

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



**RESPONSABILIDADES PENALES, CIVILES Y FISCALES PARA COMPRADOR Y
VENDEDOR EN COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE CON VALOR DE
COMPRAVENTA SIMULADO**

SERGIO MARIO JEREZ GARCÍA

GUATEMALA, JULIO DE 2024

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

**RESPONSABILIDADES PENALES, CIVILES Y FISCALES PARA COMPRADOR Y
VENDEDOR EN COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE CON VALOR DE
COMPRAVENTA SIMULADO**



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

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



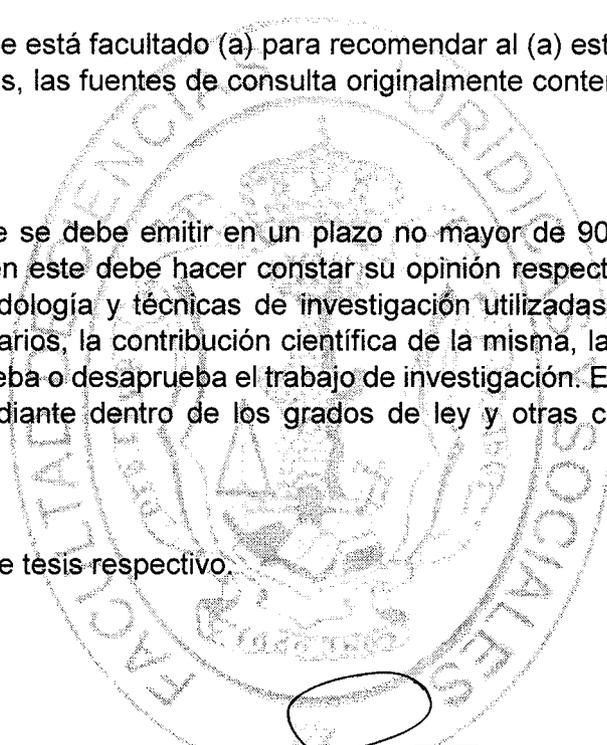
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala, 18 de agosto de 2023.

Atentamente pase al (a) Profesional, **ROBERTO ANTONIO FIGUEROA CABRERA**, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante **SERGIO MARIO JEREZ GARCÍA**, con carné 201601387 intitulado: **RESPONSABILIDADES PENALES, CIVILES Y FISCALES PARA COMPRADOR Y VENDEDOR EN COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE CON VALOR DE COMPRAVENTA SIMULADO.**

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.



[Handwritten signature of Carlos Ebertito Herrera Recinos]

CARLOS EBERTITO HERRERA RECINOS
 Jefe (a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



SAQO

LICENCIADO
Roberto Antonio Figueroa Cabrera
ABOGADO Y NOTARIO

Fecha de recepción 04 / 09 / 2023. (f)

[Handwritten signature of Roberto Antonio Figueroa Cabrera]

Asesor(a)
 (Firma y sello)



Licenciado Roberto Antonio Figueroa Cabrera
Abogado y Notario
Colegiado: No. 11,027
Calzada Roosevelt 9-11 zona 11 Guatemala, C.A.
Teléfono No: 2473-6429 / 2471-7074 Cels.: 5576-9655 / 5750-0892.
Correo Electrónico: robertfigue@yahoo.com



Guatemala, 28 de febrero de 2024

Dr. Carlos Ebertito Herrera Recinos
Jefe de Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala

Distinguido Dr. Herrera Recinos:



Atentamente me dirijo a usted para darle cumplimiento a la providencia de fecha dieciocho de agosto de dos mil veintitrés, por medio de la cual fui nombrado ASESOR de tesis del bachiller SERGIO MARIO JEREZ GARCÍA, titulada: "RESPONSABILIDADES PENALES, CIVILES Y FISCALES PARA COMPRADOR Y VENDEDOR EN COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE CON VALOR DE COMPRAVENTA SIMULADO".

En cumplimiento de esta designación, he brindado la orientación requerida y se ha asesorado el tema con la debida acuciosidad, dando como resultado que: el desarrollo del trabajo de tesis, denota una investigación y estudios completos, su contenido científico y técnico de tesis, cumple con los requisitos del método científico de las ciencias sociales; a través de éste, se hacen observaciones; en cuanto a las técnicas empleadas, éstas tienen como objetivo exponer propuestas que se realizaron para llegar a resolver el problema a través de los pasos establecidos previamente, utilizando la recolección de datos, tales como: libros, diccionarios, la exposición de doctrina en páginas Web y ejerciendo el cronograma de actividades planteado en el plan de investigación.

La metodología y las técnicas de investigación que se han utilizado, se desarrollaron a través de un análisis crítico y descriptivo del contenido de la presente tesis y la realización de síntesis y deducciones para generar la conclusión discursiva; de manera que se utilizó el análisis de diversas leyes, doctrinas y la información de páginas de internet, que se relacionan con el tema investigado; todo ello, con el fin de llegar a la conclusión discursiva de que se deben buscar soluciones al problema señalado.

La redacción utilizada por el estudiante, es la correcta; apegándose a los requisitos de las normas mínimas establecidas en el Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, y del Examen General Público.

La contribución científica de las ciencias sociales, son las normas, principios, fuentes y doctrinas; en donde el bachiller hace sus propias aportaciones, para comprobar y llegar a cumplir con los objetivos planteados. La conclusión discursiva, resume los resultados obtenidos



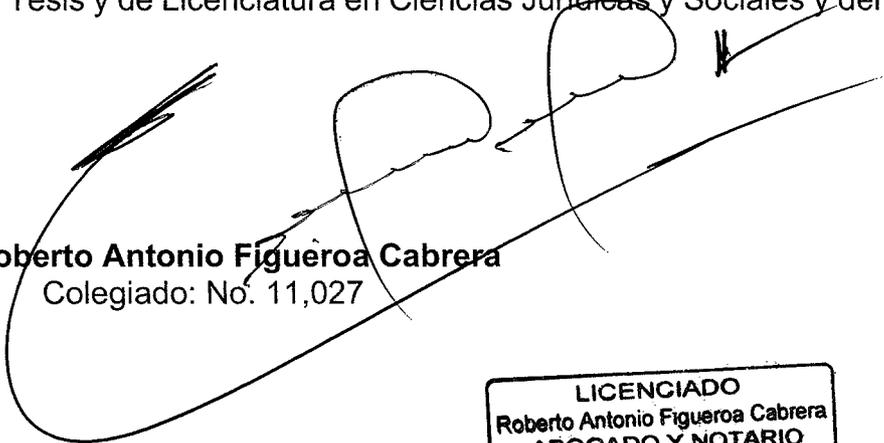
Licenciado Roberto Antonio Figueroa Cabrera
Abogado y Notario
Colegiado: No. 11,027
Calzada Roosevelt 9-11 zona 11 Guatemala, C.A.
Teléfono No: 2473-6429 / 2471-7074 Cels.: 5576-9655 / 5750-0892.
Correo Electrónico: robertfigue@yahoo.com

y sugerencias; en la cual se da la importancia del estudio sobre algo tan valioso como lo es la solución al problema; dándole la consideración que amerita al ser estudiada, haciendo notar la necesidad de que se controle el problema señalado. La bibliografía consultada se extrajo de fuentes de autores nacionales e internacionales, así como páginas del internet.

En síntesis, el contenido del trabajo de tesis, se ajusta a las exigencias científicas y técnicas que se deben cumplir, de conformidad con la normativa respectiva; la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, la conclusión discursiva, bibliografía utilizada son congruentes con los temas desarrollados dentro de la investigación.

Indico que, no me une parentesco alguno con el bachiller. En tal virtud emito DICTAMEN FAVORABLE al referido trabajo de tesis, a efecto de que continúe con el trámite respectivo, ya que el estudio desarrollado cumple con los requisitos establecidos en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis y de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

Atentamente,


Lic. Roberto Antonio Figueroa Cabrera
Colegiado: No. 11,027

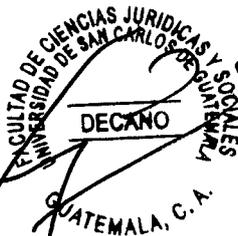
LICENCIADO
Roberto Antonio Figueroa Cabrera
ABOGADO Y NOTARIO



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

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante SERGIO MARIO JEREZ GARCÍA, titulado RESPONSABILIDADES PENALES, CIVILES Y FISCALES PARA COMPRADOR Y VENDEDOR EN COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE CON VALOR DE COMPRAVENTA SIMULADO. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

CEHR/AFCV





DEDICATORIA

A DIOS DE ISRAEL: Por tener misericordia y brindarme la oportunidad de poder cumplir su propósito. Fuente de toda sabiduría.

A MIS PADRES: Joaquín Jerez y Jerez y María Josefina García Catavi, quienes me formaron con principios y valores sólidos, con ejemplos de lucha y constancia se pueden lograr las cosas. Este es el fruto de todo su esfuerzo.

A MIS HERMANOS: Erick Jerez y Mirna Jerez, que los sueños se pueden cumplir y muy convencido que no seré el último en lograr un triunfo académico superior, pero si allanar el camino y que nunca es tarde para retomar nuestros sueños.

A : Lo logramos 24/6.

A MIS AMIGAS Y AMIGOS: A lo largo de esta carrera universitaria conocía a muchas personas las cuales me enseñaron bastante, pero las verdaderas amistades las cuentas con los dedos de una sola mano y una de



ellas es Patricia López (Patty) mi aprecio
admiración a tu persona

A LOS LICENCIADOS:

En especial a Hilda Beatriz Sapon quien me inspiro con su frase “Como hijo tienes la harta obligación de superarte”

A MI FACULTAD:

La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales; que en sus aulas ha formado hijos prodigios leales a nuestra patria.

A:

Todas aquellas personas que influyeron positivamente en mi formación académica, licenciados, compañeros, jefes y compañeros de trabajo.

A MI ALMA MATER:

Que puedo decir con humildad y orgullo que soy egresado de la tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala. Y donde quiera que este seguiré colocando su nombre en alto.



PRESENTACIÓN

El tipo de investigación resulta ser cualitativa; ya que, se busca identificar las responsabilidades penales, civiles y fiscales en las puede incurrir el comprador y vendedor (asimismo el notario) en compraventa de bien inmueble con valor de compraventa simulado.; siendo los sujetos de estudio el vendedor, comprador y notario; cabe mencionar que, este tema no requiere una delimitación especial o geográfica porque es eminentemente teórico, abarcando las áreas del derecho, civil, notarial, tributario y penal; durante el periodo del año 2018 año 2023.

El objeto de la investigación es analizar la problemática de la simulación de precios en contratos de compraventa de bienes inmuebles, para identificar las responsabilidades legales y fiscales asociadas a esta mala práctica y proponer reformas legislativas que promuevan la transparencia y la legalidad.

El aporte académico de esta investigación radica en generar conocimiento sobre un tema relevante en el ámbito del derecho civil y tributario. Al abordar las implicaciones legales y fiscales de la simulación de precios en contratos de compraventa de bienes inmuebles, se contribuye a la comprensión de las consecuencias de esta práctica tanto para los actores involucrados como para el sistema legal y tributario en general.



HIPÓTESIS

La hipótesis surgió a consecuencia de las responsabilidades penales, civiles y fiscales en las puede incurrir el comprador y vendedor (asimismo el notario) en compraventa de bien inmueble con valor de compraventa simulado. Como hipótesis específica se trató de establecer que dentro del faccionamiento en el otorgamiento de la escritura pública que documenta el contrato de compraventa de bien inmueble, se debe cumplir con que el precio de venta no sea menor al valor registral; en ese sentido, tanto, vendedor como comprador, incurrir en responsabilidades civiles, penales y fiscales, ya que, pactan que la compra tenga un valor de venta menor al precio recibido por el vendedor, es decir, simulan el valor de venta del inmueble; para evitar, el pago correcto de impuestos (timbre fiscal 3% segunda venta en adelante, excepción vendedor inmobiliario e Impuesto Único Sobre Inmuebles).



COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS

La hipótesis se logró comprobar a través del método analítico, métodos sintéticos, método deductivo y método inductivo con el objeto de determinar si comprador y vendedor en la compraventa de bien inmueble con valor de compra simulado incurren en responsabilidades penales civiles y fiscales.

La hipótesis se validó, toda vez que; logró determinar que, dentro del fraccionamiento del contrato de compraventa de bien inmueble, al ser fraccionada la escritura de con valor simulado del bien, vendedor y comprador incurren en responsabilidades fiscales y penales; mientras que el notario en responsabilidades civiles, penales, administrativas y gremiales.



ÍNDICE

Pág.

Introducción	i
--------------------	---

CAPÍTULO I

1. El derecho civil	1
1.1. Antecedentes	3
1.2. Definición	5
1.3. Principios	7
1.4. El negocio jurídico, definición y elementos	9
1.5. Diferencia entre contrato y negocio jurídico	10
1.6. Clasificación legal del negocio jurídico en Guatemala	11
1.7. Clasificación doctrinaria del negocio jurídico en Guatemala	13
1.8. Relación con el derecho notarial	14

CAPÍTULO II

2. El derecho notarial	17
2.1. Antecedentes históricos	18
2.2. Definición.....	21
2.3. Principios.....	22
2.4. Características	25
2.5. El notario	26
2.6. La función notarial	28
2.7. Los contratos que facciona el notario	30
2.8. Relación con los tributos en los contratos	32



CAPÍTULO III

3. El derecho tributario	33
3.1. Antecedentes	35
3.2. Definición	37
3.3. Principios	39
3.4. Los tributos	42
3.5. Clasificación de los tributos	44
3.6. El derecho tributario desde el punto de vista notarial	46
3.7. Contratos faccionados por notario susceptibles de impuestos	47
3.8. Forma en se cumple el pago de impuestos en contratos faccionado por notario	49
3.9. Parámetros para calcular el pago de impuestos en contratos faccionados por notario	50

CAPÍTULO IV

4. Las responsabilidades penales, civiles y fiscales para comprador y vendedor en compraventa de bien inmueble con valor de compraventa simulado	53
4.1. El contrato de compraventa de bien inmueble en Guatemala	57
4.2. Formalidades del contrato de compraventa de bien inmueble	59
4.3. Elementos del contrato de compraventa de bien inmueble	61
4.4. Impuestos del contrato de compraventa de bien inmueble	62
4.5. El valor registral en el contrato de compraventa de bien inmueble	63
4.6. Responsabilidades en la que puede incurrir comprador y vendedor en la compraventa de bien inmueble con valor de compra simulado	65
4.7. Motivos jurídicos por los cuales comprador y vendedor simulan el valor de compra dentro del contrato de compraventa de bien inmueble	66



4.8. Las consecuencias para fiscales (timbre e IUSI) que se desencadenan por la simulación del valor de compra que realizan comprador y vendedor en el contrato de compraventa de bien inmueble.....	68
4.9. Responsabilidades jurídicas que le pueden sobrevenir al notario dentro del faccionamiento de la escritura pública que documenta el contrato de compraventa de bien inmueble con valor de compra simulado	69
4.10. Solución a la problemática, requisito indispensable que debe cumplir comprador y vendedor en la compraventa de bien inmueble para evitar la simulación del valor de compra del bien inmueble.....	71
CONCLUSIÓN DISCURSIVA	73
BIBLIOGRAFÍA	75



INTRODUCCIÓN

La investigación realizada sobre la simulación de precios en contratos de compraventa de bienes inmuebles se justifica por la necesidad de abordar una práctica que conlleva riesgos legales y fiscales significativos; debiéndose investigar y comprender las responsabilidades civiles, penales y fiscales asociadas a esta práctica, con el fin de proponer reformas legislativas que promuevan la legalidad y la protección de los intereses de todas las partes involucradas.

