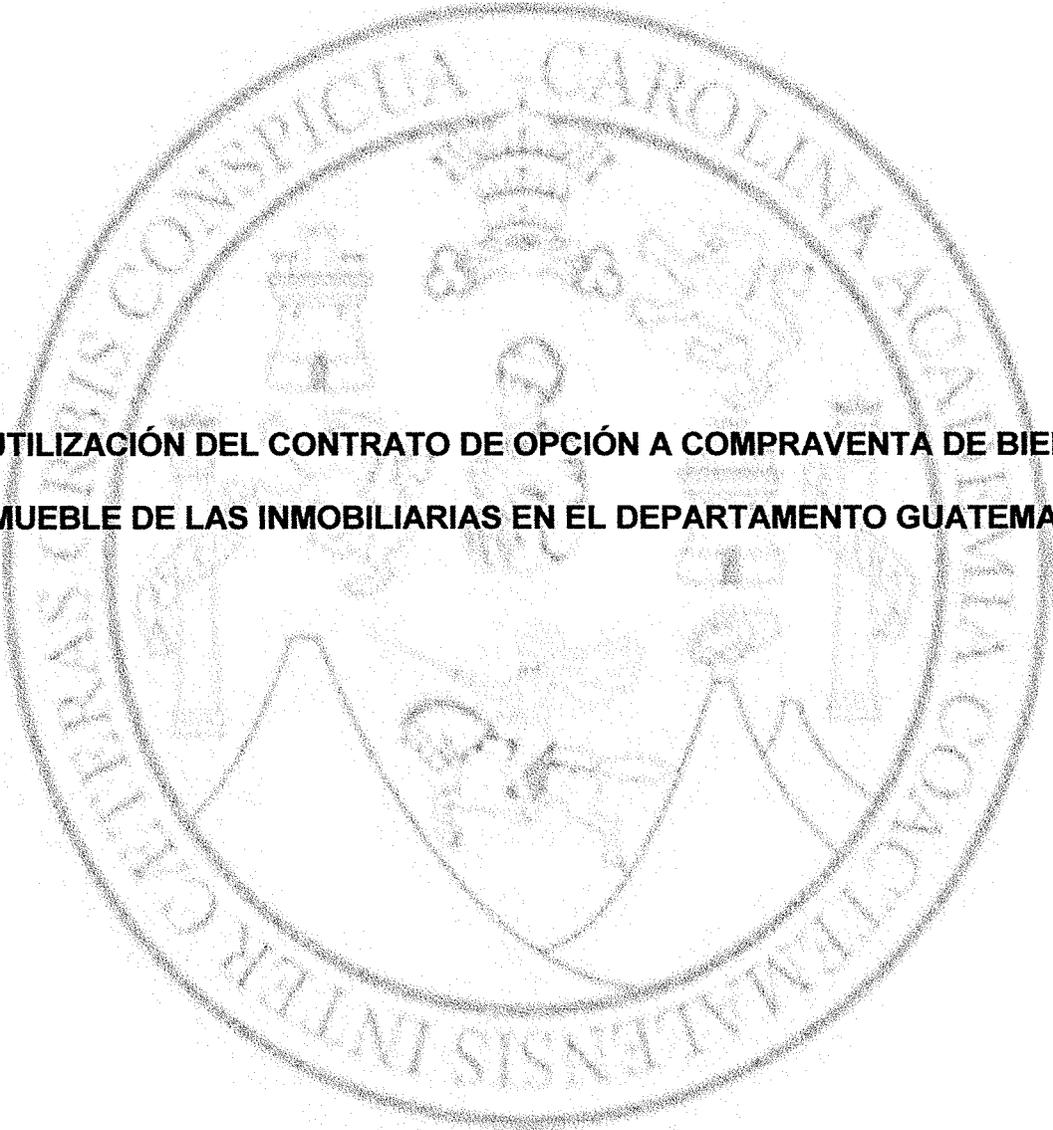


UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a circular emblem. It features a central shield with a crown on top, flanked by two figures. The shield is surrounded by a circular border containing the Latin text "UNIVERSITAS SAN CAROLINI CONSPICUA CAROLINA ACACIA VITIA CONCERNENS INTER CETERAS CIVIS COMSPICUA CAROLINA ACACIA VITIA CONCERNENS".

**UTILIZACIÓN DEL CONTRATO DE OPCIÓN A COMPRAVENTA DE BIEN
INMUEBLE DE LAS INMOBILIARIAS EN EL DEPARTAMENTO GUATEMALA**

OTILIA SARAI VALENCIA MATUTE

GUATEMALA, OCTUBRE DE 2024

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

**UTILIZACIÓN DEL CONTRATO DE OPCIÓN A COMPRAVENTA DE BIEN
INMUEBLE DE LAS INMOBILIARIAS EN EL DEPARTAMENTO GUATEMALA**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

por

OTILIA SARAI VALENCIA MATUTE

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, octubre de 2024

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

DECANO: M. Sc. Henry Manuel Arriaga Contreras
VOCAL I: Vacante
VOCAL II: Lic. Rodolfo Barahona Jácome
VOCAL III: Lic. Helmer Rolando Reyes García
VOCAL IV: Lic. Javier Eduardo Sarmiento Cabrera
VOCAL V: Br. Gustavo Adolfo Oroxom Aguilar
SECRETARIO: Lic. Wilfredo Eliú Ramos Leonor

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

PRESIDENTE: Lcda. Amalia Azucena García Ramírez
VOCAL: Lic. Luis Alberto Patzan Marroquín
SECRETARIO: Lcda. Candi Claudy Vaneza Gramajo Izeppi

Segunda Fase:

PRESIDENTE: Lic. José Miguel Cermeño Castillo
VOCAL: Lic. Cesar Augusto Sazo Martínez
SECRETARIO: Lic. David Ernesto Sánchez Recinos

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

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala, seis de abril de dos mil veintiuno.

Atentamente paso al (a) Profesional, JESÚS ENRIQUE SAZO LÓPEZ

OTLIA SARAI VALENCIA MATUTE, para que proceda a asesorar al trabajo de tesis del (a) estudiante

OTLIA SARAI VALENCIA MATUTE

con cédula

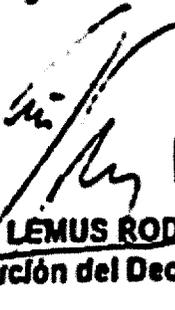
201211876

intitulado UTILIZACIÓN DEL CONTRATO DE OPCIÓN A COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE DE LAS INMOBILIARIAS EN EL DEPARTAMENTO GUATEMALA.

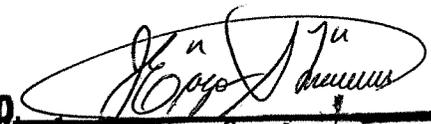
Hago de su conocimiento que está facultado (a) para recomendar al (a) estudiante, la modificación del bosquejo preliminar de temas, las fuentes de consulta originalmente contempladas, así como, el título de tesis propuesto.

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.


ASTRID JEANNETTE LEMUS RODRÍGUEZ
Vocal en sustitución del Decano

Fecha de recepción 29 / 04 / 2021


D. Jesus Enrique Sazo Lopez
Abogado & Notario
Asesor(a)
(Firma y Sello)



Licenciado Jesús Enrique Sazo López

Abogado y Notario

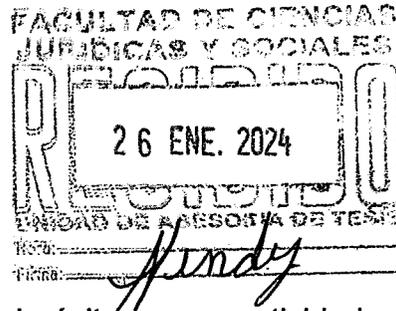
Celular 5630-3000

Dirección: 7ma Ave. 6-26 Edificio Plaza El Roble, oficina 402, zona 9, Guatemala, Guatemala



Ciudad de Guatemala, 26 de septiembre de 2023

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



Reciba un cordial saludo acompañado del deseo de éxito en sus actividades diarias al frente de la Unidad de Tesis. En atención al nombramiento emitido por la Unidad de Asesoría de fecha seis de abril de dos mil veintiuno; procedí a asesorar a la estudiante Otilia Saraí Valencia Matute, quien se identifica con el carné 201211826, en la realización del trabajo final de tesis denominado **"UTILIZACIÓN DEL CONTRATO DE OPCIÓN A COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE DE LAS INMOBILIARIAS EN EL DEPARTAMENTO GUATEMALA"**. Para lo cual procedía revisar y asesorar al estudiante en las ampliaciones y modificaciones que se estimaron pertinentes y el cual, a mi criterio, ya cumple con todos los requisitos y formalidades que establece el normativo de esta Facultad y para el efecto procedo a emitir el siguiente:

DICTAMEN

1. En el trabajo de investigación fue utilizado el método deductivo e inductivo, así como el método analítico y sintético. La tesis aborda el tema, respecto al contrato de opción a compraventa de bienes inmuebles utilizado por las inmobiliarias el cual es formalizado a través de un documento privado, por ende, este no procede a inscribirse en el Registro General de la Propiedad.
2. De la tesis que aborda el tema identificado en el numeral que precede, se verifica que la redacción utilizada reúne las cualidades exigidas en cuanto a la claridad y precisión. La sustentante, en mi experiencia como Notario, brinda un gran aporte científico y social, siendo este de gran relevancia para el campo de las Ciencias Jurídicas y Sociales, específicamente en las ramas Derecho Civil y Derecho Notarial.
3. La conclusión lograda a través de la realización del presente trabajo cumple con los objetivos generales y específicos planteados en su momento en el plan de investigación, haciendo aportaciones valiosas y propuestas concretas para su realización.
4. La bibliografía empleada por la sustentante fue adecuada al tema investigado.



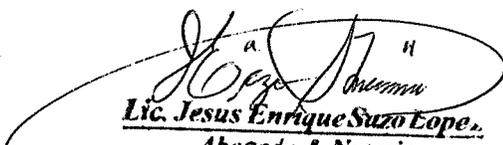
5. Se estima que el tema investigado por la estudiante Otilia Saraí Valencia Maturó es de suma importancia respecto a su contenido científico, técnico y social, por lo que se concluye que el mismo, además de reunir con los requisitos establecidos en reglamentación correspondiente, la presente es una temática de especial importancia, en el sentido que aborda una problemática social, que tiene por objeto obligar a las inmobiliarias al cumplimiento de las normas guatemaltecas sobre los negocios jurídicos cuyo objeto sea un bien inmueble, los cuales deberán formalizarse en Escritura Pública y según la naturaleza del negocio se deberá encuadrar en el contrato que corresponda y este a su vez se deberá inscribir en el Registro General de la Propiedad.

En relación con lo anterior, se pudo establecer que el trabajo de investigación se efectuó apegado a la asesoría de revisión prestada, habiéndose apreciado el cumplimiento de las modificaciones realizadas tanto de fondo como de forma, por parte de la estudiante, y según lo establecido en la Normativa para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, Artículo 31.

Por lo expuesto, en mi calidad de ASESOR, concluyo que el presente trabajo final de tesis, llena los requisitos mínimos contenidos en la Normativa para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público; por lo que emito del trabajo anteriormente descrito DICTAMENTE FAVORABLE y así mismo hago constar que no existe parentesco dentro de los grados de ley con mi asesorada.

Sin otro particular, me suscrito.

Atentamente,


Lic. Jesús Enrique Sazo López
Abogado & Notario
Lic. Jesús Enrique Sazo López

Colegiado número 16921



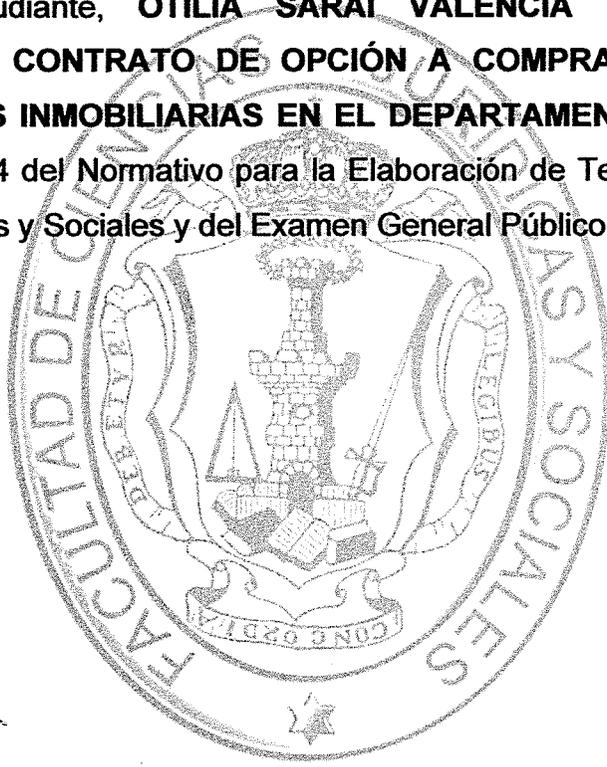
USAC
TRICENTENARIA
 Universidad de San Carlos de Guatemala



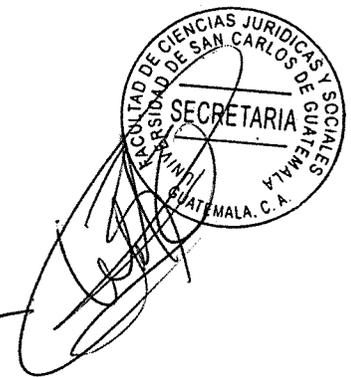
D.ORD. 559-2024

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

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante, **OTILIA SARAÍ VALENCIA MATUTE**, titulado **UTILIZACIÓN DEL CONTRATO DE OPCIÓN A COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE DE LAS INMOBILIARIAS EN EL DEPARTAMENTO GUATEMALA**. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.



HMAC/JIMR





DEDICATORIA

A DIOS: Agradezco profundamente por darme la vida y mostrarme su fidelidad. Le agradezco por brindarme la sabiduría y la fuerza necesarias para completar esta carrera. A Él atribuyo todo lo que tengo y todo lo que soy.

A MIS PADRES: Jorge Valencia, por mostrarme su amor, por cada enseñanza y sacrificio que ha hecho, por mí por luchar incansablemente para brindarme lo mejor, incluso más allá de sus propias fuerzas. Y a Sara Matute, por su incondicional amor de madre, por inculcarme los valores morales, por sus sabios consejos, eres un ejemplo de perseverancia y generosidad, a ambos los amo y dedico a ustedes este triunfo.

A MIS HERMANOS: Isaac, Abner, Andrea y Melany, agradezco por tenerlos como amigos de vida, saber que puedo contar con ustedes me llena mi vida de tranquilidad, los quiero con todo mi corazón.

A MIS SOBRINOS: Génesis, Benjamín, Allison, Saraí, Joshua, Sarah Elena y Melody, por llenar mi vida de amor y alegría con su presencia, ustedes son mi inspiración para ser mejor cada día.



A MIS ABUELOS:

Otilia Guerra (Q.E.D.), por ser un ejemplo de fortaleza y valentía, por su amor de abuela, un amor que llevaré siempre en mi corazón y en mi mente. Su influencia perdurará en mi vida. A Jorge Valencia (Q.E.D.) y María Olinda Santos, quienes me han cuidado con un amor, su apoyo ha sido un recordatorio constante de que tengo una familia que me ama.

A FAMILIA Y AMIGOS:

A mis primas, por su cariño y palabras de ánimo. A mis amigos y compañeros de trabajo de Servicios Jurídicos, S.A. por brindarme su ayuda sin condiciones, ustedes son un ejemplo de ética y excelencia en la aplicación del derecho. A mis amigas Elsa Aba, Ludvia Trejo y Sulma Aju, quienes han sido un invaluable apoyo en esta lucha académica y por compartir su amistad sincera. A mis amigos y hermanos de Iglesia Cristiana Hosanna, con quienes he aprendido valiosas lecciones y he encontrado el respaldo necesario para perseverar en el camino de la verdad.

A:

La Tricentenario Universidad de San Carlos de Guatemala y la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por abrirme sus puertas; por las enseñanzas impartidas por los catedráticos que me formaron en esta honorable carrera. Me enorgullece ser egresada de esta institución como San Carlita.

PRESENTACION



La presente investigación tiene por objeto analizar la desacertada práctica realizada por la inmobiliarias en el departamento de Guatemala en la compraventa de los bienes inmuebles a particulares, ya que esta se realiza a través una figura jurídica del derecho civil que no es específicamente aplicable a bienes inmuebles a la cual denominan opción de compraventa, además la formalización resulta ser equivocada al elaborarse en un documento privado el cual no está sujeto a inscripción en el Registro General de la Propiedad de la República de Guatemala. Por lo que en base a las leyes aplicables y la doctrina se realiza un estudio de la forma correcta en que deben formalizarse la compraventa de bien inmueble, generando así certeza jurídica.

