el costo total del edificio, aplicarle a este sus correspondientes tasas de rendimiento y amortización del capital invertido en las mejoras, y obtener así la porción de la renta que le corresponde.

En este capítulo se estableció la definición de tasación, avalúo o valuación, así como el de la propiedad de los bienes inmuebles, los elementos que determinan el avalúo de los mismos, los métodos de tasación o valuación de estos en zonas urbanas y rurales, así como las diferentes aplicaciones que proporcionan estos métodos, los cuales se utilizan de acuerdo a la preferencia de los valuadores.



CAPÍTULO IV

4. Indefensión del demandado ante la falta de tasación de bienes inmuebles en los juicios ejecutivos en la vía de apremio

El contenido de este capítulo se orientará a exponer la indefensión del demandado ante la falta de tasación de bienes inmuebles en los juicios ejecutivos en la vía de apremio, por lo que se explica en que consiste la vía de apremio, lo que es la tasación de inmuebles, así como los métodos más comunes utilizados para la, tasación, valuación o avalúo de los mismos, así como lo que es el remate de los bienes embargados y los efectos negativos que la falta de tasación ocasionan al demandado.

4.1. La vía de apremio

El procedimiento de apremio es el cauce formal mediante el cual se busca lograr el cumplimiento de la prestación actuando coercitivamente contra el patrimonio del deudor; es decir, es un procedimiento de naturaleza jurisdiccional, en el que el titular del crédito procede, sin necesidad de previa sentencia judicial de condena del deudor, a la ejecución expropiatoria de los bienes de este último para transformarlos en una suma de dinero que le permita hacerse cobro de la deuda que resulta insatisfecho por falta de prestación del sujeto obligado.

De acuerdo con el Artículo 294 del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto número 107 del Jefe de Gobierno de Guatemala, procede la vía de apremio procede cuando se pide



la ejecución con apoyo de títulos siempre que traigan aparejada la obligación de pagar cantidad de dinero líquida y exigible, por lo que se trata de una ejecución forzosa, por lo que únicamente se permite la interposición de excepciones en el caso de la ejecución de sentencias pasadas en autoridad de cosa juzgada sólo se admiten excepciones nacidas con posterioridad a la sentencia, de acuerdo al Artículo 295 de ese mismo Código; en las demás ejecuciones basadas en los demás títulos solo se admiten las excepciones que destruyan la eficacia del título y se fundamenten en prueba documental.

En el sistema legal guatemalteco, el título ejecutivo es siempre un documento, cuyo origen puede ser civil o mercantil, en el cual se establece una obligación a cargo del deudor, que en caso de incumplimiento es preciso promover la actividad jurisdiccional para que el órgano respectivo decida al respecto; también se puede mencionar que el título ejecutivo es el que otorga la calidad de acreedor a su titular y poseedor legitimado, para el caso del juicio cambiario.

“Para unos el título ejecutivo es un elemento constitutivo de la acción; para otros, es una condición requerida para el ejercicio de la acción; y para otros es la prueba documental del crédito; por lo que es necesario tener presente que el título ejecutivo tiene un significado sustancial y formal; en sentido sustancial, es el acto jurídico del que resulta la voluntad concreta de la ley; mientras que el título en sentido formal es el documento en que el acto está contenido. El título ejecutivo representa y lleva en si la acción ejecutiva, y está, a su vez, aparece íntimamente ligada al título ejecutivo”.²³

²³ Chacón Corado, Mauro. **Procesos de ejecución**. Pág. 119.



El título ejecutivo fundamental lo constituyen las sentencias firmes de condena dictadas en los juicios de conocimiento, así como la dictada en el juicio ejecutivo, también llamada sentencia de remate; es decir, ejecutivos son los títulos que motivan el juicio ejecutivo, con las características de este juicio; mientras que los ejecutorios son los que conducen a la llamada ejecución inmediata, como sería la vía de apremio, en la cual se restringen las posibilidades de defensa o uso de excepciones por parte del deudor; en esta ejecución la carga de la prueba se desplaza hacia el deudor.