La especificación del problema radica en la mala práctica en contratos de compraventa de bienes inmuebles consiste en simular el valor del inmueble, utilizando el valor registral o ligeramente superior, mientras que el comprador recibe un monto mayor en realidad. Esto se hace con el fin de evadir el pago de impuestos como el timbre fiscal y el Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI-. Esta simulación conlleva responsabilidades penales, civiles y fiscales tanto para el comprador como para el vendedor.

Se estableció como objetivo general; determinar si comprador y vendedor en la compraventa de bien inmueble con valor de compra simulado incurren en responsabilidades penales civiles y fiscales.

Fue necesaria la utilización de los métodos analítico, sintético, deductivo e inductivo y técnicas bibliográficas y documentales. La investigación está sustentada en cuatro capítulos con aportes legales, doctrinarios y analíticos. El primero; se centra en el derecho civil, comenzando por sus antecedentes y ofreciendo una definición de este campo del derecho. También se exploran los principios fundamentales y se analiza en detalle el concepto y los elementos del negocio jurídico. Además, se establece la diferencia entre contrato y negocio jurídico, y se presentan las clasificaciones legal y doctrinaria del negocio jurídico en Guatemala. Por último, se examina la relación entre el derecho civil y el derecho notarial.



El segundo; se adentra en el derecho notarial, destacando los antecedentes históricos y proporcionando una definición de esta rama del derecho. Se exploran los principios que lo rigen y se describen las características del notario y su función. Asimismo, se examinan los contratos que elabora el notario y se analiza la relación entre el derecho notarial y los tributos en dichos contratos. El tercero; aborda el derecho tributario, comenzando por sus antecedentes y ofreciendo una definición de esta área del derecho. Se presentan los principios fundamentales y se profundiza en el estudio de los tributos, incluyendo su clasificación. Además, se explora la perspectiva notarial del derecho tributario y se analizan los contratos elaborados por el notario que están sujetos a impuestos. También se examina la forma de pago de impuestos en dichos contratos y se presentan los parámetros para calcular el monto de los impuestos.

El cuarto; se centra en las responsabilidades penales, civiles y fiscales que pueden surgir para el comprador y el vendedor en una compraventa de bien inmueble con valor de compra simulado. Se detalla el contrato de compraventa de bien inmueble en Guatemala, incluyendo sus formalidades y elementos. Se analizan los impuestos asociados a este tipo de contrato y se explora el valor registral del bien inmueble. Además, se examinan las responsabilidades que pueden recaer en el comprador y el vendedor cuando simulan el valor de compra, así como las consecuencias fiscales que pueden surgir por dicha simulación. También se abordan las responsabilidades jurídicas que puede enfrentar el notario al elaborar la escritura pública que documenta este tipo de contrato, y se propone una solución para evitar la simulación del valor de compra.

El fraccionamiento de la escritura pública de compraventa de bienes inmuebles con simulación de precios conlleva riesgos legales significativos tanto para el vendedor como para el comprador. Las responsabilidades civiles, penales y fiscales asociadas a esta práctica pueden tener consecuencias graves, incluyendo sanciones legales y fiscales, así como irregularidades registrales. Es fundamental abordar esta problemática mediante reformas legislativas que establezcan como requisito el avalúo realizado por valuadores autorizados como base para el cálculo de impuestos en dichas transacciones.



CAPÍTULO I

1. El derecho civil

De los Santos Morales expone que: “El derecho civil viene siendo un compendio de leyes que a lo largo de la historia ha ido evolucionando hasta los términos actuales. Sus características han sido modificadas a lo largo de una gran evolución histórica, y es por ello que hablar del derecho civil siempre nos llevará al estudio de muchas disciplinas en una, la amplitud del derecho civil lo ha llevado a presentar diversos problemas siendo reconocidos estos principalmente en la doctrina, pero tratando de ser solucionados mediante la legislación.”¹

De esa forma se puede determinar que el derecho civil como ciencia jurídica ha ido abarcando un conjunto completo de apartados dentro de la sociedad, pero por motivos de especie y eficacia, se ha enfocado en los propios y conocidos en la actualidad, es por ello por lo que para poder comprender de manera completa lo relativo a su ciencia, es necesario hacer uso de la doctrina.

Guillermo Rey expone que: “Las situaciones típicas que pueden configurarse como contenido de las diversas formas históricas del derecho civil han sido tradicionalmente individualizadas en la persona, en la familia y en el patrimonio. La en persona en sí misma considerada, en cuanto sujeto de derecho, sin tener en cuenta cualesquiera otros

¹ De los Santos, Adriana. **Derecho civil I**. Pág. 5.



atributos o características o situaciones sociales (cuando se considera a la persona como empresario, entrará en juego el derecho mercantil, como votante el derecho constitucional y el electoral, como administrado, el derecho administrativo, etc.) La familia en cuanto a grupo humano básico, necesitado de una regulación que encuadre los derechos y deberes recíprocos entre sus miembros y de éstos con el resto de la comunidad. El patrimonio en cuanto concepto genérico referido al conjunto de bienes, derechos y obligaciones de cualquier persona, con capacidad para adquirir y transmitir bienes. También, por tanto, los instrumentos básicos de intercambio económico (los contratos) y los mecanismos de transmisión a los familiares a través de la herencia, etc.”²

De esa forma de manera genérica se puede decir que el derecho civil es considerado como el conjunto de normas que rigen especialmente las relaciones patrimoniales y personales entre individuos y estos con su familia, tanto de carácter personal como de carácter económico, lo cual incluye los derechos de las personas, de las familias, de las obligaciones, entre otros.

En relación a dicha ciencia, es imperativo mencionar la fuente de la misma, de tal manera que en relación a lo expuesto por el Artículo 2 de la Ley del Organismo Judicial, Decreto Número 2-89 del Congreso de la República de Guatemala, el cual regula que: “La ley es la fuente del ordenamiento jurídico. La jurisprudencia, la complementará. La costumbre regirá solo en defecto de ley aplicable o por delegación de la ley, siempre que no sea contraria a la moral o al orden público y que resulte probada.”

² Frugoni Rey, Guillermo. **Manual básico de derecho civil**. Pág.15.



De tal manera que se puede concluir que la fuente primaria y fundamental del derecho civil es el Código Civil, Decreto Ley 106, emitido en el gobierno de Enrique Peralta Azurdia, ya que ésta es la ley que establece y regula los derechos y obligaciones de las personas, lo relativo a la propiedad, a la sucesión hereditaria, el registro de la propiedad y los derechos de obligaciones.

1.1. Antecedentes

Omar Garnica expone lo siguiente en relación al surgimiento del derecho civil:

- a) "En Roma: El derecho civil es el área del derecho más antigua, ya que todas las áreas se desprenden de esta, el antecedente más puntual es en el Derecho Romano, donde existía el *ius civile* y el *ius gentium*, el primero era el derecho que tenían los ciudadanos Romanos entre sí, mientras el segundo era una especie de derecho internacional, ya que regulaba las relaciones del ciudadano romano con el resto del mundo. El derecho civil tuvo su auge en la época del emperador romano Justiniano, este plasmó normas jurídicas en doce tablas.

- b) En la Edad Media: El derecho civil ya no se dividía en el *ius civile* y el *ius gentium*, sino que solamente hacía referencia al derecho romano, era el derecho de todos los pueblos.

- c) En la Edad Moderna: Hoy en día el derecho civil es exclusivamente privado, ya que rige a las personas en su vida privada y no su relación con el Estado. Fue a partir de la edad media que las naciones empezaron a crear su propio derecho y el Civil



empezó a dividirse en áreas como el penal, laboral, administrativo, etc. El derecho civil, sigue siendo hasta la fecha el derecho común, ya que es complementario de todas las áreas del derecho, cubriendo lagunas legales.”³

De tal manera que Omar Garnica expuso las etapas por las cuales pasó dicha ciencia jurídica y por lo cual se puede decir que la importancia de conocer los antecedentes de la misma es para poder obtener una visión más profunda de cómo se desarrollaron y transformaron las instituciones legales a lo largo del tiempo, así mismo comprender la idea principal de los antecesores, por lo que esto viene a beneficiar a la sociedad moderna, ya que solo lo adecuan a sus circunstancias y necesidades.

Cossio Roberto dice que: “La lógica jurídica se manifiesta en el derecho civil. Éste es el que viene a modelar el pensamiento de los grandes juristas, quienes antes de dedicarse a cualquier otra rama del derecho han conocido del derecho civil. Hay una asignatura que tiene gran importancia para el estudio del derecho civil: el derecho romano. Eso que hoy se ve como una antigualla y que en realidad se trata de reaccionarismo, no es sino un desconocimiento del derecho romano; los juristas, en la actualidad, son eminentes romanistas. Los más amplios estudios del derecho romano se han llevado a cabo en Italia y Alemania. Son los alemanes quienes han hecho evolucionar el estudio del derecho, profundizando más en el estudio del derecho romano, y es por ello que actualmente están ganando terreno en esa materia.”⁴

³ Garnica Enríquez, Omar Francisco. **La fase privada del examen técnico profesional, Tomo III, área derecho civil.** Pág. 14.

⁴ Cossio y Cosio, Roberto. **Primer curso de derecho civil, introducción.** Págs. 2 y 3.



Es por ello por lo que la importancia y función esencial de los antecedentes del derecho civil, se puede exponer que estos se encuentran de manera directa en el derecho romano el derecho canónico y los movimientos sociales y políticos que han influido en su desarrollo a lo largo de la historia es por ello que ha podido adaptarse a todas las sociedades en la actualidad, incursionando de forma legal una normativa eficaz y con regulación específica de todos sus aspectos primordiales.

1.2. Definición

Héctor expone que: “Se le puede definir también, en términos generales, como las normas y principios que regulan las relaciones más generales y cotidianas de la vida de las personas, considerando a las personas en cuanto a tal, como sujeto de derecho, o como aquél que rige al hombre como tal, sin consideración de sus actividades peculiares; que regla sus relaciones con sus semejantes y con el Estado, cuando este actúa en su carácter de simple persona jurídica y en tanto esas relaciones tengan por objeto satisfacer necesidades de carácter genéricamente humanas.

Por último, también se utiliza el término derecho civil, sobre todo en el ámbito del derecho anglosajón, para referirse al sentido amplio, el derecho civil es sinónimo de derecho privado. En *strictu sensu* el derecho civil constituye la parte fundamental del derecho privado que comprende las normas relativas al estado y capacidad de las personas, a la familia, al patrimonio, a las obligaciones y contratos y a la transmisión de los bienes,

regulando las relaciones privadas de los individuos entre sí, forma que el derecho civil forma parte del derecho objetivo, positivo y sustantivo.”⁵

De tal manera que el derecho civil es una rama del derecho que se ocupa de regular las relaciones entre individuos en el ámbito privado, lo cual se refiere a las normas y principios que rigen las relaciones personales y patrimoniales de las personas, tanto en su vida cotidiana como en situaciones más complejas, es por ello que abarca una amplia gama de temas, incluyendo el estado civil de las personas, el matrimonio, la sucesión hereditaria, las obligaciones, entre otras.

Por otro lado, Manuel expone que: “Es el conjunto de normas justas y coactivas de carácter privado, que regulan las relaciones de asistencia, autoridades más generales en la vida de los hombres, como miembro de una familia para el cumplimiento de los fines individuales de su existencia dentro del contexto social, en las que las personas que intervienen aparecen como simples particulares, independientes de su profesión, clase social, condición o jerarquía.”⁶

Por lo que de manera concisa se puede decir que lo que trató de exponer dicho autor va dirigido a indicar que el derecho civil como ciencia del derecho privado, establece un conjunto de normas justas y coactivas que regulan las relaciones interpersonales, específicamente las de asistencia y autoridad, por lo que buscan promover los fines

⁵ Negri, Héctor. **La obligación**. Págs. 6 y 9.

⁶ Alabaladejo, Manuel. **Derecho civil español**. Pág. 83.



individuales de los miembros de la familia en el contexto social, considerando personas como simples particulares sin importar su estatus social.

Omar Garnica lo define como: “El área de la ciencia del derecho que estudia los principios, teorías, doctrinas, instituciones y normas legales que regulan a las personas y a la familia, los bienes de la propiedad y demás derechos reales, la sucesión hereditaria, el Registro de la propiedad, las obligaciones en general y los contratos en particular.”⁷

De tal manera que dicha definición es inminentemente técnica, ya que encierra todos los apartados propios que regula el código civil guatemalteco, es por ello que en conclusión el derecho civil es la ciencia del derecho del área privada, que estudia todos los conjuntos relacionales e insurgentes que puedan surgir de las personas, en relación a su relación con otras y con los bienes.

1.3. Principios

Los principios del derecho civil son los fundamentos básicos que rigen las relaciones jurídicas entre los individuos en el ámbito del derecho privado, los mismos establecen y proporcionan las bases para la regulación de los derechos y las obligaciones, con ocasión de las relaciones de las partes, encontrándose los siguientes:

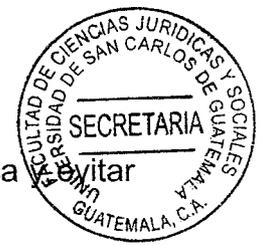
⁷ Garnica Enríquez, Omar Francisco. **Op. Cit.** Pág. 17.