El método de investigación utilizado es el cualitativo, derivado a que este es un fenómeno social que se realiza en el departamento de Guatemala por ciertas inmobiliarias, el estudio se llevó a cabo en el periodo comprendido del mes de agosto del año 2020 a abril del año 2023. Dicha investigación pertenece al área del Derecho Civil por tratarse de bienes, derecho de propiedad y la forma de los contratos que resulta de las relaciones entre particulares; también pertenece al Derecho Notarial, ya que dicho negocio se debe formalizar en Escritura Pública, donde la actuación de Notario en su función modeladora es fundamental derivado a que debe adecuar la voluntad de las partes y el negocio jurídico según las normas guatemaltecas.

HIPÓTESIS



Se postula que del análisis sobre la utilización del contrato de opción a compraventa de bien inmueble por parte de las inmobiliarias en el Departamento Guatemala, se afirme que dicha práctica no se encuentra apegada a la legislación guatemalteca; las inmobiliarias recurren a la formalización a través del contrato de opción a compraventa como un mecanismo para formalizar negocios jurídicos relacionados con bienes inmuebles, contrato que por su naturaleza no es regulado por la legislación guatemalteca y por tratarse de bienes inmuebles, los cuales son objeto de inscripción, inscripción que otorga al comprador el derecho de propiedad sobre el bien. Por lo anterior, se estudiará las normativas guatemaltecas que regulan lo relacionado a bienes inmuebles, así como la naturaleza y los derechos que se desprenden de este objeto del contrato. Se anticipa que el análisis de estas prácticas permitirá refutar la equivocada práctica conforme a la doctrina y normativa guatemalteca y a su vez se establecerá la correcta práctica para la formalización de los contratos cuyo objeto sean bienes inmuebles.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

La investigación llevada a cabo a través de los métodos analítico y deductivo, se confirma que, en el contexto del Derecho Comparado, el contrato de opción a compra de bienes inmuebles se utiliza ampliamente en países de América Latina. Sin embargo, en el caso de Guatemala, esta figura carece de regulación en la legislación. Por lo anterior, se refuta que la figura y formalización de los contratos de compraventa de bienes inmuebles utilizado por las inmobiliarias es erróneo, derivado a que en la normativa guatemalteca no regula el contrato de opción a compra de bienes inmuebles.

En este orden de ideas, se afirma que los negocios jurídicos cuyo objeto sean bienes inmuebles y considerando que debe proteger al comprador, estos por su naturaleza deben realizarse a través de una escritura pública, para sea objeto de inscripción y así se otorgue el derecho de propiedad al comprador cuando cumpla con la obligación de pago, y como mecanismo de protección al vendedor se utilice la modalidad de compraventa de bien inmueble por abonos con reserva de dominio, que permite al vendedor conservar la titularidad del bien hasta que el comprador pague el precio del bien inmueble, donde el comprador únicamente adquiere el uso y goce del bien objeto de la venta.



ÍNDICE

Pág.

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

CAPÍTULO I

1. Bienes.....	1
1.1. Derechos Reales.....	11
1.1.1. Definición.....	12
1.1.2. Clasificación de los derechos reales.....	14
1.1.3. Derechos reales de goce y disposición.....	14
1.1.4. Derechos reales limitados de goce.....	15
1.1.5. Derechos reales de garantía.....	15
1.1.6. Derechos reales en el Código Civil.....	16

CAPÍTULO II

2. Derecho de Propiedad.....	17
2.1. Antecedentes.....	17
2.2. Contenido.....	19
2.2.1. Limitaciones al derecho de propiedad.....	20
2.2.2. Protección del derecho de propiedad.....	21
2.2.3. Modos de adquirir la propiedad.....	24
2.2.4. Modos de perder la propiedad.....	25
2.3. El Estado de Guatemala y la propiedad privada.....	29

CAPÍTULO III

3. Contratos.....	31
-------------------	----

3.1. Definición.....	35
3.2. Clasificación de los contratos.....	36
3.2.1. Promesa	37
3.2.2. Compraventa.....	40
3.2.2.1. Definición de Compraventa.....	41
3.2.2.2. Elementos.....	41
3.2.2.3. Modalidades de la compraventa.....	46
3.2.2.4. Compraventa por abonos con pacto o sin reserva de dominio.....	50

CAPÍTULO IV

4. Registro General de la Propiedad.....	51
4.1. Antecedentes.....	51
4.2. Definición y características del Registro de General de la Propiedad....	56
4.3. Actos y documentos inscribibles.....	61

CAPÍTULO V

5. Utilización del contrato de opción a compraventa de bien inmueble de las inmobiliarias en el departamento Guatemala.....	63
5.1. Vulnerabilidad del derecho de propiedad que adquiere el comprador sobre el bien inmueble.....	72
5.2. Creación de normas que sancionen a las inmobiliarias en Guatemala que incumplan con inscribir la venta de bienes muebles en el Registro General de la Propiedad.....	73
CONCLUSION.....	75
BIBLIOGRAFIA.....	76



INTRODUCCIÓN

El Estado de Guatemala a través de la Constitución Política de Guatemala, garantiza y se obliga a proteger el derecho de propiedad de cada guatemalteco, creando y fiscalizando el cumplimiento de condiciones establecidas para la adquisición de bienes inmuebles por los medios establecidos en las normas ordinarias guatemaltecas; y puesto que las Inmobiliarias del departamento de Guatemala utilizan en la formalización de la compraventa de bienes inmuebles, el contrato de opción a compraventa, figura contractual que no es idónea por tratarse de una venta de bienes inmuebles.

El objetivo de la presente investigación es evidenciar la mala práctica llevada a cabo por las inmobiliarias en Guatemala, quienes deberían inscribir las ventas de bienes inmuebles en el Registro General de la Propiedad de la República de Guatemala, formalizando las mismas a través de una Escritura Pública, dándole forma legal al instrumento, adecuándolo a la voluntad de las partes, esto conforme a las normas guatemaltecas. Garantizando a los compradores de bienes inmuebles en las inmobiliarias en Guatemala, el goce, disposición y disfrute del bien inmueble. En virtud de la problemática existente, en la presente investigación se pretende analizar y estudiar el contenido de la naturaleza de la compraventa de bienes inmuebles.

El estudio se desarrolla conforme a los siguientes capítulos: el primer capítulo se realiza un análisis de los bienes, estudiando la naturaleza de estos y su forma de clasificación; en el segundo capítulo se analiza la propiedad, y los modos en que se puede adquirir la propiedad; a su vez en el tercer capítulo conforme a la norma guatemalteca se establece los contratos, su clasificación, analizando la naturaleza jurídica del contrato de Promesa unilateral o bilateral y compraventa; en el cuarto capítulo se examina el Registro de la Propiedad, en cuanto a sus historia, funciones y los actos y documentos susceptibles de ser inscritos; en el quinto capítulo, se consolida y relaciona la información presentada en los capítulos anteriores, centrándose en el análisis de las nuevas leyes que incorporan la opción de compra y los bienes involucrados en este tipo de contratos.



Siendo esta la utilización del contrato de opción a compraventa de bien inmueble de las Inmobiliarias en el departamento Guatemala, situación que vulnera el derecho de propiedad, por lo que se trata de establecer los mecanismos mediante los cuales el Estado de Guatemala debe de proteger el derecho de propiedad.

Los métodos empleados en la presente investigación fueron el analítico y deductivo, y las técnicas utilizadas fueron bibliográficas, consultando diversos libros que coadyuven a la investigación, obteniendo un mejor análisis en las formas de adquirir la propiedad según la naturaleza de los bienes inmuebles y documentales, obteniendo los contratos que otorgan las inmobiliarias del departamento de Guatemala.

CAPÍTULO I



1. Bienes

Bien deriva del latín bene y esta viene de la raíz bonus, bueno. En índigo, de la raíz rāh y en védico, rāyah que significa riqueza. Otros manifiestan que se deriva del vocablo latino bonum: felicidad, bienestar¹; tal como lo indica su etimología, la palabra bien se deriva de riqueza que actualmente conocemos como patrimonio, en adhesión con su etimología, el concepto de bien se liga con la idea de riqueza, actualmente entendida como patrimonio.

El acervo, a su vez, se define como el conjunto de objetos o bienes que pertenecen a una persona o entidad.

De este modo, los bienes constituyen el patrimonio individual o colectivo, abarcando un valioso conjunto de posesiones y activos que contribuyen al bienestar y felicidad del sujeto en cuestión. Asimismo, el patrimonio integra diversos elementos materiales e inmateriales que enriquecen la vida y identidad de quien los posee.

En el ámbito del derecho romano antiguo, cada bien recibía un nombre específico de acuerdo con su propia naturaleza. Esta clasificación se dividía en cuatro categorías: Res publicae, ubicuos para todos Res communes omnium, los de dominio humano Res humani

¹ Varsi Rospigliosi, Enrique, Tratado de los Derechos Reales. Pág. 36



iuris y los de autoridad divina Res divini iuris. Cada una de estas denominaciones se realizó según las características que poseían los bienes dentro de la sociedad romana de aquel entonces. El significado de esta clasificación va más allá de su aplicación histórica en el derecho romano tradicional, ya que también influyó en las estructuras legales del presente. En el contexto del derecho guatemalteco, esta clasificación de bienes ha perdurado a través del tiempo y sirvió como base para la clasificación vigente en la actualidad.

En el contexto del Derecho Romano, se denominaban Res publicae a aquellos bienes o cosas que formaban parte integrante del patrimonio del Estado. La clasificación de bienes en el derecho romano antiguo distinguía entre aquellos que pertenecían al estado y podían ser usados por todos, y aquellos que eran propiedad exclusiva del Estado, aunque no podían ser disfrutados privadamente. Dentro de la primera categoría, llamada Res in usu populi, se incluían elementos como carreteras, plazas y puentes destinados al uso colectivo de la población.

La segunda, conocida como Res in patrimonium populi, agrupaba bienes raíces y otros activos en poder del gobierno, pero no accesibles libremente al público. En la legislación guatemalteca contemporánea esta distinción permanece a través de lo que conocemos como bienes de dominio público.

Al igual que en el antiguo derecho romano, la ley divide los bienes entre los estrictamente de uso de dominio comunal como parques y calzadas, y otros bajo control estatal, aunque no de uso indistinto como inmuebles oficiales.



La categoría Res comunes omnium – res omnium comunes se refiere a bienes o cosas que son inapropiables por parte de individuos y, en cambio, son de uso común. Elementos fundamentales como el agua, el aire y la luz se encuentran en esta clasificación, siendo bienes compartidos por todos los miembros de la sociedad de acuerdo con el derecho natural. Estos bienes, al ser considerados comunes a todos, trascienden la propiedad privada y están destinados a satisfacer necesidades básicas y esenciales para la vida. En dicha categoría es importante resaltar su carácter universal y su importancia vital para la colectividad.

Los bienes conocidos como Res humani iuris son aquellos bienes o cosas que forman parte del patrimonio privado de un individuo. Es importante señalar que los Res humani iuris se conocen en la actualidad como bienes de propiedad privada. En esta clasificación, se encuentran aquellos elementos que están bajo la esfera de propiedad y control individual. Estos bienes, al ser parte del patrimonio privado, se fundamentan en la relación directa entre el individuo y sus posesiones. Cabe mencionar que los Res humani iuris, además de la titularidad de estos bienes, implica también la capacidad del individuo para disfrutar, usar y disponer de ellos de acuerdo con sus preferencias y necesidades.

La categoría de Res divini iuris cataloga aquellos bienes o cosas que pertenecían al derecho divino. Dentro de esta clasificación, se encuentran bienes que ostentan un valor especial o sagrado, estando subyacentes a normativas y creencias religiosas. A su vez existe en la clasificación moderna, se divide en los siguientes tipos de bienes: presentes y futuros, específicos o genéricos, divisibles e indivisibles, con dueño cierto, con dueño

incierto o de nadie, fungibles y no fungibles, corporales e incorpales, comerciables e incomediables, apropiables e inapreciables, simples y compuestos, registrables o no registrables, principales y accesorios, Inmuebles y muebles.

Presentes y futuros: Los bienes presentes son aquellos que poseen una existencia tangible y real en un momento y lugar específicos. Por otro lado, los bienes futuros se refieren a aquellos que aún no han adquirido una existencia física, pero se tiene la certeza de que lo harán en el futuro. Esta categoría abarca bienes que están en proceso de adquisición o que se espera que surjan en un momento posterior.

La certeza de su existencia futura proporciona la base para su consideración dentro del marco patrimonial, a pesar de su ausencia física en el presente.

Específicos o genéricos: Los bienes específicos son lo que tienen cualidades particulares y distintivas que los diferencian de otros bienes. Estas características específicas hacen que cada uno de estos bienes sea único y fácilmente identificable.

Ahora bien, los bienes genéricos, también denominados bienes in genere, comparten características comunes que los agrupan dentro de una categoría más amplia. Estos bienes comparten atributos similares, lo que los clasifica en una misma categoría o tipo.

Aunque comparten cualidades generales, cada bien genérico individual puede variar en aspectos específicos dentro de los límites establecidos por la categoría a la que pertenecen.

Divisibles e indivisibles: Los bienes divisibles son aquellos cuya naturaleza permite su alteración, o bien como su palabra lo indica, permite que estos puedan dividirse sin que esto implique la destrucción del bien en sí mismo. Esta característica permite su partición en partes independientes, manteniendo la utilidad de cada una de ellas. Un ejemplo de bienes divisibles son los bienes inmuebles extensos que pueden subdividirse, mientras que los bienes indivisibles son aquellos que, por su esencia o naturaleza, no pueden ser divididos o fraccionados, ya que al hacerlo se estaría alterando utilidad fundamental.

Estos bienes requieren mantener su totalidad para conservar su valor o funcionalidad. Algunos ejemplos de los bienes indivisibles abarcan monumentos históricos, obras de arte indivisibles y propiedades que no pueden dividirse sin afectar su propósito esencial.

Con dueño cierto, con dueño incierto o de nadie: La clasificación de estos bienes según la certeza de propiedad son aquellos con dueño cierto, denominados Res Propieae, y aquellos con dueño incierto, conocidos también como Res nullius. Los bienes con dueño cierto, Res Propieae, se refieren a aquellas cosas que tienen un titular identificado y reconocido. Por otro lado, los bienes con dueño incierto son aquellos en los que la identidad del titular es desconocida o no está claramente definida. Estos bienes son también conocidos como Res nullius, es decir, cosas de nadie.

Fungibles y no fungibles: El término fungible, derivado del latín fungi que significa gastar o terminar, es decir que son bienes consumibles y, por ende, se agotan o terminan con su uso. Estos bienes además de agotarse tienen la característica que pueden ser reemplazables por otros de similar naturaleza.



Por lo que los bienes fungibles pueden ser sustituidos sin que se afecte su valor o función. En cambio, los bienes no fungibles se caracterizan porque estos no se pueden reemplazar, derivado a su naturaleza estos están individualizados con características únicas o especiales que los hace irremplazable. Algunos ejemplos de bienes no fungibles incluyen obras de arte únicas, bienes personalizados o elementos con atributos singulares que los distinguen de cualquier otro.

Corporales e incorporeales: Los bienes corporales son aquellos que poseen elementos tangibles y materiales que son fácilmente perceptibles por nuestros sentidos. Estos bienes tienen una presencia física que permite ser tocados, vistos, olidos o incluso saboreados. Su existencia se manifiesta de manera concreta, ya que ocupan un espacio en el mundo real. Ejemplos de bienes corporales incluyen objetos físicos como muebles, vehículos, alimentos y cualquier entidad material que pueda ser experimentada sensorialmente.

Mientras que, los bienes incorporeales se caracterizan por su carencia de existencia corporal y no son perceptibles a través de los sentidos. Estos bienes carecen de una presencia física y no pueden ser vistos ni tocados. Su valor radica en conceptos abstractos, derechos, patentes, marcas registradas, entre otros, que representan derechos o beneficios inmateriales.

Comerciables e inkomerciables: Los bienes comerciales, como su nombre indica, son aquellos bienes que están destinados al comercio, lo que implica que son susceptibles de ser enajenados. Estos bienes pueden ser transferidos o intercambiados entre

personas a cambio de algún otro bien. Por otro lado, los bienes inmerciables son aquellos que poseen una condición opuesta, siendo inalienables e inajenables, es decir estos no se pueden vender. Esta característica implica que no pueden ser objeto de transferencia o intercambio entre individuos. La condición de inmerciable puede deberse a diversas razones, siendo un ejemplo de esta clase de bienes los bienes que se catalogan como patrimonio cultural.

Apropiables e inapreciables: Los bienes apropiables son aquellos que pueden ser objeto de apropiación, es decir, pueden ser adquiridos, poseídos y utilizados por las personas. Esta categoría de bienes implica que son susceptibles de ser objeto de propiedad privada o pública, y su adquisición está sujeta a las leyes y normativas aplicables.

