

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

**EFFECTOS Y CONSECUENCIAS PRODUCIDAS POR EL
INCUMPLIMIENTO EN LA REMISIÓN DE LOS AVISOS A LA
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚO
DE BIENES INMUEBLES (DICABI) Y MUNICIPALIDADES
POR PARTE DE LOS NOTARIOS AL MOMENTO DE
AUTORIZAR UN INSTRUMENTO PÚBLICO DE COMPRAVENTA
DE BIEN INMUEBLE**

CELVIN ALEXANDER GODOY HERNÁNDEZ

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2005.

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

**EFFECTOS Y CONSECUENCIAS PRODUCIDAS POR EL INCUMPLIMIENTO EN
LA REMISIÓN DE LOS AVISOS A LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO
Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES (DICABI) Y MUNICIPALIDADES POR
PARTE DE LOS NOTARIOS AL MOMENTO DE AUTORIZAR UN
INSTRUMENTO PÚBLICO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva
de la
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
de la
Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

CELVIN ALEXANDER GODOY HERNÁNDEZ

Previo a conferirsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

GUATEMALA, JULIO DE 2005.

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



DECANO:	Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana.
VOCAL I:	Lic. Eddy Giovanni Orellana Donis.
VOCAL II:	Lic. Gustavo Bonilla.
VOCAL III:	Lic. Erick Rolando Huitz Enriquez.
VOCAL IV:	Br. Jorge Emilio Morales Quezada.
VOCAL V:	Br. Manuel de Jesús Urrutia Osorio.
SECRETARIO:	Lic. Avidán Ortíz Orellana.

NOTA: "Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas en la tesis".
(Artículo 25 del reglamento para los exámenes Técnico Profesionales de Abogacía y Notariado y Público de Tesis).

Bufete Jurídico
Castro, Ramirez & Asociados
17 calle 12-29 "A", 2º nivel zona 1.
Tel. 2213544 Fax: 2539743.

Guatemala, 7 de Septiembre del 2004.



Señor Decano:

En cumplimiento a lo resuelto por ese Decanato, asesoré el Trabajo de Tesis del Bachiller **CELVIN ALEXANDER GODOY HERNÁNDEZ**, titulado **"EFECTOS Y CONSECUENCIAS PRODUCIDAS POR EL INCUMPLIMIENTO DE LOS AVISOS A DICABI (IVA) Y A LAS MUNICIPALIDADES (IUSI) RESPECTIVAS POR LOS NOTARIOS AL AUTORIZAR UN INSTRUMENTO PÚBLICO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE"**.

Los capítulos me fueron presentados, elaborados y sugerí algunos cambios los cuales son: A) El título de la tesis la cual quedaría **"EFECTOS Y CONSECUENCIAS PRODUCIDAS POR EL INCUMPLIMIENTO EN LA REMISIÓN DE LOS AVISOS A LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES (DICABI) Y MUNICIPALIDADES POR PARTE DE LOS NOTARIOS AL MOMENTO DE AUTORIZAR UN INSTRUMENTO PÚBLICO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE"** B) La incorporación de un nuevo capítulo que se refiere a las cosas y bienes, el patrimonio, derechos reales y de disposición (La propiedad), caracteres, evolución histórica, teorías que justifican el derecho de propiedad, modos de adquirir la propiedad, modos de extinción de la propiedad o dominio, limitaciones que integran el derecho de propiedad o dominio, pasando este a formar el primer capítulo y el primero el segundo y así consecutivamente. A efecto que el mismo se encuadrara dentro de las técnicas establecidas.

Doy el mismo para su aprobación emitiendo dictamen en sentido **FAVORABLE** previa opinión del revisor y discusión en Examen público

Atentamente,

F.

LIC. VICTOR MANUEL CASTRO NAVAS
ABOGADO Y NOTARIO
Colegiado No. 4871



LICENCIADO
BONERGE AMÍLCAR MEJÍA ORELLANA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA.



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, veintisiete de septiembre del año dos mil cuatro -----

Atentamente, pase al LIC. CÉSAR ROLANDO SOLARES SALAZAR, para que proceda a Revisar el trabajo de Tesis del estudiante CELVIN ALEXANDER GODOY HERNÁNDEZ, Intitulado: "EFECTOS Y CONSECUENCIAS PRODUCIDAS POR EL INCUMPLIMIENTO EN LA REMISIÓN DE LOS AVISOS A LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALUO DE BIENES INMUEBLES (DICABI) Y MUNICIPALIDADES POR PARTE DE LOS NOTARIOS AL MOMENTO DE AUTORIZAR UN INSTRUMENTO PUBLICO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE" y, en su oportunidad emita el dictamen correspondiente -

~~MISE/silh~~



ABOGADOS Y NOTARIOS
Lic. César Rolando Solares Salazar
Lic. Julio César Solares Castillo



Guatemala, 1 de febrero 2005

Señor
Decano de la Facultad de
Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala.
Presente.

Señor Decano:

De conformidad con la resolución suya, he revisado el proyecto de tesis que formuló el Bachiller Calvin Alexander Godoy Hernández y sobre el cual emití dictámen favorable el Licenciado Victor Manuel Castro Navas, proyecto que lleva por título **"EFECTOS Y CONSECUENCIAS PRODUCIDAS POR EL INCUMPLIMIENTO EN LA REMISIÓN DE LOS AVISOS A LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES (DICABI) Y MUNICIPALIDADES POR PARTE DE LOS NOTARIOS AL MOMENTO DE AUTORIZAR UN INSTRUMENTO PÚBLICO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE"**.

A mi juicio el mencionado trabajo llena los requisitos reglamentarios y requeridos para el efecto, por lo cual puede aceptarse para los efectos de su discusión en el examen público del Bachiller Godoy Hernández.

Aprovecho la oportunidad para suscribirme de usted, muy atentamente,

César Rolando Solares Salazar
Abogado y Notario
Colegiado 3029

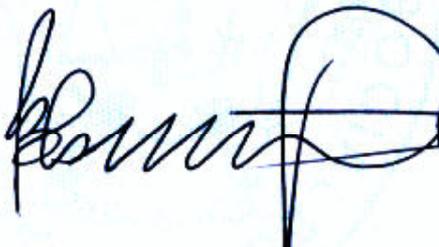
Lic. CÉSAR ROLANDO SOLARES SALAZAR
ABOGADO Y NOTARIO



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, diecinueve de julio del año dos mil cinco-----

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del estudiante **CELVIN ALEXANDER GODOY HERNÁNDEZ**, intitulado "EFECTOS Y CONSECUENCIAS PRODUCIDAS POR EL INCUMPLIMIENTO EN LA REMISIÓN DE LOS AVISOS A LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES (DICABI) Y MUNICIPALIDADES POR PARTE DE LOS NOTARIOS AL MOMENTO DE AUTORIZAR UN INSTRUMENTO PÚBLICO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE". Artículo 22 del Reglamento de Exámenes Técnico Profesional y Público de tesis.-

~~MIAE/silh~~







ÍNDICE

	Página
Introducción.....	i
CAPÍTULO I	
1. Las cosas, bienes y la propiedad.....	1
1.1. Las cosas y bienes.....	1
1.2. El patrimonio.....	2
1.3. Derechos reales de goce y disposición “La propiedad”.....	2
1.3.1. Caracteres.	2
1.3.2. Evolución histórica.....	3
1.3.2.1. Edad antigua.....	3
1.3.2.2. Edad media.....	3
1.3.2.3. Edad moderna.....	3
1.3.2.4. Edad contemporánea.....	4
1.3.3. Teorías que justifican el derecho de propiedad.....	4
1.4. Modos de adquirir la propiedad.....	5
1.4.1. Originarios.....	5
1.4.1.1. La actividad creadora del hombre.....	5
1.4.1.2. La ocupación.....	5
1.4.1.3. La accesión.....	5
1.4.2. Derivativo.....	6
1.4.2.1. A título universal.....	6
1.4.2.2. A título particular.....	6
1.4.2.3. A título oneroso.....	6
1.4.2.4. A título gratuito.....	6
1.4.2.5. A título inter vivos.....	7
1.4.2.6. A título mortis causa o por causa de muerte.....	7
1.5. Modos de extinción de la propiedad o dominio.....	7
1.5.1. Por la voluntariedad.....	7
1.5.2. Por los efectos.....	7
1.5.3. Por los efectos de la voluntad aislada.....	7

1.6. Limitaciones que integran el derecho de propiedad o dominio.....	8
1.6.1. Limitaciones de interés social.....	8
1.6.2. Limitaciones derivadas de relaciones de vecindad.....	8

CAPÍTULO II

2. Evolución histórica del contrato.....	9
2.1. Antecedentes históricos del contrato.....	9
2.1.1. Derecho romano.....	9
2.1.2. Derecho español.....	10
2.2. El contrato.....	10
2.3. Importancia del contrato.....	11
2.3.1. Elementos del contrato.....	11
2.4. La compraventa	12
2.4.1. Elementos de la compraventa.....	13
2.4.1.1. Personales.....	13
2.4.1.2 Reales.....	13
2.4.1.3. Formales.....	14
2.4.2. Características de la compraventa.....	14

CAPÍTULO III

3. La prestación tributaria.....	15
3.1. Tributo.....	15
3.2. Clases de tributos.....	15
3.3. La obligación tributaria.....	16
3.3.1. Caracteres.....	19
3.4. Sujetos de la relación tributaria.....	20
3.5. Prestación tributaria.....	22
3.6. Impuesto.....	22
3.7. Significado de la sigla IUSI.....	22