- a) Principio de la autonomía de la voluntad: El Artículo 1251 del Código Civil regula que
- “El negocio jurídico requiere para su validez: capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito.”

De tal manera que este principio establece que las personas tienen la libertad de celebrar negocios jurídicos y de regir sus propios asuntos privados de acuerdo con sus propias decisiones y elecciones, ya que se les reconoce la capacidad a las partes para determinar los términos de las condiciones.

- b) Principio de libertad de forma: El Artículo 1256 del Código Civil, regula que “Cuando la ley no declare una forma específica para un negocio jurídico, los interesados pueden usar la que juzguen conveniente.”
- c) Principio de protección jurídica: Este principio sostiene que todas las personas son iguales ante la ley y deben recibir un trato igualitario, no se puede establecer discriminaciones arbitrarias en la aplicación del derecho civil.
- d) Principio de buena fe: Este principio exige que las partes actúen de manera honesta y leal en sus relaciones jurídicas, implica la obligación de actuar de manera justa, transparente y honesta en la celebración y ejecución de los contratos.
- e) Principio de irretroactividad de la ley: Este principio establece que las leyes no pueden aplicarse retroactivamente para afectar situaciones ya existentes o derechos



adquiridos con anterioridad, lo que se busca garantizar la seguridad jurídica y evitar cambios arbitrarios en las relaciones jurídicas.

1.4. El negocio jurídico, definición y elementos

Omar Garnica expone que: “Para definir el negocio jurídico debemos entender primero la palabra negocio, como todo trato o acuerdo entre dos o más personas, luego entender el significado de la palabra jurídico como apegado a derecho. Por lo anterior podemos afirmar que negocio jurídico es todo trato o acuerdo entre dos o más personas, apegado a derecho.”⁸

De tal manera que, el negocio jurídico es un concepto utilizado en el ámbito del derecho para referirse a un acto o acuerdo de voluntades entre dos o más personas con el propósito de establecer, modificar o extinguir derechos y obligaciones de carácter jurídico, es decir que es una manifestación de voluntad con el fin de producir efectos jurídicos.

Cabe resaltar que, el negocio jurídico puede adoptar diferentes formas y puede referirse a una amplia variedad de situaciones legales tales como los contratos y los actos, es por ello que en general implica que las partes involucradas tengan la capacidad legal para celebrar el acuerdo y que lo hacen libremente, sin vicios del consentimiento, es por ello que sus requisitos esenciales van dirigidos a que las partes tengan capacidad legal, la

⁸ Garnica Enríquez, Omar Francisco. **La fase privada del examen técnico profesional, Tomo II, área derecho civil.** Pág. 172.



ausencia de vicios en la declaración de voluntad, la licitud del acto o contrato, así como el hecho que cumpla con las formalidades dentro de las estipulaciones legales.

Luego de analizar lo anterior se puede determinar que los elementos del negocio jurídico son los siguientes:

- a) Voluntad.
- b) Capacidad legal.
- c) Objeto lícito.
- d) Formalidades.
- e) Sujetos.

1.5. Diferencia entre contrato y negocio jurídico

Para poder diferenciar dichos preceptos es importante definir que es el contrato, por lo cual se indica que es el acuerdo de voluntades entre dos o más partes que tienen por objeto, crear, modificar o extinguir derechos y obligaciones, por lo cual para que exista un contrato con plena validez legal deben cumplirse ciertos requisitos legales, como el consentimiento libre y voluntario de las partes y la existencia de una causa y que el objeto sea lícito.

Por otro lado, el negocio jurídico es un acto o contrato que establece la manifestación de voluntad que tiene por finalidad producir consecuencias jurídicas previstas por la ley, por lo que puede ser un acto unilateral o un acuerdo entre las partes, en lo que puede decirse que pueden ser onerosos o gratuitos.



Asimismo, se puede decir que la finalidad propia de los contratos es establecer derechos y obligaciones entre las partes, mientras que el negocio jurídico es más complejo debido a que este va encaminado a crear, modificar o exigir derechos y obligaciones, ya que está compuesto de más clasificaciones.

Por su parte, Omar Garnica expone que: “Lo que sucede es que el negocio jurídico se divide en actos y contratos, por lo que todo contrato obligatoriamente será negocio jurídico, pero el negocio jurídico no necesariamente será un contrato ya que puede ser también un acto.”⁹

De tal manera que de manera definitiva el contrato es una parte imperativa de los negocios jurídicos, es por ello que uno depende del otro, por lo tanto, uno no puede existir sin la preexistencia del otro, por lo tanto, lo principal siempre será el negocio jurídico.

1.6. Clasificación legal del negocio jurídico en Guatemala

La clasificación propia en base a lo que regula el Código Civil, puede variar dependiendo del punto de vista que se le pretenda dar a la misma, por lo que a criterio particular se clasifica en las siguientes clases:

⁹ *Ibíd.* Pág. 172

a) **Negocios jurídicos Unilaterales:** Estos básicamente proporcionan de manera imparcial lo relativo a que las obligaciones van a ser sufridas por una sola de las partes, encontrándose los siguientes tipos de negocios dentro de dicha clasificación:

- La promesa de recompensa.
- Concursos con premio.
- Títulos al portador.
- La gestión de negocios.
- Identificación de persona.
- Matrimonio.
- Usufructo.
- Servidumbre.
- Testamento

b) **Negocios jurídicos bilaterales:** Estos constituyen prácticamente la conjunción de derechos y obligaciones por un conjunto de dos o más personas, por lo tanto, se pueden ubicar dentro de esta, los siguientes tipos:

- Compraventa.
- Permuta.
- Arrendamiento.
- Donación.
- Apuestas.
- Mutuo.
- Carta total de pago.
- Mandato.



1.7. Clasificación doctrinaria del negocio jurídico en Guatemala

Omar Garnica expone la siguiente clasificación del negocio jurídico en Guatemala: “Acto: hay acto cuando una, dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación.”¹⁰ De dicha definición se puede concluir que los actos son todos los que se encuentran fuera de la regulación de los contratos. “Contrato: hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación.”¹¹ De esa forma se puede determinar que los contratos son los que se dividen en las siguientes modalidades:

- a) Unilaterales.
- b) Bilaterales.
- c) Consensuales.
- d) Reales.
- e) Principales.
- f) Accesorios.
- g) Gratuitos.
- h) Onerosos.
- i) Conmutativos.
- j) Aleatorios.
- k) Condicionales.
- l) Absolutos.

¹⁰ Garnica Enríquez, Omar Francisco. **Op. Cit.** Pág. 179.

¹¹ **Ibíd.** Pág. 179.



1.8. Relación con el derecho notarial

El derecho civil y el derecho notarial están estrechamente relacionados, ya que ambos ocupan de regular aspectos relacionados con los derechos y obligaciones de las personas, así como la manera en que se deben formalizar y proteger los negocios jurídicos.

Por otro lado, se puede decir que se relacionan partiendo desde el origen de su naturaleza jurídica, debido a que ambas ciencias jurídicas, pertenecen a la regulación del derecho privado, ya que regulan aspectos relativos a las personas y sus relaciones entre sí.

Asimismo, el derecho civil es la rama del derecho que se encarga de regular las relaciones jurídicas entre las persona, tanto en su esfera privada como en su interacción con el Estado, así mismo incluye temas de la persona, la familia, los bienes, la sucesión, entre otros, los cuales establecen los derechos y deberes de los individuos así como las consecuencias jurídicas de sus actos, por otro lado el derecho notarial es una rama del derecho encargada de la autenticación de los negocios jurídicos, mediante la intervención de un notario, siendo este un funcionario público imparcial que tiene la facultad de dar fe pública seguridad jurídica a los actos y contratos que se realizan ante él.

Asimismo, se puede hacer mención de los siguientes aspectos, ya que el derecho notarial complementa al derecho civil al proporcionar una forma segura y eficaz de formalizar los actos y contratos que se establecen dentro de su contenido, así mismo el notario es el



que verificar la capacidad y la voluntad de las partes, como viene siendo la validez de los documentos y da fe de que la celebración del acto o contrato cumple con lo dispuesto en la ley.

De manera conclusiva el derecho civil establece las normas y principios que rigen las relaciones jurídicas entre las personas, mientras que el derecho notarial proporciona el mecanismo para autenticar y formalizar adecuadamente los actos y contratos establecidos por el derecho civil.



CAPÍTULO II



2. El derecho notarial

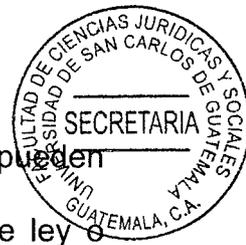
El derecho notarial tiene como finalidad fundamental garantizar la seguridad jurídica en las relaciones privadas, otorgando certeza y autenticidad a los actos y contratos en los que interviene, además contribuye a la prevención de conflictos y litigios al proporcionar un control preventivo de legalidad en los actos jurídicos.

Omar garnica expone lo siguiente: “Es un área de la ciencia del derecho que estudia los principios, teorías, doctrinas, instituciones y normas legales que regulan al Notario, el protocolo, los instrumentos públicos, las formalidades especiales para testamentos y otras escrituras, los testigos, las legalizaciones, las actas notariales, las protocolaciones, los testimonios, las prohibiciones el archivo general de protocolos, la inspección de protocolos, la reposición de protocolos, las sanciones y rehabilitaciones, el arancel y las disposiciones finales.”¹²

Algunos aspectos propios y generales de dicha área del derecho son los siguientes:

- a) El notario: Este es el profesional del derecho que actúa como funcionario público imparcial y autorizado para dar fe pública y otorgar seguridad jurídica a los actos y contratos que se le presentan.

¹² Garnica Enríquez, Omar Francisco. **Op. Cit.** Pág. 2



- b) Funciones del notario: Estas son todas las actuaciones o regularidades que pueden ser ejecutadas y promovidas por motivo de alguna solicitud o exigencia de ley o autoridad competente, para la creación de un instrumento o ejecución de un acto.
- c) Instrumentos notariales: El notario tiene la facultad de redactar y autorizar diversos instrumentos notariales tales como escrituras públicas, testamentos, poderes notariales, actas notariales, entre muchos, los cuales tienen carácter público y gozan de presunción de veracidad y autenticidad.
- d) Fe pública: Esta es una de las más importantes dentro del derecho notarial, ya que es la que le faculta o le atribuye a un notario para que sus actuaciones tengan certeza y validez fehaciente de lo que contienen.

2.1. Antecedentes históricos

José Girón expone que: “Hoy en día el derecho notarial es tan amplio que su nacimiento no se le puede atribuir a una nación o pueblo en específico, porque nace de las necesidades de las sociedades y además cada una de esta posee legislación propia, legislación interna que estable las solemnidades propias con las que se debe cumplir para la valides de todo lo que se redacte al amparo del derecho notarial. Tal aseveración la podemos observar en esta cita tampoco puede decirse que, a semejanza de otras ciencias, tenga su nacimiento en la vida de algún personaje ilustre o notable por cualquier concepto en la historia científica, social o política de alguno de los pueblos de remota



existencia, porque los datos históricos adquiridos a este respecto, son hasta hoy insuficientes para aceptar una opinión en ese sentido.”¹³

De tal manera que, el derecho notarial tiene antecedentes históricos que se remontan a la antigüedad, a lo largo de la historia, han existido diversas formas de registro y certificación de actos jurídicos, aunque el concepto moderno de derecho notarial ha evolucionado a lo largo del tiempo, específicamente en la edad Antigua Mesopotamia, hace más de 4,000 años ya se practicaba una forma incipiente de notariado, ya que los escribas tenían la responsabilidad de registrar y conservar documentos relacionados con transacciones comerciales y contratos.

Amaya expone que: “Hay antecedentes en diversas civilizaciones no puede atribuírsele a una en especial el origen del derecho notarial, y que el origen surge al momento en que se sintió la necesidad de contratar entre los hombres, o que es tan antiguo como la primera ley escrita o como la primera aplicación de la ley positiva, no siendo posible determinar la época de su creación, ni el pueblo o sociedad en que primero fue conocido.”¹⁴

Asimismo, en Egipto se encontraban funcionarios encargados de registrar y autenticar actos jurídicos y contratos, por otro lado durante el imperio romano, los *tabularii* desempeñaban una función similar a la de los notarios actuales, estos funcionarios

¹³ Girón, José Eduardo. **El notario práctico**. Pág. 1.

¹⁴ Amaya Santos, Edna Karina. **La necesidad de regular un procedimiento para sanear errores cometidos en los instrumentos públicos, al fallecimiento del notario**. Pág. 2.



públicos tenían la tarea de redactar, conservar y autenticar documentos legales, contratos y testamentos, su labor era esencial para hacer segura la validez y autenticada de los negocios jurídicos; así mismo en la edad media el papel del notario se consolidó aún más, ya que comenzaron a ser nombrados por las autoridades eclesiásticas y civiles para desempeñar funciones notariales, su labor consistía en redactar y autenticar documentos, testamentos, contratos y otros actos jurídicos, así mismo los documentos notariales adquirieron un alto grado de confianza y credibilidad ya que se consideraban prueba fehaciente de los acuerdos y transacciones realizadas.

Omar Garnica expone que: “El primer notario en América: Al venir Cristóbal Colón trajo un escribano en su tripulación que era Rodrigo de Escobedo, por lo que se da el trasplante del notariado de España a América. Primer escribano en Guatemala: El 27 de julio de 1524 se faccionó la primera acta notarial, actuando como primer escribano Alonso de Reguera.”¹⁵

Asimismo, a manera de concluir con el tiempo el notariado se fue profesionalizando y se establecieron requisitos específicos para ejercer como notario, surgieron colegios notariales y se establecieron los códigos y reglamentos que regulan su actividad, así como en el caso de nuestro Estado, ya que se encuentra regulado por el decreto número 314, Código de Notariado, promulgado en el año 1947.

¹⁵ Garnica Enríquez, Omar Francisco. **Op. Cit.** Pág.1



2.2. Definición

El derecho notarial es una rama del derecho que se encarga de regular y establecer las normas y principios que rigen la función notarial, la teoría formal del instrumento público y la organización legal del notario.