Mientras que, los bienes inapropiables son aquellos cuya naturaleza los deja fuera del ámbito de la apropiación y comercio. Estos bienes no pueden ser legalmente adquiridos, poseídos o transferidos, ya sea debido a restricciones legales, consideraciones éticas o su inherente condición de estar fuera del comercio. Ejemplos de bienes inapropiables pueden incluir ciertos recursos naturales protegidos, patrimonio cultural o elementos que, por su importancia pública o valor intrínseco, están excluidos de la esfera de propiedad individual o corporativa.

Simples y compuestos: Los bienes simples, como su nombre indica, son aquellos que existen como una entidad indivisible; no pueden ser alterados ni desglosados en componentes separados. Esta singularidad implica que estos bienes mantienen su identidad y esencia sin cambios. Ejemplos de bienes simples pueden incluir objetos



indivisibles como una escultura única o una obra de arte específica. Los bienes compuestos surgen de la combinación de dos o más elementos que conservan su identidad individual. Esta unión da como resultado un bien nuevo; los bienes compuestos permiten una mayor flexibilidad y diversidad, ya que pueden ser creados a partir de la combinación de elementos diferentes. Un ejemplo típico de bien compuesto puede ser un mueble que consta de varias partes, cada una con su función específica.

Registrables o no registrables: Los bienes registrables son aquellos que tienen la capacidad y la idoneidad para ser debidamente inscritos en registros específicos, lo que otorga un respaldo formal a su existencia, titularidad y demás atributos. El registro de los bienes brinda una base sólida para la validación de derechos de propiedad. Ejemplos de bienes registrables abarcan propiedades inmuebles, vehículos, patentes, marcas y otros activos que requieren un reconocimiento formal para su adecuada identificación y resguardo. Por otra parte, los bienes no registrables son aquellos que por sus características o naturaleza no son objeto de inscripción.

Principales y accesorios: Los bienes principales son aquellos cuya existencia es independiente y autónoma; no dependen de otros para subsistir. Por ende, su valor e identidad no están vinculados a la presencia o existencia de otros activos. Ejemplos de bienes principales pueden incluir propiedades inmuebles, vehículos, o cualquier otro activo que mantenga su integridad y utilidad por sí mismo, sin requerir la presencia de otros bienes. No así, los bienes accesorios que son aquellos que dependen directamente de otros bienes para su subsistencia y utilidad. Su existencia está condicionada a la relación con un bien principal. Por lo que su valor y función están ligados a la existencia



y características del bien principal al que están asociados.

Ejemplos de bienes accesorios pueden ser accesorios de un vehículo, mejoras en una propiedad inmueble o cualquier componente que, por sí mismo, no tiene independencia sustancial y adquiere su significado en relación con el bien principal.

Inmuebles y muebles: Los bienes inmuebles y muebles, se encuentran en la clasificación de bienes corporales, en el Derecho Romano se conocía como *possessio rei*, que es la posesión de una cosa, por lo que únicamente se podían poseer los bienes tangibles en su totalidad, en este orden de ideas acerca de los bienes inmuebles nace el *Res soli, immobiles*, Derecho de las cosas inmuebles. Los inmuebles son llamados predios (*praedium*), fundos (*fundus*), fincas, raíces, bienes raíces, heredades, haciendas.

Estos se clasifican en: Rústicos que son los predios por naturaleza; eriazos: son los predios no cultivables, improductivos; Urbanos: son aquellos predios destinados para la vivienda del hombre. Es la unidad inmobiliaria constituida por una superficie limitada de suelo, que cuenta con servicios de abastecimiento de agua, sistema de desagües, energía eléctrica y redes de iluminación pública. Puede o no contar con pistas y veredas. El terreno urbano obtiene esta calificación luego de haber seguido el procedimiento establecido para su habilitación como tal y cuyas obras han sido recibidas por la municipalidad donde se encuentra.² Desde esta perspectiva los bienes se dividen en

² Varsi Rospigliosi. *Op. Cit.* Pag.25



rústicos y urbanos, siendo este último objeto de esta investigación en virtud que **éstos** bienes están destinados para la vivienda.

A su vez el Código Civil en el libro segundo, regula la clasificación de los bienes según su naturaleza como bienes apropiables, bienes fuera de comercio, bienes muebles, bienes inmuebles, bienes fungibles y bienes semovientes.

De los bienes anteriormente descritos el Código Civil hace una distinción de quien posee el dominio de estos bienes, para ellos clasifica en bienes del dominio público, bienes nacionales de uso común, bienes nacionales de uso no común y bienes de Propiedad Privada.

De la clasificación anterior, se detallan dos de los bienes mencionados anteriormente, cuya relevancia es la necesidad de determinar su titularidad y naturaleza. En primer lugar, los bienes de propiedad privada, los cuales están sujetos a regulación según lo dispuesto en el Artículo 460 del Código Civil. Este artículo establece que se consideran bienes de propiedad privada aquellos que pertenecen a personas individuales o jurídicas que poseen un título legal. La importancia de la protección de los derechos de propiedad y la seguridad jurídica que brinda a los propietarios sobre sus bienes.

El Artículo 442 del Código Civil de Guatemala regula que son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, clasificándose en inmuebles y muebles. Dentro de las características del bien se encuentra, que el bien puede ser corpóreo, útil y apropiable, en virtud que los bienes son el objeto de las relaciones jurídico reales.



1.1. Derechos Reales

El tratadista Enrique Varsi Rospigliosi menciona diferentes teorías sobre los derechos reales dentro las cuales menciona las siguientes: Teoría clásica, siendo su máximo exponente es Hugo Grocio; sostiene que el derecho real es un poder que se ejerce de forma inmediata y directa sobre un bien para su aprovechamiento total o parcial, siendo este poder oponible a terceros.³ Hugo Grocio expone que el derecho real es un derecho que se posee sobre un bien para disponer del mismo, afirmación que si bien es cierta, es necesario tomar en cuenta otras teorías de diferentes planos como la Teoría Realista sustentada por Savigny; establece al derecho real como el poder inmediato de la persona sobre la cosa, ejercido erga omnes, lo que se manifiesta a través del derecho de preferencia.

Y la teoría personalista unifica el derecho real y personal. Conocida como la doctrina de la obligación pasivamente universal⁴, doctrina del sujeto pasivo universal o teoría obligacionista. Los derechos reales no crean obligaciones positivas para terceros, solo el deber genérico negativo consistente en la abstención de la práctica de actos que puedan limitar la sustancia del derecho ajeno.

Esta obligación pasiva universal tiene un contenido negativo; constituye una permanente abstención, un no hacer a fin de no perturbar el ejercicio pacífico del derecho del titular.⁵ De la Teoría anterior establece las limitantes que tiene terceros sobre bienes en los

³ Varsi Rospigliosi, Enrique. **Tratado de los Derechos Reales**. Pág. 296

⁴ Mariani de Vidal, Marina. **Derechos reales**. Pág. 34

⁵ Varsi Rospigliosi. **Op. Cit.** Pág. 299

cuales se ejerce un derecho real, otorgando al titular un derecho preferente en disposición al bien. La Teoría Mixta, reconoce que el derecho real abarca tanto un aspecto interno como uno externo, caracterizando el vínculo entre la persona y el bien.

En el ámbito interno, la Teoría Mixta destaca la existencia de un poder directo e inmediato que conecta a la persona con el bien en cuestión, por otro lado, en el aspecto externo, la Teoría Mixta destaca la oponibilidad erga omnes, es decir, la capacidad de hacer valer los derechos reales frente a terceros. Esta característica implica que el titular del derecho real puede oponer su derecho no solo al vendedor o al arrendatario, sino a cualquier tercero interesado. La oponibilidad erga omnes confiere una dimensión más amplia y pública a los derechos reales, asegurando que estos sean reconocidos y respetados por cualquier persona que pueda tener interés en el bien.

1.1.1. Definición

Derecho Real concede a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa, que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos.⁶ Esta definición establece que el derecho real es el poder que se le da a una persona, es decir el control inmediato y directo sobre algo tangible, como por ejemplo una casa o un terreno. Ahora bien, el poder que es ejercitado y hecho valer frente a todos, significa que la persona puede usar ese control y proteger sus derechos ante cualquier otra persona. El concepto de derecho real es producto de una generalización, de lo que conocemos como propiedad, el

⁶ Puig Peña, Federico. **Compendio de Derecho Civil Español**. Pág. 19



usufructo, la hipoteca y a posteriori el observador ha comprobado la existencia de una serie de rasgos comunes entre estas variedades que permite agruparlas bajo un mismo concepto superior, más genérico y abarcándolas a todas.

Dentro de las características del derecho real encontramos las siguientes: a) la inherencia a la cosa, significa la posibilidad del titular de obtener de la cosa provecho correspondiente a su derecho sin mediación de otra persona. b) La exclusividad o absolutidad el titular del derecho real puede impedir a los demás cualquier influencia sobre la cosa en perjuicio de su derecho.

En consecuencia, el derecho sigue a la cosa dondequiera que se halle. c) erga omnes, es decir que se ejerce el derecho directamente sobre la cosa y es oponible frente a todos.⁷

De estas características del derecho real, establece como primer punto se destaca la inherencia a la cosa, lo que significa que el titular puede beneficiarse directamente de la cosa, es decir la conexión directa entre el titular y la propiedad, permitiéndole obtener provecho sin la intervención de terceros.

En segundo lugar, se menciona la exclusividad o absolutidad, por medio del cual se establece que el titular del derecho real tiene el poder único sobre el bien, evitando así

⁷ Lacruz Berdejo. Jose Luis. Sancho Rebullida, Francisco de Asis. Luna Serrano, Agustín. Delgado Echeverría, Jesus. Rivero Hernández, Francisco. Rams Albesa, Joaquín. **Elementos del Derecho Civil III.** Pág. 2



que terceras personas intervengan sobre este, exclusividad que es erga omnes, lo que significa que el derecho se ejerce directamente sobre la cosa y es oponible frente a todos. Esta característica destaca la universalidad del derecho real, indicando que el titular puede hacer valer sus derechos contra cualquier persona. El conjunto, estas características resaltan la naturaleza directa, exclusiva y universal del derecho real, por lo que se tiene una comprensión más completa de su esencia.

1.1.2. Clasificación de los Derechos Reales

Dentro de los derechos reales sobre cosa ajena, podemos distinguir aquellos que confieren facultades de aprovechamiento (uso, goce o disfrute) de los que, aun recayendo igualmente sobre una cosa cierta y especialmente determinada, confieren a su titular un derecho sobre un tramo de su valor, también determinado (garantía).⁸

La primera categoría, se destaca los derechos de aprovechamiento, la capacidad del titular para utilizar, disfrutar o gozar de la cosa ajena de alguna manera. Mientras que la segunda categoría su función principal es respaldar alguna obligación o deuda.

1.1.3. Derecho Real de mero goce y disposición

Este derecho real es conocido como la Propiedad, es el derecho real fundamental; el que mayor contenido y facultades atribuye. Este derecho otorga a su titular el goce y disposición sobre el bien sin ninguna limitación, dentro de este derecho se posee el

⁸ Musto, Néstor Jorge. **Derechos Reales**. Pág. 4



derecho a vender del bien.

1.1.4. Derechos reales limitados de goce

Los derechos llamados de goce, representan el disfrute parcial o total de cosa. Generalmente este disfrute se ejerce a través de la posesión de un parte de la cosa o aun toda ella, como las servidumbres, el usufructo.⁹ Son los derechos reales que conceden a su titular el poder jurídico de disfrutar, total o parcialmente de un bien ajeno. Se denominan limitados porque no otorgan a su titular el pleno poder y totalidad de las facultades jurídicas sobre el bien objeto del derecho, sino tan solo algunas de ellas.¹⁰ Los derechos reales de goce pueden ser derecho de uso y habitación, que consiste en usar el bien; usufructo que consiste en usarlo y a su vez adquirir sus frutos. Y las servidumbres, cuyas se obtiene ventaja de uso sobre el fundo de una persona.

1.1.5. Derechos reales de garantía

Derechos que confieren a su titular un cierto poder jurídico sobre un bien (el exigir la realización de su valor en venta), quienquiera que la posea, específicamente encaminado a satisfacer su interés en el cumplimiento de la obligación para cuya garantía se hubiere constituido.¹¹ Dentro de los derechos reales de garantía se encuentra la prenda e hipoteca.

⁹ Lacruz Berdejo, **Op. Cit.** Pág. 6

¹⁰ Aguilar Guerra, **Op. Cit.** Pág.70

¹¹ Aguilar Guerra, **Op. Cit.** Pág. 71



1.1.6. Derechos reales en el Código Civil

En cuanto Derechos Reales regulados en el Código Civil de Guatemala se puede establecer que uno de los derechos reales más utilizados es el derecho real de propiedad, tal es su importancia que los legisladores al redactar el libro dos hacen un énfasis en este, otorgándole relevancia por lo que este se denomina de los bienes de la propiedad y demás derechos reales. Al respecto de este derecho real se establece en el Artículo 464 del Código Civil de Guatemala que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes. A su vez regula como derechos reales las formas en que se puede adquirir la propiedad siendo algunas de estas por ocupación, por posesión, usucapión, accesión.



CAPÍTULO II

2. Derecho de Propiedad

La propiedad definida por el tratadista Varsi Rospigliosi, se entiende la propiedad es el derecho real por antonomasia que tiene por objeto los bienes de contenido económico y de proyección social y que confiere al titular los poderes materiales de usar, gozar, los jurídicos de disponer y reivindicar el bien.¹² De esta definición se resalta que el derecho de propiedad, es aquel derecho que posee una persona sobre un bien que es de carácter económico, oponible ante terceros, confiriéndose al titular la facultad de usar, gozar y disponer del bien.

2.1. Antecedentes

En el derecho romano en sus inicios no se contaba con un término para designar al derecho de propiedad, por lo que se utilizaba la frase *res mea est*, que significa la cosa es mía. Ahora el derecho de propiedad o dominio es el resultado de una larga evolución histórica.¹³ Esta evolución histórica se divide en cuatro periodos siendo estos: Edad Antigua, Edad Media, Edad Moderna y Edad Contemporánea, esta división atiende al análisis realizado por el profesor Juan Francisco Flores Juárez. En la Edad Antigua, este periodo comprende desde el inicio de la historia hasta las invasiones de los barbaros en Europa, dándose las siguientes formas de propiedad. Propiedad Religiosa, en este tipo

¹² Varsi Rospigliosi. *Op. Cit.* Pag.270

¹³ LaCruz Berdejo, Jose Luis. *Elementos del Derecho Civil III.* Pág. 227

de dominio se estimaba que la propiedad del suelo no correspondía a nadie porque pertenecía a la deidad, y esta, a través de sus representantes es decir los soberanos.

Otra forma de propiedad fue la propiedad colectiva o tribal, en la cual la tierra correspondía a la comunidad y era distribuida entre los jefes de las familias para su uso. Posteriormente nace la edad Media la cual comprende desde la caída del Imperio Romano de Occidente, en 476 después de Cristo hasta la caída de Constantinopla en poder de los turcos en 1453, aunque algunos autores la prolongan hasta el descubrimiento de América en 1492, en la cual cabe destacar el feudalismo.¹⁴ El feudalismo se fundaba en el dominio de la propiedad territorial y que atribuía a cada noble el ejercicio de soberanía o jurisdicción en su respectivo señorío.

La Edad Moderna surge posteriormente, donde la revolución burguesa determina cambios en el sistema de poder, pero éste sigue siendo ostentado por aquel que posee el dominio, pero para tener el dominio se tenía que ser ciudadano unido al pago de impuestos por la tierra. El triunfo del derecho de propiedad se sacraliza en la Declaración Universal de Derechos Humanos y las Constituciones burguesas: Declaración Universal de Derechos Humanos: en la cual se estableció que toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. Y a su vez se estableció que nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.¹⁵ En esta época se establece el derecho de propiedad como tal, en la declaración Universal de Derechos Humanos otorgándose el derecho a

¹⁴ Flores Juárez. **Op. Cit.** Pág. 46

¹⁵Castillo Ortega, Víctor Luis. **El Derecho de Propiedad.** Pág. 9 http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/2019/03/Victor_Luis_Castillo_Ortega-El_Derecho_de_Propiedad.pdf (Consultado: 25 de agosto de 2023)



toda persona de poseer la propiedad de un bien y disponer del mismo.

Y como última etapa para la evolución del derecho de propiedad tenemos a la Edad Contemporánea o moderna, en la cual la propiedad se afianza para beneficio de la humanidad y de la economía mundial mediante la elaboración de instrumentos legales que hacen posible la convivencia pacífica de las personas en cada región de la tierra, dependiendo de la condición política a que es sometido el dominio de la tierra, atemperado por la absoluta del derecho de propiedad hacia la repartición de la misma a cada individuo que la necesite para subsistir de su explotación.¹⁶ Una vez establecido el derecho de propiedad en la Declaración de los Derechos Humanos, actualmente cada país es el encargado de establecer los modos de adquirir, la protección y los límites de la propiedad.