En el Artículo 294 del Código Procesal Civil y Mercantil se enumeran los títulos gozan de un estatus jurídico especial, a partir de lo cual, la ejecución en la vía de apremio se convierte en el procedimiento de pago al acreedor, mediante la liquidación o conversión en metálico de los bienes embargados y rematados al deudor; debido a que, si el obligado en la sentencia de remate no cumple con efectuar el pago tendrá que continuarse con la fase subsiguiente que corresponde a la vía de apremio en la cual la función jurisdiccional empieza a actuar en una nueva etapa, llamada de ejecución, esto es, en el proceso de ejecución que se suele llamar forzosa.

Esta clase de ejecución recibe este nombre por ser un procedimiento rápido, donde se resuelve sin dictar sentencia, por lo que al iniciar el mismo en su primera resolución se fija la medida coercitiva que puede ser el remate del bien dado en garantía; asimismo, se formaliza, en la demanda, conforme al título que se utilice, es ágil en su procedimiento, ya que desde que se inicia el juicio se ordenan las medidas precautorias, y si la cantidad está garantizada con hipoteca se señala día y hora para el remate de los bienes del deudor dejando así indefenso al este ya que el acreedor cuenta con distintos medios para



poder garantizar y defender sus derechos, especialmente lo relativo a quedarse con el bien inmueble rematado.

Las características básicas de este juicio son que haya obligación de pagar cantidad de dinero, líquida y exigible, además que se pida en virtud de los títulos enumerados en el Artículo 294 del Código Procesal Civil y Mercantil; la misma se reguló con el propósito de que se acudiera directamente a la realización de los bienes del deudor, si la ejecución se basa en títulos a los cuales se les atribuye eficacia jurídica privilegiada, por lo que procede cuando se pide la ejecución con apoyo de esa clase de títulos.

Los títulos con los que procede la vía de apremio son: sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada; laudo arbitral no pendiente de recurso de casación; créditos hipotecarios; bonos o cédulas hipotecarias y sus cupones; créditos prendarios; transacción celebrada en escritura pública y convenio celebrado en el juicio.

En el caso de los de bienes inmuebles en los juicios ejecutivos en la vía de apremio, los mismos provienen de los créditos hipotecarios y de los bonos o cedulas hipotecarias y sus cupones, los cuales son títulos ejecutivos suficientes para hacerlos valer en la vía de apremio, puesto que los mismos son un derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación, puesto que en el proceso ejecutivo lo que se persigue es dar satisfacción a la misma; aunque es de tener en cuenta la hipoteca como garantía es un derecho real por lo que no hay responsabilidad personal, lo cual significa que en caso de que la hipoteca resulte insuficiente, no hay posibilidad de hacer efectiva la obligación de otros bienes del deudor.



4.2. La tasación del inmueble para su remate en la vía de apremio

La trascendencia de la tasación del bien inmueble a ser ejecutado en la vía de apremio, radica en su importancia misma como uno de los presupuestos para que el acreedor hipotecario pueda optar por el procedimiento de ejecución especial y directa sobre bienes hipotecados o pignorados; esta fase presenta diversas aristas que la esbozan como una institución bastante controvertida por la doctrina y la jurisprudencia ya que incide directamente en el resultado económico de la subasta y el eventual mantenimiento de las relaciones económicas del préstamo hipotecario.

La tasación puede ser llevada a cabo por nombramiento de un perito tasador, con las normas de valoración aceptadas sobre los peritos y la presentación de eventuales alegaciones por las partes o que ejecutante y ejecutado se hayan puesto de acuerdo sobre su valor, antes o durante la ejecución, de este modo, la tasación que conste en la escritura de préstamo hipotecario serviría a su vez como tipo en la subasta.