La enciclopedia jurídica nos ofrece esta acertada definición: “Conjunto normativo y doctrinal que regula la actividad de los funcionarios públicos denominados notarios. En buena medida se compone de reglas de derecho privado que complementan, en su dimensión formal, las normas sustantivas del derecho civil y del mercantil. Más que de una disciplina jurídica claramente diferenciada se trata de una agrupación normativa aplicable a la función notarial, en cuanto ésta consiste en recibir la voluntad de las partes, asesorándola en su caso, en redactar el escrito notarial correspondiente y autorizarlo con la fe pública, conservar aquél y expedir las copias interesadas. En todo caso, la función notarial se efectúa a instancia de parte y, pese a ejercerse al servicio de intereses privados, respetará siempre el interés público.”¹⁶

De tal manera que, el derecho notarial es la ciencia del derecho privado, que regula el funcionamiento de los notarios y la realización de los actos y contratos bajo su intervención, con el único fin de otorgarles autenticidad, seguridad jurídica y eficacia de las actuaciones puestas a su conocimiento y criterio.

¹⁶ <http://www.encyclopedia-juridica.com/d/derecho-notarial/derecho-notarial.htm> (Consultado: 4 de julio de 2021).



Oscar Salas expone que: “Derecho notarial es el conjunto de doctrinas y de normas jurídicas que se encargan de la regulación de la organización del notariado, la función notarial y la teoría formal del instrumento público.”¹⁷

De tal manera que lo expuesto por Salas es aceptado por muchos estudiosos del derecho ya que el derecho notarial se basa en principios y normas que regulan la actuación de los notarios, su formación, las formalidades requeridas para la creación de instrumentos públicos y su posterior registro, estas doctrinas y normas pueden variar de acuerdo al punto de vista juicio legal de cada Estado, pero en general se busca garantizar con la seguridad jurídica y la protección de los derechos de las partes involucradas.

2.3. Principios

Los principios que conforman el derecho notarial en Guatemala resultan ser los siguientes:

- a) Fe pública: Es la certeza y seguridad que tiene la población de que determinado documento es auténtico.

- b) Forma: Todos los documentos que el notario facciona deben observar los requisitos que exige la ley para gozar de validez.

¹⁷ Salas, Oscar. **Derecho notarial de Centroamérica y Panamá.** Pág. 20



- c) Autenticación: Consiste en que, todos los instrumentos autorizados por el notario deben ser considerados por toda la sociedad como auténticos.

- d) Inmediación: Es la relación que existe entre el notario y sus clientes, en otras palabras, el notario y todos sus clientes deben estar presentes al momento de la autorización del instrumento público.

- e) Rogación: Consiste en que son las personas quienes deben buscar los servicios del notario y no al contrario.

- f) Consentimiento: Consiste en que los clientes deben de estar de acuerdo en cuanto a todos los puntos o cláusulas del instrumento público, por esta razón es que el notario coloca al final de los documentos que redacta: leo lo escrito a los otorgantes quienes, enterados de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, lo aceptan, ratifican y firman.

- g) Unidad del acto: Los documentos faccionados por notario deben ser elaborados sin interrupciones.

- h) De protocolo: Significa que el notario utiliza hojas de papel sellado especial para protocolo en los casos en que los contratos deben surtir efectos en los registros públicos y en los casos en que el acto o contrato sea calificado expresamente como solemne.



- i) De seguridad jurídica: Consiste en que el contenido de un instrumento autorizado por el notario se tiene por cierto, tiene mucha relación con la fe pública
- j) Publicidad: Los documentos autorizados por el notario son públicos, ya que interesan a la colectividad.
- k) Unidad del contexto: Se le conoce también con el nombre de principio de especialidad, consiste en que no se permite que se le realicen cambios al Código de Notariado, en otras leyes, cualquier cambio debe ser realizado expresamente dentro del mismo cuerpo legal y no mediante reformas tácitas.
- l) Función integral: Significa que el notario debe realizar por completo todas las gestiones que su trabajo conlleva.
- m) Imparcialidad: Consiste en que el notario no debe inclinar su voluntad más hacia un cliente que a otro, su voluntad únicamente debe estar inclinada ante la observancia de la ley.
- n) Extraneidad: Consiste en que el notario debe prestar su servicio profesional solamente a extraños, o sea no a parientes.

De tal manera que, bajo el contexto de la clasificación anterior, se puede establecer la manera en que debe operar tanto el derecho notarial dentro de la sociedad, así como la función que debe cumplir dicho funcionario público.



2.4. Características

Para que determinada área del derecho pueda cumplir su cometido, es necesario que este dotada de ciertos caracteres; en ese sentido, en ese sentido, Omar Garnica expone: “El derecho notarial actúa dentro de la fase normal del derecho en donde no existen derechos subjetivos en conflictos; confiere certeza y seguridad jurídica a todos los hechos y actos solemnizados en su presencia; la aplicación del derecho objetivo se encuentra condicionada a las declaraciones de voluntad y a la ocurrencia de ciertos hechos de manera que se robustezcan o se creen los derechos subjetivos y el derecho notarial no puede encasillarse en la tradicional división de derecho público y derecho privado.”¹⁸

- a) El derecho notarial actúa dentro de la fase normal del derecho en donde no existen derechos subjetivos en conflictos: Significa que el notario puede actuar siempre y cuando todas las partes, comparecientes o requirentes estén de acuerdo.
- b) Confiere certeza y seguridad jurídica a todos los hechos y actos solemnizados en su presencia: Significa que todos los documentos autorizados por notario gozan de fe pública, y sus documentos desde el momento en que son autorizados hacen plena prueba.
- c) La aplicación del derecho objetivo se encuentra condicionada a las declaraciones de voluntad y a la ocurrencia de ciertos hechos de manera que se robustezcan o se creen

¹⁸ Garnica Enríquez, Omar Francisco. **Op. Cit.** Págs. 3 y 4



los derechos subjetivos: Significa que el notario lo único que hace es dar forma legal a la voluntad de las partes, o sea plasmar en un documento el negocio jurídico que desean hacer.

- d) El derecho notarial no puede encasillarse en la tradicional división de derecho público y derecho privado: Cuando existe intervención del Estado puede ser de ambas maneras, a veces en igualdad de posición y otras con superioridad, es por ello que no podemos decir que sea de derecho público, ni privado ya que está en ambas, es por ello que en algunas universidades hay fase privada, fase pública y fase notarial, debido a que el derecho notarial no pertenece con exclusividad a ninguna de las otras dos áreas.

En contraposición con las características de dicha ciencia jurídica, se puede determinar que son elementales, ya que, orientan la forma en específico por la cual se ha constituido la misma, identificando de manera breve y sustancial el origen primario y la funcionalidad que busca dentro de la sociedad, mediante sus alternativas y supuestos en la intervención de los particulares por lo general.

2.5. El notario

Por su parte, la norma jurídica interna, Código de Notariado en su Artículo 1 referente a la definición legal de notario establece que: “El notario tiene fe pública para hacer constar y autorizar actos y contratos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte.”



Es notario es un profesional del derecho que tienen la función de dar fe pública de los actos y contratos que las personas realizan en su presencia, así mismo su principal responsabilidad es garantizar la legalidad, autenticidad y seguridad de los documentos y transacciones legales, así mismo debe brindar asesoramiento a las partes involucradas en el acto o contrato, asegurándose de que comprendan plenamente sus derechos y obligaciones.

Al respecto el Código de Notariado establece los siguientes requisitos habilitantes, en su Artículo 2, el cual regula que: “Para ejercer el notariado se requiere:

- a) Ser guatemalteco natural, mayor de edad, del estado seglar, y domiciliado en la República, salvo lo dispuesto en el inciso 2o. del Artículo 6º;
- b) Haber obtenido el título facultativo en la República o la incorporación con arreglo a la ley;
- c) Haber registrado en la Corte Suprema de Justicia el título facultativo o de incorporación, y la firma y sello que usará con el nombre y apellidos usuales; y
- d) Ser de notoria honradez.”

De tal manera que el notario guatemalteco debe haber llenado la serie de requisito identificados en el párrafo anterior, ya que así lo exige el Código de notariado, siendo rotundamente obligatorio el cumplimiento de ellos, ya que, si no se tienen los tres principales, más el hecho de que esté inscrito en el colegio de abogados y notarios, y este activo dentro del mismo, para el ejercicio de sus funciones.



Nery expone que: “El notario en Guatemala se encuentra dentro del sistema latino por lo que este realiza las siguientes actividades:

- a) Desempeña una función pública,
- b) Le da autenticidad a los hechos y actos ocurridos en su presencia; los cuales según el Artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil, producen fe y hacen plena prueba; y
- c) Recibe e interpreta la voluntad de las partes, dándole forma legal, al faccionar el instrumento público.”¹⁹

De tal manera que, el notario es el funcionario público investido de fe pública y dotado de capacidad para otorgar autenticidad a los actos jurídicos que presencia y autoriza, así mismo su función principal es la de dar fe a los actos y contratos en los que intervienen las personas, garantizando su legalidad, validez y seguridad jurídica, así mismo tiene facultad de redactar, interpretar y autorizar documentos públicos y privados, como testamentos, contratos, poderes, entre muchos más.

2.6. La función notarial

La función notarial se refiere al conjunto de actividades y responsabilidades desempeñadas por un notario público, quién es un profesional del derecho debidamente autorizado y designado por el Estado para otorgar fe pública a los actos y contratos en los que intervienen las partes.

¹⁹ Muñoz, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial**. Pág. 37.



Asimismo, el notario es un funcionario imparcial e independiente que tiene como objetivo principal garantizar la seguridad jurídica, la autenticidad y la validez de los actos jurídicos en los que interviene, así mismo las funciones notariales más comunes serían las siguientes:

- a) Protocolización de documentos: El notario tiene la facultad de recibir y dar forma legal a los actos y contratos realizados entre las partes, dándoles el carácter de escritura pública, esto implica redactar el documento, asegurarse de que cumpla con los requisitos legales y protocolizarlo en el registro notarial a su cargo.
- b) Fe pública de los hechos: El notario puede dar fe de la existencia de determinados hechos, ya sea con la presencia de las personas, o mediante la constancia de los hechos que se le están presentando, esto creando fuerza legal probatoria según el caso en concreto.
- c) Asesoramiento jurídico: Los notarios deben obligatoriamente brindar asesoramiento legal a las partes, explicándoles las implicaciones legales de los actos que desean realizar y orientándolas sobre las mejores opciones para sus intereses, según lo expuesto por los mismos.
- d) Autenticación de firmas: El notario verifica la identidad de las personas que firman los documentos y certifica la autenticidad de sus firmas, lo que brinda seguridad y confianza de los actos realizados, lo cual lo plasma mediante el documento denominado legalización de firmas, o mal llamadas auténticas.



- e) Custodia de documentos: El notario tiene la obligación de conservar y custodiar los documentos que han sido protocolizados ante él, garantizando su integridad y disponibilidad en el futuro.

2.7. Los contratos que facciona el notario

Antes de hacer mención de algunos de los contratos que pueden faccionar los notarios en Guatemala, es importante exponer que estos son una lista, pero claramente existen muchos más, pero entre los principales y más comunes son los siguientes, según las necesidades de las partes involucradas:

- a) Contrato de compraventa: El notario puede faccionar contratos de compraventa de bienes inmuebles, muebles, ya sea de casas, terrenos, vehículos, entre otros, lo cual implica redactar un contrato que establezca los términos y condiciones de la transacción, incluyendo el precio de venta, las condiciones de pago, la entrega de la propiedad y otro tipo de cláusulas escriturarias que sean necesarias.
- b) Contrato de arrendamiento: El notario puede faccionar contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, así como muebles, tanto residenciales como comerciales, en este caso, el notario elaborará un contrato que establezca las obligaciones y derechos del arrendador y el arrendatario, incluyendo el monto del alquiler, la duración del contrato, las condiciones de terminación y otro tipo de cláusulas escriturarias que sean necesarias.



- c) Contrato de mutuo: El notario puede faccionar contratos de mutuo, ya sea ~~entre~~ entre personas naturales o entre una persona naturales y una persona jurídica, en este caso el notario redactará un contrato que especifique el monto del préstamo, las tasas de interes, los plazos de pago, las garantías, y otros que sean necesarios.

- d) Contrato de sociedad: El notario puede faccionar contratos de constitución de sociedad, dónde si varias personas desean establecer la misma, para llevar a cabo una actividad comercial en conjunto, dónde el contrato deberá establecer los derechos y obligaciones de cada socio, la distribución de las ganancias y perdidas, las decisiones clave y otros aspectos necesarios.

- e) Contrato de donación: El notario puede faccionar contratos de donación, en los cuales una persona transfiere voluntariamente y en vida la propiedad de un bien a otra persona sin recibir regularmente una contraprestación, en dicho contrato se hace constar los detalles de la transferencia. La donación es un acto de generosidad y voluntad en el cual el donante decide ceder la propiedad de un bien a un beneficiario, sin exigir una compensación económica o contraprestación a cambio. Esta transferencia puede involucrar bienes muebles, inmuebles, dinero u otros activos, y puede ser realizada por motivos personales, familiares, filantrópicos o de cualquier otra naturaleza.

Tal como se indicó al inicio, el notario está autorizado para poder celebrar y promover toda clase de contratos contenidos dentro del código civil, así como otros que se



encuentran dentro de otras leyes, por lo tanto, esta clasificación fue corta en comparación con los que este puede promover y autorizar.

2.8. Relación con los tributos en los contratos

La manera en que los contratos se relacionan con los tributos deviene de la naturaleza jurídica propia del contrato que se esté celebrando, ya que en materia de tributos e impuestos hay muchas interpretaciones, ya que siempre habrá unos que estarán sujetos a tributar el IVA, mientras que habrá otros que estarán sujetos a pagar timbres.

Asimismo, los tributos que se originan con ocasión de la celebración de un contrato sirven para que el Estado pueda obtener o recaudar fondos para su funcionamiento, derivado de las actuaciones de los sujetos ya sean individuales o jurídicos, es por ello que en las leyes de hechos generadores se estipulan de manera directa cual es el porcentaje a tributar o bien cuáles serían los que están exentos del mismo.