CAPÍTULO IV

4. Dirección general de catastro y avalúo de bienes inmuebles (DICABI).....	23
4.1. Significado de las siglas DICABI.....	23
4.1. Funciones.....	23
4.2. Que es hecho generador.....	23
4.2.1. Venta.....	24
4.2.2. Sujeto pasivo del impuesto.....	25
4.3. Tarifa única (Tarifa del impuesto).....	25

CAPÍTULO V

5. Obligaciones profesionales del notario.....	27
5.1. Obligación.....	27
5.1.1. Clases de obligaciones.....	27
5.2. Obligaciones previas a la autorización de un instrumento público de compraventa.....	27
5.3. Obligaciones posteriores a la autorización de un instrumento público de compraventa.....	28
5.4. Aviso.....	28
5.4.1 Clases de avisos.....	28
5.5. Importancia del cumplimiento de las obligaciones.....	29
5.5.1. De orden profesional.....	30
5.5.2. De orden personal.....	31
5.6. Importancia y consecuencias de no enviar los avisos a DICABI y a la Municipalidad	
5.6.1. DICABI.....	31
5.6.2. Municipalidad.....	32
5.7. Análisis al Còdigo de Notariado, Còdigo de Etica Profesional con respecto al ejercicio de la actividad notarial.....	32

CAPÍTULO VI

6. La responsabilidad notarial.....	35
-------------------------------------	----

6.1. Definición de responsabilidades.....	35
6.2. Clases de responsabilidades en que incurre el Notario.....	35
6.2.1. Responsabilidad civil.....	35
6.2.2. Responsabilidad penal.....	36
6.2.3. Responsabilidad administrativa (avisos notariales).....	36
6.2.4. Responsabilidad disciplinaria.....	37
CONCLUSIONES.....	39
RECOMENDACIONES.....	41
ANEXOS.....	43
BIBLIOGRAFIA.....	51

INTRODUCCIÓN

Con el presente trabajo de investigación de tesis se pretende, dejar un conocimiento sobre los problemas que se pueden dar y afrontar posteriormente a la autorización de un contrato de compraventa, al comprador del bien inmueble, debido a la imprudencia, negligencia y falta de responsabilidad por parte del Notario de no cumplir con las obligaciones imperativamente posteriores siendo una de ellas el enviar los respectivos avisos notariales al departamento de Catastro de la Municipalidad (IUSI) respectiva de donde corresponde el inmueble y a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI) del Ministerio de Finanzas Públicas.

Debido a que frecuentemente la mayoría de Notarios hacen caso omiso al imperativo legal de enviar los avisos notariales a donde corresponden después de autorizar un contrato traslativo de dominio.

Por lo que en la presente tesis se definirán los avisos notariales que se remiten a DICABI y a la Municipalidad correspondiente, lo cual constituyen obligaciones posteriores que deben de cumplir los Notarios al autorizar un instrumento público de compraventa, donación, permuta, etc. de bien inmueble, con el desarrollo de la investigación que se realizó en libros, entrevistas realizadas a personas que trabajan en la Municipalidad y en DICABI, se puede afirmar que algunos Notarios faltan a su responsabilidad administrativa haciendo caso omiso a esta obligación posterior. Con la cual se pretende buscar una experiencia, aunque teórica que permita una visión más completa del amplio campo del Derecho Notarial.

Y así de esta manera contribuir de una manera modesta y con las limitaciones consiguientes a que sirva de pequeña guía a todos aquellos estudiantes que se iniciaron en la disciplina notarial.

La hipótesis que se manejó en el transcurso de la presente tesis es, que el no enviar los avisos notariales a las instituciones correspondientes: Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI) del Ministerio de Finanzas Públicas, provoca no poder llevar un control administrativo sobre la tenencia de las tierras, así como un registro actualizado sobre los datos de cada una de las propiedades y en lo que se refiere a no enviar el aviso a las Municipalidades, trae como consecuencia no poder llevar un control sobre las personas obligadas a tributar el Impuesto Único Sobre Inmueble (IUSI).

Se plantearon como objetivos Generales: Establecer la importancia que tienen estos avisos notariales en cuanto al control y pago del impuesto sobre la venta, permuta y donación de bienes inmuebles así como llevar un control sobre la tenencia de las tierras o propiedades que posee cada persona. Establecer los problemas y efectos que afrontara el comprador y el vendedor del inmueble por no darse los avisos respectivos por parte del Notario. Lograr la determinación de alternativas profesionales, para solucionar los problemas que afronte el comprador y el vendedor del inmueble por la omisión de los avisos. Informar a los estudiantes de derecho (futuros Notarios), la importancia que tiene el cumplir con las obligaciones posteriores (avisos notariales) cuando se autoriza un instrumento público de compraventa.

Específicos: Evaluar la importancia que tienen estos avisos en cuanto al pago de impuestos y al control catastral. Coordinar con el Registro General de la Propiedad, Archivo General de Protocolos, DICABI y la Municipalidad un control sobre la autorización de instrumentos públicos de compraventa de bienes inmuebles que realiza cada Notario. Describir con claridad y precisión los problemas legales y económicos que se les ocasiona a los usuarios cuando los Notarios incumplen con sus obligaciones posteriores al no enviar estos avisos notariales. Fomentar y defender los intereses tanto del comprador como del vendedor.

Los supuestos que se formularon en la presente investigación son: La intervención de DICABI es muy importante para llevar un control sobre los bienes inmuebles que posee cada persona a través de su Registro Fiscal. La intervención de la Municipalidad (IUSI) es importante como ente recaudador de impuestos a través del Registro Municipal. La legislación actual regula los avisos que deben de remitir los Notarios posteriormente a la autorización de un instrumento público de una compraventa de bien inmueble.

El marco teórico quedó compuesto de siete capítulos, refiriéndose el Capítulo I: Las cosas y bienes, el patrimonio, derechos reales de goce y disposición de la propiedad y sus caracteres, evolución histórica, teorías, modos de adquirirla, de extinción y limitaciones que justifican el derecho de propiedad. Capítulo II: A los antecedentes históricos del contrato, qué es el contrato la importancia y los elementos que lo integran, qué es la compraventa elementos y características que lo individualizan. Capítulo III: Qué es tributo, la obligación tributaria y sus características, sujetos de la relación tributaria, prestación tributaria, impuesto y significado de las siglas IUSI. Capítulo IV:Cuál es el significado de las siglas DICABI, sus funciones, qué es el hecho generador, venta, sujeto pasivo del impuesto, tarifa única o tarifa del impuesto. Capítulo V: Qué es la obligación y sus clases, qué son las obligaciones previas y posteriores a la autorización de un instrumento público de compraventa de bien inmueble, avisos y clases, importancia al cumplimiento de las obligaciones, consecuencias de no enviar los avisos a DICABI y a la Municipalidad, Análisis al Código de Notariado, Código de Etica Profesional con respecto al ejercicio de la actividad notarial. Capítulo VI: Qué es la responsabilidad y clases de responsabilidades en que incurre el Notario. Capítulo VII: Conclusiones, recomendaciones, bibliografía, anexos.

La perspectiva utilizada en el desarrollo de la presente investigación fue que debido a la discrepancia que existe entre el Artículo 38 del Código de Notariado y el Artículo 43 de la Ley del Impuesto Único Sobre Bienes Inmuebles, da origen a una confusión sobre qué norma es la que se debe aplicar.

Para el desarrollo del mismo y por razones metodológicas se ha partido de lo general a lo particular es decir darle al lector una idea panorámica de conjunto para pasar enseguida en forma sistemática el tema que me ocupa. En el desarrollo de la presente investigación se partió de lo general a lo particular, utilizando técnicas como la observación, la investigación documental, las fichas bibliográficas, la entrevista y demás técnicas adecuadas. No está demás mencionar, que los cambios estructurales que ha sufrido nuestra legislación, han sido cualitativos y no cuantitativos; asimismo, convivimos en una sociedad no estructurada, no íntegra ni organizada.

CAPÍTULO I

1. Las cosas, bienes y la propiedad.

1.1. Las cosas y bienes:

Las cosas, podemos decir desde un punto de vista corriente, que es todo lo que existe en el mundo exterior y fuera del hombre. Para el derecho, sin embargo, cosa es todo ente corpóreo o incorpóreo sobre el que puede constituirse una relación jurídica.

Para que se puedan constituir relaciones jurídicas sobre las cosas, deben de observarse dos condiciones que son fundamentales y las cuales son: ♦ Ser útiles, es decir que mediante su uso el hombre pueda satisfacer una necesidad y ser apropiables, cuestión que alude a la factibilidad de aprehensión que deben ofrecer. ♦ Verbigracia, que pueda utilizarse para sus fines más no en algunos casos que de esta pueda apropiarse.

Toda cosa que se ajuste a las observaciones anteriores recibe la calificación jurídica de bien, estableciéndose con la aplicación de tal denominación una diferencia entre los términos cosas naturales (se refieren a todas las cosas existentes y es de naturaleza genérica) y cosas jurídicas (estas particularizan a un sector de las anteriores y vienen a ser de índole específica).

Los bienes lo podemos definir desde dos puntos de vista:

Doctrinariamente: “Son las cosas materiales susceptibles de apropiación y todo derecho que forme parte de un patrimonio.”¹

Legalmente: Son bienes las cosas que son o puedan ser objeto de apropiación, y se clasifican en inmuebles y muebles (Artículo 442 Código Civil, Decreto Ley 106)

¹ Pallares, Eduardo, **Diccionario de derecho procesal civil**, pág. 312.