“Los principales problemas que acarrearía la configuración legal de la tasación es que, por un lado, que en la mayoría de las ocasiones el tipo de la subasta casi nunca se negocia y es fijado unilateralmente por el acreedor; e igualmente que la legislación hipotecaria no ha dejado tan claro la vinculación obligatoria entre la tasación efectuada conforme a las exigencias del mercado hipotecario y el tipo de subasta acordado por las partes. Así una de las problemáticas más destacables de la regulación en materia de tasación hipotecaria es que no refleja una correcta correlación entre el valor del inmueble como resultado de la tasación acordada en el momento de la constitución de la hipoteca



y el valor real o neto de la finca, que la doctrina entiende como el valor de mercado menos las cargas preferentes que al momento graven el inmueble y queden subsistentes”²⁴

Es así que no hay lugar a duda en calificar a la cláusula de avalúo o valoración de la finca hipotecada a efectos de subasta como fijada de forma unilateral y discrecional por parte de la entidad acreedora, a pesar de la apariencia de acuerdo de las partes, puesto que los efectos son cuanto menos lesivos, debido a que la fijación de un tipo de subasta inferior al valor real como consecuencia de la tasación unilateral puede y de hecho ha generado graves efectos en la liquidación patrimonial de la relación jurídico hipotecaria respecto al deudor, al reducirse la cantidad de dinero producto de la subasta en relación a la completa satisfacción del crédito total garantizado con hipoteca.

De este modo el saldo restante del crédito hipotecario sería mayor, pudiendo continuar la ejecución por el restante; igualmente, una sobrevaloración de la tasación orientada a la justificación de concesión de un préstamo más alto presenta igualmente mayores problemas para el particular, contribuyendo a la perpetuación del crédito y la pérdida del inmueble ante la imposibilidad de una enajenación realista.

Respecto a la vinculación entre la tasación efectuada y el tipo de la subasta, se puede afirmar que es una disposición hipotecaria sobre la que las circunstancias sociales y económicas han influido notablemente en su determinación, lo cual ha desembocado en una reciente e intensa crítica a esta forma en que se lleva a cabo la subasta del bien

²⁴ Quesada López, Pedro. **La tasación del inmueble de cara a su ejecución**. Pág. 118.



inmueble, especialmente porque no existe una obligación legal de tasación del bien inmueble para la admisión de la demanda ejecutiva, sino que simplemente se determinase el precio en que los interesados tasasen la finca para que sirviese de tipo en la subasta.

“Como delimita la doctrina, se estableció así una clara relación entre el valor de tasación del bien y el pacto sobre el tipo para la subasta de la escritura de constitución de hipoteca; imposibilitándose que se subaste por un precio irrisorio y garantizándose la ponderación de la tasación y su aproximación al valor del inmueble. De este modo el tipo de subasta se considera estrictamente como un pacto libre entre las partes del contrato, vinculado a las ideas de celeridad y agilidad, pero no asociado al reflejo del valor real de la finca. El fundamento de este precepto sería la carencia de sentido de que el acreedor se beneficie de un valor de tasación elevado, para justificar la concesión de un préstamo de mayor cuantía, pero que en caso de impago le permitiese adjudicarse el inmueble por un precio reducido lo que supone favorecer el principio *favor debitoris* frente al *favor creditoris*”.²⁵

De igual forma debe tenerse en cuenta que la tasación de la finca debe ser un requisito de procedibilidad para acudir al proceso de ejecución especial hipotecaria y formular la pretensión ejecutiva, pero cuya omisión no impide la eficacia de la hipoteca ni es obstáculo para su inscripción en el registro, si bien ha de entenderse que no se constituiría el presupuesto del tipo; es decir, no podría acudirse al procedimiento especial de ejecución hipotecaria si bien se reconduciría al procedimiento ejecutivo común.

²⁵ *Ibíd.* Pág. 119.



La tasación puede ser realizada por una entidad que no necesariamente afine a los acreedores pudiendo ser realizadas por entidades o personas físicas que tengan entre sus funciones profesionales la de tasar, puesto que la finalidad de la exigencia de tasación es la de garantizar el cumplimiento de los límites impuestos al importe de los créditos hipotecarios que puedan servir de garantía a las emisiones de cedulas o bonos hipotecarios, para el amparo a los usuarios de los servicios financieros.

