

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 blue background, depicting a figure on horseback. Above the shield is a golden crown and a lion rampant. The shield is flanked by two golden towers. The entire emblem is set against a light blue background with a green base. The Latin motto "CETERAS OMNES CONSPICUA CAROLINA ACAD" is inscribed along the top arc, and "COACTEMALENSIS INTER" along the bottom arc.

EL PROBLEMA DE LA INSEGURIDAD JURÍDICA DE LOS CONTRATOS  
DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES, MEDIANTE DOCUMENTO  
PRIVADO, EN EL MUNICIPIO DE SAN MARTÍN JILOTEPEQUE  
DEPARTAMENTO DE CHIMALTENANGO

LUIS ATZ TOMÁS

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2007

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

EL PROBLEMA DE LA INSEGURIDAD JURÍDICA DE LOS CONTRATOS  
DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES, MEDIANTE DOCUMENTO  
PRIVADO, EN EL MUNICIPIO DE SAN MARTÍN JILOTEPEQUE  
DEPARTAMENTO DE CHIMALTENANGO

TESIS

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

**LUIS ATZ TOMÁS**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADO Y NOTARIO**

Guatemala, Noviembre de 2007

**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. César Landelino Franco López
VOCAL II:	Lic. Gustavo Bonilla
VOCAL III:	Lic. Erick Rolando Huitz Enríquez
VOCAL IV:	Br. Hector Mauricio Ortega Pantoja
VOCAL V:	Br. Marco Vinicio Villatoro López
SECRETARIO:	Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente:	Lic. José Luis de León Melgar
Vocal:	Lic. Jorge Leonel Franco Morán
Secretario:	Lic. Sandra Marina Ciudad Real

**Segunda Fase:**

Presidente:	Lic. Ricardo Alvarado Sandoval
Vocal:	Lic. Juan Ramiro Toledo Álvarez
Secretario:	Lic. Eloisa Mazariegos Herrera

**RAZÓN:** "Únicamente el autor es responsable de las doctrinas y contenido la tesis". (Artículo 43 del Normativo para la elaboración de la tesis de licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala)



Lic. Edgar Armindo Castillo Ayala  
Abogado y Notario, Colegiado No. 6220  
3ª. Av. 13-62, zona 1, Guatemala  
Tel. 22327936



Guatemala, 25 de mayo de 2007.

Lic. Marco Tulio Castillo Lutín  
Jefe de Unidad Asesora de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Su despacho

De conformidad con mi nombramiento como asesor, atentamente me dirijo a usted para manifestarle que procedí a asesorar el trabajo de tesis elaborado por el bachiller Luis Atz Tomás, titulado: **"EL PROBLEMA DE LA INSEGURIDAD JURÍDICA DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES, MEDIANTE DOCUMENTO PRIVADO, EN EL MUNICIPIO DE SAN MARTÍN JILOTEPEQUE, DEPARTAMENTO DE CHIMALTENANGO"**, en tal virtud, manifiesto lo siguiente:

Del trabajo de tesis realizado por el bachiller Atz Tomás, pude observar las distintas etapas desarrolladas satisfactoriamente, habiéndose utilizado las técnicas, los métodos y procedimientos adecuados, que le permitieron al autor cumplir con los objetivos trazados y comprobar la hipótesis planteada. En consecuencia, considero que el trabajo referido constituye un valioso aporte para estudiantes y profesionales de las ciencias jurídicas.

En virtud de lo expuesto, DICTAMINO en forma favorable que el trabajo en mención satisface todos los requisitos necesarios de acuerdo al reglamento de esta casa de estudios, por consiguiente, debe continuarse con el trámite correspondiente.

Atentamente,

Lic. Edgar Armindo Castillo Ayala  
Abogado y Notario  
Edgar Armindo Castillo Ayala  
Abogado y Notario



UNIDAD ASESORIA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y  
SOCIALES. Guatemala, treinta de mayo de dos mil siete.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) CARLOS MANUEL CASTRO  
MONROY, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante LUIS  
ATZ TOMAS, Intitulado: "EL PROBLEMA DE LA INSEGURIDAD JURIDICA DE  
LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES, MEDIANTE  
DOCUMENTO PRIVADO, EN EL MUNICIPIO DE SAN MARTIN JILOTEPEQUE,  
DEPARTAMENTO DE CHIMALTENANGO".

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las  
modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación,  
asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer  
constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para el Examen General Público.

  
LIC. MARCO TULLIO CASTILLO LUTÍN  
JEFE DE LA UNIDAD ASESORIA DE TESIS



cc. Unidad de Tesis  
MTCL/slh

**LIC. CARLOS MANUEL CASTRO MONROY**  
**5ª. Avenida 4-29 zona 9**  
**TELEFAX 23325867**  
**Guatemala. C. A.**

Guatemala, 14 de junio del 2007

Licenciado  
Marco Tulio Castillo Lutín  
Jefe de la Unidad Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Ciudad Universitaria.

Señor Jefe:

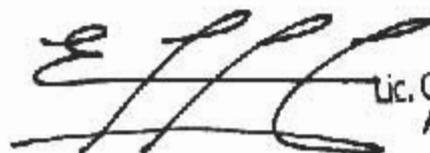
En cumplimiento de la resolución dictada por la Jefatura a su digno cargo, por la cual se me designó revisor del trabajo de tesis del estudiante **LUIS ATZ TOMÁS**, intitulado **"EL PROBLEMA DE LA INSEGURIDAD JURÍDICA DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES MEDIANTE DOCUMENTO PRIVADO, EN EL MUNICIPIO DE SAN MARTÍN JILOTEPEQUE, DEPARTAMENTO DE CHIMALTENANGO"**, atentamente me permito informar a usted lo siguiente:

- a) El trabajo revisado enfoca desde la perspectiva doctrinaria y exegética el tema abordado.
- b) Las conclusiones y las recomendaciones que se vierten, son congruentes con el trayecto de la investigación.
- c) El trabajo realizado, contenido en 8 capítulos, comprende los aspectos más importantes del tema tratado, desarrollándose técnicamente la bibliografía consultada, la cual es adecuada y suficiente.
- d) Finalmente el trabajo plantea la necesidad de que se promueva ante los futuros contratantes la búsqueda de la asesoría y demás funciones que presta el Notario, a fin de documentar las compraventas en escritura pública, aún cuando la mayoría de compraventas se refieran a derechos de posesión; además que el Registro de Información Catastral, inicie de manera inmediata la aplicación de la ley catastral en el municipio de San Martín Jilotepeque del departamento de Chimaltenango, para la regularización de la tenencia de la tierra..

En razón de lo expuesto, soy de la opinión que el trabajo de mérito, satisface tanto su objetivo como los requerimientos reglamentarios respectivos.

Con muestras de mi más alta consideración y estima, aprovecho para suscribirme del señor Jefe, atento y seguro servidor,

Colegiado No. 3051.



Lic. Carlos Manuel Castro Monroy  
ABOGADO Y NOTARIO





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

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del  
(de la) estudiante LUIS ATZ TOMÁS, Titulado "EL PROBLEMA DE LA  
INSEGURIDAD JURÍDICA DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIENES  
INMUEBLES MEDIANTE DOCUMENTO PRIVADO, EN EL MUNICIPIO DE SAN  
MARTÍN JILOTEPEQUE, DEPARTAMENTO DE CHIMALTENANGO" Artículo 31 Y  
34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y  
Sociales y del Examen General Público de Tesis.-

MTCL/sllh



## DEDICATORIA

- A: Dios, único dueño del cielo y la tierra y de sus criaturas.
- A mis padres: María Teresa y Eleodoro (QEPD).
- A mi esposa: Angela.
- A mis hijas: Leslie, Flor de María y Marbella.
- A mis hermanos: José Socorro, María Gregoria, Elisa, Jerónima y Urbano.
- A mi querida: Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.
- A nuestra Alma Mater: Universidad de San Carlos de Guatemala.
- A los abogados y notarios: Edgar Armino Castillo Ayala.  
Estuardo Castellanos Venegas.  
Javier Romero del Valle.  
Wander Hugo Ramírez Cardona.  
Jaime Leonardo Tecú Guevara.
- A los señores: Oscar de León Castillo, Aracely Guzmán de De León, Carmen de León Vera, Marta Julia Ricci y Rubén Peralta.
- A mis amigos maestros y maestras: Enrique, Gualberto, Epifanio, Marcial, Mary, Emiliana, Marleni, Rosendo y Jorge Galicio.
- A los niños y niñas: De la EORM del caserío Sajcap, aldea Las Lomas, San Martín Jilotepeque.

## ÍNDICE

Pág.

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

### CAPÍTULO I

1. La función notarial.....	1
1.1. Definición.....	1
1.2. Teorías que explican la función notarial.....	8
1.2.1. Teoría funcionarista.....	9
1.2.2. Teoría profesionalista.....	10
1.2.3. Teoría ecléctica.....	10
1.2.4. Teoría autonomista.....	11
1.3. Elementos.....	12
1.4. Características.....	12
1.4.1. Es una función jurídica.....	13
1.4.2. Es una función privada.....	14
1.4.3. Funciones públicas.....	14
1.4.4. Autonomía.....	14
1.4.5. Opiniones funcionalistas.....	15
1.4.6. Es una función legal.....	15
1.5. Fines.....	16
1.5.1. Seguridad.....	16
1.5.2. Valor.....	17
1.5.3. Permanencia.....	18
1.6. Funciones o trabajo que desarrolla el notario.....	19

1.7. Regulación jurídica.....21

**CAPÍTULO II**

2. La seguridad jurídica.....23

2.1. Definición.....23

2.2. Seguridad jurídica constitucional.....29

2.3. Seguridad como valor jurídico.....32

2.4. Seguridad jurídica notarial.....34

**CAPÍTULO III**

3. Documentos.....39

3.1. Definición.....39

3.2. Clases de documentos.....41

3.2.1. Documento público.....41

3.2.2. Documento privado.....51

**CAPÍTULO IV**

4. Los contratos.....61

4.1. Antecedentes.....61

4.2. Definición.....64

4.3. Los contratos en general.....66

4.4. Los contratos según el Código Civil.....68

4.5. Formas de los contratos.....68

	<b>Pág.</b>
4.6. Elementos de los contratos.....	70
4.6.1. Esenciales.....	70
4.6.2. Naturales.....	72
4.6.3. Accidentales.....	72
4.7. División de los contratos.....	72

## **CAPÍTULO V**

5. Contrato de compraventa.....	75
5.1. Evolución del contrato de compraventa.....	75
5.2. Definición de la compraventa.....	78
5.3. Solemnidad del contrato de compraventa.....	81
5.4. Características de la compraventa.....	82
5.5. Elementos de la compraventa.....	84
5.6. Impuestos a los cuales están afectos los contratos de compraventa.....	86
5.7. Clasificación del contrato de compraventa.....	89

## **CAPÍTULO VI**

6. Contrato de compraventa de bienes inmuebles.....	91
6.1. Contrato de compraventa de bienes inmuebles mediante instrumento público.....	91

6.1.1.	Seguridad, valor y permanencia de los contratos de compraventa en instrumento público.....	93
6.2.	Contrato de compraventa de bienes inmuebles mediante documento privado.....	95
6.2.2.	Causas de los contratos de compraventa de bienes inmuebles mediante documento privado.....	95
6.2.3.	Consecuencias de los contratos de compraventa de bienes inmuebles mediante documento privado.....	96
6.2.4.	Seguridad, valor y permanencia de los contratos de compraventa de bienes inmuebles mediante documento privado.....	98

**CAPÍTULO VII**

7.	Tracto sucesivo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles.....	103
7.1.	Definición.....	103
7.2.	Tracto sucesivo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles mediante escritura pública.....	109
7.3.	Tracto sucesivo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles mediante documento privado.....	110

## CAPÍTULO VIII

	<b>Pág.</b>
8. Responsabilidad del Estado ante el problema.....	115
8.1. Responsabilidad del Estado ante el problema de la institución jurídica de los contratos de compraventa mediante documento privado.....	115
8.2. Intervención de los notarios en la resolución del problema.....	116
8.3. El catastro municipal.....	118
8.4. Relación del Registro de Información Catastral con la problemática.....	120
8.5. Antecedentes históricos de la tenencia de bienes inmuebles en el municipio de San Martín Jilotepeque, departamento de Chimaltenango.....	121
8.6. Tenencia de la tierra.....	129
8.7. Posesión de la tierra.....	134
CONCLUSIONES.....	137
RECOMENDACIONES.....	139
BIBLIOGRAFÍA.....	141

## INTRODUCCIÓN

La presente investigación nace a raíz de los constantes problemas de tenencia y posesión de la tierra, específicamente en cuanto al documento que respalda la propiedad o la tenencia, pues resulta que en el municipio de San Martín Jilotepeque, se detectó que muchas de las personas cuando adquieren algún bien inmueble, no acuden al notario para asesorarse, sino buscan a la persona líder del lugar que puede leer y escribir y que asociados con uno o dos testigos, crean un documento privado llamado contrato de compraventa, sin fe pública notarial, práctica que por demás decir, es constante en el área rural del municipio.

Asimismo, se han encontrado muchos documentos que contienen dichos contratos, los cuales se ha analizado su vulnerabilidad ante la pérdida, deterioro o falsedad con lo cual el derecho que origina simplemente se pierde, ante lo cual no existe certeza o seguridad jurídica del contrato. Por lo tanto, se planteó el problema de la inseguridad jurídica de los contratos de compraventa de bienes inmuebles mediante documento privado, en el municipio de San Martín Jilotepeque, departamento de Chimaltenango que es de mucho tiempo atrás, no obstante en el presente trabajo de tesis se analizó del período que comprende del año 1990 a la presente fecha.

Otro de los efectos del trabajo es haber comprobado la cantidad de personas que realizan contratos de ese modo, habiéndose planteado en la hipótesis que más del cincuenta por ciento de las personas del área rural poseen como título de propiedad, un documento privado, por un lado y por otro, se buscó analizar el problema desde varios puntos de vista, teniendo como base el análisis doctrinario y jurídico complementado con la entrevista directa a personas, notarios e instituciones públicas como el Registro de Información Catastral y el Registro General de la Propiedad, en las cuales se encontró muy poca o casi nada de información.

El trabajo se desarrolló en ocho capítulos, los que fueron suficientes para comprobar la hipótesis y cumplir con los objetivos trazados. En el primer capítulo se analizó la función notarial, imprescindible por la relación que guarda el notario por su fe pública y con las formas de los contratos. El segundo capítulo trata uno de los temas fundamentales en la investigación consistente en las distintas concepciones doctrinarias y legales de la seguridad jurídica el cual fue desarrollado con mucha amplitud.

Asimismo, el material de soporte de todos los contratos es el documento, razón por la cual en el tercer capítulo se estudió todo lo relacionado al tema de los documentos.

En el desarrollo de la presente investigación, también fue objeto de análisis y estudio todos los tipos o formas de los contratos civiles, en el capítulo cuarto y en los capítulos quinto y sexto se trabajó el contrato de compraventa y el contrato de compraventa de bienes inmuebles.

En el capítulo séptimo el tracto sucesivo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles y finalmente en el octavo, la responsabilidad del estado ante el problema, el mismo incluye una breve historia de la tenencia y posesión de la tierra en el municipio.