1.2. El patrimonio:

Se ha definido como “Un conjunto de obligaciones y derechos susceptibles de una valoración pecuniaria que constituyen una universalidad de derecho (universitas iuris)”² De esta definición se colige que el patrimonio está conformado por un conjunto de bienes y de derechos por un lado, y de obligaciones y cargas por otro, indispensable que los mismos sean susceptibles de ser apreciados monetariamente.

1.3. Derechos reales de goce y disposición “la propiedad”:

Los derechos reales son “Los que conceden a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa, que puede ser ejercitada y hecho valer frente a todos”³

La propiedad o dominio, es concebida como la más importante de las relaciones que el hombre guarda con las cosas. El Artículo 464 del Código Civil Decreto Ley 106 establece “La propiedad es el derecho real de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”.

1.3.1. Caracteres:

Es un derecho absoluto:

Es decir, el propietario ejercía su derecho de manera omnímoda, arbitraria e ilimitada. Esto era el ius abutendi de los romanos, se podía pues, a la luz de esta concepción abusar del derecho.

- **Es un derecho exclusivo:**

La exclusividad reside en que el propietario puede rechazar la participación de terceras personas en el uso y disfrute del bien.

- **Es un derecho perpetuo:**

Por cuanto que el mismo no conlleva una razón de caducidad.

² Espín Cánovas, Diego, **Manual de derecho civil español**, volumen II, pág. 8.

³ Vázquez Ortiz, Carlos Humberto, **Derecho civil II**, pág. 16.

1.3.2. Evolución histórica:

1.3.2.1. Edad antigua: Comprende desde el inicio de la historia hasta las invasiones de los bárbaros a Europa y durante el mismo se dieron las siguientes formas del derecho de propiedad:

- **La propiedad religiosa:**

En este tipo de propiedad, se estimaba que la propiedad del suelo no correspondía a nadie porque pertenecía exclusivamente a la deidad y está la distribuían a través de los representantes (sacerdotes, reyes, etc.).

- **La propiedad colectiva o tribal:**

En donde la propiedad de la tierra correspondía a la comunidad y era distribuida entre los jefes de las familias para su uso.

- **La propiedad en el derecho romano:**

En esta cultura la propiedad adquirió carácter individual después de superarse una etapa previa de colectivismo. Este derecho admitía una propiedad quiritaria (*dominium ex jure quiritium*), es decir que solo los ciudadanos romanos podían adquirir la propiedad de las tierras.

1.3.2.2. La edad media:

Comprende desde la caída del Imperio Romano de Occidente, hasta la caída de Constantinopla en poder de los turcos, en el desarrollo de esta época se da el feudalismo, el señor feudal continuaba siendo propietario, la perpetuidad del derecho de disfrute otorgado al Vasallo hizo que se le llegase a considerar a éste como propietario y para distinguirlo del feudal, se le llamo dominio directo a la propiedad del señor feudal y dominio útil a la del vasallo.

1.3.2.3. Edad moderna:

Comienza con los grandes acontecimientos ocurridos en el siglo XV y culmina con la Revolución Francesa, el feudalismo dio lugar al fenómeno de la desmembración del poder, pero este problema político fue resuelto por la monarquía,

centralizando la autoridad en manos de los soberanos y dando un golpe fatal a las autonomías feudales; la Revolución Francesa disgregó definitivamente el dominio directo del llamado útil. Se destruyeron todos los gravámenes que la propiedad tenía.

1.3.2.4. Edad contemporánea:

Comienza en 1789 y llega hasta nuestros días. Se ha marcado dos tendencias referidas a la propiedad que son el capitalismo, rabioso defensor de la propiedad individual y el socialismo, fundado sobre la ideal del colectivismo.

1.3.3. Teorías que justifican el derecho de propiedad:

- **Teoría de la ocupación:**

Encuentra su fundamento en la apropiación que el hombre primitivo hizo de las Res Nullius. Esta teoría explica el apareamiento de la propiedad, pero no justifica su existencia.

- **Teoría del trabajo:**

Consideran la propiedad como producto del trabajo efectuado en la tierra estableciendo una pretensión moral y hasta jurídica al señorío de la producción.

- **Teoría de la convención:**

Esta teoría encuentra la razón de ser del derecho de propiedad en el mismo fundamento de la sociedad.

- **Teoría de la ley:**

Expuesta por Mirabeau, quien señala que sin ley no existe ningún derecho y que por tanto es ésta (la ley) el verdadero fundamento del derecho de propiedad.

- **Teoría moderna:**

Tres son las opiniones que existen:

- La que encuentra el fundamento de la propiedad en la personalidad humana.
- La que justifican la propiedad exclusivamente en atención a la utilidad o servicio que reportan a la sociedad. (LEROY, BEAULIAU Y DAGNANO).

- La apropiación de las cosas del mundo exterior, útiles a la subsistencia y progreso de unos y otros.

1.4. Modos de adquirir la propiedad:

“Son aquellos hechos jurídicos a los cuales la ley reconoce la virtud de hacer surgir el dominio de un determinado sujeto”⁴

Se dividen en originarios y derivativos:

1.4.1. Originarios:

1.4.1.1. La actividad creadora del hombre: El hombre mediante su trabajo genera bienes que surgen de la fusión de elementos preexistentes, sometidos a un proceso de mutación por el influjo de la industria.

1.4.1.2. La ocupación: De Diego la define “Es la aprehensión de una cosa corporal que no tiene dueño, con ánimo de adquirir la propiedad”. En nuestra legislación solo los bienes muebles son objeto de ocupación. Se da en las siguientes situaciones:

◆ Hallazgos de tesoros. ◆ Hallazgos de bienes mostrencos. ◆ Apropiación de los animales bravíos o salvajes por medio de la ocupación, caza y pesca.

1.4.1.3. La accesión: De Diego la define “El derecho que compete al dueño de una cosa sobre lo que esta produzca y a ella se incorpore o una, más o menos inmediatamente en calidad de accesorio y de un modo inseparable”.

Clases de Accesión:

- Discreta.
- Continua:
 - Accesión de inmueble a inmueble:
 - Avulsión.
 - Aluvión.
 - Mutación de cause de los ríos.

⁴ Giménez Arnau, Eduardo, **Introducción al derecho notarial**, pag. 46.

- Formación de isla.
- Acceso de mueble a inmueble:
 - La plantación.
 - La edificación.
 - La siembra.
- Acceso de mueble a mueble.
 - La adjudicación o conjunción.
 - La especificación.
 - La conmixión.

1.4.2. Derivativos:

1.4.2.1. A título universal.

Se da cuando la titularidad de un patrimonio es subrogada totalmente por una persona. Como esta substitución no puede tener efecto por negocios entre vivos, sólo puede realizarse por causa de muerte, es decir este tipo de transmisión sólo opera a través de la sucesión mortis causa.

1.4.2.2. A título particular.

Este modo de adquisición está referido a cosas concretas y no a universalidades por lo que es el medio generalizado en las relaciones jurídicas de tráfico, puede ser mortis causa como legados o bien por negocios entre vivos, como la compraventa o la permuta.

1.4.2.3. A título oneroso.

Se producen cuando la parte transmítente recibe a cambio una compensación de índole económica que le permite mantener el equilibrio de su patrimonio.

1.4.2.4. A título gratuito.

Estas surgen cuando a cambio del bien, sin recibir ninguna prestación a cambio, en el ánimo de la persona que cede un bien hay ánimo de liberalidad, como consecuencia aumenta el patrimonio del que recibe y disminuye el patrimonio del cedente.

1.4.2.5. A título ínter vivos.

Se realiza durante la vida de las personas, de los sujetos interesados, en este sentido encontramos todos aquellos actos propios del tráfico mercantil, cualquier acto jurídico que represente una transmisión del dominio de derechos sujetos durante su vida se producen aquí.

1.4.2.6. A título mortis causa o por causa de muerte.

El presupuesto para que exista es que el titular de los bienes muera, esto nos lleva a la teoría de la herencia de la sucesión.

1.5. Modos de extinción de la propiedad o dominio:

Diversos puntos de vista utiliza la doctrina moderna en oposición a los antiguos tratadistas que solo los enumeraban para clasificar los modos de extinción del dominio. Los cuales son los siguientes:

1.5.1. Por la voluntariedad:

- Modos voluntarios: Como la transmisión, unilateral o bilateral, la renuncia y el abandono.
- Modos involuntarios: Como la muerte del sujeto y la extinción del bien.

1.5.2. Por los efectos:

- Modos absolutos: Los que producen la extinción del derecho, desapareciendo para siempre y para todos.
- Modos relativos: Cuando la propiedad de un bien deja de pertenecer a una persona y pasa a poder de un tercero.

1.5.3. Por los efectos de la voluntad aislada:

- Por la voluntad del poder público: Como el caso del comiso de armas de portación prohibida.
- Por la voluntad del propietario: Como en el caso de la donación.

1.6. Limitaciones que integran el derecho de propiedad o dominio:

La legislación tiende a poner limitaciones cada vez más numerosas y se encuentran dos categorías de limitaciones:

1.6.1. Limitaciones de interés social:

Estriba en la expropiación, por lo que se establece en el Artículo 40 de la Constitución Política de la República de Guatemala y el 467 del Código Civil, Decreto Ley 106, que únicamente en casos concretos y por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas, previa indemnización se puede despojarse de la propiedad a su propietario o dueño.