“La interpretación de la doctrina es clara: la legislación no puede impedir la aplicación de la tasación del bien inmueble a ejecutar, porque en la actualidad claramente vincula el valor de tasación al tipo de la subasta. A los efectos del procedimiento de ejecución hipotecaria debe comprobarse el ajuste de la tasación al límite legal, siendo las consecuencias de su ausencia la denegación del despacho de ejecución hipotecaria, sin perjuicio de la posibilidad de acudir al procedimiento de ejecución ordinario o al declarativo y por lo tanto constituye requisito indispensable de procedibilidad, por lo que para inscribir el pacto de ejecución sobre el bien hipotecado en la escritura de constitución, se debe acreditar la tasación de la finca hipotecada”.²⁶

Sin duda uno de los mayores problemas que afronta la tasación de bienes a ser ejecutados por la vía de apremio es la independencia del tasador respecto del proceso de suscripción de créditos, de modo que puedan establecer una tasación imparcial y objetiva, pues es un hecho notorio que la entidad prestamista suele escoger la empresa tasadora en el desarrollo de la fase precontractual, con la que pueden llegar a

²⁶ *Ibíd.* Pág. 120.



establecerse claros criterios de cooperación vinculación profesional; todo ello a pesar de que los tasadores no deberían valorar bienes para personas físicas o jurídicas con las que no puedan mantener una posición de independencia.

No obstante, aun teniendo en cuenta los múltiples supuestos específicos, en ningún caso se alude a la abstención de valorar bienes que vayan a ser objeto de una operación de concesión de préstamo hipotecario en el que intervenga una entidad de crédito a la que pertenezca el tasador profesional, o de entidad de crédito a la que pertenezcan o de sociedades que formen grupo con aquélla o con la que tengan un convenio de colaboración por los perjuicios derivados de una sobretasación de inmuebles sobre los que se constituyeron hipotecas en garantía de préstamos.

Es por eso que se debe tener en cuenta la relación de poder que tiene la entidad bancaria en la fase precontractual de concesión del préstamo, que permite que se pueda considerarla la parte fuerte frente al consumidor, al que no le queda más remedio que su consentimiento de la tasación realizada así como la elección de la persona tasadora; todo ello sin olvidar la incidencia jurisdiccional directa que tienen la tasación en el procedimiento de ejecución hipotecaria, por lo que es preciso asegurar los medios de garantía de la imparcialidad e independencia del tasador.

En todo caso, las leyes procesales civiles establecen que la tasación se omitirá siempre que las partes hubieren convenido en el precio que deba servir de base para el remate y que cuando se tratare de bienes inmuebles, podrá servir de base a elección del actor y no del deudor, el monto de la deuda, por lo que luego de definir el actor la manera en



que tasará el bien inmueble procede a la petición de ejecución y en atención a las características del bien embargado, se define que el bien lo realice persona especializada y conocedora del mercado en que se compran y venden esos bienes y en la que concurren los requisitos exigidos para operar en el mercado inmobiliario.

Es por eso que tratándose de bienes inmuebles una vez incoado el procedimiento de apremio y antes de cualquier otra actividad, estas legislaciones procesales civiles establecen que debe determinarse la situación jurídica de esos bienes; es decir, determinar la titularidad del dominio y las cargas que tiene inscritas el bien, así como demás derechos reales del bien o derecho gravado, en especial, relación completa de las cargas inscritas que lo graven o, en su caso, que se halla libre de cargas.

Asimismo, se debe tener en cuenta que, en los procesos de ejecución de bienes inmuebles, como tendencia se tiene regulado que si existen titulares de los créditos anteriores que sean preferentes, el secretario judicial dirige oficios a estos y al ejecutado para que informen sobre la subsistencia actual del crédito garantizado y su actual cuantía.

Asimismo, aquéllos individuos con interés en el bien inmueble objeto de remate a quienes se reclame esta información deberán indicar si el crédito subsiste o se ha extinguido por cualquier causa y, en caso de subsistir, qué cantidad resta pendiente de pago, la fecha de vencimiento y, en su caso, los plazos y condiciones en que el pago deba efectuarse; si el crédito estuviera vencido y no pagado, se informará también de los intereses moratorios vencidos y de la cantidad a la que asciendan los intereses que se devenguen por cada día de retraso.