Asimismo, como fueron mencionados anteriormente las dos clasificaciones de tributos, existen muchos más que pueden surgir dentro de los contratos, ya que estos originan obligaciones tanto para el que adquiere el bien como para el que lo ha enajenado, así mismo se puede hacer mención de lo relativo al IUSI, al ISR, entre muchos más, pero en general se debe hablar y relacionar con el IVA, y con el impuesto de timbres fiscales y papel sellado.

CAPÍTULO III



3. El derecho tributario

“El derecho tributario puede ser definido como el conjunto de normas jurídicas que regula la creación, recaudación y todos los demás aspectos relacionados con los tributos, sean estos impuestos, tasas o contribuciones especiales.”²⁰

De tal manera que, el derecho tributario, también conocido como derecho fiscal, es una rama del derecho que se ocupa de regular las normas y los principios jurídicos relacionados con los impuestos, dicho campo del derecho abarca todas las leyes, reglamentos y disposiciones legales que se refieren a la imposición, recaudación y la administración que le den los distintos Estados a los impuestos.

Máynez expone que: “Los preceptos del derecho pueden ser formulados según hemos visto, por órganos especiales (poder legislativo); provenir de la repetición más o menos reiterada de ciertas maneras de obrar, cuando éstas se hallan vinculado el convencimiento de que son jurídicamente obligatorias, o derivar de la actividad de ciertos tribunales. A los creados por órganos especiales, a través de un proceso regulado formalmente, se les da el nombre de leyes o normas de derecho escrito; a los que derivan de la costumbre se les denomina de derecho consuetudinario o no escrito, los que

²⁰ Martín, José María y Rodríguez Usé, Guillermo. **Derecho tributario general**. Pág. 9.



proviene de la actividad de determinados tribunales como la Corte Suprema entre nosotros se les llama, por último, de derecho jurisprudencial.”²¹

De tal manera que dentro del derecho tributario se puede hacer énfasis y aplicación de todo el conjunto de leyes, reglamentos, disposiciones, acuerdos y demás, que emita un Estado con ocasión de poder hacer una imposición específica de tributos, con lo cual puedan recaudar los impuestos correspondientes para el funcionamiento del año fiscal del mismo, ya que este establece las bases para la creación y aplicación de los impuestos, así como las obligaciones y derechos de los contribuyentes, así mismo expone lo relativo a las funciones y poderes de las autoridades fiscales encargadas de la administración y el control de los impuestos, siendo los temas más importantes de su ciencia, los siguientes:

- a) Impuesto: El impuesto es la herramienta que utiliza el Estado para poder hacer la imposición de un gravamen sobre determinados actos, beneficios y demás que realicen los sujetos pasivos de la obligación con ocasión de un hecho generador, para así este poder cumplir con su obligaciones, al respecto el Artículo 11 del Código Tributario lo define y regula de la siguiente manera indicando que: “Impuesto es el tributo que tiene como hecho generador, una actividad estatal general no relacionada concretamente con el contribuyente.”

²¹ Máñez, Eduardo. **Introducción al estudio del derecho.** Págs. 79 y 80.



b) Contribuyente o sujeto pasivo: Este tipo de elemento constituye básicamente al agente o sujeto que estará obligado al pago del impuesto, debido al hecho de ejercer sus derechos con ocasión de obligaciones, dentro del territorio del Estado, por lo tanto deberá contribuir en relación a sus actos, al respecto el Artículo 18 del Código Tributario lo define y regula de la siguiente manera indicando que: “Sujeto pasivo es el obligado al cumplimiento de las prestaciones tributarias sea en calidad de contribuyente o de responsable.”

c) Administración tributaria: Esta constituye al órgano rector de manejo y dirección superior sobre la forma en que debe procederé a recaudar los tributos dentro del Estado, la cual tiene su propia organización y funciones específicas, pero el Artículo 98 del Código Tributario la define y regula de la siguiente manera indicando que: “La administración tributaria está obligada a verificar el correcto cumplimiento de las leyes tributarias, para los efectos de este código se entenderá por administración tributaria a la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT).”

3.1. Antecedentes

Los antecedentes del derecho tributario se remontan a la antigüedad, dónde se pueden encontrar sistemas de tributación en civilizaciones como la mesopotámica, la egipcia, la griega y la roma, así mismo se puede hacer la comparación con la forma en que esta área del derecho cumple con su contenido jurídico social en la actualidad.



- a) En la antigua Mesopotamia: Existían impuestos sobre la tierra y sobre el comercio, esto derivado de muchas prácticas que eran realizadas con ocasión de cultivos y otras prácticas de traslación de propiedad, así mismo se gravaban determinadas transacciones sobre objetos.
- b) En el antiguo Egipto: Se recolectaban impuestos sobre la tierra, el ganado y el comercio los cuales eran utilizados de manera directa como una forma de que el gobierno pudiese financiar sus proyectos, tales como la construcción de las pirámides y templos que son conocidos y visitados en la actualidad.
- c) En la antigua Grecia: Se implementaban tributos a través de impuestos directos sobre el comercio y las aduanas, así mismo existían contribuciones para financiar el gobierno de las ciudades-estado y los gastos militares, esto derivado que en su momento eran una gran potencia que dominaban sobre muchos territorios.
- d) En la antigua Roma: Se implementaron actos relativos al desarrollo de un sistema de tributación más sofisticado, esto derivado que se encargaban de poder recolectar los impuestos sobre la propiedad, la herencia, las ventas y los ingresos, así mismo establecieron un sistema de aduanas para gravar el comercio internacional, de tal manera que fue hasta este punto que logró evolucionar la forma en que se implementaron los tributos.
- e) Durante la edad media: Básicamente se hace énfasis en el feudalismo, ya que este fue el sistema predominante en Europa, en dicho sistema, los señores feudales



exigían tributos a los campesinos a cambio de protección y el derecho de usar las tierras, a partir de los siglos XVI y XVII con el surgimiento de los Estados nacionales y el fortalecimiento del poder monárquico, se desarrollaron sistemas tributarios más estructurados, ya que se establecieron impuestos sobre la renta, el patrimonio, el consumo, entre otros.

- f) Revolución Francesa: En el siglo XVIII se sentaron las bases del sistema tributario moderno, esto derivado que se estableció el principio de igualdad tributaria, dónde todos los ciudadanos debían contribuir de acuerdo a su capacidad económica.

En la Edad Moderna, el derecho tributario se encuentra en constante evolución y adaptación a los cambios económicos, sociales y tecnológicos, es por ello que las normas y regulaciones tributarias son establecidas por los gobiernos para financiar el gasto público y regular la actividad económica de los contribuyentes.

3.2. Definición

Para poder entender y definir que es el derecho tributario, se deben analizar algunos aportes de personas versadas en la materia, ya que de manera simple el derecho tributario es el que se encarga de regular y establecer normas sobre la imposición y recaudación de tributos.

Carlos Fonrouge expone que: “El derecho tributario o derecho fiscal es la rama del derecho financiero que se propone estudiar el aspecto jurídico de la tributación en sus



diversas manifestaciones: como actividad del Estado en las relaciones de éste con los particulares y en las que se generan entre estos últimos.”²²

De tal manera que, el derecho tributario es el conjunto de normas jurídicas que regulan la relación entre el Estado y los contribuyentes en materia de imposición, estableciendo los derechos y obligaciones de ambas partes en cuanto a la recaudación de impuestos, así mismo su objetivo principal es garantizar la justa y equitativa distribución de la carga tributaria.

Ossorio define al derecho tributario como la: “Rama del derecho financiero, que regula las relaciones entre el erario público y los contribuyentes, por medio de los impuestos de toda índole, las personas y los bienes gravados, las exenciones especiales, las formas y plazos de pago, las multas u otras penas, o los simples recargos que corresponde aplicar por infringir los preceptos sobre declaraciones, trámites y vencimientos.”²³

Por otro lado, entonces el derecho tributario es el área del derecho que regula la potestad del Estado para establecer y recaudar los impuestos, así como los derechos y obligaciones de los contribuyentes frente a dicha potestad. De tal manera que comprende tanto las normas que determinan los tipos de impuestos, tasas y contribuciones como las normas que regulan los procedimientos de liquidación, pago, control y sanción de estos. De manera general, el derecho tributario se refiere al conjunto de normas jurídicas que regulan la relación entre el Estado y los particulares en materia de tributos, estas normas

²² Giuliani Fonrouge, Carlos. **Derecho financiero**. Pág. 40.

²³ Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 306.



establecen derechos y deberes de los contribuyentes, así como las facultades y obligaciones de la administración tributaria.

3.3. Principios

Toda ciencia jurídica debe poseer un conjunto de principios, los cuales son elementales para que esta pueda funcionar adecuadamente dentro de la sociedad, esto derivado de la forma en que esta ciencia busca su objetivo y finalidad con ocasión de sus estatutos sociales, es por ello por lo que los principales son los siguientes:

- a) Principio de legalidad: La Constitución Política de la República de Guatemala, en el Artículo 239 regula en relación al mismo, lo siguiente: “Corresponde con exclusividad al Congreso de la República, decretar impuestos ordinarios y extraordinarios, arbitrios y contribuciones especiales, conforme a las necesidades del Estado y de acuerdo a la equidad y justicia tributaria, así como determinar las bases de recaudación, especialmente las siguientes:
 - 1) El hecho generador de la relación tributaria;
 - 2) Las exenciones;
 - 3) El sujeto pasivo del tributo y la responsabilidad solidaria;
 - 4) La base imponible y el tipo impositivo;
 - 5) Las deducciones, los descuentos, reducciones y recargos; y
 - 6) Las infracciones y sanciones tributarias.

Son nulas ipso jure las disposiciones, jerárquicamente inferiores a la ley, que contradigan o tergiversen las normas legales reguladoras de las bases de recaudación del tributo. Las



disposiciones reglamentarias no podrán modificar dichas bases y se concretarán a normar lo relativo al cobro administrativo del tributo y establecer los procedimientos que faciliten su recaudación.”

De tal manera que dicho principio lo que busca es garantizar la seguridad jurídica y la protección de los derechos de los contribuyentes, al establecer que solo los impuestos establecidos en la ley pueden ser exigidos y recaudados por las autoridades tributarias, así mismo impide que las autoridades tributarias creen o impongan impuestos de manera arbitraria o discrecional, asegurando que los contribuyentes conozcan sus obligaciones tributarias y tengan la oportunidad de cumplirlas.

b) Principio de reserva de ley: Monterroso expone que: “Ambos enmarcan una situación dependiente, ya que son concordantes: el primero relaciona los aspectos tributarios que deben estar regulados por una ley, y el segundo regula que para que esa Ley sea válida, debe ser creada por el órgano competente, en el caso de Guatemala, el Organismo Legislativo es el ente competente para la realización de esta función... se concreta cuando el legislador desarrolla el contenido de las normas constitucionales que regulan el procedimiento de creación de la ley, a través de la producción de la legislación ordinaria, incluyendo en los diversos pasos que se llevan a cabo para que se cumpla el cometido de este precepto...”²⁴

De tal manera que lo que busca es establecer que solo mediante una ley se pueden crear, modificar o suprimir los impuestos, así como regular las obligaciones tributarias y los

²⁴ Monterroso, Gladys. **Fundamentos financieros, finanzas públicas**. Pág. 164.



derechos de los contribuyentes, ya que implica que las normas tributarias deben ser creadas por el poder legislativo a través de una ley formal, en lugar de ser creadas por el poder ejecutivo o cualquier otra autoridad administrativa, lo cual garantiza la seguridad y la protección de los derechos de los contribuyentes, al asegurar que las reglas fiscales sean claras.

c) Principio de capacidad de pago y justicia: La Constitución Política de la República de Guatemala, en el Artículo 243 regula lo siguiente: “Principio de capacidad de pago. El sistema tributario debe ser justo y equitativo. Para el efecto las leyes tributarias serán estructuradas conforme al principio de capacidad de pago. Se prohíben los tributos confiscatorios y la doble o múltiple tributación interna. Hay doble o múltiple tributación, cuando un mismo hecho generador atribuible al mismo sujeto pasivo, es gravado dos o más veces, por uno o más sujetos con poder tributario y por el mismo evento o período de imposición. Los casos de doble o múltiple tributación al ser promulgada la presente Constitución deberán eliminarse progresivamente, para no dañar al fisco.”

Por lo cual se refiere a la idea de que los impuestos deben ser proporcionales a la capacidad económica de los contribuyentes, en otras palabras, aquellos que tienen mayores recursos económicos deben contribuir en mayor medida al financiamiento de las necesidades públicas a través de los impuestos.

d) Principio de irretroactividad: El Artículo 66 del Código Tributario, regula lo siguiente: “Las normas tributarias sancionatorias regirán para el futuro, no obstante, tendrán efecto retroactivo las que supriman infracciones y establezcan sanciones más



benignas, siempre que favorezcan al infractor y que no afecte, resoluciones y sentencias firmes.”

De tal manera que, lo que busca es prohibir que las leyes tributarias no puedan tener efecto retroactivo, por lo tanto, no pueden aplicarse a hechos o situaciones que hayan ocurrido con anterioridad a su entrada en vigor, lo cual protege los derechos y garantías de los contribuyentes, evitando que se les apliquen cargas tributarias o sanciones por hechos ocurridos que anteriormente no estaban previstos en legislación vigente.

- e) Principio de Confidencialidad: El Artículo 24 de la Constitución Política regula que: “...Los libros, documentos y archivos que se relacionan con el pago de impuestos, tasa, arbitrios y contribuciones, podrán ser revisados por la autoridad competente de conformidad con la ley...”

3.4. Los tributos

El Artículo 9 del Código Tributario, regula de la siguiente manera: “Son las prestaciones comúnmente en dinero que el Estado exige en ejercicio de su poder tributario, con el objeto de obtener recursos para el cumplimiento de sus fines.”

De manera breve, los tributos se refieren a las obligaciones pecuniarias o económicas establecidas por el Estado y exigidas a los ciudadanos y entidades económicas en virtud de su poder de imposición, dichas obligaciones financieras son impuestas con el fin de



financiar el gasto público y cumplir con las funciones y responsabilidades del Estado en la provisión de servicios públicos y el desarrollo de políticas públicas.