1.6.2. Limitaciones derivadas de relaciones de vecindad:

- La prohibición de hacer excavaciones que lesionen al vecino. (Artículo 474 Código Civil, Decreto Ley 106)
- Obligación del propietario de establecer límites de su propiedad. (Artículo 475 Código Civil, Decreto Ley 106)
- Prohibiciones de algunas edificaciones y plantaciones, sino se sujetan a condiciones especiales. (Artículo 477 del Código Civil, Decreto Ley 106)
- Prohibición de realizar actos que lesionen las paredes divisorias entre vecinos. (Artículo 478 del Código Civil, Decreto Ley 106)

CAPÍTULO II

2. Evolución histórica del contrato.

2.1 Antecedentes históricos del contrato:

2.1.1. Derecho romano:

“En Roma no se conoció un concepto general del contrato, sino que se fueron creando, conforme a las necesidades prácticas, determinados tipos contractuales. Por otra parte, el mero acuerdo de voluntades dirigido a crear una obligación, no era suficiente para crear obligaciones amparadas por una acción, denominándose pacto, convención y no contrato a dicho acuerdo siendo estas figuras totalmente distintas. El pacto, es un simple acuerdo de voluntades del cual no surgen obligaciones. La convención, además del acuerdo de voluntades requiere del requisito (causas civiles) que podría consistir en una forma especial (contratos formales) o en la entrega de una cosa (contratos reales). No dejando de una manera concreta una definición sobre lo que es el contrato”⁵.

En el derecho moderno existió el problema de hacer una distinción entre contrato y pacto, considerando al contrato como una fuente de obligaciones, por lo que no se designaban como contratos otros actos consensuales tendentes a crear relaciones de derechos reales o familiares. Recogiendo esta tradición romanista, el Código Francés definió el contrato como “una convención por la cual una o varias personas se obligan hacia otra u otras, a dar, a hacer o a no hacer alguna cosa”.

“Por lo que el contrato sólo se manifestaba como una solución pacífica al casus belli provocado por el delito; concretándonos al mundo jurídico del pueblo-Rey, observamos que el contrato, en ese derecho tiene una significación especial, referida a aquellos supuestos en los que el acuerdo de voluntades podía producir plena

⁵ Espín Cánovas, Diego, **Manual de derecho civil español**, volumen III, pág. 346.

obligatoriedad. La mera convención de transformarse en contractus era necesaria una causa civiles. Con el devenir del tiempo el contrato sufrió diversas modificaciones en virtud de fuerzas naturales, como el cristianismo y el desarrollo del comercio, llegando así de esta manera hasta la época liberal donde, por influencia doctrinal y política, se llega a la concepción en que vivimos hasta la presente época, la cual se caracteriza por la obligatoriedad y fuerza vinculante del contrato, nacida única y exclusivamente del acuerdo de voluntades; por la soberanía absoluta del mismo”⁶

2.1.2. Derecho español:

El Derecho Civil Español no da una definición directamente de lo que es el contrato, pero doctrinariamente interpretan este concepto desde un criterio amplio que el contrato abarca todas las relaciones patrimoniales, es decir los derechos de crédito y los de índole real. Pero dentro del ámbito obligatorio, se estima que deben incluirse no solamente la creación de obligaciones sino también la modificación o extinción de relaciones obligatorias, por las razones anteriormente apuntadas anteriormente no se ve obstáculo a incluir junto a la función más genuina del contrato, la creación de obligaciones, también los acuerdos que tienden a su modificación o extinción, pues el ámbito sigue siendo el mismo.

2.2. El contrato:

Lo podemos definir desde dos puntos de vista uno legal y el otro doctrinario:

- **Legal:**

Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación. (Artículo 1,517 Código Civil, Decreto Ley 106).

- **Doctrinaria:**

- “Pacto o convenio entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas (Dic. Acad). En una

⁶ Vázquez Ortiz, Carlos Humberto, **Derecho civil IV**, pág. 5.

definición jurídica, se dice que hay contrato cuando dos o más personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos.”⁷

➤ “Es el acuerdo de voluntades anteriormente divergentes, por virtud del cual las partes dan vida (relación jurídica), modifican o extinguen una relación jurídica de carácter patrimonial”.⁸

2.3. Importancia del contrato:

Se puede decir que lo acordado entre las partes debe girar alrededor del contenido del contrato, porque es el medio a través del cual se plasma la declaración de voluntad de las partes y es la fuente de todas las obligaciones y derechos que tiene cada uno de los comparecientes recíprocamente.

2.3.1. Elementos del contrato:

Estos se dividen a la vez en:

- Esenciales.
- Comunes.
- Especiales.
- Especialísimos
- Naturales.
- Accidentales.

- **Esenciales:**

Son aquellos elementos sin los cuales el contrato no puede nacer o existir en la vida jurídica.

⁷ Ossorio, Manuel, **Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales**, pág. 232.

⁸ Vázquez Ortíz, **Derecho civil IV. Ob. Cit;** pág. 3.

- **Comunes:**

Son los elementos que aparecen en todo contrato. Ejemplo. El consentimiento, la causa, el objeto y la capacidad.

- **Especiales:**

Son los elementos que figuran en determinados contratos. Ejemplo los contratos que deban inscribirse o anotarse en los registros y que deben constar en escritura pública (Artículo 1,576 Código Civil, Decreto Ley 106).

- **Especialísimos:**

Son los elementos que figuran en los contratos específicos. Ejemplo los contratos solemnes que para su valides deberán constar en escritura pública (Artículo 1,577 Código Civil, Decreto Ley 106).

- **Naturales:**

Son los elementos que van a nacer dependiendo de la índole del contrato. Ejemplo el saneamiento, precio, venta.

- **Accidentales:**

Son los elementos que nacen estrictamente de la voluntad de los particulares y que si estos no se convienen no afectan al contrato. Ejemplo las condiciones que son elementos pactados por las partes.

2.4. La compraventa:

La podemos definir desde dos puntos de vista uno legal y otro doctrinario.

- **Legal:** 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. (Artículo 1,790 Código Civil, Decreto Ley 106).

- **Doctrinaria:**

- “Es aquel contrato por cuya virtud una persona se obliga a entregar a otra una cosa, con la finalidad de transmitir su dominio, a cambio de que este entregue un precio cierto o signo que lo represente”.⁹
- “Un contrato por el cual una de las partes se obliga á entregar alguna cosa, y la otra a pagarla”.¹⁰

2.4.1. Elementos de la compraventa.

2.4.1.1. Personales: Únicamente existen dos los cuales son:

- El vendedor.
- El comprador.

Ambos deben tener una capacidad general para contratar, pero el vendedor en especial debe tener una capacidad para poder disponer del objeto en venta ya que nadie puede vender lo que no es de su propiedad.

2.4.1.2. Reales:

La cosa: Es el objeto del contrato de compraventa, son todas las cosas susceptibles de ser enajenados dentro de los cánones legales, y que estén en el comercio de los hombres, puede ser corporal o derechos. Puede ser también que se venden bienes que al momento de celebrarse el contrato no existan, pero pueden existir en el futuro, a este tipo de venta se le llama venta de esperanzas.

Las cosas que se venden deben reunir requisitos que exige la ley los cuales consisten:

- Que sean determinados.
- Posibles.
- Licitud de las cosas.

⁹ Puig Peña, Federico, **Compendio de derecho civil español.**, tomo III, pág. 556.

¹⁰ Escriche, Joaquín, **Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia**, novísima edición, pág. 474.

- **El precio:** Es el valor en que se estima el objeto de la compraventa, puede ser también la suma o cantidad de dinero que se debe pagar, o se entrega a cambio de una cosa.

2.4.1.3. FORMALES: Por disposición legal debe constar en escritura pública, porque se trata de bienes inmuebles que se deben de inscribir en el Registro General de la Propiedad, según el Artículo 1,124 y 1,125 numeral 1 del Código Civil, Decreto Ley 106.

2.4.2. Características de la compraventa.

- **“Bilateral:** Porque al momento de perfeccionarse surgen obligaciones para ambas partes, una parte de dar una cosa y la otra de pagar el precio de la cosa.
- **Oneroso:** Ambas partes derivan beneficios y ambas se gravan.
- **Conmutativo:** Porque las prestaciones son ciertas y equivalentes. Solo por excepción pueden ser aleatorias como sucede cuando la venta es de una cosa que no existe pero se espera que exista (ventas futuras).
- **Principal:** No requiere de otro contrato (strictu sensu a un contrato accesorio) para su conformación o existencia.
- **De ejecución instantánea:** Sus obligaciones son susceptibles de cumplirse una vez perfeccionado el contrato.
- **Consensual:** Se perfecciona por regla general, con el mero consentimiento de las partes y este existe cuando hay acuerdo de voluntades en cuanto al precio y la cosa.”¹¹

¹¹ Muñoz, Nery Roberto, **La forma notarial en el negocio jurídico “Escrituras públicas”**, pág. 27.

CAPÍTULO III

3. La prestación tributaria

3.1. Tributo:

Se puede definir desde dos puntos de vista:

- **Legal:**

Son las prestaciones comúnmente en dinero que el Estado exige en ejercicio de su poder tributario, con el objeto de obtener recursos para el cumplimiento de sus fines. (Artículo nueve Código Tributario, Decreto número 6-91 del Congreso de la República).

- **Doctrinario:**

“Impuesto, contribución u otra obligación fiscal. Gravamen, carga, servidumbre. Obligación, censo.”¹²

3.2. Clases de tributos.

Son tributos los impuestos, arbitrios, contribuciones especiales y contribuciones por mejoras (Artículo 10 Código Tributario, Decreto número 6-91 del Congreso de la República)

- **Impuestos:** Es la cantidad de dinero o parte de dinero del sujeto contribuyente que el Estado le exige obligatoriamente con el objeto de realizar servicios públicos; la tasa, que es la cantidad de dinero que el Estado percibe en virtud de la prestación de determinado servicio o un uso público, proporcionada por ese servicio o uso, por una ventaja diferencial.