2.2. Contenido

El Derecho de propiedad se entiende como un abstracto y unitario señorío del hombre sobre las cosas, y no como la suma de facultades, sino una unidad de todos los poderes conferidos al titular. La Doctrina señala que es el poder jurídico pleno sobre una cosa, facultad o poder pleno de un hombre sobre una cosa para la satisfacción de sus necesidades y el cumplimiento de sus fines dentro de la comunidad y con sujeción a las normas jurídicas.¹⁷ Dentro de este marco siendo el derecho de propiedad el poder

¹⁶ Castillo Ortega. **Op. Cit.** Pág. 10 http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/2019/03/Victor_Luis_Castillo_Ortega-El_Derecho_de_Propiedad.pdf (Consultado: 25 de agosto de 2023).

¹⁷ Anguila Villa Nueva, Luis. **El Derecho de propiedad Privada en los bienes de interés cultural.** Pág. 20



jurídico sobre una cosa.

Al respecto la Constitución Política de la República de Guatemala regula en el Artículo 39 el Derecho a la Propiedad Privada, en cual se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.

El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos. Por lo que el Estado a través del Organismo Legislativo crea normas cuyo objetivo es la protección a este derecho, así como las limitaciones que posee el titular sobre el ejercicio de este derecho.

2.2.1. Limitaciones al derecho de propiedad

Dentro de los límites que se tienen en el ejercicio del derecho de propiedad el Código Civil en el Artículo 464, regula que el propietario, en ejercicio de su derecho, no puede realizar actos que causen perjuicio a otras personas y especialmente en sus trabajos de explotación industrial, está obligado a abstenerse de todo exceso lesivo a la propiedad del vecino, dentro de este marco el Código Civil también limita al titular del derecho en cuanto no realizar excavaciones o construcciones que debiliten el suelo de la propiedad vecina, sin que se hagan las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño ulterior.



Al respecto la Corte de Constitucionalidad a través del expediente No. 97-86, sentencia emitida el 25 de febrero de 1987 expone que el derecho de propiedad es inherente a la persona sin embargo el interés social prevalece sobre el interés particular tal como lo regula el Artículo 44 de la Constitución Política de la República de Guatemala. Aunado a lo que ha resuelto la Corte de Constitucionalidad, en protección al interés social, el Código Civil regula limitaciones como el deslinde y amojonamiento, obligación de cerrar el fundo, prohibiciones que se dañe la pared medianera, así como la obra peligrosa en la cual un propietario está obligado a demoler o ejecutar obras necesarias cuando un edificio o pared amenazare de peligro.

En resumen, los límites al derecho de propiedad atienden a proteger el interés social, es decir a proteger el derecho de terceras personas, por lo que el propietario no puede excederse en el ejercicio de su derecho, debiendo respetar el derecho de terceras personas.

2.2.2. Protección del derecho de propiedad

El Artículo 41 de la Constitución Política de la República de Guatemala regula la protección al derecho de propiedad, estableciendo: Por causa de actividad o delito político no puede limitarse el derecho de propiedad en forma alguna. Se prohíbe la confiscación de bienes y la imposición de multas confiscatorias. Las multas en ningún caso podrán exceder del valor del impuesto omitido. A través de este Artículo se protege al derecho de propiedad sobre un bien, en el cual no puede expropiarse al titular por delito político o bien por multas.



A su vez la Declaración Universal de los Derechos Humanos, elaborada por representantes de todas las regiones del mundo con diferentes antecedentes jurídicos y culturales, el 10 de diciembre de 1948; regula en el Artículo 12, nadie será objeto de injerencias arbitrarias en su vida privada, su familia, su domicilio o su correspondencia, ni de ataques a su honra o a su reputación. Toda persona tiene derecho a la protección de la ley contra tales injerencias o ataques.

Por lo que el Estado de Guatemala, protege el derecho de propiedad, tipificando delitos contra el patrimonio, entre los cuales se tienen como delitos que atentan contra la propiedad de bienes inmuebles o derechos reales los siguientes:

La Usurpación, regulada en el Artículo 256 del Código Penal de Guatemala, en el cual se establece comete delito de usurpación quien, con fines de apoderamiento o aprovechamiento ilícitos, despojare o pretendiere despojar a otro de la posesión o tenencia de un bien inmueble o un derecho real constituido sobre el mismo, o quien, ilícitamente, con cualquier propósito, invada u ocupe un bien inmueble.

Alteración de linderos, en el cual se establece según el Artículo 258 del Código Penal de Guatemala, quien, con fines de apoderamiento o aprovechamiento ilícito, de todo o parte de un inmueble, alterare los términos y linderos de los pueblos o heredades o cualquier clase de señales destinadas a fijar los límites de predios contiguos, será sancionado con prisión de uno a dos años, si el hecho se efectuare con violencia, y con prisión de seis meses a un año, si no mediare violencia. Por lo tanto cualquier persona que altere los límites de un inmueble con el propósito de apoderarse ilegalmente de él o de beneficiarse



de manera ilícita será sancionada.

Perturbación de la posesión, regulada en el Artículo 261 del Código Penal de Guatemala, quien, para procurar un lucro injusto, para defraudarlo o exigirle cantidad de dinero alguna con violencia o bajo amenaza directa o encubierta, o por tercera persona y mediante cualquier medio de comunicación, obligue a otro a entregar dinero o bienes; igualmente cuando con violencia lo obligare a firmar, suscribir, otorgar, destruir o entregar algún documento, a contraer una obligación o a condonarla o a renunciar a algún derecho, será sancionado con prisión de 6 a 12 años incommutables.

La tipificación de los delitos anteriormente descritos, la protección a la propiedad privada de bienes inmuebles, otorgándole seguridad al titular del derecho de poseer el bien, sin ninguna perturbación o modificación a los límites territoriales del bien. Con dicha tipificación el Estado busca proteger el bien jurídico tutelado de la propiedad.

A su vez los titulares del derecho de propiedad de un bien inmueble, para garantizar la protección a la propiedad, tienen el derecho de limitar voluntariamente su enajenación o gravamen por un plazo máximo de tres años cada vez, para cuyo efecto, lo solicitarán mediante escrito con legalización notarial de firmas que contenga todos los datos de identificación personal, la impresión de su huella dactilar, así como la identificación de los bienes que se desea afectar, dicha facultad es conferida a través de la Ley De Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, en el Artículo uno. La solicitud signada por el propietario deberá hacerse bajo juramento de decir verdad de que no existe cesión a ningún título ni hipoteca pendiente de inscribir, otorgados con anterioridad a la fecha



de suscripción.

La solicitud también podrá hacerse en el instrumento público en que se adquieran los bienes a cualquier título. El Registrador de la Propiedad que corresponda efectuará la anotación al margen de las inscripciones de dominio de los bienes de que se trate. El Registro de la Propiedad deberá realizar las anotaciones de inmovilización en forma inmediata.

2.2.3. Modos de adquirir la propiedad

Entre los modos de adquirir el derecho de propiedad se divide en modo originario y modo derivado, siendo el primer modo, tiene lugar cuando una persona se convierte en titular de un derecho haya o no un anterior titular.¹⁸ En cuanto al modo derivado, este se da cuando hay adquisición derivada de un derecho subjetivo cuando una persona se convierte en titular de un derecho subjetivo que hasta entonces pertenecía a otro sujeto que lo transmite al nuevo titular.¹⁹ Es decir que en el modo originario la propiedad se adquiere por la ocupación del bien.

Al respecto el Código Civil regula en los Artículos 589 y 590 que únicamente se pueden adquirir por ocupación las cosas muebles o semovientes, de conformidad con las leyes especiales, sin embargo, los bienes inmuebles no pueden adquirirse por ocupación, ya que estos al no tener dueño se consideran propiedad de la nación. En este orden de

¹⁸ Aguilar Guerra. **Op. Cit.** Pag. 108

¹⁹ Aguilar Guerra. **Op. Cit.** Pag. 109



ideas los modos derivados por el cual una persona transmite la propiedad pueden ser Sistema del título y el modo y sistema de transmisión consensual.

El sistema del título y el modo se entiende como título es el hecho o acto que da nacimiento a la adquisición, confiriendo un derecho a la cosa y el modo, es el acto jurídico que al cumplirse transmite el dominio de la cosa. Así para adquirir el derecho real se requiere título suficiente (acto jurídico obligacional) y modo suficiente (acto jurídico real). En el sistema francés prevalece el título y en el sistema alemán el modo. En nuestro sistema no rige el sistema del título o el modo.²⁰ Ahora bien, el sistema de transmisión consensual, la propiedad se transmite por el solo consentimiento del contrato.²¹ Al respecto el Código Civil se adhiere a este, siendo una de la característica de los contratos es que estos deben ser consensuales.

2.2.4. Modos de perder la propiedad

Entre las maneras de perder la propiedad se estableció en la Constitución Política de la República de Guatemala la expropiación, regulada en el Artículo 40, la cual establece: En casos concretos, la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señalados por la ley, y el bien afectado se justipreciará por expertos tomando como base su valor actual.

²⁰ Aguilar Guerra. *Op. Cit.* Pag. 113

²¹ Aguilar Guerra. *Op. Cit.* Pag. 114



La indemnización deberá ser previa y en moneda efectiva de curso legal, a menos que con el interesado se convenga en otra forma de compensación. Sólo en caso de guerra, calamidad pública o grave perturbación de la paz puede ocuparse o intervenirse la propiedad, o expropiarse sin previa indemnización, pero ésta deberá hacerse inmediatamente después que haya cesado la emergencia. La ley establecerá las normas a seguirse con la propiedad enemiga. La forma de pago de las indemnizaciones por expropiación de tierras ociosas será fijada por la ley. En ningún caso el término para hacer efectivo dicho pago podrá exceder de diez años.

Del Artículo anterior, nace a la vida Jurídica Ley de Expropiación, decreto 529, en la cual se norma quienes podrán expropiar y a su vez el procedimiento de expropiación.

Conforme al Artículo 4 de la Ley de Expropiación, pueden instar la expropiación: El Estado de Guatemala, cuando se trate de bienes necesarios para llevar a cabo obras de interés nacional; cuando se trate de incorporar al dominio público bienes particulares para satisfacer una necesidad pública; cuando sea el medio indispensable de que bienes que se encuentren en el dominio privado, de personas naturales o jurídicas, puedan ser adquiridos por la generalidad de los habitantes para satisfacer sus necesidades o para llevar a cabo planes de mejoramiento social o económico; cuando se trate de incorporar al dominio privado del Estado bienes apropiados para el desenvolvimiento de sus funciones.

Las municipalidades, cuando la necesidad, utilidad o interés del municipio demandan la expropiación, o conforme a las necesidades descritas en el Estado de Guatemala. Los



contratistas o concesionarios de servicios públicos o de obras y servicios de utilidad pública, de todo lo que sea necesario y conveniente para poder cumplir de manera satisfactoria los fines de contrato o concesión. Las empresas o compañías particulares cuando se encuentren legalmente autorizadas. La Universidad de San Carlos de Guatemala cuando se trate de bienes indispensables para llevar a cabo su cometido.

La Expropiación únicamente operara, según el Artículo cinco de la Ley de Expropiación, por causa de utilidad o necesidad públicas, por interés social, pueden ser objeto de expropiación toda clase de bienes, estén o no en el comercio.

Dicha regulación también se establece en el Artículo 467 del Código Civil, el cual regula que la propiedad puede ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público, previa indemnización determinada de conformidad con la ley de la materia.

En este orden de ideas, otra manera de perder o limitar el uso de la propiedad de un bien inmueble es a través de establecer una servidumbre de paso. La servidumbre de paso es un derecho real, mediante el cual se limita la propiedad de una finca (predio sirviente), para que a partir de ella se pueda salir o entrar a otra (predio dominante). La constitución de una servidumbre de paso implica que habrá derecho a crear un paso, el mismo ha de producirse por donde menos se perjudique a la finca.

El paso se realizará de la forma más corta, es decir, por donde sea menor la distancia al camino público. La servidumbre de paso se establece únicamente a través de un título,



mediante el cual, el dueño del predio sirviente autoriza el paso o por sentencia firme.

Al respecto el Código Civil en el Artículo 752 regula, la servidumbre es el gravamen impuesto sobre un predio para uso de otro predio de distinto dueño o para utilidad pública o comunal. El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.

En consecuencia, regula en el Artículo 786 la servidumbre legal de paso, por medio de la cual el propietario de un predio enclavado entre otros ajenos que no tenga salida a la vía pública, o que no pueda procurársela sin excesivo gasto o dificultad, tiene derecho a exigir paso por los predios vecinos, para el aprovechamiento y explotación del mismo predio. El propietario de una finca rústica tenga o no salida a la vía pública, podrá también exigir paso por los predios vecinos hasta la estación de cualquier ferrocarril.

En ambos casos y mientras resuelven en definitiva las autoridades judiciales, podrá constituirse provisionalmente por éstas, previa garantía de indemnización y de daños y perjuicios.

En conclusión, se puede establecer que la servidumbre de paso por la misma necesidad pública, en concordancia con el principio el bien común prevalece sobre el bien particular, obliga al propietario establecer servidumbre perdiendo el uso exclusivo de la parte en la que se estableció la servidumbre del bien inmueble.

²² Gonzalez Pascual, Arturo. **Servidumbre de paso**. Pág. 1 [https://www.conceptosjuridicos.com/gt/servidumbre-de-paso/#:~:text=La%20servidumbre%20de%20paso%20es,a%20otra%20\(predio%20dominante\)](https://www.conceptosjuridicos.com/gt/servidumbre-de-paso/#:~:text=La%20servidumbre%20de%20paso%20es,a%20otra%20(predio%20dominante)) (Consultado: 18 de septiembre de 2023)



2.3. El Estado de Guatemala y la propiedad privada

La propiedad privada es aquella cuyo titular es una persona física o abstracta o si pertenece pro indiviso a algunas, de una u otra índole, con el ejercicio más completo que las leyes reconocen sobre las cosas, a menos de cesiones temporales de ciertas facultades. Es la figura contrapuesta a la propiedad colectiva y constituye el dominio por antonomasia.²³ Al referirnos a la propiedad privada, se entiende que esta no es de uso común, es decir, de todos, sino que este derecho otorga al titular el uso exclusivo del bien, destacando que el poseedor de esta propiedad tiene el ejercicio completo que las leyes reconocen sobre las cosas.

En conclusión, la propiedad privada como un concepto donde un individuo o entidad tiene el máximo control reconocido por la ley sobre ciertos bienes, resaltando su importancia como forma predominante de dominio en contraposición a modelos de propiedad compartida. El Artículo 23 de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre dice que todas las personas tienen el derecho de tener cosas propias que satisfagan las necesidades básicas para vivir bien. Este derecho no es solo sobre tener cosas, sino sobre asegurar que esas cosas ayuden a mantener la dignidad de cada persona y de su hogar.

El Estado de Guatemala, desde la Constitución Política de la República de Guatemala, establece la propiedad privada como un derecho a la persona, tal como se encuentra

²³ Ossorio, Manuel. **Derecho de Propiedad Privada, Diccionario de Ciencias Jurídicas políticas y Sociales.** Pág. 782



regulado en el Artículo 39 por medio de la cual se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana.

Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.

CAPÍTULO III



3. Contratos

El contrato entra en la categoría más amplia del acto de autonomía privada o negocio jurídico, algunos de los elementos del contrato son el acuerdo, el objeto la causa y la forma.²⁴ Se considera que el contrato es el medio por el cual el negocio jurídico se perfecciona, ya que en él se plasman las obligaciones y derechos que devienen de la celebración de este, por lo que se establece que el contrato es el medio por el cual se formaliza un negocio jurídico, el cual debe ser de mutuo acuerdo y cuyo objeto sea lícito.

Rubén Alberto Contreras Ortiz define al contrato como el negocio jurídico bilateral constituido por el acuerdo pleno, consciente y libre de voluntades de dos o más personas particulares, iguales ante la ley, que fundado en una causa lícita produce efectos jurídicos idóneos para crear, modificar, transmitir o extinguir obligaciones de naturaleza patrimonial.²⁵ Como bien lo define el tratadista Contreras Ortiz, el contrato es un negocio jurídico, cuyo objeto debe ser lícito, voluntario, dos características que se debe contener según el Contreras Ortiz para crear, modificar transmitir o extinguir obligaciones.

Adicional a estas dos características para la validez de un contrato el Artículo 1251 del Código Civil regula lo siguiente en cuanto al negocio jurídico: El negocio jurídico requiere

²⁴ Hinestrosa Cortes, Fernando Edgar. **Derecho Civil III. El Contrato.** Pág. 24

²⁵ Contreras Ortiz, Rubén Alberto. **Obligaciones y Negocios Jurídicos Civiles.** Pág. 207



para su validez; capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito. Por lo tanto, a continuación, analizaremos cada una de las características que debe tener el negocio jurídico tenga validez y nazca a la vida jurídica.