La metodología se planteó partiendo de un marco conceptual acerca de la función notarial, la seguridad jurídica, los documentos públicos y privados, haciéndose énfasis en los contratos específicamente los celebrados en documento privado, su tracto sucesivo, sus causas y consecuencias. También se realizó entrevistas a notarios y personas particulares con relación al problema con lo cual se comprueba la realidad propuesta.

Del análisis de casos concretos, entrevistas y estudio minucioso de leyes y teorías, nacionales y extranjeras, se llegan a determinadas conclusiones, comprobando plenamente la hipótesis inicialmente planteada. Finalmente se expresan las recomendaciones que para cada caso se adaptan para que esta investigación sirva de aporte a estudiantes, profesionales e instituciones, tanto del estado, como particulares que se dedican al establecimiento y la reivindicación de la justicia y el derecho.

## CAPÍTULO I

### 1. La función notarial

#### 1.1. Definición

En Guatemala, los abogados y notarios ejercen una profesión liberal, cuyas funciones guardan estrecha relación con la presente tesis, por lo que es menester que en el presente trabajo se analice las funciones del notario. Bajo esa concepción, se hace el siguiente análisis: La función notarial, en forma general se define como un oficio que ejerce el notario consistente en una actividad o una facultad, que va encaminada a crear y autorizar instrumentos públicos a través de la fe pública notarial, llevando a cabo varias etapas.

De acuerdo al autor Nery Roberto Muñoz "La función notarial es la actividad del notario llamada también el quehacer notarial."<sup>1</sup>

Es imprescindible, además, las opiniones de diversos autores y en este caso nos referimos al autor Manuel Ossorio, quien establece: "Función: En los hombres y otros seres vivos, y también en máquinas e instrumentos, el ejercicio de un órgano o

---

<sup>1</sup> **Introducción al estudio del derecho notarial**, Pág. 19.

la actividad de un aparato. Desempeño de empleo, cargo, facultad u oficio. Tarea, ocupación. Atribuciones. Cometido, obligaciones. Finalidad. Acto público y de concurrencia numerosa"<sup>2</sup>. "Notarial: Relativo a los notarios (v.) y también a los escribanos (v.) donde predomina tal denominación para los fedatarios públicos por excelencia. Lo autorizado por notario u otorgado ante él."<sup>3</sup>

El autor, que nos parece, expone el tema con mucha propiedad es Luis Carral y de Teresa, estableciendo que el notario además de ser un funcionario público y creador del instrumento público, es también, un profesional del derecho, es este aspecto el que mayor categoría le da a su actividad.<sup>4</sup>

Continúa el autor aludido: "Se admite que el derecho notarial consta de dos partes o aspectos: 1. Derecho notarial profesional, que se subdividiría en a) Profesión notarial y b). Función pública; y 2. Derecho del instrumento público, que se divide también en dos partes: a) La forma notarial, dimensión acto, y b) Documento notarial, dimensión Papel."<sup>5</sup>

---

<sup>2</sup> **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**, Pág. 330.

<sup>3</sup> **Ibid.** Pág. 489.

<sup>4</sup> **Derecho notarial**, Pág. 43.

<sup>5</sup> **Ibid.**

La profesión notarial, consiste en el conocimiento y manejo de las leyes relacionadas con esta rama del derecho, es decir el derecho notarial, adquirida a través de los años de estudio en la facultad respectiva, que hacen a una persona de amplio conocimiento en la materia, suficiente para asesorar a su clientela en el momento más adecuado y de la forma más correcta posible, para satisfacer sus necesidades. Asimismo, cumple con una función pública desde el momento en que asesora y autoriza el instrumento público, puesto que este adquiere plena validez frente a terceros. Se agrega además, la forma notarial en el sentido de la dimensión del acto, consistente en los momentos o etapas necesarios concibiendo las ideas hasta autorizar el instrumento y el material de soporte de dicho instrumento que recaerá, en el papel como material adecuado para el instrumento.

El quehacer notarial, impone al notario, a través del Código de Notariado, numerosas obligaciones, deberes y atribuciones. También características, aunque algunas de forma implícita como las siguientes: 1. Ilustrar a las partes en materia jurídica. 2. Explicar el valor y consecuencias legales de los actos en que interviene. 3. Guardar el secreto profesional. Entre otras. Exceptuando de la explicación a los abogados y licenciados en derecho.

Asimismo, Luis Carral y de Teresa, afirma: "Y como la única forma legal en que el notario puede dar fe de los hechos es mediante el Instrumento Público."<sup>6</sup> González Palomino, mencionado por Carral y de Teresa, establece: "Los cuatro puntos cardinales del quehacer del notario son: 1. Redactar el instrumento; 2. Autorizarlos; 3. Conservarlo; 4. Expedir las copias del mismo.

Estas actividades podría decirse que son inherentes a la función notarial, tal como existe en la mayor parte de los países del notariado latino, donde se ha impuesto al notario la obligación de instruir a las partes y de dirigir las voluntades así como la de redactar el instrumento público, cosa que no podría hacer si no fuese un competente abogado."<sup>7</sup>

El quehacer profesional del notario que consiste en redactar el instrumento público, según el autor mencionado, es el más difícil de efectuar porque requiere experiencia, una buena formación jurídica y además autoridad moral;<sup>8</sup> es decir haber ejercido el notariado por muchos años y resuelto positivamente varios casos, actividad que hace que el notario adquiera seguridad en su labor profesional. La preparación profesional adquirida en las aulas universitarias, en las especializaciones o

---

<sup>6</sup> **Ob. Cit.** Pág. 43.

<sup>7</sup> **Ibid.**

<sup>8</sup> **Ibid.** Pág. 46.

en el constante estudio y actualización, son también cualidades que, aunado a la autoridad moral, hacen un notario dotado de completa preparación.

Continúa Carral y de Teresa: "Los que son profesionales del derecho son los notarios, no los clientes cuya voluntad llega a la notaría deformada por la impreparación y a veces ocultando la verdadera intención que será la que más tarde quede fraguada en el instrumento."<sup>9</sup> En ese preciso momento se requiere de la preparación del notario para darle forma a la voluntad de sus clientes adaptando el instrumento público a la forma jurídica.

Por tal razón el notario es la persona más adecuada para darle forma a la voluntad de sus clientes. Es decir, asesora, dirige, crea instrumentos públicos, moldea y adecúa con mucha propiedad, eficacia, técnica, conocimiento y autoridad moral el quehacer notarial.

Por otro lado, Marlon Antonio Hernández, en su tesis de graduación establece: "En líneas anteriores se han dejado anotadas algunas definiciones de función notarial, no obstante, en atención a los lineamientos que nos señala el derecho notarial guatemalteco y concretamente su legislación, la función notarial puede concebirse en los siguientes términos: Es la

---

<sup>9</sup> **Ob. Cit.** Pág. 23.

actividad que realiza el notario, revestida de las formalidades y requisitos legales, éticos y morales a través de la cual se logra la materialización de los derechos subjetivos de los solicitantes, haciendo posible su alumbramiento a la vida jurídica.”<sup>10</sup>

Del análisis de los términos anteriores, el sustentante elaboró la siguiente definición de la función notarial: La función notarial es el ejercicio por parte de un notario, de su profesión, obligaciones y atribuciones en las que se exige legalmente su fe pública en los actos o contratos que autoriza, dando como resultado final el nacimiento del instrumento público con todos sus consecuentes efectos.

Siendo el notario sujeto imprescindible en la función notarial, se hace el siguiente análisis: El notario, es la persona preparada académicamente y autorizado para dar fe, conforme al ordenamiento jurídico, de los contratos y demás actos extrajudiciales. Se trata de un funcionario de características especiales, (especiales porque no se clasifica dentro de la categoría de los funcionarios públicos, pues no realiza una función administrativa menos recibe un salario, es liberal en cuanto a su profesión), dada la complejidad de su misión y los amplios conocimientos de derecho que se requieren para llevarla a

---

<sup>10</sup> **Los principios del derecho notarial guatemalteco**, Pág. 25.

cabo; la independencia con la que procede, decidiendo por sí y ante sí; la posibilidad de que sea elegido con libertad por los particulares, salvo excepciones; y la forma especial de remuneración procedente para los mismos. El notario no hace propaganda de sus servicios, son los interesados quienes buscan al notario, cualidad que lo hace especial.

Por su lado, Nery Roberto Muñoz, al referirse al notario establece: "Modernamente es el profesional del derecho, encargado de una función pública, facultado para autorizar actos y contratos, así como hacer constar hechos que presencie y circunstancias que le consten. Además, está facultado para conocer, tramitar y resolver algunos asuntos no contenciosos."<sup>11</sup>

Además de la función imprescindible de dar forma, autenticar los actos y negocios jurídicos de los particulares y crear los instrumentos adecuados para el efecto, el notario realiza otras actividades que pueden ser previas al otorgamiento del instrumento y preparatorias del mismo, posteriores y complementadoras de la actividad instrumental –recepción de depósitos y expedición de comunicaciones entre otros– o independientes del instrumento, como son las certificaciones o los testimonios.

---

<sup>11</sup> **Jurisdicción voluntaria notarial**, Pág. 32.

Muñoz, identifica los siguientes deberes del notario en ejercicio de sus funciones: 1. Actuar con ética profesional. 2. La observancia de la ley. 3. Estar adecuadamente preparado. Y, 4. Actuar con imparcialidad.<sup>12</sup>

Carral de y de Teresa, llega a las siguientes conclusiones:

"a) La función notarial se inicia con la primera entrevista con las partes, y no con la escrituración en el protocolo.

b) La función notarial es profesional-documental; dualismo de la figura actual del notario."<sup>13</sup>

En fin, el quehacer notarial es amplio, complejo, especial, pero agradable, eficaz y satisfactorio.

## 1.2. Teorías que explican la función notarial

El notario por ser un profesional de derecho es amplio conocedor de la leyes relacionados a la función notarial, no obstante los tratadistas a través de sus concepciones nos explican si el notario es un funcionario público o es un profesional libre, para lo cual estudiamos las ideas del

---

<sup>12</sup> **Ibid.** Pág. 33.

<sup>13</sup> **Ob. Cit.** Pág. 98.

licenciado Nery Roberto Muñoz de la siguiente manera: "En Guatemala, el notario, no es un funcionario público, es un profesional del derecho que presta una función pública. Aunque tampoco podemos olvidar que algunas de nuestras leyes, lo reputan como funcionario público, por ejemplo las leyes penales, establecen sanciones para algunos funcionarios y entre ellos menciona al notario. Pero la ley específica, el Código de Notariado, no lo conoce como tal."<sup>14</sup> Continúa al autor: "En doctrina existen varias teorías que tratan sobre la naturaleza de la función Notarial: a) La teoría funcionarista o funcionalista; b) La teoría profesionalista o profesionista; c) La teoría ecléctica y, d) La teoría autonomista."<sup>15</sup> Dichas ideas se tratan de explicar de la mejor forma.

#### 1.2.1. Teoría funcionarista

Esta teoría se basa en que el notario actúa en nombre del estado, que la legislación lo define como funcionario público a quien se le ha autorizado para dar fe, autorizar, autenticar y legitimar los actos y contratos en que interviene. Muñoz, menciona al autor Oscar Salas, este a su vez recoge la opinión de Castán quien al respecto afirma: "que no puede negarse el carácter público de la función y la institución notarial...Las

---

<sup>14</sup> **Ob. Cit.** Pág. 21

<sup>15</sup> **Ibid.**

finalidades de autenticidad y la legitimación de los actos públicos exigen que el notario sea un funcionario público que intervenga en ellos en nombre del Estado y para atender, más que al interés particular, al interés general o social de afirmar el imperio del derecho, asegurando la legalidad y la prueba fehaciente de los actos y hechos de que penden las relaciones privadas.”<sup>16</sup>

### 1.2.2. Teoría profesionalista

Según esta concepción doctrinaria, una persona puede ser considerada como profesional del derecho, por haber realizado estudios al respecto, no obstante la diferencia con cualquier profesional es que el notario está facultado por las leyes e investida de fe pública, por consiguiente es un profesional que recibe, interpreta, orienta, dirige y coordina la voluntad de las partes y finalmente autoriza el instrumento de soporte de dicha voluntad o voluntades por lo tanto deja de ser una función pública, más bien es el ejercicio del quehacer de un profesional.

### 1.2.3. Teoría ecléctica

Muñoz, establece al respecto: “Esta teoría es el que más se adapta al caso de Guatemala, que se acepta que el notario ejerce

---

<sup>16</sup> **Ob. Cit.** Pág. 22.

una función pública Sui generis, porque es independiente, no está enrolado en la administración pública, no devenga sueldo del estado; pero por la veracidad, legalidad y autenticidad que otorga a los actos que autoriza, tiene un respaldo del estado, por la fe pública que ostenta; pero no representa al estado. Actúa por sí mismo y su función la presta a los particulares quienes pagan sus honorarios.”<sup>17</sup>

En ese sentido, esta teoría es que la que se acepta en Guatemala, pues se da una conjugación de dos aspectos importantes, por un lado, la preparación del profesional y por otro, la autorización por parte del estado a través de las leyes. En el caso de Guatemala, el notario no recibe nombramiento del estado, sino ejerce la profesión después de haber satisfecho todos los requerimientos legales, entre ellos, el haberse graduado en una facultad de derecho de las universidades o la incorporación del título profesional correspondiente, el registro del título, la firma y el sello que usará el profesional.

#### 1.2.4. Teoría autonomista

Esta concepción doctrinaria recoge la idea de que el notario podrá ejercer una profesión liberal, siendo independiente de

---

<sup>17</sup> **Ob. Cit.** Pág. 23.

alguna institución estatal y que únicamente se rige por las leyes notariales del país y los principios propios del notariado, asimismo recibe el encargo directamente de los particulares, quienes además son ellos quienes pagan por el servicio, esto lo convierte en autónomo.

### 1.3. Elementos

1.3.1. Materiales u objetivos: La ley, en este caso, el Código de Notario, en el cual se recoge las facultades y obligaciones del notario.

1.3.2. Subjetivos: La fe pública del notario, facultad que se le otorga a través del Código de Notariado.

1.3.3. Personales: El notario, profesional del derecho y las partes.

### 1.4. Características

Siguiendo la línea de ideas generalmente aceptadas, la función notarial tiene las siguientes características:

#### 1.4.1. Es una función jurídica

Carral y de Teresa opina: "Una función jurídica atiende a una necesidad de derecho, sea privado o público, aplicando la ciencia o la legislación, y usando de su órgano particular."<sup>18</sup>

Los órganos son: los tratadistas o juristas, quienes estudian la realidad jurídica, mejoran los conceptos jurídicos, externan opiniones que contribuyen a la formación de la ciencia del derecho. El legislador, crea las normas o leyes, es decir, el derecho objetivo, debe ser jurista y seguir las ideas de los tratadistas. El notario es un jurista, toma la norma abstracta, la llena con un negocio jurídico y así contribuye a la creación de derecho subjetivo y de relaciones jurídicas. El registrador, quien recibe la obra del juez o del notario y le da mayor publicidad. No crea, ni constituye, solo conserva la obra. El abogado defiende a una de las partes, para lo cual debe conocer las relaciones de derecho. El juez es jurista y es también funcionario público, conoce el negocio a través de los abogados y luego resuelve.

---

<sup>18</sup> **Ob. Cit.** Pág. 101.