Cuando la preferencia resulte de una anotación de embargo anterior, se expresará la cantidad pendiente de pago por principal e intereses vencidos a la fecha en que se produzca la información, así como la cantidad a que asciendan los intereses moratorios que se devenguen por cada día que transcurra sin que se efectúe el pago al acreedor y la previsión de costas; los oficios que se expidan se entregarán al ejecutante para que se encargue de su cumplimiento.

A la vista de lo que el ejecutado y los acreedores declaren sobre la subsistencia y cuantía actual de los créditos, si hubiera conformidad sobre ello, el secretario judicial encargado de la ejecución, a instancia del ejecutante, expedirá los mandamientos que procedan; de existir disconformidad les convocará a una vista ante el tribunal, que deberá resolverse mediante auto, no susceptible de recurso; si pasa el tiempo establecido para que el ejecutado y a los acreedores conteste, se entenderá que la carga, a los solos efectos de la ejecución, se encuentra actualizada al momento del requerimiento en los términos fijados en el título preferente.

Cuando los titulares de derechos inscritos con posterioridad al gravamen que se ejecuta satisfagan antes del remate el importe del crédito, intereses y costas, dentro del límite de responsabilidad que resulte del registro, quedarán subrogados en los derechos del actor hasta donde alcance el importe satisfecho; asimismo, se harán constar el pago y la subrogación al margen de la inscripción o anotación del gravamen en que dichos acreedores se subrogan y las de sus créditos o derechos respectivos, mediante la presentación en el registro respectivo del acta notarial de entrega de las cantidades indicadas o del oportuno mandamiento expedido por el secretario judicial, en su caso.



“El cómputo de los plazos se realizará a partir del día siguiente de la primera de las notificaciones positivas que se hubiese realizado conforme a las normas reguladoras del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la administración de justicia, por lo que el establecimiento o cambio de domicilio o dirección electrónica podrá comunicarse en cualquiera de las formas y con los efectos referidos en la ley, pues la ausencia de las comunicaciones del Registro o los defectos de forma de que éstas pudieran adolecer no serán obstáculo para la inscripción del derecho de quien adquiera el inmueble en la ejecución. La expedición de la certificación se hará constar por nota marginal expresando la fecha y el procedimiento a que se refiera”.²⁷

Cualquier titular registral de un derecho real, carga o gravamen que recaiga sobre un bien podrá hacer constar en el registro respectivo un domicilio en territorio nacional en el que desee ser notificado en caso de ejecución; esta circunstancia se hará constar por nota al margen de la inscripción del derecho real, carga o gravamen del que sea titular; también podrá hacerse constar una dirección electrónica a efectos de notificaciones, puesto que habiéndose señalado una dirección electrónica se entenderá que se consiente este procedimiento para recibir notificaciones, sin perjuicio de que estas deban realizarse en forma acumulativa y no alternativa a las personales.

Para entender mejor la ejecución hipotecaria se describirán los pasos más habituales desde que se inicia la compra de la vivienda y se constituye la hipoteca sobre ésta, hasta que se produce la ejecución del inmueble por la falta de pago de las cuotas hipotecarias

²⁷ Pellice, Rodolfo. **Valoración de los bienes embargados**. Pág. 49.



y la consiguiente aprobación y adjudicación a una tercera persona o al propio ejecutante de la subasta del inmueble, que suelen ser las propias entidades bancarias y financieras.

Estos pasos consisten, en primer lugar, en la compra mediante escritura pública y constitución de un derecho real de garantía mediante hipoteca sobre la vivienda habitual; luego, el impago por el deudor de las cuotas hipotecarias frente al acreedor; después, acreedor insta el procedimiento de ejecución hipotecaria mediante demanda judicial por el impago.

Posteriormente se emite la orden judicial del inicio de la ejecución hipotecaria que implica el reconocimiento de la deuda y consiguiente auto de ejecución; el siguiente paso es la subasta judicial, independientemente que se celebra con o sin postores; un paso después es la aprobación del remate y posterior adjudicación de la vivienda al mejor postor o al propio ejecutante.