- **Arbitrios:** Es el impuesto decretado por ley a favor de una o varias municipalidades.

¹² Ossorio, *Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales*. Ob. Cit; pág. 995.

- **Contribución especial:** Es el tributo que tiene como determinante del hecho generador, beneficios directos para el contribuyente, derivados de la realización de obras públicas o de servicios estatales.
- **Contribución especial por mejoras:** Es un tributo especial, que se impone en virtud de un beneficio especial, aportado a algún bien del patrimonio del contribuyente, por una obra pública que realiza la administración pública (sea directa o concesionariamente).

3.3. La obligación tributaria.

La obligación tributaria constituye un vínculo jurídico de carácter personal, entre la Administración Tributaria y otros entes públicos acreedores del tributo y los sujetos pasivos de ella, tiene por objeto la prestación de un tributo.

“Se ha dicho que los impuestos son el precio que pagamos por la civilización y que la mayor parte de estos constituyen una obligación del ciudadano de pagarlos y se espera que cumpla con ello espontáneamente.”¹³

La sociedad organizada, arrastra consigo el imperativo de que los gobernantes creen obligaciones tributarias con la finalidad de sostenerse y alcanzar los fines perseguidos de beneficio común temporal.

La creación de las obligaciones tributarias se hace a través de normas de carácter imperativo esperando obtener de los pobladores el cumplimiento de sus obligaciones, sean permanentes o temporales sin reconocer calidades o cualidades para su cumplimiento, salvo aquellos entes a quienes se exime por un acto realizado.

“El hombre aislado o agrupado tiene, por naturaleza, que desarrollar actividades que tiendan al objetivo de procurarse a sí mismo o a sus congéneres más cercanos,

¹³ Reynoso M., A. Roberto, **Finanzas públicas**, pág. 73

bienestar y satisfacción a sus necesidades, inmediatas o mediatas; la actividad económica desenvuelta constituye el esfuerzo que hace para satisfacerlas”.¹⁴

La sociedad organizada tiende a desplegar actividades económicas, supraactividad económica, las cuales se denominan actividades financieras del Estado, aspirando obtener y procurar los bienes con que satisfacer las necesidades públicas.

La actividad financiera del Estado evoluciona relacionando tres elementos:

- **El sujeto activo:** constituido por el Estado, quien es el que crea la norma impositiva.
- **El sujeto pasivo:** configurado por el contribuyente contra quien se dirige la norma impositiva y la obligación que de ella emana.
- **La obligación:** esencia de la relación jurídica creada para los otros elementos mencionados es decir el impuesto a pagar por cada individuo.

Las normas tributarias tienen una razón de ser: Sostener al gobierno y al Estado; esto le permite costear obras que satisfagan las necesidades de los habitantes del Estado, sean contribuyentes o no.

El Derecho Tributario y la economía del Estado, giran y se desenvuelven a través de la obligación tributaria; es decir, alrededor de la relación jurídica existente entre el sujeto activo (gobierno y Estado) y el sujeto pasivo de la obligación (contribuyente), la cual es creada por una norma que garantiza el derecho que tiene aquel de cobrar y de percibir el tributo del contribuyente al producir un acto o actividad determinada.

La obligación tributaria, como institución del derecho del Estado, requiere de varios requisitos, indispensables, para que surta efectos y sea exigible de quien resulta ser el contribuyente; entre estos se encuentran:

¹⁴ Batres, José María, **Manual de finanzas públicas**, pág. 28.

- **La relación jurídica:** Debe, necesariamente, existir una relación o enlace entre las partes que intervienen en el proceso tributario; entre el particular contribuyente y el Estado como receptor de impuestos. Al no existir la relación, normadamente previamente, la obligación de pagar un impuesto o el derecho de percibirlo, no solo deja de ser obligación sino se convierte en un cobro ilegal, sancionado por el ordenamiento jurídico.
- **El ente que percibe el tributo:** Existe un solo ente dentro de la organización social que puede obtener el derecho a la obligación tributaria: El Estado. Existe el fisco (Estado) que capta los ingresos provenientes de los tributos que los contribuyentes están obligados a pagar. Es pertinente mencionar que el Estado para sostener y costear las obras públicas y satisfacer las necesidades de los habitantes debe tener vida jurídica anticipada así como tener una norma que le faculte la efectividad y validez como receptor del tributo.
- **El derecho del fisco:** Para que el Estado perciba los tributos erogados por los particulares contribuyentes, como parte de la relación jurídica preestablecida, debe contar con una norma que lo faculte para hacerlo pues si no se fundamenta legalmente se cometería un acto de naturaleza delictiva (cobro indebido, exacción ilegal, etc.). Solo el Estado es el ente capaz y competente para captar los tributos para los fines previstos en su constitución como Estado.
- **El pago de cantidad determinada en dinero:** El contribuyente debe pagar el valor del tributo fijado en dinero o por medio de alguno de los títulos de crédito reconocidos legalmente.
- **El sujeto pasivo (contribuyente):** Es la persona directamente obligada a pagar la suma de dinero determinada por la norma tributaria a favor del Estado (fisco). Todo habitante, temporal o permanente que habite el territorio del Estado, sin contar con su

calidad o cualidad, se convierte en sujeto pasivo de la obligación tributaria, correspondiéndole efectuarla y hacerla efectiva por los actos que realice definidos como afectos al pago del tributo.

La obligación tributaria hecha notar se denomina positiva porque “existe una obligación de dar una cosa cierta y determinada (dinero) por el contribuyente a favor del fisco por la existencia de una norma, que impera sobre ellos. De tal manera, que el pagar una cantidad de dinero, no implica en el caso de los impuestos, la recepción de una contraprestación como sucede con los tributos o tasas, sino simplemente la obligación de pagarla cuando es debido y legal hacerlo, sin esperar nada en respuesta.”¹⁵

3.3.1. Caracteres:

Los caracteres de la obligación tributaria son tres:

- El principal.
- El personal.
- El obligatorio.
- **El principal:** La norma tributaria establece una relación jurídica de derecho no de poder que emana del Estado, por medio del Organismo Legislativo (Artículo 171 literal “A” de la Constitución Política de la República de Guatemala), convirtiéndola en la fuente principal de ingresos para el fisco, creada para sostener al Estado y sufragar las obras de beneficio público.

Es personal: Debido a que al crearse con obligación para los contribuyentes, éstos deben pagarla y el Estado el único que puede receptor su producto de parte de aquellos.

- **Es obligatoria:** Porque quienes por disposición de la ley, quedan obligados a pagar en la oportunidad debida por los actos que realicen son los contribuyentes.

¹⁵ íbid, pág. 121

3.4. Sujetos de la relación tributaria:

Toda institución jurídica contiene elementos que lo distinguen de los otros dentro del marco del derecho; la obligación tributaria, como instituto jurídico, no escapa a tal situación y es así que tiene sus elementos propios consistentes en el Estado y el contribuyente, en el cual se encuentra incluido el tercero accesorio, el objeto, el hecho jurídico que lo genera, la causa del impuesto y las fuentes de la obligación siendo estos:

- **Sujeto activo:** El sujeto activo de la obligación tributaria es el Estado o el ente público acreedor del tributo (Artículo 17 Código Tributario, Decreto número 6-91 del Congreso de la República).

Hemos visto como el Estado, titular de la potestad tributaria, se transforma (ya en papel de fisco) en sujeto activo de la relación jurídica tributaria principal.

El hecho de ser el mismo Estado el titular de la potestad ya sea originaria o derivada en virtud de la cual puede ser dictada la ley tributaria, es compatible con su situación jurídica del sujeto activo del vínculo Iuris Tributario. Siendo la obligación tributaria una consecuencia del ejercicio del poder tributario, que es inherente al poder imperio, indudablemente el sujeto activo es por excelencia el Estado en sus diversas manifestaciones.

Los dos elementos primordiales son: el Estado, titular del crédito o del derecho y el sujeto pasivo, configurado por el contribuyente o deudor del crédito o derecho tributario a favor del Estado, considerándolo como contribuyente propiamente dicho y deudor por cuenta ajena (tercero, recaudador, retenedor, etc.).

- **Sujeto pasivo:** Es el obligado al cumplimiento de las prestaciones tributarias, sea en calidad de contribuyente o de responsable (Artículo 18 Código Tributario, Decreto

número 6-91 del Congreso de la República). (Se constituye por el contribuyente y el tercero que participa en la obligación tributaria).

“Por sujeto pasivo de la obligación tributaria se entiende a la persona obligada y pagar el impuesto o prestación al Estado quien ejerce el derecho de percibirla. Es decir, la persona que tenga que pagar, periódicamente o casualmente, un impuesto al Estado o a la dependencia delegada para recibirlo, se reputa contribuyente o tributador.”¹⁶

Los sujetos pasivos, contribuyentes, de la obligación tributaria se clasifican personas físicas o naturales y jurídicas, estando ambas situadas en igualdad de condiciones.

Tratándose de las personas físicas o naturales, se requiere que se encuentren en el pleno goce de sus derechos civiles, en la plena capacidad jurídica, siendo ambas una exigencia no solo para el derecho tributario sino para cualquier acto en que la voluntad debe expresarse. La ley guatemalteca determina en este aspecto que la persona es capaz al cumplir la mayoría de edad y que ésta se alcanza a los 18 años de edad, siendo a partir de este momento, salvo declaratoria de incapacidad o interdicción, que se convierte en sujeto pasivo de la obligación tributaria.