#### 1.4.2. Es una función privada

Son las que se ejercen en interés de los particulares, sobre derechos privados. No necesita de las funciones públicas, ni de la función notarial, pues desembocan en el documento privado. Pero las relaciones de derecho privado pueden desembocar en el notario o la función notarial, por exigencia de la ley, por razones de prueba o por simple voluntad de las partes.

#### 1.4.3. Funciones públicas

Son aquellas funciones que se ejercen en nombre del estado, obligándolo, pues el notario está revestido de fe pública, autenticidad y los efectos de publicidad, idénticos a los documentos expedidos por un funcionario del estado, aunque como sabemos el notario no es un funcionario público.

#### 1.4.4. Autonomía

El notario, como se ha afirmado en varias ocasiones no es un funcionario público, por lo tanto es independiente del estado en cuanto a su nombramiento y salario. Ejerce una profesión liberal por mandato legal.

#### 1.4.5. Opiniones funcionalistas

Sanahuja, mencionado por Carral y de Teresa, establece que la función, a la vez, tiene carácter público y privado, y ambos caracteres se fusionan.<sup>19</sup>

Asimismo, Tavares de Carvalo, mencionado por Carral y de Teresa, dice que el derecho es uno solo (derecho integral) y que no existe diferencia entre derecho público y derecho privado.<sup>20</sup>

Carral también menciona a Francisco Martínez Segovia, quien opina que las funciones públicas son las funciones del estado y se distribuyen entre los organismos ejecutivo, legislativo y judicial, en ninguno de los cuales encuadra la función notarial, por tal razón no es función pública.<sup>21</sup>

#### 1.4.6. Es una función legal

Carral y de Teresa afirma: "La función notarial es una función legal, porque su única fuente es la ley."<sup>22</sup> Tavares de Carvalo mencionado por Carral y de Teresa, establece: "La Ley es

---

<sup>19</sup> **Ibid.** Pág. 107.

<sup>20</sup> **Ibid.**

<sup>21</sup> **Ibid.** Pág. 108.

<sup>22</sup> **Ibid.** Pág. 101.

la vida y la muerte del notariado.”<sup>23</sup> Finalmente, Carral y de Teresa, menciona a Sanahuja, quien dice: “La ley es la fuente del poder de dar fe.”<sup>24</sup>

### 1.5. Fines

El quehacer notarial, o sea, la función notarial, no existe así por así, tiene su razón de ser, puesto que tratadistas, juristas, notarios, entre otros, a través de la doctrina, exponen ampliamente su criterio a efecto de concluir que la función notarial persigue varias finalidades, no obstante a nuestro criterio nos parece que las concepciones mejor adaptadas al respecto son las del autor Carral y de Teresa al establecer tres finalidades de la función notarial, de seguridad, de valor, y de permanencia.

#### 1.5.1. Seguridad

Continúa Carral y de Teresa: “Es la calidad de seguridad y de firmeza (que otros llamamos certeza), que se da al documento notarial. Persigue la seguridad: el análisis de su competencia que hace el notario, la perfección jurídica de su obra, para lo cual tiene que hacer juicios de capacidad, de identidad, etc.: el

---

<sup>23</sup> **Ibid.**

<sup>24</sup> **Ibid.**

proceso formal que es axiomático y que persigue un fin de seguridad. También persigue esa seguridad la responsabilidad del notario, respecto a la perfección de su obra.”<sup>25</sup>

En ese sentido no existe relación con el documento privado, pues las personas que redactan los documentos privados no revisten de fe pública por lo tanto no existe tal certeza jurídica.

#### 1.5.2. Valor

Valor implica utilidad, aptitud, fuerza, eficacia para producir efectos. El notario, además, da a las cosas un valor jurídico. Este valor tiene una amplitud: es el valor frente a terceros;... No hay que confundir el valor de que estamos hablando, como fin de la función notarial, con la validez del negocio y del documento, pues esta implica viabilidad y en cambio el valor es la eficacia y la fuerza que otorga la intervención del notario entre partes y frente a terceros.

En ese sentido el valor como fin de la función no es del negocio, sino de la fe pública del notario en la autorización del acto o contrato.

---

<sup>25</sup> **Ibid.** Pág.101

### 1.5.3. Permanencia

La permanencia se relaciona con el factor tiempo. El documento notarial nace para proyectarse hacia el futuro. El documento privado es perecedero, se deteriora fácilmente, se extravía, se destruye con más facilidad, y por lo tanto es inseguro. En cambio, el documento notarial es permanente e indeleble, o sea que tiende a no sufrir mudanza alguna. Hay varios medios adecuados para lograr esa permanencia: el notario actúa en el momento, para dar seguridad, valor y permanencia; existen procedimientos (leyes adjetivas de forma) para que el documento sea indeleble (tinta, etc.) Hay procedimiento para conservar los documentos (archivos, etc.); y la permanencia misma, garantiza la reproducción auténtica del acto.

Es propicio hacer el siguiente comentario, el tema que nos ocupa es la inseguridad de contratos mediante documento privado, relacionado con el fin de permanencia se concluye que no existe permanencia del documento de soporte (documento privado) puesto que es muy fácil su pérdida o destrucción (en el municipio de San Martín Jilotepeque, durante el terremoto del cuatro de febrero de 1976 se destruyeron todos aquellos contratos en documento privado y en algunos casos fallecieron los anteriores propietarios o poseedores, a quienes se les podía pedir que se hiciera un nuevo contrato, por lo tanto, estos quedaron sin efecto o con

incertidumbre. Asimismo, durante los años 1980-1982, en el mismo municipio durante parte de la guerra interna del ejército con la guerrilla, se quemaron las viviendas de las personas que se consideraban que tenían relación con la guerrilla, cuyos documentos los guardaban sus poseedores los cuales perecieron. Estos y otros motivos preocupan, por los cuales se efectúa este estudio.

#### 1.6. Funciones o actividades que desarrolla el notario

Son muchas las actividades que lleva a cabo el notario en el ejercicio de la profesión, no obstante considero importante enumerar las siguientes:

1.6.1. Función receptiva: El notario escucha la petición de las partes.

1.6.2. Función directiva o asesora: El notario pone en práctica su amplio conocimiento jurídico para interpretar y luego dirigir la voluntad de las partes.

1.6.3. Función legitimadora: Esta función consiste en verificar la autenticidad de los titulares del derecho a través del documento fehaciente, cédula de vecindad, testimonio de mandatos,

testimonios de contratos anteriores, etc., el que debe ser suficiente a juicio del notario.

1.6.4. Función modeladora: Esta no es más que el análisis de la voluntad de las partes encuadrándola a la norma jurídica aplicable al caso concreto.

1.6.5. Función preventiva: Esta consiste en que el notario a través de la función notarial debe evitar efectos negativos para sus clientes, es decir que por la inadecuada aplicación de la ley resulten conflictos posteriores, debe prevenir tales circunstancias.

1.6.7. Función autenticadora: Es el acto trascendental que se da posteriormente a la adecuación de la voluntad de las partes a la norma jurídica, redactando para el efecto el instrumento correspondiente que consiste en estampar la firma y el sello del notario en el instrumento con lo cual se le dará certeza jurídica por la fe pública del notario y conservará tal carácter mientras tanto no se le pruebe lo contrario. (Art. 186 del Código Procesal Civil y Mercantil)

## 1.7. Regulación jurídica

La función notarial, sus elementos, características y fines, se fundamenta en el Código de Notariado Dto. 214 del Congreso de la República de Guatemala, basta con transcribir el Artículo 1 del cuerpo legal para quedar plenamente convencidos de la misma: "Artículo 1. El notario tiene fe pública para hacer constar y autorizar actos y contratos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte."

El elemento humano explícito en el articulado, es el notario, profesional del derecho, como se ha apuntalado anteriormente, en quien recae dicha función, a quien la ley faculta y encomienda una actividad jurídica especial que es la fe pública. Otro elemento suma importancia es la misma fe pública, es decir el valor axiológico del estado a través de la ley delegada a la actividad notarial en la cual se recomienda el valor inigualable de cualquier otro acto nacido fuera de la sede notarial y que es la razón de ser de la función notarial. El hacer constar y autorizar actos y contratos es el elemento objetivo de la función, es decir es la actividad material del notario a través de la cual y valiéndose de sus conocimientos, autoridad moral, imparcialidad, experiencia, ética profesional etc., da origen al instrumento público en el cual después de haberse adecuando a la forma jurídica, queda plasmada la voluntad deformada por la

impreparación de las partes y satisfechas las exigencias tanto de las partes y de la ley, queda expedita la obra perfecta del notario revestida de seguridad, valor y permanencia.

Existe además, la intervención del notario que en este caso que ya ha sido tratado, el notario no actúa por sí solo sino por disposición de la ley en los siguientes casos: Protocolar las actas de protesto, de matrimonio, inventario y documentos provenientes del extranjero, por un lado, y lo otro cuando las partes así lo requieran, tal es el caso de la celebración de un contrato.

## CAPÍTULO II

### 2. La seguridad jurídica

#### 2.1. Definición

La seguridad significa certeza, tranquilidad, confianza, calma. La seguridad física como parte del orden permite al ser humano, "moverse en un ambiente de certidumbre."<sup>26</sup>

La seguridad jurídica ha sido considerada, como garantía de promover, en el orden jurídico la justicia y la igualdad, en libertad, sin congelar el ordenamiento y procurando que este responda a la realidad social a cada momento.

Por su parte, el maestro Burgoa afirma: "Ese conjunto de modalidades jurídica a que tiene que sujetarse un acto de cualquiera autoridad para producir válidamente desde un punto de vista la afectación en la esfera del gobernado a los diversos derechos de este, y que se traduce en una serie de requisitos,

---

<sup>26</sup> Viceministro de seguridad jurídica de Venezuela, "Seguridad jurídica", 2004, [http://www.mij.gov.ve/Memoria\\_2004/ejecucion/nivel\\_operativo/vice\\_seguridad\\_juridica.pdf](http://www.mij.gov.ve/Memoria_2004/ejecucion/nivel_operativo/vice_seguridad_juridica.pdf)(22 de diciembre de 2006)

condiciones, elementos, etc., es lo que constituye las garantías de seguridad jurídica."<sup>27</sup>

Asimismo: "Señala el profesor Sánchez de la Torre que el derecho no son sólo normas, sino también principios y valores que definan una estructura en la que el orden jurídico pueda cumplir tres funciones básicas: garantizar la seguridad jurídica, garantizar el respeto a los derechos humanos y a la libertad; y, en tercer lugar, cooperar al progreso, la justicia y la paz social...

La seguridad jurídica no es un principio absoluto pues coexiste con otros principios constitucionales con los que ha de hacerse compatible."<sup>28</sup>

"En su sentido más general, la seguridad es la garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos o que, si éstos llegan a producirse, le serán asegurados por la sociedad, protección y reparación."<sup>29</sup>

---

<sup>27</sup> Metlich de la Peña, José Guillermo, "La seguridad jurídica", *Seguridad jurídica en el derecho tributario*, 1995, <http://www.Juridicas.Unam.Mx/publica/librev/rev/derhum/cont/37/pr/pr24.pdf> (22 de diciembre de 2006).

<sup>28</sup> González Fernández, Juan José, "Derecho administrativo", *Los principios y funciones del derecho*, 2005, <http://noticias.juridicas.com/articulos/15-Derecho%20Administrativo/200504-3555121421051720.html> (22 de diciembre de 2006).

<sup>29</sup> **Ibid.**

Según Guasp, "En la seguridad jurídica subyace la paz social (en el sentido de orden social) que, como bien, prevalece sobre la injusticia individual por ser un bien colectivo y un prius para el progreso y la justicia."<sup>30</sup>

El Prof. E. García de Enterría, mencionado por González Fernández, señala: "La seguridad jurídica es una exigencia social inexcusable, pero constantemente deficiente. Básicamente, la seguridad jurídica consiste, pues, en la correcta aplicación del derecho por los órganos del Estado creados para aplicarlo."<sup>31</sup>

"La seguridad jurídica asume en nuestro ordenamiento el papel de valor y principio de triple proyección: inspiradora de las relaciones que se dan entre el estado y los ciudadanos; garante de la autonomía de la voluntad en las relaciones juridico-privadas; e impulsora de la libertad civil en el terreno intermedio público privado removiendo los obstáculos que desvirtúan la libertad entre desiguales, para lo que se requiere información plena y garantía cautelares frente a los riesgos de eventuales abusos."<sup>32</sup>

---

<sup>30</sup> **Ibid.**

<sup>31</sup> **Ibid.**

<sup>32</sup> Pérez Luño, Antonio Enrique, "Seguridad jurídica y sistema cautelar", *Seguridad jurídica*, 2005, <http://www.cervantesvirtual.com/FichaObra.html?Ref=15385> (22 de diciembre de 2006).

La Biblioteca Encarta al considerar la seguridad jurídica, establece: "Seguridad jurídica, uno de los aspectos menos tratados por los juristas, especialmente por la filosofía del derecho. Sus problemas de definición derivan de que es uno de los campos donde se dan mayores situaciones de ambigüedad.

No obstante estas cuestiones, diremos que su concepción se basa en la esperanza o confianza de los ciudadanos en la función ordenadora del derecho, por lo que es necesario darles protección. Dicha esperanza no puede, por tanto, quedar al libre albedrío del poder o de otros particulares: el derecho tiene que estar a disposición de los ciudadanos de manera incuestionable, segura.

En todo caso, la seguridad jurídica no se predica del conocimiento de la regulación de tal o cual norma específica o de sus consecuencias, a través fundamentalmente de su previa publicación, sino, sobre todo, por precisarse una buena estructura del derecho, la ausencia de arbitrariedad y un grado cierto de previsibilidad, con el fin justo de dar esa confianza a los ciudadanos. A esto se le unen el poseer una cierta autonomía, objetividad y racionalidad; en definitiva, resguardar el

ordenamiento jurídico de los defectos de la sociedad humana (principalmente del abuso del poder)."<sup>33</sup>

Por su lado, Manuel Ossorio, en su Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales, refiriéndose a la seguridad jurídica expresa: "Seguridad jurídica: condición esencial para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que la integran. Representa la garantía de la aplicación de la ley, de tal modo que los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y sus obligaciones sin que el capricho, la torpeza o la mala voluntad de los gobernantes puedan causarles perjuicio. A su vez, la seguridad limita y determina las facultades y los deberes de los poderes públicos. Como es lógico la seguridad jurídica solo se logra en los estados de derecho; porque, en los de régimen autocrático y totalitario, las personas están siempre sometidas a la arbitrariedad de quienes detentan el poder."<sup>34</sup>

También es procedente en cuanto al tema, tomar en consideración las siguientes opiniones: "La seguridad es el contexto dentro del cual se toman las decisiones individuales y las interacciones de los actores sociales, para ellos, es la

---

<sup>33</sup> Microsoft Word, Biblioteca Encarta.