El remate del bien inmueble se refiere a aquella fase dentro de un proceso de ejecución hipotecaria en la que postores o el propio ejecutante ofrecen una suma de dinero para adjudicarse la vivienda, pero para poder ser postor en la subasta y de acuerdo con el Artículo 315 del Código Procesal Civil y Mercantil, será necesario consignar el 10 por ciento del valor del bien inmueble que se pretende subastar, salvo que el ejecutante los releve de esta obligación.

Practicado el remate, se hará liquidación de la deuda con sus intereses y regulación de las costas causadas al ejecutante y el juez librará orden a cargo del subastador, conforme



a los términos del remate; asimismo, los gastos judiciales y de depósito, administración e intervención, y los demás que origine el procedimiento ejecutivo, serán a cargo del deudor y se pagarán de preferencia con el precio del remate, siempre que hayan sido necesarios o se hubieren hecho con autorización judicial.

4.3. Indefensión del demandado ante la falta de tasación de bienes inmuebles en los juicios ejecutivos en la vía de apremio

De acuerdo con el Artículo 312 del Código Procesal Civil y Mercantil, practicado el embargo, se procederá la tasación de los bienes embargados; esta diligencia se efectuará por expertos de nombramiento del juez, quien designará uno solo, si fuere posible, o varios si hubiere que valuar bienes de distinta clase o en diferentes lugares; sin embargo, en el segundo párrafo del mismo Artículo se establece que la tasación se omitirá siempre que las partes hubieren convenido en el precio que deba servir de base para el remate y que cuando se tratare de bienes inmuebles, podrá servir de base a elección del actor, el monto de la deuda o el valor fijado en la matrícula fiscal para el pago del impuesto territorial.

De igual manera, el Artículo 313 del mismo Código Procesal citado, establece que hecha la tasación o fijada la base para el remate, se ordenará la venta de los bienes embargados, anunciándose tres veces, por lo menos, en el diario oficial, que en este caso tiene por nombre Diario de Centroamérica, también se anunciará en otro medio de comunicación de los de más circulación; además, se anunciará la venta por edictos fijados en los estrados del Tribunal y, si fuere el caso, en el juzgado menor de la población



a que corresponda el bien que se subasta, durante un término no menor de quince días y que el término para el remate es de quince días y no mayor de treinta días.

Como se aprecia, en ninguno de esos Artículos se le otorga al demandado el derecho de proponer a un experto tasador para que tase el bien inmueble, lo cual lo deja en total indefensión en favor del actor, puesto que se supone que las partes cuando celebraron el contrato hipotecario o de garantía hipotecaria estuvieron de acuerdo en el en el precio que deba servir de base para el remate, sin tener en cuenta que cuando se realizó el contrato respectivo, el deudor lo aceptó debido a que tenía necesidad del dinero que le otorgó el prestamista, por lo que no se opuso a los requisitos que este le impuso, puesto que los aceptaba o no recibía el dinero, por lo que no hubo plena voluntad de su parte.

El mayor problema se da, además de que el actor determinó la manera de tasar el bien inmueble ni que, cuando se produce el remate, el día y hora señalados, si no hubiere postores por el setenta por ciento, se señalará nueva audiencia para la subasta, por la base del sesenta por ciento, y así continuará, bajando cada vez un diez por ciento, pero si llegare el caso de que ni por el 10 por ciento haya habido comprador, se hará un último señalamiento, y será admisible entonces la mejor postura sobre el bien inmueble que se haga, cualquiera que sea.

El problema radica en que el ejecutante tiene derecho de pedir que se le adjudiquen en pago los bienes objeto del remate, por la base fijada para éste, debiendo abonar la diferencia si la hubiere, lo cual es una farsa porque el actor no va a fijar una base donde deba abonar diferencia alguna, pero si establecerá una base que le sea imposible al



deudor poder llegar a pagarla, lo cual permite al ejecutante no solo cobrar el monto adeudado, sino quedarse con el bien inmueble y volverlo a vender con garantía hipotecaria, para volver a ejecutarlo por la vía de apremio porque el nuevo supuesto propietario tampoco podrá pagar el crédito recibido del prestamista.