El concepto de capacidad legal se regula en el Artículo 8 del Código Civil, el cual establece que la capacidad para ejercer los derechos civiles se alcanza al llegar a la mayoría de edad. Son mayores de edad los que han cumplido dieciocho años. En este sentido se entiende que aquellos que hayan alcanzado dicha edad tienen la aptitud para ser parte en negocios jurídicos bilaterales donde se crean, modifican o extinguen obligaciones. Es importante subrayar que esta capacidad legal para participar en negocios jurídicos está condicionada a la no declaración de la persona en estado de interdicción. En otras palabras, si una persona ha cumplido dieciocho años y no está restringida su capacidad, puede ser parte dentro de los negocios jurídicos.

Ahora bien, es importante destacar que, aunque los menores de edad pueden participar como parte en negocios jurídicos, esta capacidad debe ser ejercida por sus padres en el ejercicio de la patria potestad, esto se debe a que los padres tienen la representación legal de sus hijos, y a través de esta los menores de edad pueden adquirir bienes.

En el supuesto de que un menor de edad desee llevar a cabo la venta de algún bien de su propiedad, este proceso se encuentra regulado por la jurisdicción voluntaria de disposición de bienes de menores. En este procedimiento, se establecen los lineamientos y requisitos legales necesarios para garantizar la protección de los



derechos e intereses del menor, esta medida busca salvaguardar el bienestar del menor. En resumen, la participación de los menores en negocios jurídicos está condicionada a la actuación de sus padres en el ejercicio de la patria potestad, y en el caso específico de la venta de bienes, se requiere un proceso de jurisdicción voluntaria que garantice la protección y el interés superior del menor involucrado.

Consentimiento que no adolezca de vicio, el Artículo 1257 del Código Civil regula los vicios de la declaración de voluntad, estableciendo que es anulable el negocio jurídico cuando la declaración de voluntad emane de error, de dolo, de simulación o de violencia.

El error consiste en la ignorancia, en el defectuoso conocimiento o en la falsa representación de los elementos objetivos o subjetivos de la realidad fáctica o jurídica por referencia de hechos, situaciones o cualidades²⁶, dentro de algunos de los aspectos más sobresalientes en los cuales recae el error es sobre el objeto del negocio jurídico, un ejemplo de lo anterior se realiza cuando se dan declaraciones falsas de las cualidades que posee el objeto, al respecto el Código Civil en el Artículo 1258 regula que causa nulidad cuando este recae sobre la sustancia de la cosa.

Asimismo, el Artículo 1261 del Código Civil regula que dolo es toda sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguna de las partes, es decir que existe el ánimo de engañar, por tal razón se cataloga como nulo el negocio jurídico. Del mismo modo el Código Civil en el Artículo 1284, regula que la simulación tiene lugar

²⁶ Lacruz Berdejo, José Luis. **Elementos del Derecho Civil I**. Pág. 154



cuando se encubre el carácter jurídico del negocio que se declara, dándose la apariencia de otro de distinta naturaleza, cuando las partes declaran o confiesan falsamente lo que en realidad no ha pasado o se ha convenido entre ellas; y cuando se constituyen o transmiten derechos a personas interpuestas, para mantener desconocidas a las verdaderamente interesadas.

Al mismo tiempo el Artículo 1264 del Código Civil regula que será ineficaz el consentimiento prestado por violencia o intimidación, estas deben ser de tal naturaleza que causen impresión profunda en el ánimo de una persona razonable.

Objeto lícito, esto es, las cosas, los bienes, los servicios o las conductas a que se refieren las relaciones jurídicas que el negocio constituye o afecta, ha de ser posible, lícito y determinado ²⁷. Al respecto el Código Civil en el Artículo 1538 regula el objeto del contrato del cual no sólo las cosas que existen pueden ser objeto de los contratos, sino las que se espera que existan; pero es necesario que las unas y las otras estén determinadas, a lo menos, en cuanto a su género.

La cantidad puede ser incierta con tal que el contrato fije reglas o contenga datos que sirvan para determinarla. Los hechos han de ser posibles, determinados y en su cumplimiento han de tener interés los contratantes. Es decir, el objeto de los contratos además de las cosas que existen en el momento, también pueden ser cosas que se espera que existan en el futuro. Sin embargo, se debe cumplir con los siguientes

²⁷ Lacruz Berdejo. **Op. Cit.** Pág. 149



requisitos, tanto las cosas existentes como las futuras deben estar determinadas, al menos en cuanto a su género.

En este sentido, se permite que la cantidad de los objetos contratados sea incierta, siempre y cuando el contrato incluya reglas o datos que posibiliten su determinación en un momento posterior.

Además, el Código Civil subraya que los hechos involucrados en el contrato deben ser posibles y determinados. Esta disposición garantiza que los eventos contemplados en el acuerdo sean realizables y específicos, y que el cumplimiento de estos tenga relevancia e interés para ambas partes contratantes.

3.1. Definición

El contrato es un acuerdo de voluntades entre dos o más personas para crear o transmitir derechos y obligaciones; además debe contener elementos para su existencia y validez.

²⁸ Se define el contrato como un acuerdo de voluntades entre dos o más personas, con el propósito de establecer o transferir derechos y obligaciones, el contrato no solo se caracteriza por la manifestación de voluntades, sino que requiere elementos específicos para su existencia y validez. Asimismo, el Artículo 1517 del Código Civil regula que hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación.

²⁸ Ayala Escorza, Maria del Carmen. **Contratos Civiles**. Pág. 1



3.2. Clasificación de los contratos

Existen diversas clasificaciones, cabe mencionar la clasificación que hace el Doctor en Derecho Vladimir Osman Aguilar Guerra, en la cual se clasifican según su función económica.

A su vez tiene como base la legislación guatemalteca, dividiéndose en: a) contratos preparatorios: la promesa y la opción; b) contratos traslativos de dominio: compraventa, permuta y donación; c) contratos de uso y disfrute: arrendamiento y comodato; d) contratos de servicios: el mandato, depósito, servicios profesionales y obra; e) contratos de financiación: el mutuo; f) contratos societarios: sociedad civil; g) contratos aleatorios: La renta vitalicia, el juego y la apuesta; h) contratos para la resolución de controversias jurídicas: contrato de transacción y el arbitraje; i) contrato de garantía: la fianza.²⁹ De la clasificación anterior, se establece que los contratos preparatorios son aquellos por medio de la cual se obliga a ambas partes celebrar un contrato futuro, estableciendo para su cumplimiento ciertas prerrogativas para ambas partes.

En el ámbito contractual, los contratos traslativos de dominio se distinguen por su capacidad de ceder o transferir la titularidad completa, así como el pleno goce y disfrute del bien objeto del contrato. Estos contratos representan un traspaso integral de derechos sobre el objeto contractual, lo que implica la entrega total del control y la posesión del mismo.

²⁹ Aguilar Guerra, Vladimir Osman. **Los Contratos Civiles en Particular**. Pág. VXII



3.2.1. Promesa

El contrato de promesa, también llamado contrato de promesa de venta, el tratadista Bayona Triviño considera que el contrato de promesa es el acuerdo o manifestación de voluntades por el cual los contratantes se obligan para en un futuro la celebración del contrato definitivo.³⁰ En este sentido es aquel por medio del que una o ambas partes se obligan a celebrar un contrato futuro.

Asimismo, el Doctor en Derecho Vladimir Aguilar expresa que el contrato de promesa se refiere a un contrato preparatorio o precontrato, es decir, un contrato perfecto en sí mismo, pero que no es la compraventa, sino aquel cuyo contenido obligatorio consiste en celebrarla ex post, lo que se traduce en una adquisición preferente.³¹ El contrato de promesa, también conocido como contrato de promesa de venta, es una figura legal donde una o ambas partes acuerdan comprometerse a realizar un contrato en el futuro, específicamente el contrato de compraventa. El Doctor en Derecho Vladimir Aguilar define al contrato de promesa como un tipo de contrato previo o preparatorio, completo en sí mismo, pero no es la compraventa en sí. Su contenido obliga a las partes a llevar a cabo la compraventa más adelante, lo que implica una especie de adquisición.

En resumen, el contrato de promesa sirve como un compromiso inicial para cerrar un contrato de compraventa en el futuro. Tanto Bayona Triviño como Vladimir Aguilar

³⁰ Bayona Triviño, Miguel Arturo. **Los contratos de permuta, promesa de venta y compraventa, sus pactos accesorios, la lesión enorme y la jurisprudencia.** Pág. 54

³¹ Aguilar Guerra, Op. Cit. Pág. 1



destacan su naturaleza preparatoria. Por consiguiente, el contrato de promesa tiene como fin asegurar el objeto que se desea adquirir por medio de un contrato futuro, que por determinadas circunstancias a cada caso se imposibilita realizar el contrato de compraventa en ese momento.

Es importante destacar que el Código Civil de Guatemala, únicamente regula dos tipos de promesa, siendo estos bilateral y unilateral. Bilateral cuando todas las partes se obligan, mientras que la promesa unilateral, cuando solo una parte se obliga al cumplimiento de los acuerdos contractuales.

La promesa unilateral, también en la doctrina se conoce como contrato de opción, por medio del cual el optante tiene la potestad de efectuar o no un contrato de compraventa, que vincula a la otra parte llamada concedente, por la sola voluntad del optante.³² Es decir que, en este tipo de contrato, el optante, tiene el poder de decidir si quiere o no realizar un contrato de compraventa en el futuro. Mientras que la otra parte, llamada concedente, queda vinculada a esta decisión solo por la voluntad del optante. Es como si el optante tuviera el control y pudiera elegir si quiere seguir adelante con la compra o no.

Este tipo de contrato ofrece flexibilidad a una de las partes, que puede decidir más adelante si quiere comprometerse con la compra o no. Aunque el Código Civil se limita al regular la opción puede ser contrato independiente o celebrarse como pacto accesorio

³² Martínez Ortega, Juan Carlos. González de Aleja, José Ramón. Rodríguez Domínguez, Rafael. **La compraventa y los contratos preparatorios**. Pág. 41



de otro; en el Artículo 1676 regula que la promesa unilateral es la estipulación que una persona hace a favor de otra, otorgándole la opción de adquirir una cosa o un derecho en las condiciones pactadas y por el tiempo convenido. Mientras que se entiende como opción a compra la facultad atribuida contractualmente a una de las partes de decidir la compra de un bien de forma vinculante para el vendedor.

Por lo que podemos concluir que el contrato de promesa unilateral o contrato de opción, es aquel por medio del cual se le otorga la opción de adquirir un derecho o una cosa al término del contrato, siendo una de las características esenciales que este contrato es unilateral.

Dentro de algunas de las características del contrato de promesa es que es un contrato formal, el Artículo 1674 del Código Civil establece que la promesa de contrato debe otorgarse en la forma exigida por la ley para el contrato que se promete celebrar, y la forma en que la ley exige que se celebren los contratos según el Artículo 1575 del Código Civil regula que el contrato cuyo valor exceda de trescientos quetzales, debe constar por escrito y cuando se trate de contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública, tal como lo regula el Artículo 1576 del Código Civil.

El Artículo 1680 del Código Civil establece una normativa específica para las promesas relacionadas con la transferencia de bienes inmuebles o derechos reales sobre estos, se requiere que tales contratos sean inscritos en el Registro de la Propiedad para garantizar su validez frente a terceros.



Otra característica del contrato de promesa es que este tiene un plazo de 2 años cuando se trata de bienes inmuebles y 1 año cuando se trate de otro bien, así lo establece el Artículo 1681 del Código Civil, el plazo en el contrato de promesa no podrá exceder de dos años si se tratare de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, y de un año, si se tratare de otros bienes o prestaciones.

3.2.2. Compraventa

Contrato mediante el cual una persona (llamado vendedor), transmite la propiedad de una cosa o derecho a otra (llamada comprador), quien se obliga a pagar un precio cierto y en dinero por ella.³³ Es decir, que la compraventa es un trato por medio del cual alguien vende algo a otra persona, y esta última se compromete a pagar un precio acordado por ello.

El contrato de compraventa se trata de un contrato traslativo de dominio, en este acto, la titularidad de la propiedad cambia de manos, pasando de la persona que vende, conocida como el vendedor, a la persona que compra, denominada el comprador.

En este sentido, el acuerdo no solo involucra la entrega física de un objeto, sino que conlleva la transferencia legal de los derechos que lo acompañan; es por ello la importancia de la compraventa como un mecanismo que va más allá de la simple

³³ Ayala Escorza, Op. Cit. Pág. 37



transferencia de posesiones tangibles, abarcando también la transmisión de derechos legales vinculados a esos bienes.

3.2.2.1. Definición de compraventa

El Artículo 1790 del Código Civil establece que por el contrato de compraventa el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla, y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero. En ese contexto se establece que algunas de las características más importantes de la compraventa es que es un contrato bilateral, ya que produce derechos y obligaciones para ambas partes; a su vez es un contrato traslativo de dominio derivado a que se trasmite la propiedad por parte del vendedor al comprador, transmitiendo un bien o un derecho, y un contrato oneroso debido a que el comprador se obliga a pagar el precio en dinero por la transmisión de dominio del bien o derecho.

Finalmente es un contrato consensual, derivado a que existe conveniencia entre ambas partes, es así como lo regula el Artículo 1791 estableciendo que el contrato de compraventa queda perfecto entre las partes desde el momento en que convienen en la cosa y en el precio.

3.2.2.2. Elementos

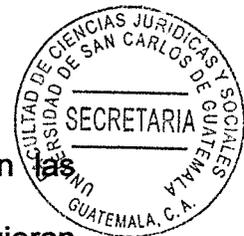
Entre los elementos para la validez del contrato de compraventa encontramos que en primer lugar debe existir consentimiento, capacidad, objeto y precio.

Capacidad, La capacidad para celebrar un contrato de compraventa se establece según el tipo de persona, dentro de estas encontramos a la persona natural y la persona jurídica. Atendiendo a la persona natural, esta debe poseer la mayoría de edad y no haber sido declaradas en estado de interdicción.

De lo anterior es necesario señalar que tanto los menores de edad o incapaces no pueden comprar por sí mismos, ya estos deben hacerlo por medio de sus representantes legales, ahora bien con respecto a la venta por menores de edad o incapaces se requiere que adicional a que actúen a través de sus representantes legales, también se cumpla con determinados requisitos que protegen la integridad del patrimonio del menor, tales como se debe comprobar la absoluta necesidad y evidente utilidad de la venta, ante juez competente y obtener autorización de este para celebrar el contrato de compraventa.³⁴ Por lo que para que una persona ser parte dentro del negocio jurídico debe ser mayor de edad o en caso de menores de edad o interdictos actuar por medio de sus representantes legales.

Ahora bien, en cuanto a la capacidad de celebrar contrato de compraventa de las personas jurídicas, estas deben actuar a través de su representante legal, los cuales deben poseer las facultades para la compra y venta de bienes. Por ejemplo, las sociedades mercantiles que actúan a través de su representante legal siendo estos gerente o administrador único, según lo regula el Artículo 47 del Código de comercio, los administradores o gerentes tienen, por el hecho de su nombramiento, todas las

³⁴ Aguilar Guerra, Op. Cit. Pág. 17

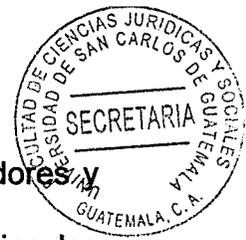


facultades para representar judicialmente a la sociedad, de conformidad con las disposiciones de la Ley del Organismo Judicial. Tendrán además las que se requieran para ejecutar los actos y celebrar los contratos que sean del giro ordinario de la sociedad. Sin embargo, en la escritura social pueden limitarse tales facultades.

En cuanto a la capacidad cabe destacar que el Código Civil regula ciertas prohibiciones a determinadas personas, siendo estas: En primer lugar, a los esposos, Artículo 1792 del Código Civil, el marido no puede comprar de su mujer ni ésta de aquél, aunque haya separación de bienes. No quedan incluidas en la prohibición las adjudicaciones en pago entre cónyuges por razón de liquidación de la sociedad conyugal. La disposición según esta normativa, se establece una restricción específica entre esposos, indicando que el marido no puede realizar adquisiciones de bienes que pertenezcan a su esposa, y viceversa, incluso en situaciones de separación de bienes.

Es importante destacar que esta prohibición no abarca lo relacionado como parte de la liquidación de la sociedad conyugal que permite las adjudicaciones en pago derivadas de dicha liquidación de la sociedad conyugal, donde la distribución de activos entre los esposos se considera parte de un proceso legal y no una adquisición directa.