<sup>34</sup> **Ob. Cit.** Pág. 695.

expectativa de que el marco legal es y será confiable, estable y predecible. Para que así sea, es indispensable que las decisiones de los actores políticos se tomen según el sentido lógico de la norma y no según la lógica de la discrecionalidad."<sup>35</sup>

"La palabra seguridad proviene de securitas, la cual deriva del adjetivo securus (de secura) que, significa estar libre de cuidados. En sentido amplio, la palabra, seguridad indica la situación de estar alguien seguro frente a un peligro."<sup>36</sup>

"La seguridad jurídica es la garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos o que, si éstos llegarán a producirse, le serán asegurados por la sociedad, protección y reparación. Dicho en otras palabras, la seguridad jurídica es la certeza que tiene el individuo de que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares, establecidos previamente."<sup>37</sup>

La seguridad jurídica es un problema de hecho y no de derecho; abarca un conjunto de fenómenos que muchas veces van en contra o no están reconocidos por el derecho positivo pero que necesitan ser protegidos por el bien de la sociedad, tales como

---

<sup>35</sup> Metlich de la Peña, José Guillermo, "La seguridad jurídica", *Seguridad jurídica en el derecho tributario*, 1995, <http://www.Juridicas.Unam.Mx/publica/librev/rev/derhum/cont/37/pr/pr24.pdf> (22 de diciembre de 2006).

<sup>36</sup> **Ibid.**

<sup>37</sup> **Ibid.**

la posesión que sin constituir un derecho en sí, da para el tenedor de la cosa la posibilidad de adquirir su propiedad, transformando así el fenómeno antijurídico en una situación regular, que trae aparejada una serie de beneficios jurídicos, económicos y sociales.

## 2.2. Seguridad jurídica constitucional

La seguridad jurídica es uno de los bienes más preciados que el estado garantiza a través de cuyo principio se anhela el bien común.

"La seguridad jurídica exige el reconocimiento de la persona y de la soberanía del pueblo, pero también de la supremacía constitucional, de la división entre los poderes constituidos, del poder judicial independiente y de la administración sometida a la ley, de la representación política y la oposición y del control del poder."<sup>38</sup>

De conformidad con el preámbulo de nuestra Constitución Política de la República, la persona humana es lo más importante como sujeto y fin del orden social y que la familia es el origen primario y fundamental de los valores espirituales y morales de la sociedad y, al estado le compete la promoción del bien común y

---

<sup>38</sup> **Ibid.**

de la consolidación del régimen de legalidad, seguridad, justicia, igualdad, libertad y paz, además, el impulso a los derechos humanos, con un orden institucional, estable, permanente y popular, donde gobernado y gobernantes proceden con absoluto apego al derecho. En ese orden de ideas, son elementos imprescindibles de la seguridad jurídica constitucional, la persona, la familia, el estado y los fines del mismo, así como los valores en los cuales la constitución fue inspirada.

Siendo la seguridad un valor y a la vez un principio procede decir de que no puede haber seguridad jurídica, sin normas jurídicas, sin estado, sin personas y que la misma se inspira para garantizar la existencia digna de la persona humana, de ahí el adjetivo de derechos humanos, que finalmente la meta es el bien común percibida a través de los organismos del estado, Ejecutivo, Legislativo y Judicial, guardando dichas instituciones una relación estrecha de coordinación más no de subordinación, en cuya relación a uno de ellos le corresponde ejecutar las leyes creadas por el otro y al último la correspondiente ejecución de la justicia al ser transgredidas las normas jurídica y vulneradas el estado de derecho y por ende nace la seguridad jurídica que tiende a proteger a las personas de violaciones a sus derechos. En tal sentido, nuestra Constitución Política establece: "Artículo 1. Protección a la persona. El estado de Guatemala se organiza para proteger a la persona y a la familia; su fin supremo es el

bien común". "Artículo 2. Deberes del estado. Es deber del estado garantizarle a los habitantes de la república la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la personas". "Artículo 3. Derecho a la vida: El estado garantiza y protege la vida humana desde su concepción, así como la integridad y la seguridad de las personas."

Para este autor, la seguridad jurídica nace con la creación de la Constitución Política de la República, siendo la persona el sujeto más importante hacia cuyo elemento se enfoca la garantía que ofrece el estado, las cuales son varias: la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona, valores que junto con la seguridad jurídica, deben coexistir y que finalmente, no puede haber seguridad jurídica sin estado de derecho, pero que el mismo estado de derecho, nace como consecuencia de la seguridad jurídica. Es una relación estrecha y viceversa.

La protección que ofrece el estado va dirigida a la persona, a la familia y a los bienes de estas, entendida como el bien común que es hecha realidad únicamente con las normas jurídicas en el estado de derecho, traducidas en otras palabras como seguridad jurídica sinónimo de protección.

El Artículo 1 de nuestra constitución establece la protección a la persona y la familia y como fin supremo del estado el bien común, mientras tanto el Artículo 2 establece la seguridad, entendida en su sentido más amplio, el que aunado con el precepto constitucional del Artículo 3, en cuanto a la seguridad de la persona, dan origen a la seguridad jurídica, tema que nos ocupa.

Para concluir, se afirma que la seguridad jurídica nace con la Constitución Política de la República y que ambos establecen el estado de derecho, con la creación de leyes para desarrollar los ideales de la persona humana, garantizando la vida, la paz, la seguridad, la justicia, la libertad y la igualdad de la persona humana en la sociedad. No obstante, la falta de seguridad jurídica provoca la in efectividad del orden político dando paso al caos y a la anarquía.

### 2.3. Seguridad como valor jurídico

"La seguridad jurídica es un valor esencial del estado de derecho y sobre todo un servicio público concreto que se cristaliza en el funcionamiento permanente, continuo, regular y eficaz de las dependencias estatales, encargadas de registrar y otorgar fuerza de verdad jurídica a los actos y derechos a los miembros del cuerpo social.

En toda sociedad la seguridad jurídica entendida como garantía para los ciudadanos de que sus derechos, expectativas e intereses serán respetados, siempre y cuando se conduzca de conformidad con la ley, constituye un medio para la convivencia y el desarrollo del bienestar social e individual."<sup>39</sup>

Los tres valores del derecho según Habermmas son: "la justicia, el bien común y la seguridad jurídica."<sup>40</sup>

La seguridad jurídica es un valor en cuanto que tiende a proteger a la persona y a la familia a través del cúmulo de leyes, sin embargo enfocado desde el punto de vista notarial se establece lo siguiente: El quehacer notarial, o sea, la función notarial, no existe así por así, tiene su razón de ser, puesto que tratadistas, juristas, notarios, entre otros, a través de la doctrina, exponen ampliamente su criterio a efecto de concluir que la función notarial persigue varias finalidades, no obstante a nuestro criterio nos parece que las concepciones mejor adaptadas al respecto son las del autor Luis Carral y de Teresa al establecer tres finalidades de la función notarial, de

---

<sup>39</sup> Viceministro de seguridad jurídica de Venezuela, "Seguridad jurídica", 2004, [http://www.mij.gov.ve/Memoria\\_2004/ejecución/nivel\\_operativo/viceseguridad\\_juridica.pdf](http://www.mij.gov.ve/Memoria_2004/ejecución/nivel_operativo/viceseguridad_juridica.pdf) (22 de diciembre de 2006).

<sup>40</sup> "La desobediencia civil", *Seguridad jurídica o legitimidad*, 2004, [http://biblioteca.itam.mx/estudios/estudio/letras22/textos2/sec\\_5.html](http://biblioteca.itam.mx/estudios/estudio/letras22/textos2/sec_5.html) (22 de diciembre de 2006).

seguridad, de valor, y de permanencia. En este apartado es de interés la seguridad jurídica como valor jurídico.

Por su lado Muñoz dice: "Valor: Según la Academia, valor implica utilidad, aptitud, fuerza, eficacia para producir efectos. El notario, además, da a las cosas un valor jurídico. Este valor tiene una amplitud: es el valor frente a terceros;... No hay que confundir el valor de que estamos hablando, como fin de la función notarial, con la validez del negocio y del documento, pues esta implica viabilidad y en cambio el valor es la eficacia y la fuerza que otorga la intervención del notario entre partes y frente a terceros."<sup>41</sup> En ese sentido el valor como fin de la función no es del negocio sino de la fe pública del notario en la autorización del acto o contrato.

#### 2.4. Seguridad jurídica notarial

Asimismo, la seguridad jurídica es un principio y una función notarial, que de conformidad con el autor Carral y de Teresa, mencionado por el licenciado Muñoz, se basa en la fe pública que tiene el notario, por lo tanto, los actos que legaliza son ciertos, existe certidumbre o certeza.<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup> **Ob. Cit.** Pág. 26.

<sup>42</sup> **Ibid.** Pág. 75.

El autor aludido también establece: "Según Luis Carral y de Teresa, la función notarial persigue tres finalidades: de seguridad, de valor y de permanencia."<sup>43</sup> (Que se explican en el capítulo I)

Por su lado, el autor Marlon Antonio Hernández, al tratar el tema, la seguridad jurídica, establece: "Por la fe pública de que está investido el notario, los actos por el autorizados se tiene por ciertos, es decir, existe una presunción de veracidad, aún cuando puede eventualmente, demandarse su nulidad, y precisamente para evitar ésta, el notario debe desarrollar su función cumpliendo con cada uno de los distintos aspectos que la integran como lo son: el asesoramiento, la dirección, la prevención, la modelación, la calificación, la legalización, la autenticación, la redacción y otras que es menester realizar para dotar de seguridad jurídica a los actos en que intervenga bien sea por disposición de la ley o a solicitud de los interesados."<sup>44</sup> Continúa el autor: "La seguridad se manifiesta por la certeza e indubitabilidad que confiere el notario a los instrumento públicos que autoriza..."<sup>45</sup> Para dicha seguridad el notario debe efectuar varias etapas las cuales se mencionan en el capítulo I como actividades o funciones del notario.

---

<sup>43</sup> **Ob. Cit.** Pág. 26.

<sup>44</sup> **Op. Cit.** Pág. 119.

<sup>45</sup> **Ibid.**

Asimismo, "Los notarios son licenciados en derecho con una formación jurídica contrastada y responsables de proporcionar al ciudadano seguridad jurídica.

El notario es un profesional especialista en derecho privado y un funcionario público cuya misión consiste en proporcionar a los ciudadanos la seguridad jurídica que promete la Constitución (Artículo 2 de nuestra constitución) en el ámbito del tráfico jurídico extrajudicial.

El notario debe comprobar que los negocios que quieren llevar a cabo las partes reúnen los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico. Su función no es tanto facilitar la resolución y ejecución de un pleito sino evitar que dicho pleito se produzca."<sup>46</sup>

Son muchos los ejemplos y casos en los que es necesaria la actuación de un notario: comprar un inmueble, una vivienda, efectuar un préstamo hipotecario; casarse e informarse de cuál es el régimen de bienes en el matrimonio; cuando se ha pedido un préstamo personal; si se ha puesto de acuerdo con otros amigos y va a emprender un negocio creando una sociedad; firma de un

---

<sup>46</sup> A. Colmenarejo, "Carrera Profesional", *Notario: El responsable de la seguridad jurídica*, 2005, [http://www.expansionyempleo.com/edicion/expansion\\_y\\_empleo/carrera\\_profesional/profesiones/es/desarrollo/575210.html](http://www.expansionyempleo.com/edicion/expansion_y_empleo/carrera_profesional/profesiones/es/desarrollo/575210.html) (22 de diciembre de 2006).

documento en otra ciudad a la que uno no puede desplazarse; hay goteras en casa y quiere reclamar los gastos a la compañía de seguros, autenticar un documento, etcétera.

Las sucesiones intestadas y testamentarias son también uno de los campos típicos de la actuación notarial. Desde el testamento, por el que uno determina quién quiere que sea su heredero, hasta la forma de distribuir la herencia cuando el fallecimiento ya se ha producido. Si debidamente informado, se lleva a cabo lo pensado, el notario redacta el documento y lo ajusta a la forma jurídica. Lo autoriza con todas las formalidades necesarias y entrega una copia auténtica para que sirva de título indiscutible en cualquier sitio que se presente.

Por lo tanto, el notario produce seguridad jurídica a las personas, sobre sus bienes o derechos a través de los instrumentos públicos que autoriza, pues el profesional del derecho está investido de fe pública notarial por el estado a través de las leyes, por un lado, y por el otro, al autorizar los instrumentos públicos debe observar que se cumplan los requisitos para cada caso concreto, tanto los que establece el Código de Notariado como los del Código Civil y las leyes en lo referente a los impuestos.



## CAPÍTULO III

### 3. Documentos

#### 3.1. Definición

Asimismo, es imperativo referirnos a los documentos, cuyo tema es el centro de atención de esta investigación, definiéndolo así: "Documento: (en latín docere, 'enseñar'), en sentido amplio, una entidad física, simple o compuesta, idónea para recibir, conservar y transmitir la representación descriptiva, emblemática o fonética de una determinada realidad relevante en el plano jurídico. El elemento material en cuestión puede ser un papel, un vídeo o una cinta magnetofónica; la docencia puede radicar en los signos de la escritura, las imágenes del vídeo o los sonidos grabados en la cinta. En un sentido estricto, por documento se entiende el recipiente, soporte o envase en el que se vierten por escrito manifestaciones o declaraciones."<sup>47</sup>

El autor Guillermo Cabanellas mencionado por Muñoz, con relación al documento, establece: "Instrumento, escritura, escrito con que se prueba, confirma o justifica una cosa o, al menos, que se aduce con tal propósito. En la acepción más amplia, cuanto por escrito o gráficamente; así lo es tanto un testamento,

---

<sup>47</sup> Microsoft Word, Biblioteca Encarta.

un contrato firmado, un libro o una carta, así como una fotografía; y sea cualquiera la materia sobre la cual se extienda o figure, aunque indudablemente predomine el papel sobre todas las demás. Cualquier comprobante o cosa que sirve para ilustrar.”<sup>48</sup>

Por su lado, Carral y de Teresa expresa: “Documento: Según Siegel, el documento es la exteriorización del pensamiento, perceptible por la vista. La raíz de la palabra es el verbo latino -doceo, es, ere- que significa enseñar. Por eso, cualquier pieza o monumento arqueológico, es correctamente designado como documento; y por eso también otros autores definen el documento como la incorporación o signo material de un pensamiento. Documento escrito es la misma exteriorización del pensamiento con la misma incorporación o signo material de un pensamiento, pero mediante signos escritos.”<sup>49</sup>

Asimismo, Jiménez Arnáu, cita a Prieto Castro, quien define el documento así: “Documento, es pues, el objeto o materia en que consta, por escrito, una expresión del pensamiento; y también el pensamiento expresado por escrito.”<sup>50</sup>

---

<sup>48</sup> **Ob. Cit.** Pág. 85.

<sup>49</sup> **Ob. Cit.** Págs. 144, 145.

<sup>50</sup> **Derecho notarial**, Pág. 395.

Continúa dicho autor: "Documento en la terminología de Carnelutti, es una cosa que sirve para representar otra. Se trata de una idea muy amplia que comprende desde los monumentos de piedra hasta las hojas de papel escritas, pasando por las medallas, monedas, sellos, signos, fotografía, etc. Pero esta idea lata, que pone de relieve la finalidad informativa de todo documento (finalidad congruente con la etimología, docere, enseñar) se empequeñece y se restringe, no tanto por la finalidad probatoria que se superpone y que encierra en sí todo documento, sino por la difusión de la escritura. Hoy resulta difícil separar la idea documento de la imagen de un papel escrito o impreso."<sup>51</sup>

### 3.2. Clases de documentos

#### 3.2.1. Documento público: Instrumento público

Asimismo Carral y de Teresa dice: "El documento público, según Carnelutti, tiene dos sentidos: el amplio, comprende todo documento formado en el ejercicio de una actividad pública; y el sentido estricto, es el formado en el ejercicio de una actividad pública específicamente dirigida a la documentación: la notarial. Es decir, que el documento público en sentido estricto, es el

---

<sup>51</sup> **Ibid.**

instrumento público. Los demás, no notariales, son documentos públicos genéricos (administrativos, judiciales, etc.).”<sup>52</sup>

Los documentos pueden ser públicos o privados. Son públicos los autorizados por un notario o un funcionario público competente, con las solemnidades requeridas por la ley; son documentos privados aquellos que redactan las partes concernidas en los mismos, por sí solas o con la intervención de terceros – consejeros, asesores, abogados– que no poseen la condición de funcionarios públicos con una capacitación especial y legitimidad para ello. Los documentos públicos suponen prueba, aun contra tercero, del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste; también constituyen prueba, respecto de los contratantes y sus causahabientes, de las declaraciones que en ellos hubieran hecho los primeros. Las copias de los documentos públicos de que exista matriz o protocolo, impugnadas por aquellos a quienes perjudiquen, sólo tendrán fuerza probatoria cuando hayan sido cotejadas de la forma debida; si resultare alguna variante entre la matriz y la copia, se atenderá al contenido de la primera.