En relación a las personas jurídicas, sucede que la mayor parte de ellas están obligadas a cumplir la obligación tributaria al Estado; la excepción a esta regla se encuentran cuando el Estado permite o concede exoneraciones a entidades particulares o estatales, del pago de impuestos. Tasas, arbitrios y otro tipo de contribuciones.

¹⁶ Reynoso M., Finanzas públicas. Ob. Cit; pág. 127.

3.5. Prestación tributaria:

El objetivo de la obligación tributaria es la prestación pecuniaria debida por el sujeto pasivo o contribuyente al Estado. Diversas son las manifestaciones y conceptos que se han dado acerca de lo que es la obligación tributaria constituida como el pago de una prestación en un momento dado y por acto determinado, siendo la más conocida la que se denomina impuesto, el cual es el objeto primordial de ella.

“Se indica que la obligación tributaria es la esencia de la relación creada para los dos elementos personales inherentes a la actividad financiera del Estado los que contribuyen, precisamente, en el impuesto a pagar por cada individuo.”¹⁷

Para asentar conceptos se afirma que la obligación tributaria, denominada comúnmente impuesto, requiere de dos técnicas: la administrativa, como medio de establecer y recaudar eficientemente los impuestos; y, la financiera; como problema de tipo jurídico del impuesto, un derecho fiscal.

Por técnica de impuesto se entiende, al conjunto de operaciones por la que se establece y recauda.

3.6. Impuesto:

Es la prestación monetaria que el Estado exige de los contribuyentes para satisfacer necesidades colectivas, generalmente “indivisible.”

3.7. Significado de las siglas IUSI.

Según el Artículo uno del Decreto número 15-98 del Congreso de la República, “Se establece un impuesto único anual sobre el valor de los bienes inmuebles situados en el territorio de la República”

¹⁷ Batres, *Manual de finanzas públicas. Ob. Cit;* pág. 97

CAPÍTULO IV

4.1. Dirección general de catastro y avalúo de bienes inmuebles (DICABI)

4.1. Significado de las siglas DICABI.

Las siglas DICABI significan “Dirección General De Catastro y Avalúo De Bienes Inmuebles” y es una entidad que se encuentra comprendida en la administración específica del Ministerio de Finanzas Públicas.

4.1.1. Funciones.

Dentro de las funciones que le corresponden a DICABI podemos mencionar las siguientes:

- La autorización, sanción y cancelación de las licencias a los evaluadores autorizados por esta Dirección.
- Delegar por parte del director general a los subdirectores o en otros funcionarios de la dirección y en las municipalidades del país las funciones cuando esto sea necesario para una mejor administración del impuesto o para cambiar el valor del inmueble mediante avalúo el cual deberá ser aprobado por el consejo Municipal.
- Llevar el registro de bienes inmuebles, el control catastral y fiscalización del impuesto.
- Elaborar y mantener actualizado el catastro y registro fiscal de los bienes inmuebles de todo el territorio de la República.
- Pago de impuestos hereditarios.

4.2. Que es hecho generador.

El artículo tres de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (IVA), Decreto Número 27-92 del Congreso de la República, regula lo que es hecho generador: La forma en que se genera el impuesto, se originan en base a lo siguiente:

- La venta o permuta de bienes o muebles o de derechos reales constituidos sobre ellos.
- La prestación de servicios en el territorio nacional.
- Las importaciones.
- El arrendamiento de bienes muebles o inmuebles.
- Las adjudicaciones de bienes muebles e inmuebles en pago, salvo las que se efectúen con ocasión de la partición de la masa hereditaria o la finalización del pro indiviso.
 - Los retiros de muebles efectuados por un contribuyente o por el propietario, socios, directores o empleados de la respectiva empresa para su uso o consumo personal de su familia, ya sea de su misma producción, o comprados para la venta, o a la auto prestación de servicios, cualquiera que sea la naturaleza jurídica de la empresa.
 - La destrucción, pérdida o cualquier hecho que implique faltante de inventario salvo cuando se trate de bienes perecederos, casos fortuitos de fuerza mayor o delitos contra el patrimonio. Cuando se trate de casos fortuitos de fuerza mayor debe hacerse constar lo ocurrido en acta notarial. Si se trata de casos de delitos contra el patrimonio, se deberá comprobar mediante certificación de la denuncia presentada ante las autoridades policiales y que hayan sido ratificadas en el juzgado correspondiente. En cualquier caso, deberán registrarse estos hechos en la contabilidad fidedigna en forma cronológica.
- La venta o permuta de bienes inmuebles.
- La donación entre vivos de bienes muebles e inmuebles.

4.2.1. Venta.

El Artículo dos numeral primero. de la Ley Impuesto al Valor Agregado (IVA) regula: “Todo acto o contrato que sirve para transferir título oneroso el dominio total o parcial de bienes muebles o inmuebles situados en el territorio nacional, o derechos reales sobre ellos, independientemente de la designación que le den las partes y del lugar en que se celebre el acto o contrato respectivo”.

4.2.2. Sujeto pasivo del impuesto.

En el Artículo cinco de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (IVA) se encuentra regulada esta figura:

“El impuesto afecta al contribuyente que celebre un acto o contrato gravado por esta ley.”

Así mismo existen otros sujetos pasivos del impuesto y que se encuentran regulados en el Artículo 6 del mismo cuerpo legal y los cuales son:

- El importador habitual o no.
- El contribuyente comprador, cuando el vendedor no este domiciliado en Guatemala.
- El beneficiario del servicio, si el que efectúa la prestación no esta domiciliado en Guatemala.
- Cuando el comprador realice operaciones (facturación por cuenta del vendedor).
- Las sociedades civiles, las mercantiles, las irregulares y las de hecho y las copropiedades, salvo las comunidades hereditarias (las adjudicaciones de bienes muebles e inmuebles en pago, salvo las que se efectúen con ocasión de la partición de la masa hereditaria o la finalización del pro indiviso). Si dichos sujetos no cubrieran el impuesto, cada adjudicatario será responsable de su pago en la parte correspondiente a los bienes que les sean adjudicados.

4.3. Tarifa única (Tarifa del impuesto).

El Artículo 10 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (IVA) regula:

“Los contribuyentes afectos a las disposiciones de esta ley, pagarán el impuesto con una tarifa del doce por ciento (12%) sobre la base imponible. La tarifa del impuesto en todos los casos deberá estar incluida en el precio de venta de los bienes o el valor de los servicios.”

Así mismo el Artículo siete del mismo cuerpo legal regula quienes están exentos al pago de éste impuesto, entre ellos podemos mencionar:

- Las personas individuales o jurídicas amparadas por régimen de importación temporal.
- Las cooperativas, federaciones y confederaciones de cooperativas legalmente constituidas y registradas, cuando se trate de maquinaria y equipo, etc. al servicio de las mismas.
- La transferencia de dominio de bienes muebles e inmuebles en las aportaciones a sociedades civiles y mercantiles, fusiones de sociedades, herencias, legados y donaciones por causa de muerte.
- Los aportes y donaciones a asociaciones, fundaciones e instituciones, educativas, culturales de asistencia o de servicio social, las religiosas, no lucrativas, que estén legalmente constituidas.

CAPÍTULO V

5. Obligaciones profesionales del notario.

5.1. Obligación:

“Es el deber jurídico normativamente establecido de realizar u omitir determinado acto, y a cuyo incumplimiento por parte del obligado es imputado, como consecuencia, una sanción coactiva es decir un castigo traducible en un acto de fuerza física organizada, así mismo las sanciones que no llevan aparejada ninguna sanción coactiva, sino que quedan sometidas a la conciencia del obligado dándoseles la calificación de una obligación moral.”¹⁸

“Vinculo de derecho, derivado de la ley, de un contrato, de un cuasi-contrato, de un delito o un cuasi-delito, en cuya virtud hemos de dar, hacer o no hacer alguna cosa.”¹⁹

5.1.1. Clases de obligaciones.

“Las obligaciones en derecho, no son creaciones artificiosas o caprichos de imaginación: son realidades impuestas por la condición social del hombre, nacidas para satisfacer las necesidades humanas, deberán ejecutarse con la mayor exactitud posible, pues de no cumplirse no llenarían la misión que tiene encomendada, y las perturbaciones que ello originaria podrían en grave peligro la convivencia social e incluso la paz ciudadana.”²⁰

5.2. Obligaciones previas a la autorización de un instrumento público de compraventa.

- Las cédulas de vecindad de los otorgantes, si no fueren conocidos del notario.

¹⁸ Ossorio, **Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales**. Ob. Cit; pág. 659.

¹⁹ Ramírez Gronda Juan D., **Diccionario jurídico**, pág. 206.

²⁰ Bejarano Sánchez, Manuel, **Obligaciones civiles**, pág. 383.

- El título con que se acredita la propiedad del bien objeto de la venta, salvo que sean cosas futuras o esperanza incierta.
- La investigación registral propiamente dicha (hoja electrónica, certificaciones del Registro de la Propiedad).
- El último recibo del pago de Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI) y la autorización municipal para desmembrar, una finca rustica o urbana.