En segundo lugar, el Artículo 1793 regula que no pueden comprar por sí ni por interpósita persona: Los administradores de bienes, los que tengan bajo su administración o cuidado; los depositarios judiciales, interventores, síndicos y liquidadores, los bienes del depósito, intervención, quiebra o liquidación; los jueces y demás funcionarios o empleados, los abogados, expertos, procuradores y mandatarios judiciales, los bienes



que son objeto de los expedientes o diligencias en que intervienen; los corredores y martilleros jurados, los bienes cuya venta se hace con su intervención; y los notarios, los bienes cuyas actas de remate autoricen; el mandatario, los del mandante sin el consentimiento expreso de éste; y el albacea, los de la testamentaria mientras no estén aprobadas las cuentas de su administración.

Este artículo establece restricciones específicas para evitar conflictos de interés, garantizando que ciertas personas no puedan comprar bienes que estén vinculados a sus responsabilidades profesionales o de administración, y protegiendo así la integridad y la equidad en estos negocios jurídicos.

Objeto, este se divide en objeto directo, que consiste en transmitir el dominio de una cosa o un derecho por una parte y en pagar un precio cierto fijado por ambas partes; y objeto indirecto el cual debe ser física y jurídicamente posible, es decir, ha de existir en la naturaleza o ser susceptible de existir cuando se trate de cosas futuras.³⁵ Es decir, el objeto directo es lo que se está comprando o vendiendo directamente en el acuerdo.

Al respecto el Código Civil regula en el Artículo 1801, vendida una cosa expresando su especie y calidad, el comprador tiene derecho de que se resuelva el contrato si la cosa no resulta de la especie y calidad convenidas. Cuando se hubiere expresado el uso que se va a dar a la cosa, la calidad debe corresponder a ese uso.

³⁵ Ayala Escorza, **Op. Cit.** Pag. 38



A su vez regula en el Artículo 1805 del Código Civil, pueden venderse las cosas futuras, antes de que existan en especie, y también una esperanza incierta. Igualmente pueden venderse las cosas o derechos litigiosos, o con limitaciones, gravámenes o cargas, siempre que el vendedor instruya previamente al comprador, de dichas circunstancias y así se haga constar en el contrato.

Y en el Artículo 1806 del Código Civil se regula que se puede vender un derecho hereditario, sin especificar los bienes de que se compone; y en tal caso, el vendedor sólo responderá de su calidad de heredero. El vendedor deberá pagar al comprador las cosas de la herencia, de las que se hubiere aprovechado; y a su vez, el comprador, satisfacer al vendedor las deudas y cargas que en razón de la herencia hubiere pagado.

En este orden de ideas se puede establecer que en la legislación guatemalteca no se nombran directamente los objeto, si los delimita, tal como se evidencia en el Código Civil, el Artículo 1801 anteriormente citado, donde se regulan los objetos directos y en los Artículos 1805 y 1806 se regulan los objetos indirectos.

El precio, al respecto el Artículo 1796 del Código Civil establece que no hay compraventa si los contratantes no convienen en el precio o en la manera de determinarlo; elemento necesario derivado a que pueden convenir en que el precio lo fije un tercero, y si éste no quiere o no puede hacerlo, la consecuencia será que el contrato quedará sin efecto; pero si la cosa fuere entregada, se presumirá que las partes han aceptado el precio que tenga en el día y lugar en que se hubiere celebrado el contrato, o el precio medio en caso de diversidad de precios. Es decir, que una



compraventa no es válida si las personas que están haciendo el acuerdo no están de acuerdo en el precio o en cómo determinarlo.

Sin embargo, pueden decidir qué otra persona, un tercero, establezca el precio. Cabe destacar que, si la cosa que se está vendiendo ya ha sido entregada, se asume que ambas partes han aceptado el precio que normalmente tiene en el día y lugar en que hicieron el acuerdo, o un precio promedio si hay diferentes precios.

De lo anterior podemos afirmar que el precio debe ser cierto, y este ha de ser en dinero, tal como lo regula el Artículo 1790 del Código Civil, anteriormente citado.

3.2.2.3. Modalidades de la compraventa

Dentro de las modalidades de compraventa el Código Civil regula diversas de las cuales el Doctor en Derecho Aguilar Guerra, realiza la siguiente clasificación: compraventa a prueba, compra sobre muestras, sobre bienes en tránsito, sobre bienes futuros, con reserva de dominio, compraventa con pacto de mejor comprador.

Compraventa a prueba, modalidad de contrato de compraventa por medio del cual se prueba el bien vendido, siendo esta una modalidad de contrato que se utiliza para evaluar el funcionamiento del bien vendido, permitiendo al comprador examinar el estado del bien.

En este tipo de acuerdo, ambas partes acuerdan someter el objeto de la venta a un



período de evaluación con el fin de asegurarse de que cumple con las expectativas y requisitos establecidos por ambas partes. Durante este período, el comprador tiene la oportunidad de examinar detenidamente el bien y determinar si satisface sus necesidades o si presenta algún defecto o inconveniente. Al respecto el Código Civil en el Artículo 1799 regula que las cosas que se acostumbra comprar al gusto, o que las partes convienen en sujetar a prueba antes de comprarlas, no se consideran vendidas hasta que el comprador quede satisfecho.

El plazo para la prueba, salvo estipulación, es de tres días, contados desde que el vendedor las ponga a disposición del comprador; y si éste no aceptare dentro de dicho término, se le tendrá por desistido del contrato. Se entiende que se perfecciona la venta cuando el comprador queda satisfecho con el bien probado.

Compra sobre muestras, el Artículo 1800 del Código Civil regula que la compra sobre muestras, lleva implícita la condición de resolver el contrato si las cosas no resultaren conformes con las muestras; es decir que, al momento de realizarse la venta esta sobre muestras, el producto final debe ser igual a las muestras que el vendedor ofreció.

Compra sobre bienes en tránsito, modalidad de compra por medio del cual el vendedor se obliga a que los bienes que se encuentran en tránsito lleguen en buen estado y en el tiempo convenido; se presenta como una modalidad de adquisición en la cual el vendedor asume el compromiso de asegurar que los bienes que se encuentran en proceso de transporte lleguen en óptimas condiciones y dentro del plazo acordado, al momento de la compra, los bienes no están disponibles de inmediato para el comprador,



sino que están en movimiento.

Es decir, que al momento de la compra los bienes no se encuentran a disposición inmediata del comprador, sino que en al momento de efectuarse la compra los bienes se encuentran en movimiento, obligándose el vendedor a que los bienes llegaran en perfecto estado al comprador, condición que es indispensable para que la compraventa se perfeccione.

Compra sobre bienes futuros, compra por medio de la cual se venden bienes futuros, tal como lo establece el Artículo 1805 del Código Civil en el cual se pueden venderse las cosas futuras, antes de que existan en especie, y también una esperanza incierta. Igualmente pueden venderse las cosas o derechos litigiosos, o con limitaciones, gravámenes o cargas, siempre que el vendedor instruya previamente al comprador, de dichas circunstancias y así se haga constar en el contrato.

Compra con reserva de dominio, compra por medio de la cual el vendedor y el comprador convienen en la forma de pago será en abonos, pero esta queda sujeta a que el vendedor se reserve el dominio del bien, es decir la titularidad del bien, y el comprador únicamente adquiere el uso y goce del bien objeto de la venta, al respecto la exposición de motivos del Código Civil establece que la compraventa por abonos se ha extendido tanto, que casi la totalidad de la adquisición de bienes se hace en esta forma. Precisa entonces establecer preceptos adecuados para salvaguardar los derechos e intereses de las partes y evitar el abuso de la imposición de condiciones usuarias aparentemente aceptadas por el obligado.

Compraventa con pacto de mejor comprador, el Código Civil regula esta modalidad de compraventa en los Artículos 1847 a 1850, como aquella compraventa por medio de la cual el negocio se celebra con la condición que se rescindiré a solicitud del vendedor, si dentro de un término fijado, hubiere quien dé más por la cosa, es decir quien pague más por el bien.

El término para el ejercicio del pacto no puede exceder de seis meses, en el caso de inmuebles y tres meses, si se trata de muebles, ambos contados desde la celebración del contrato y se resume en la concesión al vendedor de una preferencia para quedarse con la cosa pagando la diferencia del precio, para lo cual debe notificársele el ofrecimiento de un precio mayor.

La oferta de mejorar el precio debe ser hecha por un tercero de buena fe, que no esté en colusión con el vendedor y se presume que hubo colusión, si dentro de los tres días siguientes al requerimiento que haga el comprador, el oferente no deposita el precio ofrecido, en efectivo.

Es indispensable que el pacto de adición al día o de mejor comprador se estipule expresamente en el contrato que se celebre.³⁶ Modalidad de compraventa que deja en desventaja al comprador inicial, derivado a que el bien puede cambiar de precio si apareciere otro comprador ofreciendo un mejor precio, o bien podría perderlo si no pagare la diferencia.

³⁶ Aguilar Guerra, *Op. Cit.* Pág. 17



3.2.2.4. Compraventa por abonos con pacto o sin reserva de dominio

Modalidad de compraventa por medio de la cual se acuerda que se venderá el bien cuyo precio será pagado por abonos, quedando a disposición del vendedor si se reserva el dominio del bien o entrega el dominio de este.

Compraventa con pacto de reserva de dominio, se incluye dentro de los contratos en los que por acuerdo expreso de las partes se haya aplazado el pago del precio y opera como una garantía en favor del vendedor, este mantiene el dominio sin transferirlo al comprador hasta que no se haya pagado íntegramente el precio.³⁷ De esta cuenta, el comprador puede hacer uso y goce del bien, pero no puede disponer del ya que no tiene la titularidad, dicho dominio se traslada cuando el comprador pague la totalidad del bien. Al respecto regula el Código Civil en el Artículo 1834, es válida la venta con pacto de reserva del dominio, mientras el comprador no pague totalmente el precio o no se realice la condición a que las partes sujetan la consumación del contrato.

A su vez el Artículo 1835 regula la venta con pago del precio en abonos, con o sin reserva de dominio de bienes inmuebles, o de muebles susceptibles de identificarse de manera indubitable, debe inscribirse en el Registro de la Propiedad; su rescisión o resolución producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata.

³⁷ Gutiérrez Jerez, Luis Javier. Manzano Fernández, María del Mar. Mingorance Gosálvez, Carmen. **Manual de Derecho Civil.** Pág. 64

CAPÍTULO IV



4. Registro General de la Propiedad

El Código Civil de Guatemala regula al Registro de la Propiedad como una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias. A su vez la Constitución Política de la República de Guatemala, regula en el Artículo 230 que el Registro General de la Propiedad deberá ser organizado a efecto de que, en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal.

4.1. Antecedentes

El Registro de la Propiedad nace para otorgar fe pública al derecho que se tiene sobre un bien inmueble, su inicio es incierto, pero existen tres etapas que se desarrollan en la historia para formar lo que hoy conocemos con Registro de la propiedad, siendo estas:

Publicidad negocial, la primera etapa que consistía en que el negocio jurídico se revestía de ciertas formalidades externas con el cual se tenían como suficientes para tener certeza sobre el negocio jurídico celebrado; tal como lo era en el Derecho Romano el *in iure cessio* el cual consistía en que se realiza la solicitud al pretor por ambas partes por



medio del cual se adjudicaba el bien a la otra persona. La segunda etapa era conocida como Publicidad Edictal, en la edad media la publicidad se realizaba mediante edictos o proclamas. Y por último Publicidad Registral esta se da en Munich, Alemania en 1484, el cual aparece el sistema de folio real.³⁸ Sistema que es utilizado por el actual Registro de la Propiedad en Guatemala.

El Registro de la Propiedad de Guatemala se crea a través del primer Código Civil de Guatemala el 15 de septiembre de 1877 durante el Gobierno de Justo Rufino Barrios, donde se crea el Registro de la Propiedad, bajo el nombre de toma de razones hipotecarias, este registro regulaba los siguientes capítulos: títulos sujetos a inscripción, forma y efectos de la inscripción, de las anotaciones preventivas, cancelación, de los registros.³⁹ El registro de la Propiedad fue creado con el fin de tener un control legal sobre los bienes inmuebles, cabe destacar que, en ese tiempo, se llamaba Toma de razones hipotecarias y regulaba cosas como los títulos que debían inscribirse, cómo se hacía la inscripción, las anotaciones preventivas, la cancelación, los registros, los Registradores, su responsabilidad y los títulos supletorios.

En 1898 el Registro se descentralizo en seis registros de la propiedad: Guatemala, Quetzaltenango, Jalapa, Zacapa, Alta Verapaz y San Marcos, mismos que tenían su cargo la inscripción de inmuebles de los departamentos cercanos que les fueron indicados. Posteriormente del estudio realizado por la Comisión supervisora se

³⁸ Muñoz, Roberto Nery y Muñoz Roldan, Rodrigo. **Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco**. Pág. 194

³⁹ Muñoz, Roberto Nery y Muñoz Roldan, Rodrigo. **Op. Cit.** Pág. 59



detectaron errores y anomalías en algunos registros, por lo que para corregir tal situación se emitió un Acuerdo Gubernativo el 01 de noviembre de 1877 en cual se suprimieron tres registros y quedaron en funcionamiento los registros de Guatemala, Jalapa y Quetzaltenango.

El Registro de Jalapa se canceló posteriormente quedando el Registro de la Propiedad Inmueble con Carácter de Registro General en Guatemala y el de Quetzaltenango, conocido como segundo Registro de la Propiedad.⁴⁰ A pesar de que el Registro de la Propiedad en Guatemala se descentralizó en seis registros, esto generó errores y problemas en algunos de ellos después de una revisión, por estas anomalías, como solución se eliminaron tres registros y dejando en funcionamiento los de Guatemala, Jalapa y Quetzaltenango.

Finalmente, el Registro de Jalapa fue eliminado, dejando al Registro de la Propiedad Inmueble como el Registro General en Guatemala y el de Quetzaltenango como el segundo Registro de la Propiedad.

El Segundo Registro de la Propiedad fue fundado mediante Acuerdo Gubernativo de fecha 19 de junio de 1877, que creó tres registros con sus correspondientes zonas, estando sus oficinas en la ciudad capital, Jutiapa y Quetzaltenango; posteriormente el 31 de mayo de 1892 se instaura el Registro de San Marcos con su zona especial y el 23 de julio del mismo año se crea el Registro para el departamento de Retalhuleu y

⁴⁰ Belteton Morales, Elmer Erasmo. **Registro de la Propiedad Plan Estratégico Institucional 2017-2020**. Pág. 7



Suchitepéquez; posteriormente el 1 de Noviembre de 1897 se reduce el número de registros a tres, siendo estos el de la ciudad capital, Jalapa y Quetzaltenango, esta última forma de establecimiento de los registros vuelve a ser modificada con acuerdos de fecha 30 de Abril y 27 de mayo de 1898 que amplía los registros a: ciudad capital, Quetzaltenango, Jalapa, Zacapa, Cobán y San Marcos.

Posteriormente , mediante acuerdos de fecha 10 y 28 de julio de 1933, 12 de junio de 1934 y, 1 de junio de 1936 se determina dejar el funcionamiento de los Registros en únicamente dos sedes que se denominan: Registro General de la Propiedad con sede en la ciudad capital y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en la ciudad de Quetzaltenango, los cuales operan administrativa y financieramente de forma independiente. Registro General, con sede en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango.⁴¹ En resumen, a lo largo de los años, el Registro de la Propiedad en Guatemala ha experimentado cambios en su estructura y ubicación. Inicialmente fundado con tres registros en distintas ciudades, el número se redujo a tres en 1897 y se expandió nuevamente en 1898.

Finalmente, mediante acuerdos en 1933, 1934 y 1936, se establecieron únicamente dos sedes: el Registro General de la Propiedad en la ciudad capital y el Segundo Registro de la Propiedad en Quetzaltenango, operando de manera independiente en términos administrativos y financieros.

⁴¹ Segundo Registro de la Propiedad. **Historia**. Pág. 1. <https://srp.gob.gt/historia/> (Consultado: 15 de enero de 2023)

El sistema de llevar a cabo las operaciones relacionadas con fincas era un sistema manual, las operaciones de los documentos presentados eran lentas y el proceso de presentación, operación y devolución de un documento podía durar meses. Tras una serie de modificaciones estructurales y la implementación de tecnología informática de punta, el Registro General de la Propiedad ofrece hoy en día servicios más ágiles, rápidos y certeros en el cumplimiento de sus funciones y siempre observando garantizar a los usuarios la seguridad jurídica registral.⁴² En conclusión, el Registro General de la Propiedad ha experimentado una significativa transformación en sus operaciones a lo largo del tiempo.

Este cambio ha permitido que el registro ofrezca servicios más ágiles, rápidos y precisos en el cumplimiento de sus funciones, siempre con el objetivo de garantizar la seguridad jurídica registral para los usuarios. Esta transformación lleva de los libros que se encontraban de manera física por el incremento de inscripciones a la modernización, trasladando dichos libros a una digitalización, obteniendo la información ágilmente y con certeza.