#### 3.2.1.1. Definición

De acuerdo al diccionario de la Real Academia Española, la palabra instrumento proviene del latín instrumentum y que

---

<sup>52</sup> **Ob. Cit.** Pág. 145.

significa conjunto de diversas piezas combinadas adecuadamente para que sirva con determinado objeto en el ejercicio de las artes y oficios, en su sentido genérico y en derecho es la escritura, papel o documento con que se justifica o prueba algo.<sup>53</sup>

También Manuel Ossorio, establece: "Instrumento: En la cuarta de las acepciones académicas significa escritura, papel o documento con que se justifica o prueba alguna cosa. Para Escriche es, en general, todo lo que sirve para instruir una causa, todo cuanto da luz sobre la existencia de un hecho o convenio; de modo que en este sentido puede llamarse instrumentos las deposiciones de testigos y sus promesas; si bien en sentido propio, no se entiende por instrumento sino el escrito en que se perpetúa la memoria de un hecho, el papel o documento con que se prueba alguna cosa, la descripción, memoria o nota de cuanto uno ha dispuesto o ejecutado, o de lo que ha sido convenido entre dos o más personas. El mismo autor... Otras definiciones han sido dadas por los autores, mas todas ellas vienen ha coincidir con lo expuesto; como, la de Corbella cuando dice que instrumento , en sentido jurídico, es el papel escrito, y por lo general firmado, para hacer constar algún hecho o acto. En el vocabulario corriente, los instrumentos suelen ser llamados documentos."<sup>54</sup>

---

<sup>53</sup> **Diccionario mega siglo XI**, Pág. 482.

<sup>54</sup> **Ob. Cit.** Pág. 390.

Carlos Emérito González, mencionado por Muñoz, expresa la definición de Fernández Casado: "Es el documento notarial autorizado a instancia de parte, en el que consta un hecho jurídico o una relación de derecho."<sup>55</sup>

Jiménez Arnau, establece: "Otras veces el documento no lo hacen los interesados, sino un tercero, investido de función pública para crearlo dentro de su específica Competencia. Es el documento público: El autorizado por notario o empleado público competente con las solemnidades requeridas por la ley."<sup>56</sup> Continúa dicho autor: "Cuando el documento está autorizado por un notario y va destinado desde su creación a formar parte del archivo de documentos análogos custodiados por aquél (protocolo), se llama instrumento público."<sup>57</sup>

Con respecto al instrumento público, el mismo autor establece: "Podríamos decir que es el documento público, autorizado por notario, producido para robar hechos, solemnizar o dar forma a actos o negocios jurídicos y asegurar la eficacia de sus efectos jurídicos."<sup>58</sup>

---

<sup>55</sup> **Ob. Cit.** Pág. 87.

<sup>56</sup> **Ob. Cit.** Pág. 396.

<sup>57</sup> **Ibid.**

<sup>58</sup> **Ibid.** Págs. 402 y 403.

### 3.2.1.2. Fines

El instrumento público, tiene como finalidad asegurar la propiedad y perpetuar los hechos que por su naturaleza conviene quede consignado para el portador.

Sin embargo, Nery Roberto Muñoz, establece: "Oscar Salas, citando a Norberto Falbo, dice: tradicionalmente se ha contemplado el instrumento público únicamente en su aspecto meramente adjetivo, es decir, como forma y como prueba."<sup>59</sup> Continúa el mencionado autor, estableciendo que los fines del instrumento público son el de prueba preconstituida, el de dar forma legal y el de dar eficacia al negocio jurídico. Cita además, a Fernández Casado quien a su vez establece dos fines principales del instrumento público: a) Perpetuar los hechos y las manifestaciones de voluntad; y, b) servir de prueba en juicio y fuera de él.

Perpetuar los hechos y las manifestaciones de voluntad es por lo tanto la consistencia del instrumento a través del tiempo cuyo documento será conservado por el notario en su protocolo notarial, y por otro lado, servir de prueba en juicio y fuera de él consiste en uno de los objetivos del instrumento Público a través del cual se probará los hechos argumentados por las partes

---

<sup>59</sup> **Ob. Cit.** Pág.92.

en el juicio o aun cuando no fuera en juicio pero necesario comprobarlo, se tiene el documento idóneo que hará prueba por su eficacia jurídica como la fe pública que conlleva.

Es más, los autores analizan también el valor jurídico del instrumento público que viene siendo uno de los requisitos fundamentales, cuyo valor será el de establecer que el instrumento publico llene todos los requerimientos de ley que puede ser el valor formal cumpliendo todos los requerimientos de forma externa o el cumplimiento de todas las formalidades esenciales y no esenciales que el código regula, mientras tanto el otro valor, el valor probatorio que se refiere al negocio que contiene dicho instrumento el cual debe ser lícito.

En ese sentido Nery Roberto Muñoz establece: "En realidad los instrumentos públicos hacen plena prueba contra todos no solo de que la escena en que consiste el otorgamiento ha tenido lugar en la fecha que se indica, sino también de aquellos hechos que producen ante el notario en el desarrollo de aquellas escena, a saber: del hecho de haber comparecido ante él determinadas personas, del hecho de haberse leído el instrumento e incluso del hecho de haberse realizado las partes determinadas declaraciones (sin prejuzgar si estas son o no veraces) y del haber prestado su consentimiento, etc. Todo esto podrá ser falso, pero mientras no

se impugne por falsedad habrá de hacer prueba so pena de que desaparezca la utilidad de la función notarial."<sup>60</sup>

Jiménez Arnáu, afirma que el instrumento público tiene fines fundamentales y secundarios, diciendo: "Los fines fundamentales, contemplados desde un punto de vista cronológico son crear o dar forma a los negocios jurídicos, probar que se ha producido un hecho o que ha nacido un negocio jurídico; y dar eficacia al negocio al hecho que refleja el instrumento jurídico: más bien diríamos dar certeza, si se trata de hechos."<sup>61</sup> Continúa el autor: "Y como síntesis de todas esas finalidades, principales o accesorias, un evidente propósito de contribuir al desarrollo del Derecho en su estado normal, alejando el peligro de intervenciones judiciales contenciosas que suponen un estado patológico o de anormalidad."<sup>62</sup>

En tal virtud, probar hechos, crear o dar forma a los negocios jurídicos y dar eficacia al negocio, no son únicamente los fines, más bien el contribuir al desarrollo normal del derecho y evitar procesos de litigio entre partes es también importante, según este autor.

---

<sup>60</sup> **Ibid.** Pág. 97.

<sup>61</sup> **Ob. Cit.** Pág. 402.

<sup>62</sup> **Ibid.**

### 3.2.1.3. Clases de instrumentos públicos

El Lic. Muñoz realiza la siguiente clasificación: Para el autor mencionado el documento público es el género y por consiguiente la escritura pública es la especie, por lo tanto existen otros documentos notariales que son también instrumentos públicos.<sup>63</sup> El autor menciona a Carlos Emérito González, quien a su vez en su obra Derecho Notarial hace la siguiente clasificación.

Principales y secundarios:

Principales los que van dentro del protocolo por ejemplo la escritura matriz y secundarios los que van fuera del protocolo como las actas, certificaciones, etc.<sup>64</sup>

Por su parte, Jiménez Arnau, hace la siguiente clasificación:

"I. Documentos originales o matrices.

A) Protocolares.

a) Escrituras matrices.

b) Actas.

c) Documentos protocolados (judiciales o privados).

---

<sup>63</sup> Ob. Cit. Pág. 91.

<sup>64</sup> Ibid.

B) Extra protocolares.

- a) Testimonios de legitimidad de firmas y legalizaciones.
- b) Certificaciones de existencia.
- c) Certificados de vigencia de leyes.

II. Traslados o extractos.

- a) Copias de escrituras y actas.
- b) Testimonios de documentos unidos a aquellas.
- c) Testimonios de documentos no protocolizados.
- d) Testimonios de traducciones.
- e) Índices de protocolos.
- f) Libro indicador."<sup>65</sup>

En este caso, varios de estos documentos no aplican para Guatemala, sin embargo, dicho autor establece: "La diferencia formal entre el documento con valor de instrumento público y los que no lo tienen está en el signo notarial, expresión de la autenticidad del documento: aquellos son signados por el notario con lo que se simboliza su privilegiado carácter en cuanto a prueba y eficacia; los otros son solamente firmados; no les alcanzan los beneficios del instrumento público y por grande que sea su credibilidad no tienen la misma presunción de veracidad, aunque tengan carácter oficial o administrativo y

---

<sup>65</sup> **Ob. Cit.** Págs. 406 y 407.

\_\_\_especialmente a los efectos de la falsedad que pueda cometerse en ellos\_\_\_ la consideración de documentos públicos en la mayoría de los casos.”<sup>66</sup>

En consecuencia, el autor Nery Roberto Muñoz, establece lo siguiente: “En Guatemala, podríamos decir que el instrumento público por excelencia es la escritura pública, que se redacta en el protocolo, por estar así regulado en el Código de Notariado (Art. 29), sin embargo no podemos dejar sin mencionar el acta de protocolación, que también se redacta en el protocolo, así como la razón de legalización de firmas, que por ley debe hacerse en el protocolo notarial.

Entonces, ¿En qué categoría quedarían el acta notarial, el acta de legalizaciones de firmas y de documentos, los cuales se redacta fuera del protocolo?

Para dar respuesta a esta interrogante, y para no contradecir a la doctrina que se ha inclinado en reconocer a las escrituras y actas, como instrumentos públicos, hemos hecho la división siguiente:

Dentro del protocolo:

---

<sup>66</sup> **Ibid.** Pág. 407.

Escrituras públicas.

Actas de protocolización.

Razones de legalizaciones.

Fuera del protocolo:

Actas notariales.

Actas de legalizaciones de firmas.

Actas de legalizaciones de copias de documentos.

También debo mencionar que en la ley guatemalteca se tiene regulada la facultad y obligación de asentar razones dentro y fuera del protocolo, por ejemplo de cancelación de una escritura, de aclaración, ampliación o modificación; de los títulos y documentos que hubiera tenido a la vista y cuyo contenido haya sufrido modificación en virtud de otro instrumento, etc."<sup>67</sup>

### 3.2.2. Documento privado

#### 3.2.2.1. Definición

Afirma Carral y de Teresa: "Ya hablando de documentos escritos, el documento privado es el que no es público, o sea,

---

<sup>67</sup> **Ob. Cit.** Pág. 92.

suscrito sin solemnidad especial.”<sup>68</sup>

Por su parte, González Palomino, mencionado por Enrique Jiménez Arnáu, asegura que el documento privado emana de los mismos interesados, por si solos o con ayuda de peritos juristas o letrados, técnicos, desde luego, pero sin función de autoridad.<sup>69</sup>

En ese sentido, en la celebración de contratos se da el caso que no existe notario en el lugar o que simplemente no se requiere de su función notarial, no obstante existe la posibilidad de llegar a acuerdos en los negocios que se celebre, haciéndolos constar en documento privado y este, a su vez, puede estar asesorado para su elaboración, en algunos casos y en otros, con la asistencia de testigos. Sin embargo, casi el ciento por ciento de estos casos surte efectos legales, con la salvedad del riesgo ante la inseguridad jurídica.

Una de las más importantes diferencias del documento privado con relación al documento público, es la fe pública del notario o de la autoridad competente, complementada estas diferencias con la inexistencia de la permanencia en el protocolo notarial, dando origen a un documento inseguro.

---

<sup>68</sup> **Ob. Cit.** Pág. 145.

<sup>69</sup> **Ob. Cit.** Pág. 396.

La fecha de un documento privado no contará, respecto a terceros, sino a partir del día en que hubiera sido incorporado o inscrito en un registro público desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaron o bien desde el día en que se entregara a un funcionario público por razón de su oficio. Los documentos privados formalizados para alterar lo pactado en escritura pública, no perjudicarán a terceros.

Preliminarmente se establece como documento privado, el creado por las partes interesadas, con testigos o sin ellos, pero sin intervención del notario, que le da fe o legalidad.

Se resume las ideas de Manuel Ossorio estableciendo, que el documento privado es el redactado por las partes interesadas, con testigos o sin ellos, pero sin intervención del profesional del derecho o un funcionario para darle fe o legalidad.<sup>70</sup>

Asimismo, del análisis efectuado, se concluye que el documento auténtico es aquel autorizado o legalizado. El documento privado el autorizado por las partes interesadas, pero no por funcionario competente, prueba contra quien lo escribe o sus herederos. Y, el documento público es aquel autorizado por funcionario competente, quien acredita los hechos que refiere y su fecha.

---

<sup>70</sup> **Ob. Cit.** Pág. 264.

A manera de síntesis, los documentos se dividen en privados y públicos. Los privados elaborados y firmados por las partes a quienes pueden obligar o no. Los públicos, elaborados y firmados por un funcionario en el ejercicio de su cargo, o por un notario. Este último es más conocido como instrumento público.

Además, es de suma importancia, la elevación de documentos privados a públicos y protocolización de documentos privados, por lo tanto, en el primer caso se requiere la presencia y prestación de consentimiento de los interesados quienes nuevamente suscriben el documento, con la diferencia que lo hacen ante el notario, convirtiéndose éste, en escritura pública, a partir del cual surten todos sus efectos como tales. En el segundo de los casos que consiste en la protocolación del documento privado es el punto de partida de las diferencias con los instrumentos públicos, para tal efecto analizamos al autor Jiménez Arnau quien establece: "Cosa distinta es la protocolización del documento privado. Cita el Art. 211 del reglamento notarial (español) que permite su incorporación a un protocolo notarial en forma de acta. Este carácter de acta que se le atribuye a la protocolización del documento privado es el punto de partida de todas las diferencias con la elevación a públicos de documentos privados. Aquella no es una escritura y, en consecuencia, a) Por ser acta, no hay en ella prestación de consentimiento (otorgamiento); b) Por no ser escritura, la protocolización de un

documento privado no debe considerarse bastante para dar por cumplida la obligación de hacer escritura impuesta por el art. 1279 (reglamento español citado); C) Por idéntica razón no se plantea problema alguno respecto al valor novatario o constitutivo del acta de protocolización; d) ...; e) Finalmente el documento privado que se incorpora al protocolo no pierde por ello su carácter de forma privada documental ni se convierte en instrumento público. Luego establece, esta última diferencia tiene una enorme trascendencia, cuyo resultado es que debe prevenir el notario de los peligros que la protocolización de documento privados de los que se sospecha que pueden ser elementos probatorios en algún juicio, porque el documento privado que se presenta en juicio como prueba tiene que ser presentado original en los autos, art. 602 de la Ley de Enjuiciamiento Civil español."<sup>71</sup> Puntualizando los efectos de la protocolización, dice Núñez Lagos, citado por Jiménez Arnau: "En la protocolización de documentos privados el notario asegura para el futuro la identidad del documento que le entregan e incorpora al protocolo, y el acta que levanta, haciendo constar ese hecho, como es documento público, le comunica ex nunc fecha fehaciente al documento privado. La función notarial no cubre nada más. Son consecuencia de esto: 1) La entrega y protocolización la puede hacer cualquiera, sea parte, tercero o extraño. Es más: cuando lo hace la parte, no agrega un adarme de eficacia al documento. 2)

---

<sup>71</sup> **Ob. Cit.** Págs. 497 y 498.