Monterroso expone una breve historia de ellos, indicando que: “El concepto de la contribución, como inicialmente se conoció a los tributos, (...) desde la época prehistórica, cada integrante de los diferentes grupos humanos que se desarrollaron en diferentes partes, contribuía de alguna forma para que su grupo subsistiera, por ser el hombre un ser eminentemente social no puede sobrevivir fuera de su comunidad ... A medida que los grupos se desarrollan, inventan, descubren y crean diferentes herramientas para sobrevivir, compartiendo descubrimientos y transformando sus relaciones internas, así aumentan las necesidades en relación a ingresos de todo tipo para quienes administran. Conforme las relaciones entre los grupos sociales se vuelven más complejas, la práctica contributiva favorece el surgimiento y desarrollo del criterio tributario, por lo que el criterio de la contribución se mantendrá y continuará desarrollándose junto al de la tributación...”²⁵

De tal manera que de forma clara estos fueron siendo implementados para que los gobernantes pudieran ejecutar sus atribuciones y mantener el poder en su época de posición, es por ello que se dice que son pagos obligatorios que los ciudadanos deben hacer, actualmente al Estado, en forma dineraria, para el gasto público.

²⁵ Monterroso, Gladys. **Op. Cit.** Pág. 107



Monterroso sigue exponiendo, pero esta vez los define específicamente en Guatemala como el hecho que: “Son parte fundamental de los Recursos Públicos del Estado, pero no es esta faceta la más caracterizada, porque el tributo representa una auténtica institución, es decir, un conjunto de normas que regulan una gran cantidad de relaciones jurídicas, derechos del Estado, obligaciones de los contribuyentes, potestades, deberes y sujeciones en torno a lo que se ha llamado la Relación Jurídica Tributaria, existente entre los ciudadanos y el Estado, que en base a la potestad que le da el Poder Imperio, hace efectivo su Derecho al cobro de las cargas y obligaciones.”²⁶

De tal manera que, los tributos son una de las principales fuentes de ingresos para el Estado y su recaudación es fundamental para garantizar el funcionamiento del gobierno y la prestación de servicios básicos a la población, de tal manera que deben ser aplicados a las diversas actividades económicas, como la obtención de ingresos, la propiedad de bienes, el consumo de bienes y servicios, entre otros.

3.5. Clasificación de los tributos

El Artículo 10 del Código Tributario los clasifica de la siguiente manera: “Son tributos los impuestos, arbitrios, contribuciones especiales y contribuciones por mejoras.” Los tributos tienen una clasificación muy propia, esto derivado que dependiendo del país en el cual se pretenda analizar podrían variar, debido a que es el Estado quién los crea, modifica e

²⁶ **Ibíd.** Pág. 115



instaura, es por ello que al analizar lo que regula nuestro ordenamiento jurídico, surge la siguiente clasificación:

a) Impuestos: El Artículo 11 del código tributario regula que “Es el tributo que tiene como hecho generador, una actividad estatal general no relacionada concretamente con el contribuyente.”

Es decir que, al analizar dicho precepto se puede determinar que estos son los que el Estado aplica con exclusividad en la forma que recaudará fondos el gobierno central para su desempeño de atribuciones.

b) Arbitrio: El Artículo 12 del Código Tributario regula que: “Es el impuesto decretado por ley a favor de una o varias municipalidades.”

De tal manera que, al analizar dicho precepto se puede determinar que estos son los que el Estado provee para el sustento de las funciones y actividades propias de los municipios, los cuales ejercerá la municipalidad del mismo, para desarrollar sus fines y objetivos sociales.

c) Contribución especial y contribución por mejoras: El Artículo 13 del Código Tributario regula que: “Contribución especial es el tributo que tiene como determinante del hecho generador, beneficios directos para el contribuyente, derivados de la realización de obras públicas o de servicios estatales. Contribución especial por mejoras, es la establecida para costear la obra pública que produce una plusvalía inmobiliaria y tiene

como límite para su recaudación, el gasto total realizado y como límite individual para el contribuyente, el incremento de valor del inmueble beneficiado.”



Es decir que, al analizar dicho precepto se puede determinar que estos son los que el Estado provee para que los sujetos que ejecuten actividades de beneficio social puedan obtener un interés directo y diminutivo por parte de este, así mismo se pueda llevar a cabo la imposición en relación a actividades de la colectividad.

3.6. El derecho tributario desde el punto de vista notarial

El derecho tributario desde el punto de vista notarial se refiere a la aplicación de normas fiscales y tributarias en el ámbito de la notaria, de tal manera que los notarios son profesionales del derecho encargados de dar fe pública a los actos y contratos que se realizan ante ellos, y en el ámbito tributario desempeñan un papel importante en la recaudación de impuestos y en la prevención del fraude fiscal.

De tal manera que, desde dicha perspectiva el notario tiene la responsabilidad de asegurarse de que los actos y contratos que se otorgan ante él cumplan con las obligaciones fiscales correspondientes, lo cual implica la verificación de que las partes involucradas estén al corriente de sus obligaciones tributarias y que se realicen los pagos correspondientes antes de formalizar los actos o contratos.

Asimismo, los notarios tienen inmersa la obligación de informar a las partes sobre las consecuencias fiscales de los actos que están realizando, asesorándolas sobre las



opciones legales disponibles para optimizar su situación tributaria dentro del marco legal establecido.

Asimismo, el notario puede emitir certificaciones e informes relacionados con cuestiones tributarias, tales como las que van dirigidas a la valoración de bienes inmuebles para efectos de impuestos o a la verificación de la existencia de deudas fiscales sobre los mismos.

En algunos casos, el derecho notarial puede tener implicaciones en materia tributaria, por ejemplo, al realizar una transacción inmobiliaria, como la compra o venta de un inmueble, el notario puede desempeñar un papel importante en la determinación y el pago de los impuestos correspondientes.

3.7. Contratos faccionados por notario susceptibles de impuestos

En relación a este aspecto es importante poder aclarar que en relación a los impuestos a los cuales se encuentran sujetos o susceptibles de impuestos los contratos faccionados por los notarios, ya que, yendo desde un punto de vista del papel sellado, hasta los timbres fiscales y demás, se encuentra gravado dicho negocio jurídico, es por ello que únicamente se hará mención de los que se encuentran susceptibles de impuestos directamente por mandato legal, siendo algunos de ellos los siguientes:



- a) El mandato: Específicamente el mandato general, el cual se encuentra afecto al pago de 10 quetzales de timbre fiscal, esto está contemplado en el Artículo 5.8.a, del Decreto 37-92 Ley de Timbre Fiscal y Papel sellado especial para protocolos.

- b) La compraventa: Este contrato esta afecto al pago del 12% IVA, pero específicamente la primera venta, esto se encuentra contemplado en el Artículo 3.8 de la Ley del IVA, decreto 27-92; así mismo la segunda y consiguiente venta se encuentra afecta al pago del 3% de Impuesto de timbre fiscal, contemplado en el Artículo 2.9, del Decreto 37-92 Ley de Timbre Fiscal y Papel sellado especial para protocolos.

- c) El arrendamiento de bienes muebles e inmuebles: Este contrato esta afecto, al pago del 12% IVA, esto se encuentra contemplado en el Artículo 3.4 la Ley del IVA, decreto 27-92.

- d) La permuta: Este contrato esta afecto, al pago del 12% IVA, pero específicamente la primer permuta, esto se encuentra contemplado en el Artículo 3.8 de la Ley del IVA, decreto 27-92; así mismo la segunda y consiguiente venta se encuentra afecta al pago del 3% de Impuesto de timbre fiscal, contemplado en el Artículo 2.9, del Decreto 37-92 Ley de Timbre Fiscal y Papel sellado especial para protocolos.

- e) La donación entre vivos de bienes muebles e inmuebles: Este contrato esta afecto, al pago del 12% IVA, esto se encuentra contemplado en el Artículo 3.9 la Ley del IVA, decreto 27-92.



Asimismo, como se indicó al inicio todos los contratos que deban surgir efectos dentro de un registro con motivo de su inscripción en los mismos, deberán ser redactados en escritura pública, por lo tanto, se afectarán al pago de timbre fiscal y papel sellado, por lo tanto la clasificación anterior fue una breve del gran número que existe.

3.8. Forma en se cumple el pago de impuestos en contratos faccionados por notario

El Artículo 57 de la Ley del IVA, regula lo concerniente a la forma y fecha del pago en los contratos: “Fecha y forma de pago. En la enajenación, venta, permuta o donación entre vivos de vehículos automotores terrestres, del modelo del año en curso, del año siguiente al año en curso o del año anterior al año en curso, si el vendedor, permutante o donante es contribuyente registrado como importador, distribuidor, representante, franquiciatario o concesionario, o si es este un importador ocasional o temporal el impuesto se determinará aplicando la tarifa establecida en el Artículo 10 de esta ley y se pagará en el momento de la venta, permuta o donación, para que el importador o distribuidor recupere el crédito fiscal por el impuesto que pagó en el acto de la nacionalización.”

Lo anterior va enfocado a la manera en que se debe cancelar el impuesto relativo a los vehículos, pero específicamente de los contratos que se encuentran afectos al IVA, así mismo se debe prestar atención a lo que sigue regulando dicho cuerpo legal, indicando en su Artículo 57 que: “Cuando el vendedor del bien inmueble no sea contribuyente registrado del impuesto, la enajenación deberá documentarse en escritura pública y el impuesto se pagará siempre en efectivo por el adquiriente, en los bancos del sistema o



en las instituciones autorizadas para el efecto, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles siguientes al de la fecha de autorización de la escritura, se haya o no compulsado el testimonio. El notario está obligado a consignar en la razón final del testimonio de la escritura pública, el monto del impuesto que grava el contrato y deberá adjuntar fotocopia legalizada del recibo de pago respectivo. En todos los casos, el pago podrá efectuarse en efectivo o con cheque personal, de caja o gerencia.”

De tal manera que, esa es la forma correcta por medio de la cual se hace posible y factible el pago del impuesto al valor agregado, en dichos plazos y de dicha manera, lo cual es bastante efectivo, ya que se evita que se violente la falta de tributación por parte de los sujetos.

Por otro lado, el Artículo 17 de la Ley de Timbre Fiscal y Papel Sellado Especial para Protocolo regula que: “En todos los documentos que contienen actos o contratos gravados de conformidad con los Artículos 2 y 5 de esta ley, el impuesto se cubrirá; adhiriendo timbres fiscales, por medio de máquinas estampadoras o en efectivo en las cajas fiscales o en cualquier banco del sistema nacional conforme este cuerpo legal y su reglamento.”

3.9. Parámetros para calcular el pago de impuestos en contratos faccionados por notario

El Artículo 10 de la ley del IVA, regula lo siguiente: “Tarifa única. Los contribuyentes afectos a las disposiciones de esta ley pagarán el impuesto con una tarifa del doce por



ciento (12%) sobre la base imponible. La tarifa del impuesto en todos los casos deberá estar incluida en el precio de venta de los bienes o el valor de los servicios.”

En ese sentido en todos los contratos que son faccionados ante el notario, este deberá realizar el cálculo operacional matemático en relación a la suma total del mismo para cálculo del impuesto a pagar, ya que en este se concentrarán de una vez todos los supuestos relativos al mismo, por lo cual habrá siempre otra serie de contratos más específicos que los parámetros son distintos, pero su naturaleza así lo permite.

El Artículo 4 de la Ley de Timbres Fiscales regula que: “La Tarifa Al Valor. La tarifa del impuesto es del tres por ciento (3%). El impuesto se determina aplicando la tarifa al valor de los actos y contratos afectos. El valor es el que consta en el documento, el cual no podrá ser inferior al que conste en los registros públicos, matrículas, catastros o en los listados oficiales.”

En dicho sentido todos los contratos que no se encuentran afectos al pago del 12% IVA, deberán cancelar la cantidad expuesta anteriormente, con el fin de que este dotado de validez legal y se proceda a su inscripción como tal en los distintos registros, claro está que hay tarifas específicas, pero por lo general esta es la más usual.





CAPÍTULO IV

4. Las responsabilidades penales, civiles y fiscales para comprador y vendedor en compraventa de bien inmueble con valor de compraventa simulado

El uso de un valor de compraventa simulado, es decir declarar un valor diferente al real en una transacción, puede llevar a determinadas implicaciones legales y responsabilidades tanto para el vendedor como para el comprador, esto derivado a que están defraudando de manera tributaria al Estado, por lo que se puede hacer la imposición de determinadas sanciones, en consiguiente surgen las siguientes:

- a) Responsabilidades civiles: Dentro de esta categoría se pueden enmarcar las relativas a que, si el comprador está involucrado en una transacción de compraventa con un valor simulado, se pueden enfrentar a dichas sanciones, en las que se puede hacer la imposición de lo relativo a los daños y perjuicios.

El Artículo 1645 del Código Civil establece: “Toda persona que cause daño o perjuicio a otra, sea intencionalmente, sea por descuido o imprudencia, está obligada a repararlo, salvo que demuestre que el daño o perjuicio se produjo por culpa o negligencia inexcusable de la víctima.”

En relación al Artículo 1645 del Código Civil mencionado, es importante destacar que este establece una responsabilidad general de reparar el daño o perjuicio causado a otra persona, ya sea intencionalmente o por descuido o imprudencia. Sin embargo, en el caso



de una compraventa de bien inmueble con valor de compraventa simulado, la situación puede ser más compleja.

En el contexto de una compraventa de bien inmueble con un valor simulado, las responsabilidades civiles pueden surgir en relación con los daños y perjuicios causados a la otra parte involucrada en la transacción. El Artículo 1645 del Código Civil establece que toda persona que cause daño o perjuicio a otra está obligada a repararlo, a menos que pueda demostrar que el daño o perjuicio fue causado por culpa o negligencia inexcusable de la víctima.

En este caso, si el comprador participa en una transacción con un valor simulado, podría estar incumpliendo sus obligaciones contractuales y causando perjuicio al vendedor. Si el vendedor sufre algún tipo de pérdida o daño como resultado de esta simulación, puede buscar la reparación de esos daños y perjuicios.

Sin embargo, es importante tener en cuenta que la determinación y cuantificación de los daños y perjuicios en este contexto puede ser complicada. Se deben considerar factores como el valor real del inmueble, las pérdidas financieras sufridas por el vendedor y otros elementos relevantes para calcular la compensación adecuada.

b) Responsabilidades fiscales: El comprador y vendedor pueden estar sujetos a dichas consecuencias fiscales por participar en una compraventa con precio de inmueble simulado, ya que, si las autoridades administrativamente fiscales los descubren, en el supuesto que el valor real de la compraventa es excesivamente más elevado al



consignado en la transacción, podrán hacer la imposición de determinadas sanciones por la evasión fiscal ocasionada.