El proceso de modernización del Registro de la Propiedad dio inicio en el año 1996 con la implementación de un sistema de operación electrónico y la digitalización de los libros físicos, pero es a partir de 2004 que arranca una evidente modernización de sus instalaciones físicas y equipo a utilizar, revisando integralmente todos sus procesos, lo que permite una atención y servicio ágil, en beneficio de los usuarios y de la sociedad

⁴² Segundo Registro de la Propiedad. **Op Cit.** Pág. 1. <https://srp.gob.gt/historia/> (Consultado: 15 de enero de 2023)



guatemalteca en su conjunto.⁴³ Es importante señalar que a partir de 2004 se evidenció una transformación más significativa, junto con una revisión de todos sus procesos.

Este esfuerzo ha dado como resultado una atención y servicio ágil, generando beneficios tanto para los usuarios como para la sociedad guatemalteca en su conjunto. Actualmente el servicio es brindado físicamente a través de varias sedes del Registro de la Propiedad Central y del Segundo Registro y a su vez a través de su página oficial.

4.2. Definición y características del Registro General de la Propiedad

El Registro de la Propiedad es una institución de vital importancia en el ámbito legal, funcionando como una entidad autónoma de derecho público, con personalidad jurídica. Su principal función radica en la gestión y mantenimiento del Registro de bienes inmuebles y bienes identificables.

Esta entidad se distingue por emplear un sistema de inscripción se fundamenta en el folio real, el cual asegura la individualización y seguimiento de cada propiedad. Con el propósito de optimizar y organizar este proceso, se han implementado libros específicos para cada tipo de inscripción, adaptándose de manera precisa a la naturaleza de los bienes. Esta iniciativa no solo facilita el manejo eficiente de la información, sino que también garantiza la integridad y claridad en el registro de propiedades.

⁴³ Registro General de la Propiedad. **Historia del Registro General de la Propiedad**. Pág. 1. <https://www.rgp.org.gt/historia> (Consultado: 15 de enero de 2023)



Dentro de algunas de las características del Registro de la Propiedad se encuentran las siguientes que es una institución autónoma, público y que está constituido por una serie de libros.

El Registro de la Propiedad, es una entidad pública es una institución autónoma de derecho público creada y reconocida por la Constitución Política de la República de Guatemala. Publico, derivado toda persona tiene derecho a consultar los asientos del Registro y a su vez obtener las constancias de las anotaciones que existen en el bien inmueble objeto de su interés.

A su vez el Registro de la Propiedad cuenta con una serie de libros dentro de los cuales los principales son: entrega de documentos, de Inscripciones; cuadros estadísticos y índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles.

Los libros que son obligatorios tal como lo regula el Artículo 1220 del Código Civil, cabe destacar que en el libro de Inscripciones es en el cual se registran los derechos reales que existe sobre el bien inmueble, así como los gravámenes que este posea. A su vez según el Acuerdo Gubernativo 30-2005, en el Artículo tres son los siguientes: de prendas: común, agraria, ganadera, agrícola-industrial y de bienes muebles; de propiedad horizontal; de inscripciones especiales; de vehículos motorizados; de naves y aeronaves; de minas; de concesiones otorgadas por el Estado para la Explotación de cualquier recurso natural renovable o no renovable. De avisos notariales de testamentos y donaciones por causa de muerte; Libro de entrega de documentos; y cualquier otro que sea necesario para el buen funcionamiento de la Institución.



El Sistema de folio real, en el derecho guatemalteco es un componente fundamental del registro de la propiedad y tiene como objetivo principal proporcionar un mecanismo ordenado y seguro para registrar y controlar la titularidad de los bienes inmuebles en el país; cuyo objeto es el registro sobre el bien. Permite la identificación única de cada inmueble, la verificación de la titularidad y la prioridad de los derechos inscritos, y facilita el mantenimiento de una cadena de titularidad clara. Cabe destacar que en el sistema de folio real en Guatemala opera bajo el principio de prioridad registral. Esto significa que el derecho inscrito primero tiene prioridad sobre derechos posteriores sobre la misma propiedad.

El folio real es esencial para determinar la prioridad de los derechos y resolver disputas de titularidad. En el Sistema de folio real, se encuentran los principios de especialidad, determinación y folio real, dichos principios son esenciales para garantizar la seguridad jurídica y la transparencia en las transacciones inmobiliarias y proporcionar a los interesados la información necesaria para tomar decisiones informadas en relación con los bienes inmuebles, ya que este sistema grava sobre el bien el derecho que posee el propietario permitiendo de esta manera que el comprador pueda verificar el estado del bien.

Principio de especialidad, establece que en el Registro de la Propiedad deben inscribirse los derechos reales y actos jurídicos de manera clara y específica, identificando tanto el objeto como las partes involucradas. Este principio es esencial para garantizar la claridad y la precisión en el registro de la propiedad. Cada inscripción debe ser detallada y específica, de modo que cualquier persona que consulte el registro pueda comprender

plenamente la naturaleza de los derechos inscritos y las restricciones o limitaciones que puedan existir. En el Registro de la Propiedad de Guatemala, cada inscripción debe contener información detallada sobre la propiedad, incluyendo la ubicación, las dimensiones, los límites para la identificación precisa de la propiedad.

Principio de determinación, se relaciona con la necesidad de que los derechos reales y actos jurídicos inscritos en el Registro de la Propiedad sean perfectamente identificables y determinables en cuanto a su alcance y contenido.

Este principio garantiza que las inscripciones sean lo suficientemente claras como para que terceros puedan entender plenamente los derechos y las restricciones que afectan a una propiedad. Esto es esencial para la seguridad jurídica y la toma de decisiones informadas en transacciones inmobiliarias.

En el contexto guatemalteco, el principio de determinación exige que las inscripciones describan de manera precisa los derechos registrados sobre el bien. Principio de folio real, el folio real es un número de identificación único que se asigna a cada propiedad o derecho inscrito en el Registro de la Propiedad. Este número permite la identificación precisa de cada inscripción.

En Guatemala, cada inmueble tiene asignado un folio real específico que se utiliza para identificar y rastrear la propiedad y sus registros relacionados. Este número es fundamental para resolver disputas de titularidad y determinar la prioridad de los derechos.



A su vez existen otros principios en los cuales se establece el derecho registral, siendo estos la publicidad, inscripción, fe pública y tracto sucesivo. Principio de publicidad, desde el punto de vista del derecho inmobiliario la publicidad desempeña un papel de indudable utilidad, pues por una parte resulta aconsejable que los terceros sean advertidos sobre la situación jurídica del inmueble objeto del contrato, y por otra parte a ese interés particular de los individuos se une el de la sociedad cuyos miembros se benefician con la obtención de seguridad jurídica, resulta un adecuado sistema de publicidad, medio indispensable para el desarrollo del comercio jurídico y de crédito.⁴⁴

De lo anterior conforme a la utilidad del principio de publicidad se desprende la seguridad jurídica, la cual se consolida a través de los siguientes principios: Principio de inscripción, al respecto es obligación en la función notarial, registrar el objeto de un contrato, que conforme a la ley son susceptibles de inscripción. Para que un asiento o anotación produzca sus efectos, debe constar en el folio real en el libro correspondiente, de esta manera el acto inscrito surte efecto frente a los terceros. La solicitud de inscripción en el registro no se realiza de oficio, es un acto potestativo y rogado.⁴⁵ De lo anterior el notario queda obligado a realizar la respectiva inscripción, solicitando la misma al Registro de la Propiedad.

Principio de fe pública, este principio establece que los registros públicos gozan de presunción de veracidad y autenticidad. En otras palabras, se presume que la

⁴⁴ Barrientos Suasnavar, Luis. **Análisis de los principios registrales en el registro de la propiedad y su regulación en la legislación guatemalteca.** Pág. 16

⁴⁵ Muñoz Nery, Muñoz Roldán. **Op. Cit.** Pág. 22



información registrada es correcta y que los actos inscritos son válidos. Esto brinda seguridad jurídica a quienes confían en los registros y permite a terceros basar sus decisiones en la información registral.

Principio de tracto sucesivo, según este principio, para que una persona pueda inscribir un derecho sobre una propiedad, debe demostrar que tiene la facultad legal para hacerlo. Esto implica que el vendedor debe ser el titular inscrito previo o tener la autorización del titular para vender la propiedad. El principio de tracto sucesivo garantiza la integridad de la cadena de titularidad de un inmueble.

El registro de la propiedad es la institución que tiene por objeto dar publicidad, dotada de fe pública de los actos por virtud de los cuales se crean, modifican, transmiten o extinguen derechos reales sobre bienes inmuebles, con el propósito de otorgarles seguridad y certeza jurídica.⁴⁶ En este sentido el Registro de la Propiedad posee como fin otorgar seguridad y certeza jurídica.

4.3. Actos y documentos inscribibles

El Registro de la Propiedad de la República de Guatemala utiliza el sistema es el Folio Real, por lo que dentro de los actos y documentos a inscribirse el Código Civil en el Artículo 1125 regula que se inscribirán: Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos; los títulos traslativos

⁴⁶ Aguilar Basurto, Luis Arturo. **Derecho de los Bienes**. Pág. 193



de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos.

A su vez el Artículo 1576 del Código Civil regula que los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública. Dentro de este marco es evidente que los únicos actos y documentos a inscribirse en el Registro de la Propiedad, en el caso de los traslativos de dominio son títulos que deben ser formalizados a través de una escritura pública, para que posteriormente a través del primer testimonio de esta se proceda a la inscripción correspondiente.



CAPÍTULO V

5. Utilización del contrato de opción a compraventa de bien inmueble de las inmobiliarias en el departamento Guatemala

Iniciaremos definiendo el contrato de opción, el cual tiene diferentes definiciones, siendo algunas de estas las siguientes: contrato de opción, instrumento financiero cuyo tenedor tiene el derecho, que puede ejercer o no, dependiendo de las condiciones del mercado, para comprar, también se puede establecer que es un contrato especificado en un instrumento financiero que otorga el derecho a comprar o vender una acción, sujeto a ciertas condiciones, como es el precio, y que es válido por un plazo determinada.

A su vez es un contrato que proporciona a su poseedor (el comprador) el derecho (no la obligación) a comprar (opción de compra) o vender (opción de venta) una cantidad de activos, a un precio establecido, en una fecha determinada.⁴⁷ En resumen, el contrato de opción se define como un instrumento financiero que otorga al titular el derecho, pero no la obligación, de comprar o vender una cantidad específica de activos a un precio predeterminado en una fecha establecida. Este acuerdo brinda flexibilidad al titular, quien puede ejercer o no su derecho según las condiciones que considere convenientes. Las diversas definiciones subrayan la naturaleza cambiante de este contrato en el ámbito financiero, permitiendo a las partes adaptarse a las condiciones cambiantes y tomar decisiones informadas en función de su perspectiva y estrategia.

⁴⁷ Sacarrote Poblete, José Miguel. **El contrato de opción**. Pág. 352 <https://derecho.udd.cl/actualidad-juridica/files/2021/01/AJ-Num-17-P351.pdf> (Consultado: 24 de septiembre de 2023)



Ahora bien, el contrato de opción a compraventa de bien inmueble es un contrato utilizado por diversos países en Latinoamérica, por medio de cual se otorga a una de las partes (el otorgante de la opción) la facultad, pero no la obligación, de comprar un bien inmueble a un precio acordado dentro de un período de tiempo determinado. Esta opción suele ser concedida por el propietario del inmueble (el otorgante de la opción) a un tercero interesado (el beneficiario de la opción).

Las partes dentro de este contrato son se encuentra el otorgante de la opción que es el propietario del bien inmueble que concede la opción al beneficiario y el beneficiario de la opción que es parte interesada en comprar el bien inmueble, quien paga una prima o contraprestación por la opción.

Dentro del contrato de opción a compraventa de bien inmueble, es esencial comprender sus elementos fundamentales que estructuran y definen las condiciones de la transacción. En primer lugar, nos encontramos con el objeto, que requiere una especificación clara y detallada del bien inmueble en cuestión. Esta precisión es esencial para evitar ambigüedades y garantizar que ambas partes involucradas tengan una comprensión inequívoca del activo en cuestión.

Otro componente crucial es el precio, que representa el monto establecido al cual el beneficiario de la opción tiene la oportunidad de adquirir el inmueble. La fijación de este precio es un aspecto determinante que puede influir significativamente en la decisión del beneficiario de ejercer o no la opción de compra. La claridad en esta cifra contribuye a la transparencia y a la construcción de una base sólida para la negociación. Finalmente,



el plazo de la opción emerge como un tercer elemento esencial, definiendo el periodo de tiempo durante el cual el beneficiario puede ejercer su opción de compra.

En conjunto, estos elementos del contrato de opción a compraventa de bien inmueble no solo delimitan las condiciones del negocio jurídico, sino que también proporcionan una estructura firme que guía todo el proceso de venta, asegurando transparencia, claridad y seguridad jurídica para todas las partes involucradas.

Para la ejecución de la opción a compra, donde el beneficiario tiene la facultad de ejercer la opción dentro del plazo establecido en el contrato. Esto implica notificar al otorgante de la opción su intención de comprar el inmueble al precio acordado. Una vez que se ejerce la opción, ambas partes están legalmente obligadas a llevar a cabo la compraventa en los términos establecidos en el contrato.

Cabe destacar que los contratos de opción a compra suelen ser utilizados como herramienta para asegurar un precio de compra y permitir al beneficiario asegurar la adquisición de un inmueble en el futuro, pero dicha herramienta en ocasiones es erróneamente utilizada.

El contrato de opción a compraventa, es utilizado por varios países en Latinoamérica es el caso de Argentina que denomina como contrato de leasing, en el Artículo 1227 del Código Civil y Comercial de la Nación de Argentina, como contrato de leasing el dador conviene transferir al tomador la tenencia de un bien cierto y determinado para su uso y goce, contra el pago de un canon y le confiere una opción de compra por un precio. A



su vez regula que el objeto del contrato puede ser sobre cosas muebles e inmuebles, marcas, patentes o modelos industriales y software.

En el derecho comparado el contrato de opción a compraventa de bien inmueble encuentra legislado en varios países. Sin embargo en Guatemala según la naturaleza del contrato y conforme al Código Civil de Guatemala la modalidad de compraventa debe realizarse a través de la figura de compraventa de bien inmueble por abonos ya sea con reserva o sin reserva de dominio, siendo esta la modalidad que las inmobiliarias están obligadas de emplear para formalizar la venta de sus bienes inmuebles, siendo esta modalidad por medio de la cual la compraventa de bienes inmuebles por abonos es una modalidad válida de adquisición de propiedad.

Esta modalidad se refiere a la compra de un bien inmueble en la que el comprador paga el precio de compra en cuotas o abonos en lugar de hacer un pago único. Para llevar a cabo una compraventa de bienes inmuebles por abonos, las partes involucradas deben celebrar un contrato de compraventa.

Este contrato debe contener los términos y condiciones específicos de la venta, incluyendo el precio total, la cantidad de abonos, las fechas de pago, la descripción detallada de la propiedad y otros términos relevantes. En este tipo de transacción, el comprador se compromete a realizar pagos parciales o abonos en intervalos acordados con el vendedor. Estos pagos pueden ser mensuales, trimestrales, o según el acuerdo entre las partes. En Guatemala, es importante que cualquier compraventa de bienes inmuebles se registre en el Registro de la Propiedad correspondiente.



El registro legaliza la transferencia de propiedad y brinda seguridad jurídica tanto al comprador como al vendedor.

Aunado a lo anterior, el consentimiento es un elemento fundamental del negocio jurídico, que se refiere a la voluntad libre y consciente de las partes involucradas en un contrato o acuerdo legal para aceptar los términos y condiciones establecidos en dicho contrato. Sin un consentimiento válido, un contrato puede ser inválido o nulo. Dentro de los vicios del consentimiento que afecta la validez del contrato, se encuentran: error, dolo, violencia o intimidación y lesión. Existe error en el consentimiento cuando una de las partes comete un error fundamental al celebrar el contrato, como un error sobre la identidad de la otra parte o sobre el objeto del contrato, el contrato puede ser anulado.

El dolo se produce cuando una de las partes engaña o induce a error a la otra parte de manera fraudulenta para obtener su consentimiento. En tales casos, el contrato puede ser anulado por el afectado. El derecho guatemalteco busca proteger el consentimiento de las partes, asegurando que se obtenga de manera informada y sin presiones indebidas.

Las partes tienen el derecho de tomar decisiones libres y conscientes al celebrar un contrato. En síntesis, el consentimiento se tiene como un elemento esencial en el derecho guatemalteco y cuyo objetivo es proteger a ambas partes. Pero los vicios del consentimiento, como el error, el dolo, la violencia y la lesión, pueden afectar la validez de un contrato y pueden dar lugar a acciones legales para que el negocio jurídico quede sin efecto alguno. Es importante que las ambas partes en un contrato comprendan



completamente los términos y condiciones y den su consentimiento de manera voluntaria y sin coacción.