Esta indefensión del demandado ante la falta de tasación de bienes inmuebles en los juicios ejecutivos en la vía de apremio es una realidad constante, especialmente de las personas que acuden a los bancos a solicitar préstamos con garantía hipotecaria, puesto que el porcentaje de deudores hipotecarios morosos se mantiene alta, siendo un gran negocio para estos prestamistas bancarios, pues saben que los bienes inmuebles que adquieren y recuperen a partir del remate en la vía de apremio, los volverán a vender con el mismo sistema y terminarán siendo rematados una y otra vez, en detrimento del patrimonio de los demandados por incumplimiento del pago del crédito hipotecario.

Esta indefensión del demandado debiera llamar la atención de los legisladores y derogar la autorización existente para que no se haga la tasación cuando se va a llevar a cabo el remate, puesto que las partes no están en igualdad de condiciones cuando supuestamente acuerdan el precio que deberá servir para el remate, porque el deudor está en una situación de inferioridad económica, cuando realizó el contrato de crédito hipotecario y más cuando ha sido demandado por falta de pago.



CONCLUSIÓN DISCURSIVA

El problema encontrado fue la indefensión del demandado ante la falta de tasación de bienes inmuebles en los juicios ejecutivos en la vía de apremio, lo cual conlleva que el remate de los bienes embargados estén tasados de acuerdo a los intereses del ejecutante y los efectos negativos que la falta de tasación ocasionan al demandado, especialmente porque estos remates de bienes inmuebles resultan siendo un gran negocio para los prestamistas, especialmente los bancarios, pues saben que los bienes inmuebles que adquieren y recuperen a partir del remate en la vía de apremio, los volverán a vender con el mismo sistema y terminarán siendo rematados una y otra vez, en detrimento de los demandados por incumplimiento del pago del crédito hipotecario.

Para evitar que los prestamistas con garantía de crédito hipotecario continúen afectando a los deudores de esos créditos, al ejecutar esos créditos a través del remate del bien inmueble que garantiza ese crédito, la Comisión de Legislación y Puntos Constitucionales del Congreso de la República debe promover la derogación del segundo párrafo del Artículo 312, dejando únicamente la obligación de tasar los bienes inmuebles con tasadores independientes cuando se practique el embargo de los mismos, con la finalidad de que se vendan a precio de mercado vigente al momento del embargo y no al precio que lo tasaron cuando llevaron a cabo el contrato de crédito hipotecario.





BIBLIOGRAFÍA

- CANO MARROQUÍN, Carlos Humberto. **Métodos técnicos para la valuación de bienes inmuebles**. Guatemala: Ed. Serviprensa, 2018.
- CHACÓN CORADO, Mauro. **Procesos de ejecución**. Guatemala: Ed. Magna Terra Editores, 2008.
- FERNÁNDEZ LÓPEZ, Mercedes. **El derecho procesal**. España: Ed. Universidad de Alicante, 2011.
- GASCÓN INCHAUSTI, Fernando. **Derecho procesal civil**. España: Ed. Universidad Complutense de Madrid, 2022.
- OVALLE FAVELA, José. **Teoría general del proceso**. México: Ed. Oxford, 2016.
- PELLICE, Rodolfo. **Valoración de los bienes embargados**. Argentina: Ed. Consejo Federal de Catastro.
- QUESADA LÓPEZ, Pedro. **La tasación del inmueble de cara a su ejecución**. España: Ed. Aranzadi, 2017.
- SANTISTEBAN BETANCOURT, Rodrigo. **Descripción del método de incidencias para la valuación de bienes inmuebles**. Guatemala: Ed. Fénix, 2000.
- SOTO GUERRERO, Salvador. **El concepto de litigio en los códigos procesales civiles**. México: Ed. Universidad de Guanajuato, 2008.
- VESCOVÍ, Enrique. **Teoría general del proceso**. Colombia: Ed. Themis, 2020.

Legislación:

- Constitución Política de la República de Guatemala**. Asamblea Nacional Constituyente, 1986.
- Código Procesal Civil y Mercantil**. Decreto Ley 107 del Jefe de Gobierno de Guatemala, 1963.
- Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles**. Decreto número 15-98 del Congreso de la República de Guatemala, 1998.