5.3. Obligaciones posteriores a la autorización de un instrumento público de compraventa.

- Razonar los títulos o documentos que se tenga a la vista y cuyo contenido sufra modificación, en virtud de la escritura autorizada.
- Testimonio especial al Archivo General de Protocolos dentro de los veinticinco días hábiles siguientes a la autorización de la escritura.
- Testimonio o primer testimonio al cliente, el cual se presenta al registro de la propiedad con un duplicado para su registro.
- Avisos de traspaso a la Municipalidad de la localidad y a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI) si tuviera matrícula fiscal y si careciere de la misma solicitar su apertura.

5.4 Aviso.

“Es la noticia, informe. Advertencia, prevención. Indicio, señal. Precaución cuidado, atención. Discreción, prudencia. Forma escrita de comunicar medidas, y sobre todo innovaciones, algunas empresas, como las ferroviarias y ciertas oficinas públicas”²¹

²¹ Ossorio, Ob. Cit; pág. 659.

5.4.1. Clases de avisos.

- Aviso de traspaso por enajenación de bien inmueble.
- Aviso de cancelación de un instrumento público.
- Aviso de desmembración para si mismo.
- Aviso de traspaso de agua.
- Aviso al Registro de Procesos Sucesorios de la Corte Suprema de Justicia.
- Aviso de testamento.
- Aviso de depósito de protocolo.
- Aviso a DICABI. (Para inscripción de un avaluó).
- Aviso a la Municipalidad, IUSI. (Para saber quien es el contribuyente actual)

Estos van a depender de la relación jurídica que se esta realizando o celebrando en el momento.

5.5. Importancia del cumplimiento de las obligaciones

El Notario, por el hecho mismo de su alta investidura, con la fé pública está obligado al estricto cumplimiento de sus obligaciones sean estas comunes o generales, previas o posteriores al faccionamiento del instrumento público con el objeto de imprimir seguridad y certeza a los actos y contratos en que intervenga con el carácter de funcionario público, en el ejercicio de su profesión.

Con el objeto de centrar en mejor forma la importancia del cumplimiento de las obligaciones del Notario, hemos creído conveniente sub-dividir las tomando en cuenta aquellas que inciden directamente en el profesional como tal, y las que tienen carácter estrictamente personal:

5.5.1. De orden profesional.

5.5.2. De orden personal.

5.5.1. De orden profesional:

Las obligaciones que el Notario debe cumplir se pueden ubicar unas dentro del campo técnico-legal y otras en la esfera de la ética. Entre las primeras tenemos aquellas que obligan al estricto cumplimiento de los preceptos legales como lo es la obligación del Notario en cumplir estrictamente con las formalidades generales y particularmente con las esenciales ya que su inobservancia, incumplimiento u omisión da acción a la parte interesada para demandar la nulidad del instrumento.

El envío de los avisos notariales es de singular importancia, por cuanto con ellos se da a conocer ante las oficinas fiscales y municipales, el nombre del sujeto tributario para los efectos del pago de los impuestos correspondientes (IVA, IUSI), por un lado y por otro, la publicidad del acto para que se repute o se tenga como propietario, cesionario, arrendatario, etc., a determinada persona.

El cumplimiento de las obligaciones del Notario tiene una importancia de carácter ético, cuando todos y cada una de las personas que ejercen la función notarial, se preocupan con la mayor diligencia en observar todos los preceptos legales relacionados con el caso concreto, orientar y guiar a los otorgantes o personas interesadas en el negocio jurídico para que este adquiera los caracteres legales deseados y se sirva fiel y cumplidamente al cliente. El Notario debe buscar su verdadera ubicación dentro de la comunidad social a quién se debe, y de ese modo se le reconocerá la importancia de su misión en la realización del derecho dentro de la normalidad; sin embargo para ello es necesario, que todas aquellas personas que ejercen esta honrosa profesión, tengan una auténtica vocación jurídica, una real afición al estudio del derecho, un mínimo de inquietud intelectual e interés por la investigación y sean poseedores de principios éticos y morales bien cimentados, con lo cual se logrará enaltecer la profesión y situar al Notario, en el lugar que realmente le corresponde dentro de la sociedad.

5.5.2. De orden personal:

El Notario en el ejercicio de su profesión, obtiene satisfacciones de orden puramente profesional, como también las tiene de carácter personal al cumplir estrictamente con sus obligaciones al amparo del título que posee y en ejercicio del mismo; estas satisfacciones no solo para él sino también para los suyos que disfrutan del beneficio que conlleva al ser cumplido.

5.6. Importancia y consecuencias de no enviar los avisos a DICABI y Municipalidad.

5.6.1. DICABI:

➤ La importancia de remitir los avisos son las siguientes:

- Algunas municipalidades solicitan un estado matricular para verificar el nombre del propietario del inmueble para poder instalar los servicios de agua, luz, etc.
- Las instituciones bancarias solicitan un estado matricular (matricula fiscal) para verificar el nombre del propietario de un bien inmueble que esta solicitando un préstamo bancario el cual les servirá de garantía para poder cotejarlo con una certificación del registro de la propiedad y estar seguros sobre la propiedad del bien inmueble.
- Que el propietario de un inmueble tenga la certeza que la compra efectuada del mismo la encuentra debidamente registrada en el precio que la compro.

➤ Las consecuencias de no remitir los avisos son las siguientes:

- No poder confirmar de una manera fehaciente la obtención de bienes inmuebles (strictu sensu carencia de bienes), ya que el propietario del bien inmueble aparecería como no propietario del mismo aunque si lo es.
- No se pueden realizar los avaluos fiscales para cualquier fin o para la tramitación de los procesos sucesorios (intestados y testamentarios), ni se puede realizar la liquidación del mortal.

5.6.2. Municipalidad:

➤ **La importancia de remitir los avisos a las municipalidades respectivas son las siguientes:**

- Requerirle el pago al propietario del bien inmueble del Impuesto Único Sobre Bienes Inmuebles (IUSI).
- Cuando se solicita la desmembración de un bien inmueble porque el propietario lo enajena o vende es importante para verificar la credibilidad de ser el propietario del bien inmueble.

➤ **Consecuencias de no remitir los avisos a las municipalidades los cuales son:**

- Cobrarle el Impuesto Único Sobre Bienes Inmuebles (IUSI) a la persona que no le corresponde realizar el pago de dicho impuesto (antiguo propietario).
- Si se realizan desmembraciones se deja de percibir nuevos ingresos para el Municipio por la no inscripción de las nuevas fincas.
- No poder llevar un registro municipal de los propietarios de los bienes inmuebles que pertenecen a la jurisdicción de esa municipalidad.
- Afecta al propietario en gastos innecesarios y pérdidas de tiempo, por no cumplir la obligación notarial respectiva.
- Pago de una multa.

5.7. Análisis al Código de Notariado, Código de Ética Profesional, con respecto al ejercicio de la actividad notarial:

El Código de Notariado, Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala, regula en el Artículo 38 que el Notario después de haber autorizado una escritura de compraventa de bien inmueble éste deberá de cumplir posteriormente con una obligación la cual consiste en remitir un aviso a la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI) y a la Municipalidad del lugar donde se encuentre

ubicado el inmueble dentro un plazo de 15 días pero la mayoría de ellos no cumplen por diversas razones siendo una de las principales el trámite tardío o lento en el Registro de la Propiedad y la falta de cumplimiento genera una multa de dos quetzales la cual se encuentra regulada en el Artículo 100 del mismo cuerpo legal.

El Código de Ética Profesional en sus postulados establece que el notario en el desarrollo de su carrera debe demostrar lealtad con la clientela y eficacia en el ejercicio de sus deberes siendo uno de ellos cumplir con la obligación posterior de remitir los avisos notariales de enajenación de un bien inmueble a las dependencias respectivas, así como guardar toda disciplina que contribuya a su mejor formación.

CAPÍTULO VI

6. La responsabilidad notarial.

6.1. Definición de responsabilidades.

Con respecto a la responsabilidad notarial se enfatiza “que el Notario este capacitado, intelectual y moralmente, para lograr eficazmente su función, sin generar resultados dañosos, tanto para los particulares como para él mismo, de allí donde descansa lo que se conoce como Responsabilidad Notarial, que no se circunscribe a una sola, sino a un conjunto de responsabilidades que darán por resultado, su buena observancia, a un instrumento público pleno y perfecto, evitando resultados negativos para la vida de éste”²².

6.2. Clases de responsabilidades en que incurre el Notario.

6.2.1. Responsabilidad civil.

Siendo el Notario en nuestro medio un profesional liberal, generalmente surge entre él y su cliente el típico contrato de prestación de servicio que implica, para ambos en caso de incumplimiento una responsabilidad contractual, que se traduce en la indemnización de los daños y perjuicios que se hayan causado. Obviamente la extensión de la responsabilidad del profesional es mayor en el cliente y puede provenir de causas que son netamente inherentes al ejercicio de la profesión, causas que ningún supuesto podría invocarse para sustentar una responsabilidad del que requirió de los servicios profesionales.

Los elementos que deben de existir para incurrir en este tipo de responsabilidad es:

- Que haya violación de un deber legal, por acción u omisión del Notario.
- Que haya culpa o negligencia del Notario.
- Que se cause un perjuicio.

²² Puig Peña, Ob. Cit; Pág. 79.

6.2.2. Responsabilidad penal.

El Notario responde por un delito cuando incurre con su profesión en la publicidad indebida, revelación del secreto profesional, casos especiales de estafa, falsedad material, falsedad ideológica, supresión, ocultación o destrucción de documentos, revelación de secretos, violación de sellos, responsabilidad del funcionarios al autorizar un matrimonio, inobservancia de formalidad al autorizar un matrimonio, que si están estrechamente relacionados con el ejercicio profesional, puesto que el Notario es un profesional que da fe, certeza y autenticidad a lo declarado en el instrumento público y es dentro de nuestro sistema latino custodio y responsable de la conservación de las escrituras matrices y otros documentos que le son confiados por su calidad profesional.