No hay fe de conocimiento ni juicio de capacidad; 3) El documento privado sigue siendo tan privado como antes de entrar a la notaría, y su régimen en la Ley de Enjuiciamiento es el documento privado no reconocido."<sup>72</sup>

Asimismo, Rodríguez Adrados, citado por Jiménez Arnau, establece: "Frente al documento notarial, el documento privado no tiene nunca autoría auténtica; el simple documento privado es neutro sobre su autoría; el documento privado reconocido también, por falta de autonomía, ya que la paternidad auténtica no deriva de él mismo, sino del documento público adicional de reconocimiento que no cambia su naturaleza."<sup>73</sup>

#### 3.2.2.2. Valor probatorio del documento privado

En el derecho romano no hubo diferencia entre el valor probatorio del documento privado redactado por los interesados y el confeccionado por Tabulario o Tabelión. Luego evolucionó hacia la prueba tasada y para evitar la pasión o imperfección del juez, se multiplican las disposiciones sobre lo que sirve para probar y el valor relativo de cada prueba, y muy especialmente crecen en número las normas encaminadas a fijar el valor de los documentos públicos, a señalar la preferencia de éstos sobre los privados y

---

<sup>72</sup> **Ibid.**

<sup>73</sup> **Ibid.**

a determinar la importancia que debe darse a la declaración de los testigos, según sea su número y su calidad.

En ese sentido, el instrumento público con respecto al documento privado tiene preferencias, se sintetiza tomando en cuenta varias opiniones de autores y tratadistas: valor con respecto a documentos privados, para lo cual se formulan dos hipótesis, la primera de los documentos privados anteriores o coetáneos al instrumento público, al cual por razones lógicas, históricas y legales, se concede al documento público evidente superioridad sobre el privado. Aparte que la falsificación material del documento público resulta más difícil, pues hay en él una intervención pública que le da un rango preferente al que tienen las manifestaciones formales privadas de los actos jurídicos, al que en el derecho notarial guatemalteco se le llama fe pública. Asimismo existe otra diferencia que consiste que cuando se trata de los efectos con relación a terceros, los del documento privado, aun reconocido, son muy exiguos, pues la fecha no se contará sino desde el día en que hubiera sido incorporada a un registro público, desde la muerte de cualquiera de los firmantes o desde que hubieran sido entregados a un funcionario público por razón de su oficio.

La otra hipótesis, que consiste en documentos privados posteriores, en el derecho español, la prioridad o mejor condición del documento público sobre el privado se pone sobre todo de relieve cuando uno y otro están en contradicción. Lo estipulado en un documento privado queda sin validez por lo que significa el documento público contradictorio o rectificador de aquel. La posibilidad de novar un documento público mediante otro de carácter privado, indiscutible entre las personas primitivamente intervinientes, no puede dañar al tercero, extraño al contrato privado y sin medio alguno de conocer su contenido.

#### 3.2.2.3. Ventajas

Las ventajas consisten en poder celebrar contratos de compraventa u otros, de manera rápida, económicas, sin mayores formalidades ni requisitos que puede ser con la asesoría de un notario u otra persona, pero que no da fe ni autoridad del acto o contrato. Además, esta forma de celebrar contratos si está reconocida por el Código Civil, por lo que si tiene validez y efectos positivos para las partes.

#### 3.2.2.4. Desventajas

Una de las desventajas consiste en que no tiene la fe pública del notario, por lo tanto es fácil su falsificación, con lo que se acarrea múltiples problemas para una de las partes, que en este caso va a ser el comprador. Otra de las desventajas es la inexistencia de mayor valor frente a una escritura pública, siendo del mismo bien objeto del contrato y misma fecha de celebración, prevalece el instrumento público. Asimismo no es un documento permanente como la escritura pública que se conserva en el protocolo del notario, aun después de fallecido este. El documento privado se deteriora, se destruye, se quema el original y no hay forma de reposición más que la celebración otra vez del mismo contrato, estando vivas las partes de lo contrario se presume su inseguridad jurídica o la inexistencia del contrato. Asimismo cuando por el objeto del contrato haya inscribirse en los registros es necesaria, por ley, la escritura pública, situación ante la cual el documento privado tiene desventaja.

#### 3.2.2.5. Regulación jurídica

Es tipo o forma de celebrar un contrato como los demás tiene su fundamento legal en el Artículo 1574 del Código Civil el cual

establece: "Toda persona puede contratar u obligarse: 1°. Por escritura pública; 2°. Por documento privado o por acta levantada ante el alcalde del lugar; 3°. Por correspondencia; y 4°. Verbalmente". Por lo anterior se concluye de la plena validez y efectos para las partes los contratos de compraventa de bienes inmuebles mediante documento privado, con la salvedad de las ventajas y desventajas frente a la escritura pública.

## CAPÍTULO IV

### 4. Los Contratos

#### 4.1. Antecedentes

En cuanto a la historia del contrato se establece: "En Roma ya existía un *numerus clausus* de *contractus*, pero no una categoría general de contrato, y los demás acuerdos eran *nudum pactum*, es decir, sin ninguna eficacia jurídica. Más tarde se logró dar cierta eficacia jurídica a los simples acuerdos mediante formas solemnes, como la *stipulatio*, tipo de promesa sometida a reglas muy estrictas. En este mismo sentido apareció la forma literal, por la cual se inscribía en el libro de contabilidad doméstica del deudor la obligación, y la forma real, por la que al entregar un bien surgía la obligación de restituirlo. Todo lo anterior no es más que ritos y procedimientos usuales, que otorgaban una vinculación jurídica a la obligación que mediante ellas se constituía, pero esa vinculación provenía de la forma, y no del propio acuerdo de voluntades. Con los años se concretaron y especificaron en Roma los contenidos contractuales, que eran los más básicos para una sociedad como la romana: compraventa, arrendamiento de bienes y servicios, mandato y sociedad. Junto a ellos se desarrollaron los contratos innominados, que podían estar dentro de alguna de estas

clases: do ut des, facio ut facias, do ut facias y facio ut des. En este momento de la historia seguía sin perfilarse la figura del contrato y sólo podemos hablar de contenidos contractuales, unos típicos y otros innominados, pero en ningún caso la voluntad era suficiente para obligarse. La llegada del derecho de los pueblos germanos implicó un retroceso respecto a la incipiente evolución hacia la categoría de contrato, por cuanto estas comunidades mezclaban un fuerte elemento formal con elementos simbólicos, e incluso el miedo a la venganza privada era una de las razones para que se procediera al cumplimiento de los acuerdos. Una influencia mucho más modernizadora supuso la del derecho canónico, que mantenía la obligación de veracidad y la de respetar la palabra dada. En la recepción del derecho canónico se pretendía ir 'vistiendo' los nudum pactum romanos, hasta llegar a los pacta vestita. Hay que tener en cuenta que la figura actual del contrato, tal como la conocemos, no deriva de los contractus romanos, sino de los pactos. Así, en las decretales del papa Gregorio IX (1234) se sancionaba la obligatoriedad de respetar los pactos cuando se adoptaran mediante juramento. El problema en este caso derivaba de que los pactos se debían cumplir, no por su fuerza obligatoria, sino por subordinarse al juramento del que emanaba el auténtico vínculo jurídico, por lo que no quedaba clara la solución cuando se hiciera un pacto inválido a la luz del derecho, unido a un juramento válido.

En la edad moderna, los teóricos del derecho natural, que en cierta medida secularizaron las ideas previas al derecho canónico, admitieron sin reserva la voluntad como fuente de obligaciones. Fue Hugo Grocio quien en su obra de *iure bello a.C. pacis* fundó todo su sistema en la necesidad de cumplir las propias promesas. Aparece por tanto el contrato como categoría donde el pilar básico es la simple voluntad de obligarse. Estas ideas se mostraron en consonancia con el pensamiento individualista y revolucionario de todos los juristas que influyeron en la redacción del Código de Napoleón (1804), como Domat o Pothier. Hemos de recordar que en esta época el contrato era una institución tan valorada, que incluso se situaba en el fundamento constitutivo de la sociedad política (el contrato social) o se hablaba del matrimonio como contrato matrimonial. fruto de todas estas influencias, el Artículo 1134 de dicho código afirma: "las convenciones formuladas conforme a las exigencias de la legalidad adquieren fuerza de ley entre las partes". Este Artículo supone una definición de la moderna categoría del contrato, que además gozaba de grandes virtudes para los revolucionarios, pues rompía obstáculos para la contratación del antiguo régimen y favorecía a la clase en ascenso, la burguesía, reforzando la dinámica del desarrollo industrial. De este modo se llegó al concepto de contrato hoy vigente que ha pasado a todos los códigos modernos y que puede

sintetizarse con palabras sencillas en la fórmula antes citada: acuerdo de voluntades destinado a producir efectos jurídicos.”<sup>74</sup>

En la actualidad se habla de la crisis de la figura del contrato, o más bien, de la crisis de los presupuestos que originaron el contrato. De hecho, el acuerdo que representa la base del contrato, se suponía que debía tener lugar entre voluntades libres e iguales, lo cual no es del todo cierto hoy en día. La realidad social muestra que la libertad, a la hora de contratar, no existe o está muy limitada en casos.

#### 4.2. Definición

La biblioteca Encarta, en cuanto al contrato lo define así: “Contrato, figura que define el acuerdo de voluntades destinado a producir efectos jurídicos”.<sup>75</sup> Para el autor Rogina Villegas el contrato se define como: “El acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones; es una especie dentro del género de los convenios”.<sup>76</sup>

---

<sup>74</sup> Microsoft Word, Biblioteca Encarta.

<sup>75</sup> **Ibid.**

<sup>76</sup> **Derecho civil mexicano**, Págs. 9 y 10.

Dentro de la terminología jurídica se ha hecho una distinción entre contratos y convenios en sentido estricto: al contrato se le ha dejado la función positiva, es decir, el acuerdo de voluntades para crear o transmitir derecho y obligaciones, y al convenio le corresponde la función negativa de modificar o extinguir esos derechos y obligaciones. En esta definición del convenio y del contrato se supone la del acto jurado. Podemos decir que el contrato es un acto jurídico plurilateral que tiene por objeto crear o transmitir derechos y obligaciones, reales o personales.

Es un acto jurídico plurilateral, porque en todo contrato hay una manifestación de voluntad que se llama jurídicamente consentimiento; es decir, un concurso o acuerdo de dos o más voluntades.

Por lo tanto, se estableció que contrato es el convenio, oral o escrito, entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada, y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas. Además, el contrato es el documento que recoge las condiciones del convenio. Asimismo, el autor Manuel Ossorio lo define así: "Contrato. Pacto o convenio entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas. En una 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. Capitant lo define como acuerdo de voluntades, entre dos o más personas, con el objeto de crear entre ellas vínculos de obligaciones; y también documento escrito destinado a comprobar una convención. Los contratos han de ser celebrados entre las personas capaces y no han de referirse a cuestiones prohibidas o contrarias a la moral o a las buenas costumbres. Los contratos lícitos obligan a las partes contratantes en iguales términos que la ley."<sup>77</sup>

#### 4.3. Los contratos en general

El autor guatemalteco Carlos Vásquez Ortiz, establece que el contrato es un acuerdo de voluntades anteriormente divergentes, por virtud del cual las partes dan origen (relación jurídica), modifican o extinguen una relación jurídica de carácter patrimonial.<sup>78</sup>

En realidad, el objeto del contrato consiste en crear o transmitir obligaciones y derechos y cuyo elemento esencial va a ser la manifestación de la voluntad animada de la intención de producir efectos de derecho unido al objeto que es la creación o transmisión de obligaciones y derechos.

---

<sup>77</sup> **Ob. Cit.** Pág. 167.

<sup>78</sup> **Derecho civil IV, Obligaciones II, De los contratos,** Pág. 3.

En estos derechos y obligaciones que se crean, extinguen o modifican, a través del contrato, no solo existen derechos personales sino también nacen derechos reales. Algunos contratos engendran únicamente derechos personales, otros dan origen a derechos personales y reales a la vez, pero hay otros que dan origen a derechos reales exclusivamente. En todos los contratos traslativos de dominio se dan origen a derechos reales y personales. Un ejemplo apropiado es la compraventa en la cual se transfiere la propiedad del enajenante al adquirente y al transferir la propiedad, da nacimiento a un derecho real; el derecho de dominio a favor del comprador, del permutante, del donatario, etcétera. No obstante, la compraventa da origen a derechos personales, pues tiene los contratantes obligaciones de dar, de hacer y de no hacer; obligaciones de entregar el objeto, garantizar una posesión pacífica y útil de la cosa; de obligarse al saneamiento de los vicios o defectos ocultos y de la evicción y respecto al comprador, pagar el precio, entregarlo en el momento y forma convenida, etc. Asimismo, como ejemplos de contratos que crean únicamente derechos personales son: el mandato, el depósito, el comodato y el arrendamiento. Por su lado los contratos que exclusivamente generan derechos reales son: usufructo, uso, habitación y las servidumbres.

#### 4.4. Los contratos según el Código Civil

Por su lado, nuestro Código Civil, establece: "Artículo 1517. Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación". Asimismo, "Artículo 1518. Los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez."

#### 4.5. Formas de los contratos

Según el autor Vásquez Ortiz, la forma es el medio por el cual se produce y exterioriza la declaración de voluntad. Agrega además, que en sentido estricto, se entiende por forma, la forma expresa y más concretamente la determinada y especial que, por disposición de la ley o de la voluntad de las partes, ha de observarse en determinados negocios jurídicos.<sup>79</sup>

El Código Civil guatemalteco, Dto. 106, establece determinadas formas para la celebración de contratos: "Art. 1574. Toda persona puede contratar y obligarse: 1°. Por escritura pública; 2°. Por documento privado o por acta levantada ante el alcalde del lugar; 3°. Por correspondencia; y 4°. Verbalmente". Agrega el Art. 1524 del Código Civil el contrato por teléfono al

---

<sup>79</sup> **Ibid.** Pág. 20.

establecer: "El contrato por teléfono se considera celebrado entre presentes y tanto en este como en el artículo anterior, el contrato se reputa celebrado en el lugar en que se hizo la oferta".

Deberá constar en escritura pública los contratos que se consideran solemnes, sin cuyo requisito no tendrá validez y se tiene como ejemplos: El contrato de mandato, la renta vitalicia, la donación entre vivos, de bienes inmuebles y las sociedades.