Bajo esta situación, encaja la responsabilidad fiscal que se tiene por el monto del bien, el cual, si es subsiguiente venta, corresponde al tres por ciento; por otra parte, el Impuesto Único Sobre Inmuebles el que es calculado en base al valor del bien, valor indicado por el notario en el contrato de compraventa de bien inmueble.

En el caso de una compraventa de bien inmueble con un precio simulado, existen responsabilidades fiscales que pueden recaer tanto en el comprador como en el vendedor si son descubiertos por las autoridades administrativas fiscales. Estas consecuencias fiscales están relacionadas con la evasión de impuestos y pueden resultar en sanciones.

En primer lugar, el comprador y el vendedor pueden enfrentar responsabilidades fiscales en relación con el monto del bien inmueble. Por ejemplo, si se descubre que el valor real de la compraventa es considerablemente más alto que el monto declarado en la transacción, las autoridades fiscales pueden imponer sanciones por evasión fiscal. Las sanciones pueden variar dependiendo de la legislación fiscal aplicable en cada jurisdicción, pero podrían incluir multas o recargos sobre los impuestos no declarados.

Además, existe el Impuesto Único Sobre Inmuebles, que se calcula en base al valor del bien inmueble. Si el valor indicado por el notario en el contrato de compraventa de bien inmueble es inferior al valor real, las autoridades fiscales pueden determinar que se ha



evadido el pago de impuestos correspondiente. Esto puede llevar a la imposición de sanciones adicionales, como multas o recargos sobre el impuesto no pagado.

- c) Responsabilidades penales: Este tipo de responsabilidades regularmente son las más severas, ya que, si los sujetos del contrato de compraventa de bien inmueble han simulado el precio real del negocio jurídico para reducir el pago del impuesto a cancelar del inmueble, podrán ser sujetos a la imposición de determinados delitos, según la naturaleza de estos.

Al respecto el Artículo 321 del Código Penal establece: “Quien, hiciere en todo o en parte, un documento público falso, o alterare uno verdadero, de modo que pueda resultar perjuicio, será sancionado con prisión de dos a seis años.” En ese mismo sentido, el Artículo 322 del mismo cuerpo legal establece: “Quien, con motivo del otorgamiento, autorización o formalización de un documento público, insertare o hiciere insertar declaraciones falsas concernientes a un hecho que el documento debe probar, de modo que pueda resultar perjuicio, será sancionado con prisión de dos a seis años.”

Estos artículos del Código Penal apuntan a castigar la falsificación de documentos públicos o la inserción de declaraciones falsas en documentos relacionados con la compraventa de bienes inmuebles. La simulación del precio real del negocio jurídico con el propósito de reducir el pago de impuestos puede considerarse un acto ilícito que podría dar lugar a responsabilidad penal, de acuerdo con la legislación aplicable en cada jurisdicción. Sin embargo, es importante tener en cuenta que la interpretación y aplicación específica de las leyes penales puede variar según el país y las circunstancias del caso.



De tal manera que dichos sujetos al declarar un valor de compraventa simulado sobre el bien inmueble pueden ser objeto de la aplicación de determinadas consecuencias legales, las cuales podrán ser en cualquier momento controversiales para los mismos, si no resuelven la situación de manera eficaz.

4.1. El contrato de compraventa de bien inmueble en Guatemala

El Artículo 1790 del Código Civil, decreto ley 106, regula lo siguiente: “Por el contrato de compraventa el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla, y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero.”

De tal manera que el contrato de compraventa es un acuerdo legalmente vinculante entre dos partes, conocidas como el vendedor y el comprador, en el que se transfiere la propiedad de un bien o servicio a cambio de un precio acordado, algunas de las generalidades son las siguientes:

- a) Consentimiento de las partes: Para que u contrato de compraventa de bien inmueble sea válido, ambas partes deben estar de acuerdo en los términos y condiciones de la transacción, lo cual implica que ambas partes tengan capacidad legal para celebrar el contrato, así como el hecho de que estén de acuerdo con el objeto de la venta, el precio y cualquier condición relevante.



- b) Forma escrita: El contrato de compraventa de bien inmueble debe realizarse en forma escrita, mediante escritura pública, esto derivado e que debe ser inscrito en el Registro General de la Propiedad para que sea oponible frente a terceros.
- c) Descripción del bien: El contrato debe incluir una descripción clara y detallada del bien inmueble que se está vendiendo, así mismo incluir cualquier característica relevante del mismo, esto con el objeto de hacer valer cualquier medio legal para deshacer el negocio jurídico en caso de una controversia.
- d) Firma de las partes: Como es de esperarse para que dicho contrato pueda surtir sus efectos legales, es imperante que los sujetos que intervienen en el instrumento dejen su firma en el documento, esto en presencia del notario autorizante, esto derivado que así lo estipulan las formalidades de los instrumentos públicos.

Asimismo, la serie de caracteres propios de dicho negocio jurídico son las siguientes:

- a) Bilateralidad.
- b) Consensualidad.
- c) Accesoriedad.
- d) Onerosidad.
- e) Aleatoriedad.



4.2. Formalidades del contrato de compraventa de bien inmueble

El Artículo 577 del Código Civil, establece: “Deberán constar en escritura pública los contratos calificados expresamente como solemnes, sin cuyo requisito esencial no tendrán validez.” En ese sentido, el contrato de compraventa de bien inmueble resulta ser un contrato solemne, ya que, para que pueda ser inscrito en el registro respectivo, debe ser autorizado en papel especial sellado para protocolos.

La formalización del contrato de compraventa de bien inmueble mediante escritura pública tiene varios propósitos. En primer lugar, permite establecer de manera clara los derechos y obligaciones de las partes involucradas, así como las condiciones y términos de la transacción. Además, la escritura pública facilita la inscripción del contrato en el registro correspondiente, lo que es importante para garantizar la publicidad y oponibilidad frente a terceros.

En ese sentido, el Artículo 29 del Código de Notariado, el cual expone las formalidades de los instrumentos públicos: “Los instrumentos públicos contendrán:

- a) El número de orden, lugar, día, mes y año del otorgamiento;
- b) Los nombres, apellidos, edad, estado civil, nacionalidad, profesión, ocupación u oficio y domicilio de los otorgantes;
- c) La fe de conocimiento de las personas que intervienen en el instrumento, y dé que los comparecientes aseguran hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles;



- d) La identificación de los otorgantes cuando no los conociere el notario, por medio de la cédula de vecindad o el pasaporte, o por dos testigos conocidos por el Notario, por ambos medios cuando así lo estimare conveniente;
- e) Razón de haber tenido a la vista los documentos fehacientes que acrediten la representación legal de los comparecientes en nombre de otro, describiéndolos e indicando lugar, fecha y funcionario o Notario que los autoriza. Hará constar que dicha representación es suficiente conforme a la ley y a su juicio, para el acto o contrato;
- f) La intervención de un intérprete nombrado por la parte que ignore el idioma español, el cual de ser posible, deberá ser traductor jurado. Si el intérprete no supiere o no pudiere firmar, lo hará por él un testigo;
- g) La relación fiel, concisa y clara del acto o contrato;
- h) La fe de haber tenido a la vista los títulos y comprobantes que corresponda, según la naturaleza del acto o contrato;
- i) La transcripción de las actuaciones ordenadas por la ley o que, a juicio del Notario, sean pertinentes, cuando el acto o contrato haya sido precedido de autorización u orden judicial o proceda de diligencias judiciales o administrativas;
- j) La fe de haber leído el instrumento a los interesados y su ratificación y aceptación;
- k) La advertencia a los otorgantes de los efectos legales del acto o contrato y de que deben presentar el testimonio a los registros respectivos; y
- l) Las firmas de los otorgantes y de las demás personas que intervengan y la del Notario, precedida de las palabras: “Ante mí”...”

De tal manera que, al cumplir con todos los requisitos estipulados en dicho artículo, así mismo llenando los relativos a la solvencia sobre el bien inmueble que se pretende



enajenar, entre otras obligaciones que deben ser cumplidas, el negocio jurídico podrá surtir efectos.

4.3. Elementos del contrato de compraventa de bien inmueble

Los elementos son los supuestos que deben figurar siempre dentro de una compraventa, en especial de un bien inmueble, los cuales son indispensables para que el mismo puede nacer a la vida jurídica, siendo clasificados de determinadas formas, al respecto Omar Garnica expone la siguiente clasificación:

a) “Elementos personales:

- Vendedor.
- Comprador.

b) Elementos Reales:

- La cosa.
- El precio.

c) Elementos formales: La compraventa debe constar en escritura pública siempre y cuando deba surtir efecto en algún registro público...”²⁷

De tal manera que en esencia los elementos personales siempre serán los mismos, los cuales deberán tener bien claros sus objetivos, ya que uno enajenará su inmueble y el otro lo adquiere por determinado precio, teniendo presente que dicho inmueble es de su conveniencia y gusto, así mismo por tratarse de un inmueble, el mismo deberá ser inscrito

²⁷ Garnica Enríquez, Omar Francisco. **Op. Cit.** Pág. 217



dentro del Registro de la Propiedad, tanto en el de la zona central, como en el segundo registro, constituido en Quetzaltenango, es por dicha circunstancia que va inmerso en escritura pública.

Dicha clasificación de los elementos va inmersa en la forma en que debe constituirse el contrato como tal, desde su pre constitución hasta el momento en el que debe surgir efectos, ya que pueden haber más elementos derivados de la doctrina, pero para motivos de análisis y en esencia con lo que se verifica cotidianamente, esos son los primordiales.

4.4. Impuestos del contrato de compraventa de bien inmueble

Con anterioridad se ha expuesto la forma y manera en la que se encuentra afecto a los distintos impuestos el contrato de compraventa, por lo tanto, si se hace la relación de la manera en que se debe relacionar con los bienes inmuebles se puede determinar de manera objetiva, lo siguiente:

- a) IVA: En primer lugar, con motivo de la enajenación de un bien inmueble, la ley de la materia indicó anteriormente que deben estar sujetos al pago del 12% del valor total del contrato, por lo tanto, en relación al mismo si el bien tiene un valor específico de 100,000 quetzales, el impuesto que generaría dicho contrato, sería de manera efectiva por la cantidad de 12,000 quetzales, los cuales serán utilizados por el Estado para el que hacer de sus funciones y obligaciones.



b) Timbre y papel sellado: Este es el impuesto que genera la compraventa de bien inmueble, cuando ya ha sido enajenado el bien una vez, lo cual origina un 3% del valor total del negocio jurídico, lo cual viene siendo de beneficio de los sujetos pasivos, ya que les permite poder celebrar negocios jurídicos con dicho bien, bajo un impuesto más bajo, si el bien tiene un valor específico de 100,000 quetzales, el impuesto que generaría dicho contrato, sería de manera efectiva por la cantidad de 3,000 quetzales, los cuales serán utilizados por el Estado para el que hacer de sus funciones y obligaciones.

Asimismo, pueden surgir otra serie de impuestos a cancelar con motivo de la celebración de dicho negocio jurídico, tales como los relativos al pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles, ya que este deberá ser cancelado de manera trimestral o anual, impuesto por Catastro Municipal, generando de manera efectiva una serie de arbitrio.

4.5. El valor registral en el contrato de compraventa de bien inmueble

Para poder determinar con precisión cuál es el valor registral del contrato de compraventa se debe analizar con anterioridad dentro del registros públicos, cual fue la última inscripción de compraventa en relación al mismo bien inmueble, lo cual será suficiente para poder determinar cuál es el valor efectivamente que existe dentro del registro con objeto del bien.

De tal manera que el valor registral de los bienes inmuebles se encuentra registrado dentro de los dos registros de la propiedad, esto derivado de que, cuando un notario



facciona un contrato de compraventa de bien inmueble debe remitir un testimonio sobre dicho negocio jurídico, con el cual deberá presentarse a las oficinas del registro, a hacer efectivo el pago del mismo, el cual corresponde a una cuota fija de 160 quetzales por los primeros 10,000 quetzales, y posterior a ello, son 1.50 por millar arriba de los 10,000 mencionados con anterioridad, con lo cual se procederá al respectivo valor registral.

De esa manera, teniendo presente lo anterior, en relación al valor registral de un inmueble los sujetos del contrato de compraventa manipulan el mismo, simulando un precio, en relación a lo que se encuentra inscrito, de esa manera vulneran el sistema, defraudando tributaria fiscalmente al Estado, produciendo de manera indirecta un daño a la sociedad, derivado a la falta de tributos.

Al respecto el Artículo 4 de la Ley del Impuesto de Timbres Fiscales establece: "...El valor es el que consta en el documento, el cual no podrá ser inferior al que conste en los registros públicos, matrículas, catastros o en los listados oficiales."

El Artículo 4 de la Ley del Impuesto de Timbres Fiscales establece que el valor que se debe considerar en un documento sujeto a dicho impuesto es el valor que consta en el propio documento. Este valor no puede ser inferior al que está registrado en los registros públicos, matrículas, catastros o en los listados oficiales.

En el contexto de un contrato de compraventa de bien inmueble, esto implica que el valor declarado en el contrato, que es el valor que consta en el documento, debe ser igual o



superior al valor registrado en los registros públicos, matrículas, catastros u otros listados oficiales que indiquen el valor real o oficial del inmueble.

La finalidad de esta disposición es evitar la subvaloración o la manipulación de los valores declarados en los documentos sujetos al Impuesto de Timbres Fiscales. Al establecer que el valor declarado no puede ser inferior al valor registrado en los registros o listados oficiales, se busca garantizar una base imponible adecuada y evitar la evasión fiscal.

4.6. Responsabilidades en la que puede incurrir comprador y vendedor en la compraventa de bien inmueble con valor de compra simulado

Así como fue mencionado con anterioridad, los compradores y vendedores pueden ocurrir en determinadas responsabilidades, a manera de ejemplificar, se puede mencionar el siguiente delito contemplado en el Código Penal “Artículo 358 A: Defraudación tributaria. Comete delito de defraudación tributaria quien, mediante simulación, ocultación, maniobra, ardid, o cualquier otra forma de engaño, induzca a error a la administración tributaria en la determinación o el pago de la obligación tributaria, de manera que produzca detrimento o menoscabo en la recaudación impositiva. El responsable de este delito será sancionado con prisión de uno a seis años, que graduará el Juez con relación a la gravedad del caso, y multa equivalente al impuesto omitido. Si el delito fuere cometido por persona extranjera se le impondrá, además de las penas a que se hubiere hecho acreedora, la pena de expulsión del territorio nacional, que se ejecutará inmediatamente que haya cumplido aquellas.”