De esta cuenta, se puede determinar que en el contrato de opción a compraventa de bien inmueble existe vicio del consentimiento derivado a que el comprador cree que está comprando el bien inmueble, pero dicha compra no se formaliza a través de la figura del contrato de bien inmueble por abonos con o sin reserva de dominio a través de escritura pública, siendo esta la modalidad que en derecho corresponde.

En resumen, la compraventa de bienes inmuebles por abonos es una modalidad de adquisición de propiedad en el derecho guatemalteco que permite a los compradores adquirir una propiedad en cuotas. Sin embargo, es esencial que se establezcan términos y condiciones claros en un contrato de compraventa y que se cumplan los requisitos legales, como el registro en el Registro de la Propiedad, para garantizar la validez y la seguridad jurídica de la transacción. Ahora bien, como se estableció el Código Civil es la ley que regula las modalidades de compraventa de bienes inmuebles; por lo que se estableció que el contrato a emplear en caso de venta de bienes inmuebles, es el contrato de compraventa de bien inmueble por abonos con o sin reserva de dominio.

Pero también es importante destacar que existe otra figura de contrato en el cual se regula la opción a compra. A través del decreto 2-2021 emitido por el Congreso de la República de Guatemala, fue promulgada la Ley de Leasing; cuyo objeto es establecer la normativa general que regula las operaciones de leasing, así como los derechos y obligaciones propios de los sujetos involucrados en esta operación, dicha ley regula en

el Artículo dos, regula el contrato de Leasing, que aquel por medio del cual el arrendador adquiere para uso del arrendatario bienes a cambio de una renta o cuota por un plazo determinado; el contrato de leasing comprende el contrato de leasing financiero y el contrato de leasing operativo, en la forma que quedan definidos en esta Ley.

Dentro del contrato de leasing, según lo regula el Artículo dos de la Ley de Leasing, las partes de este contrato son: el Arrendador, Arrendadora, Arrendante siendo la persona, patrimonios o entes que entregan el o los bienes en calidad de leasing, a uno o más arrendatarios, en los términos y condiciones acordados por las partes en el respectivo contrato de leasing y el Arrendatario, que es la persona, entes o patrimonios que, al celebrar contrato de leasing, obtiene derecho al uso, goce y disfrute del bien objeto de leasing, en los términos y condiciones acordados por las partes en el respectivo contrato de leasing.

En la doctrina el contrato de leasing de bienes inmuebles con opción a compra es un acuerdo legal que establece los términos y condiciones bajo los cuales una parte conocida como el arrendador, proporciona el uso de un bien inmueble a otra parte llamada el arrendatario; a cambio de pagos periódicos. A diferencia de un contrato de arrendamiento tradicional, este tipo de contrato incluye una opción para que el arrendatario pueda adquirir la propiedad del bien al concluir el período de arrendamiento que generalmente es un precio predeterminado o calculado de acuerdo a ciertos criterios establecidos. El contrato debe especificar claramente los términos y condiciones de la opción de compra, incluyendo el precio de compra, la fecha límite para ejercer la opción y cualquier otra condición relevante.



La formalización del contrato de leasing, regulado en el Artículo diez, de Ley de Leasing, establece que el contrato de leasing debe constar por escrito, en cualquier forma que aparezca que las partes deciden vincularse por medio de un contrato de leasing. Cuando el contrato de leasing tenga por objeto un bien inmueble, un buque o una aeronave, el contrato debe formalizarse en escritura pública para los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Del contrato de leasing devienen otras modalidades del contrato, dentro de los cuales analizaremos el contrato de leasing financiero habitacional o de vivienda, arrendamiento financiero habitacional o de vivienda o arrendamiento financiero habitacional o de vivienda con opción a compra y contrato de leasing financiero habitacional o de vivienda de interés social, arrendamiento financiero habitacional o de vivienda de interés social o arrendamiento financiero habitacional o de vivienda de interés social con opción a compra, derivado a que estas contienen la opción a compra de un bien inmueble.

En el Artículo dos de la Ley de Leasing, establece que el contrato de leasing financiero habitacional o de vivienda, arrendamiento financiero habitacional o de vivienda o arrendamiento financiero habitacional o de vivienda con opción a compra, es el contrato que se refiere a bienes inmuebles destinados a vivienda y el contrato de leasing financiero habitacional o de vivienda de interés social, arrendamiento financiero habitacional o de vivienda de interés social o arrendamiento financiero habitacional o de vivienda de interés social con opción a compra. Es el contrato que se refiere a bienes inmuebles destinados a vivienda digna, adecuada y saludable, de conformidad con lo previsto en la Ley de Vivienda, Decreto Número 9-2012 del Congreso de la República.



Al respecto de la opción a compra en los contratos de leasing financiero habitacional de vivienda, el Artículo 20 de la Ley de Leasing regula el derecho a la opción de compra, estableciendo que en todo contrato de leasing en que se pacta opción de compra con un valor residual a pagar, el arrendatario puede ejercer este derecho y adquirir el bien, en los términos y condiciones que se hayan pactado o suscrito. El arrendatario adquiere el dominio de los bienes mediante el ejercicio de la opción de compra una vez pague el valor que las partes hayan acordado, valor que se considera el valor de la venta. Si se trata de leasing de bienes inmuebles, el valor residual es el valor respecto del cual se paga el impuesto que grave la venta.

En el caso que el valor residual es inferior al valor que tiene dicho bien en matrícula fiscal, se toma como valor del bien este último al solo efecto de su registro por tal valor en el Registro de la Propiedad y en el catastro municipal que corresponda. Si el bien inmueble objeto de leasing fue transmitido previamente y, en virtud de dicha transmisión, ya sea por compraventa, donación, permuta u otro, se tributó el Impuesto al Valor Agregado (IVA), el ejercicio de la opción de compra está gravado con el Impuesto del Timbre Fiscal, que se calcula sobre el valor residual. Dentro de los efectos después de ejercida la opción a compra, el Artículo 22 de la Ley de Leasing regula que en todo contrato de leasing en el que el arrendatario ejerza el derecho de opción de compra, el arrendatario es responsable de registrar el dominio de los bienes en los registros.

Si transcurren sesenta (60) días sin que el arrendatario haya hecho la inscripción de los bienes en los registros, el arrendador puede realizar los trámites necesarios para inscribir los bienes a nombre del arrendatario. En este caso, el arrendador retendrá los



documentos de traspaso y tiene derecho a que el arrendatario le reembolse los gastos en que hubiera incurrido con ocasión de la inscripción del bien, así como los daños y perjuicios si se hubieren ocasionado por el incumplimiento del arrendatario de sus obligaciones.

A su vez el Artículo 21 de la Ley de Leasing regula el vencimiento del derecho a la opción a compra, en el cual se establece que habiendo transcurrido el plazo pactado por las partes para el ejercicio de la opción a compra sin que el arrendatario la ejerza, ni devuelva los bienes objeto del contrato, éste pierde su derecho a ejercerla y el arrendador puede exigir la devolución del bien y el pago del saldo existente a favor del arrendador.

5.1. Vulnerabilidad del derecho de propiedad que adquiere el comprador sobre el bien inmueble

Existe vulnerabilidad del derecho de propiedad del comprador sobre el bien inmueble, en primer lugar, derivado a que no se utiliza la figura correcta regulada por la norma guatemalteca siendo estas, ya sea el contrato de compraventa por abonos con o sin reserva de dominio o bien el contrato de leasing financiero habitacional o de vivienda. A su vez no se realiza según lo establece la norma que en ambos casos debe realizarse a través de escritura pública y ser inscrito en el Registro de la Propiedad.

Cabe mencionar que existe también vulnerabilidad en el contrato de leasing financiero habitacional o de vivienda ya que el arrendador puede gravar, ceder o enajenar los



bienes objeto del contrato de leasing parcial o totalmente, sin necesidad de aviso previo o posterior notificación al arrendatario. En caso se hubiera enajenado o cedido, el adquirente del bien debe respetar el contrato de leasing, y si está gravado, el arrendador debe entregar el bien libre de dicho gravamen si se ejerce la opción a compra, es así como lo establece el Artículo 12 de la Ley de Leasing.

5.2. Creación de normas que sancionen a las inmobiliarias en Guatemala que incumplan con inscribir la venta de bienes muebles en el Registro General de la Propiedad

En Guatemala no existe un ente específico que fiscalice a las inmobiliarias; en la actualidad la entidad que fiscaliza a las inmobiliarias es la Superintendencia de Administración Tributaria, por medio procesos de fiscalización del pago de impuestos por la compraventa de bienes inmuebles, cuyo objeto primordial es la fiscalización de impuestos. A su vez el Notario en el ejercicio de sus funciones, velar por el cumplimiento de la ley, a través de la función modeladora dándole forma legal a la voluntad de las partes, conforme a las leyes guatemaltecas y a través de su función autenticadora otorgando su vez otorgándole certeza jurídica al contrato.

Tanto el Código Civil como la Ley de Leasing, regulan que lo concerniente a bienes inmuebles debe ser inscrito en el Registro General de la Propiedad, tal como lo establece el Artículo diez de la ley de leasing en el cual se regula que el contrato de leasing debe constar por escrito, en cualquier forma que aparezca que las partes deciden vincularse por medio de un contrato de leasing. Cuando el contrato de leasing tenga por objeto un



bien inmueble, un buque o una aeronave, el contrato debe formalizarse en escritura pública para los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad. A su vez el Artículo 1125 del Código Civil regula que se deberán inscribir en el Registro General de la Propiedad los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

Derivado a que los contratos cuyo objeto recaigan sobre bienes inmuebles deben registrarse en el Registro General de la Propiedad, estos deben realizarse a través de escritura pública tal como lo regula el Artículo 1576 del Código Civil el cual establece que los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública.

De lo anterior, es necesario la creación de normas que sancionen a las inmobiliarias al no cumplir con la formalización legal de los contratos de compra de bienes y su debida inscripción en el Registro de la Propiedad.



CONCLUSION

La investigación realizada se enfoca en salvaguardar el derecho a la propiedad privada en Guatemala, especialmente en el contexto de la compra de bienes inmuebles a través de abonos, donde el comprador guatemalteco y la inmobiliaria son las partes involucradas. La investigación pone de manifiesto las prácticas erróneas mediante las cuales se formalizan estos negocios jurídicos, destacando la falta de regulación y supervisión adecuada por parte de las autoridades.

Se examinaron las normativas guatemaltecas dentro de las cuales el Código Civil en los Artículos 1125 y 1576 establecen que los contratos que deban inscribirse en algún registro en este caso en el Registro de la Propiedad y derivado a que su objeto son los bienes inmuebles, estos se deben formalizar en escritura pública, garantizando de esta manera los derechos del comprador sobre el bien inmueble adquirido.

Se evidenció que la Superintendencia de Administración Tributaria, la única entidad encargada de supervisar a las inmobiliarias, se centra principalmente en aspectos tributarios y no en la formalización adecuada de los contratos, por lo anterior se establece que un mecanismo de evitar y resolver esta práctica es a través de la supervisión de la Superintendencia de Administración Tributaria.

Al hacerlo, se establecerá la certeza jurídica en los negocios entre los ciudadanos guatemaltecos y las inmobiliarias, asegurando así la protección efectiva del derecho a la propiedad privada en Guatemala.



BIBLIOGRAFÍA

- AGUILAR BASURTO, Luis Arturo. **Derecho de los bienes: patrimonio, derechos reales, posesión y registro público**. México: Ed. Egap, 2008.
- AGUILAR GUERRA, Vladimir. **Derechos Reales**. Guatemala: Ed. Orión, 2007.
- AGUILAR GUERRA, Vladimir Osman. **Los Contratos Civiles en Particular**. Guatemala: Ed. Serviprensa, 2009.
- ANGUITA VILLA NUEVA, Luis. **El Derecho de propiedad Privada en los bienes de interés cultural**. España: Ed. Dykinson, 2001.
- AYALA ESCORZA, María del Carmen. **Contratos Civiles**. México: Ed. Iure editores, 2007.
- BARRIENTOS SUASNAVAR, Luis. **Análisis de los principios registrales en el registro de la propiedad y su regulación en la legislación guatemalteca**. Tesis USAC, Guatemala, 1990.
- BAYONA TRIVIÑO, Miguel Arturo. **Los contratos de permuta, promesa de venta y compraventa, sus pactos accesorios, la lesión enorme y la jurisprudencia**. Ecuador: Ed. Corporación de Estudios y Publicaciones, 2019.
- BELTETON MORALES, Elmer Erasmo. **Registro de la Propiedad Plan Estratégico Institucional 2017-2020**. Guatemala: 2016.
- CASTILLO ORTEGA, Víctor Luis. **El Derecho de Propiedad**. Pág. 9. http://ipracinder.info/wp-content/uploads/2019/03/Victor_Luis_Castillo_Ortega_El_Derecho_de_Propiedad.pdf (Consultado: 25 de agosto de 2023).
- CONTRERAS ORTIZ, Rubén Alberto. **Obligaciones y Negocios Jurídicos Civiles**. Guatemala: Universidad Rafael Landívar, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2004.
- FLORES JUÁREZ, Juan Francisco. **Derechos Reales**. Guatemala: Ed. Fénix, 2017.
- GONZALEZ PASCUAL, Arturo. **Servidumbre de paso**. Pág. 1. [https://www.conceptosjuridicos.com/gt/servidumbre-de-paso/#:~:text=La%20servidumbre%20de%20paso%20es,a%20otra%20\(predio%20dominante\)](https://www.conceptosjuridicos.com/gt/servidumbre-de-paso/#:~:text=La%20servidumbre%20de%20paso%20es,a%20otra%20(predio%20dominante)) (Consultado: 18 de septiembre de 2023).
- GUTIÉRREZ JEREZ, Luis Javier. Manzano Fernández, María del Mar. Mingorance Gosalvez, Carmen. **Manual de Derecho Civil**. España: Ed. La Ley, 2021.
- HINESTROSA CORTES, Fernando Edgar. **Derecho Civil III. El Contrato**. Colombia: Universidad Externado de Colombia, 2007.
- LACRUZ BERDEJO, José Luis. **Elementos del Derecho Civil I**. España: Ed. Dykinson, 2008.
- LACRUZ BERDEJO, José Luis. **Elementos del Derecho Civil III**. España: Ed. Dykinson, 2008.



- MARIANI DE VIDAL, Marina. **Derechos reales**. Argentina: Ed. Zavalía, 2004.
- MARTÍNEZ ORTEGA, Juan Carlos. González de Aleja, José Ramón. Rodríguez Domínguez, Rafael. **La compraventa y los contratos preparatorios**. España: Ed. Bosch, 2018.
- MUÑOZ, Roberto Nery y coautor. **Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco**. Guatemala: Ed. Infoconsult Editores, 2009.
- MUSTO, Néstor Jorge. **Derechos Reales**. Estados Unidos de América: Ed. Rubinzal y Culzoni Editores, 1981.
- OSSORIO, Manuel. **Derecho de Propiedad Privada, Diccionario de Ciencias Jurídicas políticas y Sociales**. Estados Unidos de América: Ed. Heliasta, 1974.
- PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. España: Ed. Pirámide, 1976.
- REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD. **Historia del Registro General de la Propiedad**. Pág. 1. <https://www.rgp.org.gt/historia> (Consultado: 15 de enero de 2023).
- SACARROTE POBLETE, José Miguel. **El contrato de opción**. Pág. 352 <https://derecho.udd.cl/actualidad-juridica/files/2021/01/AJ-Num-17-P351.pdf> (Consultado el 09 de octubre de 2023).
- SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD. **Historia**. Pág. 1. <https://srp.gob.gt/historia/> (Consultado: 15 de enero de 2023).
- VARSÍ ROSPIGLIOSI, Enrique. **Tratado de los derechos reales**. Perú: Universidad de Lima, 2014.

Legislación:

- Constitución Política de la República de Guatemala**. Asamblea Nacional Constituyente, Guatemala, 1986.
- Código Civil**. Decreto Ley 106, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de Guatemala, 1963.
- Código Penal de Guatemala**. Decreto 17-73 del Congreso de la República de Guatemala, 1973.
- Código de Comercio**. Decreto Ley 2-70 del Congreso de la República de Guatemala, 1970.
- Ley de Expropiación**. Decreto 529 del Congreso de la República de Guatemala, 1948.
- Ley de Leasing**. Decreto 2-2021 del Congreso de la República de Guatemala, 2021.
- Ley de Vivienda**. Decreto 9-2012 del Congreso de la República de Guatemala, 2012.
- Código Civil y Comercial de la Nación**. Decreto 1795/2014 del Poder Ejecutivo. Nacional de Argentina, 2014