Asimismo, los contratos celebrados entre las partes sin la intervención de notario o funcionario público se reputan contrato privado, pues no existe la fe pública del notario y por lo tanto carece de seguridad jurídica. Otras formas son: los celebrados por correspondencia, verbalmente, por teléfono o por acta levantada ante el alcalde del lugar, son legales, es más, la ley establece que deben constar por escrito, sin especificar la clase de escrito, por lo que se entiende, no necesariamente escritura pública.

## 4.6. Elementos de los contratos

### 4.6.1. Esenciales

El contrato no nace a la vida jurídica sin estos elementos. Debe tenerlos necesariamente y la falta de alguno de ellos conlleva la ineficacia y nulidad del negocio. Estos elementos son: la capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, el consentimiento que no adolezca de vicio y el objeto lícito. (Art. 1251 del Código Civil).

Siendo el consentimiento un elemento esencial, conlleva la expresión consciente de la voluntad de las partes contratantes sobre un mismo asunto. El Art. 1518 del código Civil señala que los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez. No obstante, existen defectos o vicios de la voluntad o el consentimiento como el error, el dolo la simulación y la violencia. (Art. 1257 del Código Civil).

Por otra parte, la capacidad para contratar es otro de los elementos esenciales del negocio jurídico que consiste en el amparo por la ley a las personas para contratar y cuya excepción será la de ser declarado específicamente incapaz como la expresa

el Artículo 1254 del Código Civil: "Toda persona es legalmente capaz para hacer declaración de voluntad en un negocio jurídico, salvo aquellas a quienes la ley declare específicamente incapaces. Esta incapacidad tiene una excepción la de incapacidad relativa de una de las partes que no podrá ser invocada por la otra en su propio beneficio, si oportunamente lo hubiere conocido. (Art. 1255 Código Civil).

Asimismo, el objeto, figura como elemento esencial del negocio jurídico que recae sobre el bien o la cosa que debe reunir ciertos requisitos: que sea posible, no contrario a la ley ni a las buenas costumbres, ni contrario a la moral.

Por otro lado, diversos autores agregan la causa como elemento esencial de validez del negocio jurídico. Al respecto el Lic. Vásquez Ortiz establece: "En sentido técnico, en derecho, la causa es la razón justificativa de la eficacia jurídica de un acto, determinativa de la protección que la ley concede al tutelar para sancionar los derechos y deberes que de él se derivan."<sup>80</sup>

De acuerdo a la teoría clásica la causa es el fin del acto, no obstante ha habido avances al respecto aludiendo que la causa es la función o fin económico-social del acto y la doctrina

---

<sup>80</sup> **Ibid.** Pág. 17.

alemana considera a la causa como un elemento propio del contenido de algunos negocios. En fin se entiende a la causa como la razón de ser del contrato, en donde los contratantes manifiestan su decisión de crear, modificar o extinguir una obligación.

#### 4.6.2. Naturales:

Son aquellos que nacen de acuerdo con la clase de contrato. Por ejemplo en una compraventa de bien inmueble será elemento natural el saneamiento.

#### 4.6.3. Accidentales:

Son los elementos nacidos de la voluntad de los contratantes y que únicamente afectan al contrato si se pactan, como la condición, el plazo y el modo.

#### 4.7. División de los contratos:

Según el análisis del Código civil los contratos pueden ser:

4.7.1. Unilaterales: si la obligación recae sobre una de las partes, como la donación.

4.7.2. Bilaterales: si en un contrato ambas partes se obligan recíprocamente, como en una compraventa.

4.7.3. Consensuales: Cuando se perfecciona únicamente bastando el consentimiento, como un mandato.

4.7.4. Reales: Se requieren para su perfeccionamiento la entrega de la cosa, como ejemplo, un depósito.

4.7.5. Principales: Los principales subsisten por sí solo. Ejemplo: el mutuo.

4.7.6. Accesorios: Tiene por objeto el cumplimiento de otra condición u obligación, la promesa de compraventa es no de ellos.

4.7.7. Onerosos: En él se establecen provecho y gravámenes.

4.7.8. Gratuitos: El provecho es solamente de una de las partes.

4.7.9. Oneroso conmutativo: Cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde la celebración del contrato.

4.7.10. Aleatorio: Cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto, determinándose la ganancia o pérdida en el momento que este se lleve a cabo.

4.7.11. Condicionales: Depende su realización o subsistencia a un suceso incierto e ignorado por los contratantes.

4.7.12. Absolutos: Su realización no depende de condición alguna.

Asimismo el contrato puede ser:

4.7.13. Público: Cuando las partes actúan investidas de soberanía, es decir, ejercen una función pública.

4.7.14. Privado: Cuando ninguno de los contratantes están investidos de soberanía, o sea, no son funcionarios públicos.

## CAPÍTULO V

### 5. Contrato de compraventa

#### 5.1. Evolución del contrato de compraventa

Este contrato tiene mayor importancia dentro de su clase debido a que es el contrato tipo de los traslativos de dominio, por una parte y porque además, constituye la principal forma moderna de adquirir una propiedad. Es un medio principal de adquisición del dominio. Asimismo las formas de adquisición del dominio están representadas por el contrato, la herencia, la prescripción, la ocupación, la accesión, la adjudicación y la ley.

Por tal circunstancia se analiza la evolución del concepto desde varias perspectivas, iniciando con el derecho romano antiguo y clásico, en la cual la compraventa no fue traslativa de dominio, sino únicamente se garantizaba por el vendedor la entrega de la cosa y su posesión pacífica y útil, mientras tanto el comprador a pagar el precio con el cual se aseguraba la posesión pacífica y la libre disponibilidad del hecho. En virtud de tal circunstancia no se operaba la transmisión de la propiedad al comprador derivado del principio de su intransmisibilidad por el mero consentimiento.

Por otra parte, la compraventa clásica no transmite ni la cosa ni el precio, sino, únicamente dan origen a obligaciones. En el derecho romano posterior, en un principio no había transmisión de dominio, sino solo de posesión, que podía ser útil para la usucapión y convertir a través del tiempo esa posesión en propiedad. En los últimos tiempos del derecho romano afirma Rogina Villegas: "La traditio se consideró apta para operar la transmisión de la propiedad, respecto de bienes mancipi y, por consiguiente, sustituyó a la mancipatio y a la in jure cessio. A su vez, dentro de la traditio real, consistente en la entrega de la cosa, se operó una evolución que preparó el desarrollo del derecho moderno. Poco a poco se convirtió la traditio real en simbólica o ficta."<sup>81</sup>

Se deduce por lo tanto que en un principio la compraventa no transmitía la propiedad, fue posteriormente cuando se consideró la mera tradición para la transmisión de la propiedad es decir la entrega real de la cosa que posteriormente la tradición real se convirtió en simbólica ficticia, es decir ya se consideraba la transmisión de la propiedad sin la entrega de la cosa bastante con la expresión del consentimiento o la voluntad.

En el derecho francés a través de formas consuetudinarias, se conservaba la tradición simbólica y ficta, pero seguía

---

<sup>81</sup> **Ob. Cit.** Pág. 135.

formalmente mencionándose en los contratos la entrega de la cosa como elemento necesario para la transmisión de la propiedad. Ya con el nacimiento del Código de Napoleón. Artículos 1138 y 1583, mencionado por Rogina Villegas: "La obligación de entregar la cosa será perfecta por sólo el consentimiento de los contratantes. Hará al acreedor propietario y pondrá a su cargo aquella, desde el instante en que haya debido entregársele aún cuando no se haya verificado la tradición, a no ser que el deudor sea moroso en entregársela en cuyo caso quedará la cosa por cuenta y riesgo de este último."<sup>82</sup>

"Será perfecta (la venta) entre las partes, y la propiedad quedará adquirida de derecho por el comprador, respecto del vendedor, desde el momento en que se convenga en la cosa y el precio, aunque la primera no se haya entregado ni pagado."<sup>83</sup>

El mismo autor establece: "Al final del antiguo derecho, pothier afirmaba que la transmisión de la propiedad no era elemento de la venta, ya que esta solamente hacía nacer obligaciones recíprocas a cargo de las partes."<sup>84</sup> Continúa dicho autor: "Actualmente esta regla no ofrece dudas. Tiene como consecuencia desplazar los riesgos a cargo del comprador, que ha

---

<sup>82</sup> **Ibid.** Pág. 137.

<sup>83</sup> **Ibid.**

<sup>84</sup> **Ibid.**

pasado a ser propietario. Los Artículos 1583 y 1138 se explican por esa transmisión automática de la propiedad.”<sup>85</sup>

Por su parte, los juristas italianos de la época contemporánea, de acuerdo con los textos que interpretan, estiman también que la simple perfección del contrato de compra y venta produce la transmisión de la propiedad.

Finalmente, se estima que la transmisión por el simple consentimiento puede producir fraudes gravísimos, además de no ser garantía suficiente para terceros por lo tanto tratándose de bienes inmuebles, será necesaria su inscripción en el registro de la propiedad y los bienes muebles por la simple convención, es decir la entrega de la cosa.

## 5.2. Definición de la compraventa.

La biblioteca Encarta define la compraventa de la siguiente manera: “Compraventa, contrato mediante el cual uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente. Si el precio de la venta consistiera parte en dinero y parte en otra cosa, se calificará el contrato por la intención manifiesta de los contratantes; no constando ésta, se tendrá por

---

<sup>85</sup> **Ibid.** Pág. 139.

permuta –intercambio de una cosa por otra– si el valor de la cosa dada en pago del precio excede al del dinero o su equivalente, y por venta en el caso contrario. Para que el precio se tenga por cierto, bastará que lo sea con referencia a otra cosa cierta o que se deje su señalamiento al arbitrio de persona concreta. También se tendrá por cierto el precio en la venta de valores, granos, líquidos y demás bienes fungibles, cuando se señale el que la cosa vendida tuviera en determinado día, bolsa o mercado, o se fije un tanto mayor o menor que el precio del día, bolsa o mercado, con tal que sea cierto.

La compraventa se perfeccionará entre las dos partes y será obligatoria para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado. Si al tiempo de celebrarse la venta, se hubiere perdido en su totalidad la cosa objeto de la misma, quedará sin efecto el contrato; si se hubiere perdido sólo en parte, el comprador podrá optar entre desistir del contrato o reclamar la parte existente, una vez abonado su precio en proporción al total convenido. Es obligación del comprador satisfacer el precio pactado; son obligaciones del vendedor la entrega del objeto y el garantizar al comprador la posesión legal y pacífica de la cosa vendida, además de responder de los vicios o defectos ocultos de la misma, aunque los ignorara, pero no será responsable de los defectos manifiestos que fueran visibles o apreciables, ni

tampoco de los que no lo estén, si el comprador es un perito que, por razón de su oficio o profesión, debía conocerlos."<sup>86</sup>

Por su parte en el derecho francés según cita de Rogina Villegas: "La compraventa es un contrato por el cual una persona, que se denomina vendedor, se obliga a transmitir a otra la propiedad de una cosa, mientras que esta otra, que es el comprador, se obliga a pagarle su valor en dinero."<sup>87</sup>

Continúa el autor: "En el Artículo 1582 del Código Napoleón se define la venta al estilo romano en los siguientes términos: La venta es un contrato por el cual uno se obliga a dar una cosa y otro a pagarla. Sin embargo el precepto siguiente aclara el carácter traslativo del contrato en cuanto al dominio al estatuir que: Será perfecta entre las partes, y la propiedad quedará adquirida de derecho por el comprador, respecto del vendedor, desde el momento en que se convenga en la cosa y el precio, aunque la primera no se haya entregado ni pagado el segundo."<sup>88</sup>

El autor guatemalteco, Vásquez Ortiz, establece: "De acuerdo con Puig Peña, es aquel contrato por cuya virtud una persona se

---

<sup>86</sup> Microsoft Word, Biblioteca Encarta.

<sup>87</sup> **Ob. Cit.** Pág. 142.

<sup>88</sup> **Ibid.** Pág. 144.

obliga a entregar a otra una cosa, con la finalidad de transmitir su dominio, a cambio de que ésta entregue un precio cierto en dinero o signo que lo represente.”<sup>89</sup>

Nuestro Código Civil establece: “Art. 1790. 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.”

### 5.3. Solemnidad del contrato de compraventa:

La compraventa es como todo contrato, puede celebrarse en forma verbal, escrita, por teléfono, en escritura pública, documento privado o en acta levantada ante el alcalde, sin embargo hay que tomar en cuenta si el bien objeto del contrato debe inscribirse en algún registro debe celebrarse en escritura pública puesto que en otra forma no podría llevarse a cabo su inscripción. Importante también lo que establece el Artículo 1791 del Código Civil: “El contrato de compraventa queda perfecto entre las partes desde el momento en que convienen en la cosa y en el precio, aunque ni la una ni el otro se haya entregado. Queda prohibido el pacto de retroventa.” Esto significa que no necesariamente debe haberse celebrado por escrito, ni haberse entregado la cosa ni el precio, se deduce el simple hecho de

---

<sup>89</sup> **Ob. Cit.** Pág. 65.

tomar esa decisión y expresar el consentimiento o la voluntad y está el contrato celebrado perfectamente. Tómesese en cuenta también, la existencia de distintas modalidades de la compraventa que trataremos más adelante.

#### 5.4. Características de la compraventa

Rogina Villegas, establece las siguientes características: "La compraventa es un contrato bilateral porque engendra derechos y obligaciones. Es oneroso, porque confiere provechos y gravámenes también recíprocos. Generalmente es conmutativo, por cuanto que las prestaciones son ciertas y determinadas al celebrarse el contrato."<sup>90</sup>

En síntesis, la venta es ocasionalmente aleatoria, es decir que se adquieren los frutos futuros de una cosa corriendo el riesgo el comprador de que no exista, pero siempre pagando su precio. Es consensual para muebles y formal para inmuebles, en el sentido de que para la compra de bienes muebles no se necesita formalidad alguna para su validez, mientras tanto para inmuebles, el contrato debe constar siempre por escrito ya sea en documento público o documento privado, según su importancia y su precio. Es además, principal, por cuanto que existe por sí solo, sin depender de otro contrato. Puede también ser instantáneo o de

---

<sup>90</sup> **Ob. Cit.** Pág. 155.

tracto sucesivo. Instantáneo porque puede realizarse inmediatamente o al contado y de tracto sucesivo cuando se paga el precio por abono. Agrega el autor que la compraventa puede ser consensual en oposición a real, quiere decir esto, que existe esto antes de la entrega de la cosa. La clasifica también desde otra perspectiva como compraventa civil o mercantil dependiendo del objeto o la causa.

Finalmente, otra de las clasificaciones que interesa es la compraventa voluntaria y forzosa, la primera es el contrato ordinario en que las partes se ponen de acuerdo con respecto a la cosa y el precio, mientras tanto la segunda tiene una característica relevante que consiste en que afecta al contrato en su esencia misma y que se da a través del remate, en la adjudicación judicial y en la expropiación por causa de utilidad pública.

Para el guatemalteco, Vázquez Ortiz, la compraventa presenta las siguientes características: es principal, consensual y oneroso. Además, conmutativo que puede ser aleatorio, traslativo de dominio y sirve para adquirir la propiedad.<sup>91</sup>

---

<sup>91</sup> **Op. Cit.** Pág. 66.