De tal manera que, como bien se indicó con anterioridad, al simular el precio dentro del contrato de compraventa, en relación al bien inmueble, se está generando una defraudación fiscal, dónde ambos sujetos son responsables, ya que la administración tributaria no percibirá los fondos contemplados con relación a dichos sujetos.

Por otro lado, la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, en su Artículo 25, regula lo siguiente: “Infracciones y sanciones. El contribuyente que no hiciere efectivo el pago del impuesto en la forma y tiempo establecidos por esta ley incurrirá en una multa equivalente al veinte por ciento (20%) sobre la cantidad que hubiese dejado de pagar.”

De tal manera, se estaría aplicando una sanción fiscal y civil sobre los sujetos, ya que los estaría obligando a pagar un 20% sobre la cantidad que hubieren dejado de pagar, con ocasión de la simulación del contrato de compraventa, ya que cuando la institución recaudadora se dé cuenta de dicha simulación, sancionará de esa manera, así mismo podrá remitirlo luego a un tribunal, para que este dicte lo conducente.

4.7. Motivos jurídicos por los cuales comprador y vendedor simulan el valor de compra dentro del contrato de compraventa de bien inmueble

Básicamente, lo que se genera es que, dentro del contrato de compraventa de bien inmueble, los sujetos, tanto el comprador como el vendedor, se ponen de acuerdo para que el valor de dicho negocio jurídico sea igual o un poco mayor al que consta dentro del registro del mismo, es por ello que al aplicar dicho supuesto, los impuestos que recaerían



sobre el contrato de compraventa serán disminuidos, ya que no se fijarán sobre la cantidad real de la transacción.

De tal manera que el motivo principal por el que dichos sujetos optan por simular el precio dentro del contrato de compraventa de bien inmueble es meramente económico y ahorrativo, ya que, al hacerlo de esa forma se estarían apaciguando de manera directa e indirecta dos tipos de impuestos, los cuales serían cargas para ambos, o en algunos casos únicamente para el comprador.

Esto derivado que la población guatemalteca por excelencia es económica, trata de buscar vacíos legales para beneficiarse de alguna u otra manera, por lo que al no estar de manera obligatoria celebrar el contrato bajo el precio real del mismo, optan por realizarlo de la otra forma con la cual reducen el impuesto de timbre fiscal, el cual aplica a la segunda y consiguiente venta, derivado que al existir un registro del valor del bien, es hecho suficiente para determinar que el bien ya fue enajenado una vez.

Es de esto que surgen el conjunto de responsabilidades tanto penales, como fiscales y civiles para los sujetos, ya que están vulnerando los derechos del Estado, los cuales son los relativos a la recaudación fiscal, los cuales no se realizan en el marco normal, ya que los sujetos están simulando los negocios jurídicos en su naturaleza esencial.



4.8. Las consecuencias para fiscales (timbre e IUSI) que se desencadenan por la simulación del valor de compra que realizan comprador y vendedor en el contrato de compraventa de bien inmueble

Derivado de este supuesto, se estaría a lo dispuesto de una dualidad de responsabilidades, esto derivado que cuando se ha simulado el precio real de un inmueble para poder disminuir la carga tributaria fiscal dentro del negocio jurídico, se está defraudado de manera indirecta dos tipos de tributos, siendo por un lado el relativo al pago del timbre, el cual corresponde ya sea al 12% o al 3% del valor neto del contrato que se ha originado, en el que de manera clara al bajar el valor del contrato, estos bajarán con ocasión para los sujetos, siendo este el primer parámetro violentado por dicha situación que se está generando con mucha cautela y generalizando en la actualidad.

Por otro lado, se está violentando el IUSI, esto derivado que al simular el precio del contrato, claramente cuando se haga la apertura o modificación en Catastro, este no va a ascender de forma significativa, derivado que el valor real no fue planteado, por lo que no se podrá percibir dicho tributo en la medida que lo estipula la ley de la materia, por lo que cuando esto sea originado de que un valuador no lo ha hecho de manera eficaz o por fraudulencia de su parte.

En ese sentido, se le aplicará lo dispuesto en el Artículo 27 de la ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles establece: "A los valuadores autorizados para actuar ante la entidad administradora, que en el ejercicio de su actividad realicen actos o avalúos a través de los cuales infrinjan las normas contenidas en el Manual de Avalúos y que como resultado



de tal actuación se produzca un perjuicio fiscal, incurrirán en una multa equivalente al cinco por millar (5%) sobre el valor del inmueble. Esta multa no será inferior a cien quetzales (Q.100.00) ni superior a un mil quetzales (Q.1, 000.00); por cometer una segunda infracción de la misma clase, el doble de la multa anterior y suspensión temporal de su autorización como valuador por seis (6) meses; y cancelación definitiva de su autorización como valuador por la tercera infracción de la misma naturaleza, sin perjuicio de certificarle lo conducente a los tribunales competentes. En todos los casos se conferirá audiencia al afectado.”

4.9. Responsabilidades jurídicas que le pueden sobrevenir al notario dentro del funcionamiento de la escritura pública que documenta el contrato de compraventa de bien inmueble con valor de compra simulado

El notario que tenga conocimiento de la simulación con la que se está originando el contrato de compraventa de bien inmueble, puede ser sujeto de la imposición de determinados delitos, los cuales pueden ser los siguientes, contemplados en el Código Penal: “Artículo 321.- Falsedad material. Quien, hiciere en todo o en parte, un documento público falso, o alterare uno verdadero, de modo que pueda resultar perjuicio, será sancionado con prisión de dos a seis años.” “Artículo 322.- Falsedad ideológica. Quien, con motivo del otorgamiento, autorización o formalización de un documento público, insertare o hiciere insertar declaraciones falsas concernientes a un hecho que el documento debe probar, de modo que pueda resultar perjuicio, será sancionado con prisión de dos a seis años.”



En el escenario descrito, si un notario tiene conocimiento de que se está llevando a cabo una simulación en un contrato de compraventa de bien inmueble con un valor de compra falsamente declarado, podría enfrentar responsabilidades jurídicas según las disposiciones del Código Penal.

El notario podría ser sujeto de los siguientes delitos contemplados en el Código Penal:

- a) Falsedad material: Este delito se configura cuando una persona crea total o parcialmente un documento público falso, o altera uno verdadero, con la intención de causar perjuicio. En este caso, si el notario participa en la creación o alteración de un documento público que contiene información falsa sobre el valor de compra del inmueble, podría ser sancionado con prisión de dos a seis años.

- b) Falsedad ideológica: Este delito se produce cuando alguien, con motivo de otorgamiento, autorización o formalización de un documento público, inserta o hace insertar declaraciones falsas relacionadas con un hecho que el documento debe probar, con la intención de causar perjuicio. Si el notario inserta declaraciones falsas sobre el valor de compra en un documento público como parte de la compraventa simulada, podría ser sancionado con prisión de dos a seis años.

De tal manera que si el notario es sancionado por dichos delitos, se le impondrán las sanciones que corresponden según lo estipulado en dichos artículos, pero eso no sería todo, ya que en contraposición con lo que establece el Artículo 3, numeral 4 del Código de Notariado, será inhabilitado para el ejercicio de la profesión en consideración a lo



dispuesto por el Artículo 103, del código de notariado, el cual regula que: “Para los efectos de la suspensión en caso de delito, los tribunales que conozcan del asunto comunicarán a la Corte Suprema de Justicia el auto de prisión o sentencia que dictaren contra el Notario.”

De manera general, si un notario es sancionado por los delitos de falsedad material o falsedad ideológica en relación con un contrato de compraventa simulado, además de las sanciones penales, podría ser inhabilitado para ejercer la profesión notarial y se informaría sobre su situación a la Corte Suprema de Justicia, de acuerdo con las disposiciones del Código de Notariado.

4.10. Solución a la problemática, requisito indispensable que debe cumplir comprador y vendedor en la compraventa de bien inmueble para evitar la simulación del valor de compra del bien inmueble

Dentro del faccionamiento en el otorgamiento de la escritura pública que documenta el contrato de compraventa de bien inmueble, se debe cumplir con que el precio de venta no sea menor al valor registral; en ese sentido, tanto, vendedor como comprador, incurren en responsabilidades civiles, penales y fiscales, ya que, pactan que la compra tenga un valor de venta menor al precio recibido por el vendedor, es decir, simulan el valor de venta del inmueble; para evitar, el pago correcto de impuestos (timbre fiscal 3% segunda venta en adelante, excepción vendedor inmobiliario e Impuesto Único Sobre Inmuebles).



La problemática puede ser resuelta a través de la reforma legislativa al Artículo 4 de la Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial Para Protocolos; y el Artículo 5 de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles; normativas que debe imponer como requisito, que para el cálculo del impuesto se debe tomar como base el avalúo de un valuator autorizado, lo cual evitaría de manera efectiva que se sigan realizando dichas prácticas, ya que al obligar al notario a que facione el contrato de compraventa del bien inmueble basándose en la nota que emitió un valuator autorizado, sobre el inmueble objeto del negocio jurídico.

De esa manera ya no se podría incurrir en dicha práctica, ya que de inmediato operaría una sanción para el notario, de esa forma este no se prestaría para que los sujetos actúen de manera fraudulenta en relación a lo que establecen las leyes de recaudación tributaria del Estado, siendo efectiva entonces la tributación del mismo.

Estando vigente dicha reforma a dicho cuerpo legal, el notario podría advertir de manera directa a los sujetos del contrato de compraventa de bien inmueble, sobre las responsabilidades civiles, fiscales y siendo las más severas las penales, en las cuales incurrirían con ocasión de simular el valor de un bien inmueble dentro de la celebración del negocio jurídico.

CONCLUSIÓN DISCURSIVA



Dentro del contrato de compraventa de bien inmueble, vendedor y comprador son susceptibles de responsabilidades civiles (registrales), penales (falsedad) y fiscales (impuestos y timbres fiscales). Cuando en el fraccionamiento de la escritura pública de compraventa de bien inmueble se simula el precio del verdadero valor del inmueble, es decir, se cumple con el valor registral de bien, pero el vendedor entrega a comprador un monto mayor al indicado en la escritura pública. El vendedor puede incurrir en responsabilidades civiles, penales y fiscales por falsedad en el contrato, evasión de impuestos y posibles irregularidades registrales. Por otro lado, el comprador también puede enfrentar consecuencias legales si se descubre su participación en la transacción simulada.

En ese sentido, resulta imperativa la reforma legislativa que modifique el Artículo 4 de la Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial Para Protocolos, así como el Artículo 5 de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles. Estas reformas establecerían como requisito que, para el cálculo del impuesto, se tome como base el avalúo realizado por un valuador autorizado. La modificación de la legislación para requerir el avalúo realizado por valuadores autorizados como base para el cálculo del impuesto en contratos de compraventa de bienes inmuebles brindaría soluciones efectivas a la problemática de las transacciones simuladas. Esta medida promovería la transparencia, la legalidad y la equidad en el mercado inmobiliario, protegiendo los intereses de todas las partes involucradas y fortaleciendo el sistema tributario.





BIBLIOGRAFÍA

- ALABALADEJO, Manuel. **Derecho civil español**. Barcelona, España: Editorial Bosch, 1997.
- AMAYA SANTOS, Edna Karina. **La necesidad de regular un procedimiento para sanear errores cometidos en los instrumentos públicos, al fallecimiento del notario**. Tesis de licenciatura, Guatemala: Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, 2013.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Edición actualizada, corregida y aumentada por Guillermo Cabanellas de las Cuevas. España: Editorial Heliasta. 1998.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Editorial Heliasta. 28ª Edición. Buenos Aires, Argentina. 2003.
- COSSIO Y COSIO, Roberto. **Primer curso de derecho civil, introducción**. México: Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, Facultad de Derecho y Ciencias Sociales, 1950.
- DE LOS SANTOS, Adriana. **Derecho civil I**. México: Tercer Milenio, 2001.
- FRUGONI REY, Guillermo. **Manual básico de derecho civil**. Buenos Aires, Argentina: (s.e.): Editorial Heliasta, 2006.
- GARNICA ENRÍQUEZ, Omar Francisco. **La fase privada del examen técnico profesional, Tomo II, área derecho civil**. Décimo Tercera Edición, Guatemala: Editorial Estudiantil Fénix, 2018.
- GARNICA ENRÍQUEZ, Omar Francisco. **La fase privada del examen técnico profesional, Tomo III, área derecho civil**. Décimo Octava Edición, Guatemala: Editorial Estudiantil Fénix, 2022.
- GIRÓN, José Eduardo. **El notario práctico**. Buenos Aires, Argentina: Editorial Buenos Aires, 2000.
- GIULLIANI FONROUGE, Carlos. **Derecho financiero**. Argentina: Editorial La ley, 2011.
- <http://www.encyclopedia-juridica.com/d/derecho-notarial/derecho-notarial.htm>
(Consultado: 4 de julio de 2021).
- MARTÍN, José María y Guillermo Rodríguez Usé. **Derecho tributario general**. Buenos Aires, Argentina: Ediciones Depalma, 1986.



MÁYNEZ, Eduardo. **Introducción al estudio del derecho**. México, Distrito Federal: Editorial Porrúa, 2002.

MONTERROSO, Gladys. **Fundamentos financieros, finanzas públicas**. Guatemala: Editorial Arte + Arte, 2008.

MUÑOZ, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial**. Guatemala: Editorial Fénix, 2016.

NEGRI, Héctor. **La obligación**. Buenos Aires, Argentina: Editorial Abeledo-Perrot, 2006.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Argentina: Editorial Heliasta, 2006.

SALAS, Oscar. **Derecho notarial de Centroamérica y Panamá**. Panamá: Editorial Panamá, 2000.

Legislación:

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

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

Código Civil. Decreto Ley 106, Enrique Peralta Azurdía, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, 1964.

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

Código Penal de Guatemala. Decreto Número 17-73 del Congreso de la República de Guatemala, 1973.

Código Tributario. Decreto Número 6-91 del Congreso de la República de Guatemala, 1991.

Ley del Impuesto al Valor Agregado. Decreto Número 27-92 del Congreso de la República de Guatemala, 1992.

Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos. Decreto Número 37-92 del Congreso de la República de Guatemala, 1992.