6.2.3. Responsabilidad administrativa. (Avisos Notariales)

La función notarial en nuestro país como en muchos otros, tienen amplias repercusiones en los diversos órganos administrativos, pero en forma muy particular en aquellos encargados en control de contribuyentes (catastros fiscales y municipales) de la recaudación de impuestos y arbitrios, del registro de testamentos y donaciones por causa de muerte, del estado civil de las personas y, del control de los documentos protocolizados provenientes del exterior, etc.

El Notario mantiene una permanente colaboración con dichos órganos, la cual descansa en típicas obligaciones propias de la función notarial y cuya inobservancia le hacen incurrir en responsabilidad administrativa, que se traduce, unas veces, en la aplicación de diversas sanciones (por ejemplo multas) impuestas por dependencias del organismo ejecutivo, y otras, por órganos jurisdiccionales y dependencias de la presidencia del Organismo Judicial.

En síntesis podemos decir que son las obligaciones posteriores que tiene el notario frente a la administración de los actos y contratos o los instrumentos públicos que autoriza.

6.2.4. Responsabilidad disciplinaria

“El Notariado, como ejercicio de una profesión liberal, se sujeta a una enorme variante de principios rectores y obligaciones que deben respetarse y cumplirse por el notario, la infracción de su parte a esas normas de conducta y el incumplimiento, tardío o defectuoso de las obligaciones que impone el Código de Notariado, lo hace incurrir en responsabilidad disciplinaria y en las consiguientes sanciones que ya no solo son pecuniarias, sino que en caso de reincidencia pueden llegar hasta la suspensión en el ejercicio profesional”.²³

Incurriendo de esta manera el Notario en una falta a la ética profesional, al prestigio y decoro de la profesión.

²³ Muñoz, Nery Roberto, **Introducción al estudio del Derecho Notarial**, pág. 122

CONCLUSIONES

- 1) El Notario tiene la obligación fundamental de desempeñar de forma adecuada y honesta su labor profesional ante su clientela en ejercicio de la función notarial.
- 2) La mayoría de Notarios que ejercen la función notarial actualmente hacen caso omiso a la obligación que tienen de remitir los avisos notariales que regula el Artículo 38 del Código de Notariado después de autorizar un instrumento público de compraventa, permuta o donación de un bien inmueble.
- 3) El Notario en el ejercicio de su función profesional, necesita fortalecer diariamente su buen prestigio ante su gremio y clientela a través de cumplir adecuada y fielmente cada una de las obligaciones estipuladas en las leyes que regulan dicho ejercicio en beneficio de él y de la sociedad a quién se debe y pertenece, logrando así el éxito en su misión y enaltecer la profesión.
- 4) Los Notarios deben de cumplir con las obligaciones posteriores que generan los contratos de enajenación de bienes inmuebles, ya que su omisión hace recaer en una responsabilidad administrativa, debido a que la función notarial guatemalteca no esta en armonía con la aceleración en el tráfico e intercambio de bienes inmuebles que en la actualidad se debería de tener.

RECOMENDACIONES

- 1) El Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala así como el Registro General de la Propiedad de Inmuebles se deben de aunar para solucionar la problemática que existe, por no llevar un control adecuado a los Notarios que autorizan un instrumento público de compraventa, permuta o donación de un bien inmueble, para que cumplan con la obligación de remitir los avisos notariales correspondientes.
- 2) Los docentes de las diversas universidades del país tienen la obligación de enseñar a los estudiantes de derecho la importancia de cumplir con los postulados que nos establece el Código de Ética Profesional, siendo los más importantes el de Eficacia y Lealtad.
- 3) Actualmente en el currículo de la carrera de Abogado y Notario solamente se imparte un curso teórico de Derecho Notarial, siendo indispensable para lograr un conocimiento integral de la profesión, introducir un curso práctico tanto en la facultad propiamente dicha como en el Bufete Popular.
- 4) Se recomienda a las universidades del país, de fomentar programas (seminarios, foros, simposios, etc.) de ayuda para los estudiantes y profesionales del derecho de la importancia y de las consecuencias que tiene el de no enviar los avisos notariales a las respectivas instituciones del país.

ANEXOS

**MINUTAS DE LOS AVISOS QUE SE DEBEN DE REMITIR A LA
DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES
INMUEBLES (DICABI) Y A LAS MUNICIPALIDADES**

ANEXO I**SEÑOR JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CATASTRO DE LA MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA.**

Para los efectos del traspaso correspondiente y de conformidad con el artículo 38 del Código de Notariado, a usted atentamente presento el siguiente:

AVISO NOTARIAL DE TRASPASO:

Que por escritura pública número XX de fecha XX de XX del año XX autorizada por el Notario XX Colegiado N. XX, se celebren CONTRATO DE COMRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, cuyos datos son los siguientes:

DATOS DEL ENAJENANTE:

Nombres:	Apellidos:
Cédula de Vecindad:	Extendida en:
Nit:	Matricula Fiscal:
Domicilio Fiscal:	
Condueños: (si los hubiere)	

DATOS DEL ADQUIRIENTE:

Nombres:	Apellidos:
Cédula de Vecindad:	Extendida en:
Nit:	Matricula Fiscal:
Domicilio Fiscal:	

DATOS DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO:

Dirección del Inmueble:
FINCA: FOLIO: LIBRO:
AREA VENDIDA:
VALOR:

DATOS DEL NOTARIO:

Nombre del Notario:
Lugar para Notificar:
Telefax:
Fecha:

ANEXO II**SEÑOR JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CATASTRO Y
AVALUOS DE BIENES INMUEBLES (DICABI) DEL MINISTERIO
DE FINANZAS PÚBLICAS.**

Para los efectos del traspaso correspondiente y de conformidad con el artículo 38 del Código de Notariado, a usted atentamente presento el siguiente:

AVISO NOTARIAL DE TRASPASO:

Que por escritura pública número XX de fecha XX de XX del año XX autorizada por el Notario XX Colegiado N. XX, se celebren CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, cuyos datos son los siguientes:

DATOS DEL ENAJENANTE:

Nombres:	Apellidos:
Cédula de Vecindad:	Extendida en:
Nit:	Matricula Fiscal:
Domicilio Fiscal:	
Condueños: (si los hubiere)	

DATOS DEL ADQUIRIENTE:

Nombres:	Apellidos:
Cédula de Vecindad:	Extendida en:
Nit:	Matricula Fiscal:
Domicilio Fiscal:	

DATOS DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO:

Dirección del Inmueble:		
FINCA:	FOLIO:	LIBRO:
AREA VENDIDA:		
VALOR:		

DATOS DEL NOTARIO:

Nombre del Notario:
Lugar para Notificar:
Telefax:
Fecha:

**FORMULARIOS QUE DAN EN LA DIRECCIÓN GENERAL DE
CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES (DICABI) Y LA
MUNICIPALIDAD**

ANEXO III

ANEXO IV

BIBLIOGRAFÍA

- BATRES, José María. **Manual de finanzas públicas**, 3a. ed.; Madrid, España: Ed. Verenecci, 1989
- BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel. **Obligaciones civiles**, 3a. Ed., México: Ed. Diseño e Impresión. 1984
- DIEGO ESPÍN, Cánovas. **Manual de derecho civil**, Derechos Reales Español 2t., 2Vol. Ed. De Derechos Reunidas, 1975.
- DIEGO ESPÍN, Cánovas. **Manual de derecho civil español**, Obligaciones y Contratos 3t.; 2vol.; Madrid, España: Ed. De Derechos Reunidas, 1975.
- ESCRICHE, Joaquín. **Diccionario razonado de Legislación y jurisprudencia**. 10ma. Ed.; Buenos Aires, Argentina: (s.l.i), (s.e.), 1978.
- GIMÉNEZ ARNAU, Eduardo, **Introducción al derecho notarial**, Madrid, España: Ed. Maglaver, 1967.
- MUÑOZ, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial**, 7ma. ed.; (s.l.i): Ed. Talleres C & J., 2000.
- MUÑOZ, Nery Roberto **la Forma notarial en el negocio jurídico**, Escrituras Públicas, 8va. ed.; (s.l.i.): Ed. Talleres C & J., 2001.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales**. 27a. ed.; Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 2000.
- PALLARES, Eduardo. **Diccionario de derecho procesal civil**. 26a. ed. México: Ed. Purrúa, 2001.
- PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**, 3t. 3a. ed., Madrid, España: Ed. Pirámide, S.A., 1976.
- REYNOSO M., A. Roberto, **Finanzas públicas**, 2da. ed. Madrid, España: Ed. Juanio, S.A., 1972.
- VÁSQUEZ ORTIZ, Carlos Humberto. **Derecho civil II**, USAC. (s.l.i), (s.e.), (s.f.).
- VÁSQUEZ ORTIZ, Carlos Humberto. **Derecho civil IV** (Obligaciones II), USAC.(s.l.i), (s.e.), (s.f.).

Legislación:

Constitución Política de la República de Guatemala. Asamblea Nacional Constituyente, 1985.

Ley del Organismo Judicial. Congreso de la República, Decreto Numero 2-89, 1989

Código de Notariado. Congreso de la República, Decreto Numero 314, 1947

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

Código de Ética Profesional, Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, 1994

Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, Decreto 15-98, 1998

Ley del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A), Decreto, 27-92, 2002

Código Tributario. Decreto 6-91, 1991