## 5.5. Elementos de la compraventa

De acuerdo a las definiciones dadas, se distinguen los elementos siguientes: a) Elementos personales: el comprador y el vendedor, el primero es el propietario del objeto que se va a vender. Para el efecto el Artículo 1794 del Código Civil establece: "Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad. La venta de cosa ajena es nula y el vendedor debe restituir el precio si lo hubiere recibido y responder de daños y perjuicios si hubiere procedido de mala fe. El segundo es aquel que recibe la cosa objeto del contrato y paga al vendedor en dinero el precio de la cosa. Ambos deben tener capacidad legal para contratar. b) Elementos reales: La cosa o el bien y el precio. El primero son las cosas susceptibles de apropiación como lo establece el Artículo 442 del Código Civil: "Son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se clasifican en inmuebles y muebles". El segundo consiste en la retribución o valor pecuniario del bien vendido. Al respecto Vásquez Ortiz establece: "El precio: Es la suma de dinero que paga el comprador. Es la contraprestación de la cosa, ha de ser cierto, sea que los fijen las partes, o un tercero, o que lo refieran a otra cosa cierta y fijado en dinero."<sup>92</sup> c) Elementos formales: La compraventa debe hacerse por escrito y si el bien es susceptible

---

<sup>92</sup> **Ibid.** Pág. 67.

de inscripción en el registro deberá de constar en escritura pública.

Rogina Villegas establece los siguientes elementos de la compraventa: a) Elementos de validez, y, b) Elementos esenciales.<sup>93</sup> Dentro de los primeros solo cabe mencionar la capacidad y la forma y dentro de los segundos se encuentran el consentimiento y el objeto. Dentro de este último dicho autor hace alusión con respecto a la posibilidad jurídica de la cosa estableciendo: "Estudiaremos ahora los dos últimos requisitos de la cosa como objeto indirecto de la compraventa, consistentes en que esté en el comercio y sean determinada o determinable. Estos requisitos se refieren simplemente a la posibilidad jurídica del objeto; no tiene nada que ver con la posibilidad física del mismo, es decir, se considera que hay una imposibilidad jurídica para que una cosa que está fuera del comercio o no es determinada o susceptible de determinarse, pueda ser objeto de un contrato."<sup>94</sup>

El Código Civil guatemalteco regula esta circunstancia en el Artículo 1538, el cual establece: "No solo las cosas que existen pueden ser objeto de los contratos, en 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

---

<sup>93</sup> **Ob. Cit.** Págs. 167 y 217.

<sup>94</sup> **Ibid.** Pág. 187.

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."

Se establece entonces, como objeto esencial el consentimiento y el objeto y dentro de este último el precio, el cual, en el derecho civil guatemalteco es imprescindible así sean de validez o esenciales, o en todo caso, elemento real.

5.6. Impuestos a los cuales están afectos los contratos de compraventa

De conformidad con la Ley del Impuesto al Valor Agregado, Dto. 21-92 casi todos los contratos están afectos a este impuesto, no obstante, nos interesa únicamente los contratos de compraventa ya sean muebles o inmuebles, al respecto establece al Artículo 3 de dicho cuerpo legal: "Del hecho Generador: El impuesto es generado por: 1) La venta o permuta de bienes muebles o derechos reales constituidos sobre ellos. 2)... 3)... 4)... 5)... 6)... 7... 8) La venta o permuta de bienes inmuebles. 9)..."

En cuanto a la tarifa del impuesto establece el Artículo 10 de dicha ley: "Tarifa única: los contribuyentes afectos a las disposiciones de esta ley pagarán este 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 la venta de los bienes o el valor de los servicios. De la recaudación..."

Asimismo, el Artículo 55 de la ley citada establece: "Tarifas. En los casos de enajenación de bienes inmuebles, de vehículos automotores terrestres nuevos y toda clase de vehículos marítimos y aéreos, la tarifa del impuesto será la establecida en el artículo 10 de esta ley. En los casos...". Comentario aparte merece la venta de vehículos, pues la tarifa dependerá del modelo y años de uso, regulado por el artículo 55 de la ley establecida, no obstante en la presente tesis nos interesa, sobre manera, lo relacionado con bienes inmuebles.

Otro aspecto importante sobre este impuesto lo regula el Artículo 56 de la ley mencionada: "Base del impuesto. La base de impuesto lo constituye el precio de la enajenación consignado en la factura o escritura pública respectiva. En los contratos de enajenación de bienes inmuebles cuando en la escritura pública respectiva se consignen valores menores de los que consten en la matrícula fiscal, el impuesto se determinará sobre el valor de esta". Asimismo el Artículo 57, párrafo séptimo, con respecto a la fecha y forma de pago estipula: "En los casos de contratos traslativos de dominio sobre bienes inmuebles, incluidas las

permutas, si el vendedor es contribuyente registrado del impuesto y su actividad es la construcción o la venta de inmuebles, incluyendo terrenos con o sin construcción, la enajenación deberá documentarse en escritura pública para los efectos registrales, pero el impuesto se pagará en la factura por la venta y en la fecha en que se emita esta". El párrafo noveno del mismo artículo expresa: "Cuando el vendedor del bien inmueble no sea contribuyente registrado del impuesto, la enajenación deberá documentarse en escritura pública y el impuesto se pagará siempre en efectivo por el adquirente, en los bancos del sistema o en las instituciones autorizadas para el efecto, dentro del plazo de de los quince (15) días hábiles siguientes al de la fecha de autorización de la escritura, se haya o no compulsado el testimonio. El notario está obligado a consignar en la razón final del testimonio de la escritura pública el monto del impuesto que grava el contrato y deberá adjuntar fotocopia legalizada del recibo de pago respectivo."

Otro impuesto que recae sobre los bienes inmuebles aunque no fuese de la compraventa, es el impuesto único sobre inmuebles. El Dto. 15-98 en su Artículo 1 establece: "Impuesto único. Se establece un impuesto único anual sobre el valor de los bienes inmuebles situados en el territorio de la república". En cuanto al sujeto del impuesto establece el Artículo 8 de la ley citada: "Sujetos del impuesto. Para lo efectos de las obligaciones

establecidas en la presente ley, son contribuyentes las personas propietarias o poseedoras de bienes inmuebles y los usufructuarios de bienes del estado". Y finalmente las tasa del impuesto lo regula el Artículo 11 así: "Tasas al valor: Para la determinación del impuesto anual sobre inmuebles, se establece las escalas y tasas siguientes:

Valor inscrito				Impuesto
Hasta	Q.	2,000.00		Exento
De	Q.	2,000.01	a Q. 20,000.00	2 por millar
De	Q.	20,000.01	a Q. 70,000.00	6 por millar
De	Q.	70,000.01	en adelante	9 por millar

#### 5.7. Clasificación del contrato de compraventa

Clasificación comúnmente aceptada:

1. Compraventa ordinaria.
2. Compraventa especial.
3. Por razón de las personas.
  - a) Compraventa de bienes del estado.
  - b) Compraventa de bienes eclesiásticos.
  - c) Compraventa de bienes de menores.
    - Menores sujeto a patria potestad.
    - Menores sujeto a tutela.
  - d) Compraventa de bienes de incapaces.

4. Por razón del objeto.

- a) Compraventa de bienes inmuebles o derechos reales.
- b) Compraventa de propiedad intelectual e industrial.
- c) Compraventa de animales.
- d) Compraventa de objetos artísticos e históricos.
- e) Compraventa de esperanza (aleatorio).
- f) Compraventa de suministro.
- g) Compraventa con exclusiva de venta.
- h) Compraventa a prueba y sobre muestras.

5. Por razón de la forma.

- a) Por expropiación forzosa.

6. Por razón del origen.

- a) Expropiación forzosa por causa de utilidad pública o interés social.

7. Otras clases de compraventa.

- a) Compraventa a ensayo o a prueba.
- b) Compraventa a plazos o a crédito.
- c) Compraventa a término.
- d) Compraventa al contado.
- e) Compraventa con reserva de dominio.
- f) Compraventa de cosa ajena.
- g) Compraventa de cosa futura.

## CAPÍTULO VI

### 6. Contrato de compraventa de bienes inmuebles

#### 6.1. Contrato de compraventa de bienes inmuebles mediante instrumento público

Con bastantes argumentos hemos tratado los diferentes temas relacionados al problema de la inseguridad jurídica de los contratos de compraventa mediante documento privado y este no será la excepción, puesto que este problema amerita el análisis desde diferentes puntos de vista. Específicamente el tema relacionado tiene como objeto principal la compraventa de bienes inmuebles, bienes que nuestro Código Civil define de la siguiente manera: "Art. 442. (concepto) Son bienes las cosas que son o puedan ser objeto de apropiación, y se clasifican en inmuebles y muebles". "Art. 445 (bienes inmuebles). Son bienes inmuebles: 1°. El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas, y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra; 2°. Los árboles y plantas mientras estén unidos a la tierra, y los frutos no cosechados; 3°. Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente; 4°. Las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad, incorporadas al inmueble; 5°. Los ferrocarriles sus vías; las líneas telegráfica y telefónicas, y las estaciones

radiotelegráficas fijas; 6°. Los muelles, y los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa; y 7°. Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo permanente a la finca."

Como se ha afirmado, el contrato se da entre dos o más personas quienes convienen en crear, modificar o extinguir una obligación, esta afirmación como género del contrato de compraventa que sería la especie. El contrato de compraventa es aquel por medio del cual una persona llamada vendedor le transfiere la propiedad o posesión de una cosa a otra llamada comprador a cambio de un precio y esta se obliga a pagar dicho precio, sujetándose ambos a las obligaciones que de la ley se emanan. Sin embargo, este estudio recae específicamente sobre bienes inmuebles, vendido por medio de instrumento público que en este caso el documento legal o idóneo es la escritura pública, aunque en los subsiguientes apartados se analiza el contrato cuando se haya otorgado en documento privado.

### 6.1.1. Seguridad, valor y permanencia de los contrato de compraventa en instrumento público

Cuando se efectúa un contrato de compraventa de bienes inmuebles mediante escritura pública conlleva numerosas ventajas con respecto a aquellos contratos celebrados únicamente en documento privado y una de las razones es que la escritura pública se realiza bajo la asesoría del notario, no obstante desde el momento en que las partes disponen solicitar el trabajo del notario están pensando en la seguridad del contrato, evitando cualquier falsedad. En todo el proceso desde la rogación hasta la inscripción en el registro, la certeza por el profesionalismo del notario siempre va a existir. Como se afirma en el capítulo uno del presente trabajo en cuanto que el notario es competente en su trabajo, la perfección jurídica de su obra, para lo cual tiene que hacer juicios de capacidad, de identidad, etc.: el proceso formal que es axiomático y que persigue un fin de seguridad. También persigue esa seguridad la responsabilidad del notario, respecto a la perfección de su obra. Esto significa un trabajo hecho con los menores errores posibles y adaptados a la voluntad de las partes y de la legalidad del contrato.

En cuanto al valor que persigue es la de servir de prueba dentro y fuera del juicio como lo apuntamos en el capítulo correspondiente, valor implica utilidad, aptitud, fuerza,

eficacia para producir efectos. El notario, además, da a las cosas un valor jurídico. Este valor tiene una amplitud: es el valor frente a terceros;... No hay que confundir el valor de que estamos hablando, como fin de la función notarial, con la validez del negocio y del documento, pues esta implica viabilidad y en cambio el valor es la eficacia y la fuerza que otorga la intervención del notario entre partes y frente a terceros.

En ese sentido, el valor como fin de la función no es del negocio sino de la fe pública del notario, en la autorización del acto o contrato.

La permanencia es otro fin de la función notarial, se relaciona ampliamente con el mencionado contrato mediante escritura pública. La permanencia es el fin del protocolo notarial, la conservación por mucho tiempo del documento original del cual se expiden tantas copias como lo solicitan los interesados. La escritura pública es por excelencia el documento idóneo para la celebración de los contratos por esta característica, no obstante que la ley permite la celebración de contratos de distintas formas. Asimismo con la escritura pública las partes satisfacen sus intereses puesto que esto conlleva la perpetuidad del instrumento y por lo tanto de los derechos y obligaciones adquiridos mediante la misma.

## 6.2. Contrato de compraventa de bienes inmuebles mediante documento privado

### 6.2.1. Causas de los contratos de compraventa mediante documento privado

Es de suma importancia el tema que nos ocupa en la presente investigación debido a la relevancia que cobra en el municipio de San Martín Jilotepeque, el hecho de que existan muchísimas personas que celebran contratos en documento privado, especialmente de bienes inmuebles. Para dicha circunstancia existen diversas razones como la inexistencia de notario cercano al lugar de origen de las personas en el área rural, la rapidez del documento privado, el establecimiento de menor cantidad de requisitos comparado con la escritura pública. Otras de las razones son: la pobreza de los habitantes, puesto que para ellos es más urgente buscar el sustento diario dejando en segundo plano la necesidad de una escritura pública en sus transacciones, por otro lado también la ignorancia de las desventajas del documento privado, es otra de dichas razones.

## 6.2.2. Consecuencias de los contratos de compraventa de bienes inmuebles mediante documento privado

### 6.2.2.1. Consecuencias positivas

Si todo transcurre con normalidad y en estado de derecho, los derechos y obligaciones para las partes como consecuencias del contrato surten pleno efecto, es decir, se efectuó un contrato como efectivamente las partes lo planearon y con el transcurso del tiempo seguirá teniendo la misma validez de su origen. Por otra parte, es positivo entre los contratantes, la economía de recursos en cuanto a su celebración por que hay menos gastos. La formalidad también es menor, comparado con la escritura pública, por lo que se requiere menos requisitos legales, es positivo en forma inmediata. Asimismo, se considera positivo el hecho de no requerir la asesoría de un experto, basta con tener un poco de conocimiento para elaborar un documento de tal naturaleza, que como se dijo surte plena validez para las partes.

### 6.2.2.2. Consecuencias negativas.

Efectivamente del análisis efectuado de casos concretos en el municipio de San Martín Jilotepeque, departamento de Chimaltenango y como consecuencia del estudio que nos ocupa el problema, se deduce que son muchas las consecuencias negativas

que se desprenden de realizar un contrato mediante documento privado como las siguientes: El comprador no tiene asesoría sobre las ventajas y desventajas del contrato, sobre las consecuencias inmediatas y mediatas. Asimismo, el derecho adquirido mediante el documento privado es vulnerable ante muchas circunstancias como su quema, pérdida, deterioro, rompimiento, falsificación, etc. del documento de soporte, es decir, el documento privado, puesto que no se cuenta con un documento matriz como en la escritura pública. También, ante la no asesoría de un notario, pierde el estado los impuestos a que el contrato se encuentra afecto como el Impuesto al Valor Agregado, porque si bien es cierto que como contrato es legal según el Código Civil, nadie asesora sobre los impuestos y por lo tanto, este no se hace efectivo ante la institución encargada de la recaudación y por ende pierde el estado.

Otra de las circunstancias negativas radica en que los bienes inscribibles, necesita para su trámite de inscripción, la escritura pública y al no tenerse no se lleva a cabo, por lo tanto el dominio del bien seguirá siendo del que tenga el derecho o el bien inscrito a su nombre. Asimismo, ante dos documentos, uno de carácter público como la escritura pública y el otro documento privado que tenga como objeto el mismo bien o que exista un litigio sobre el mismo objeto, obviamente perderá el documento privado, pues carece de fe pública como la escritura

pública. En fin son varios los efectos negativos como consecuencias de la celebración de un contrato de compraventa mediante documento privado, circunstancias que puede ser evitado si se hace conciencia en la necesidad de celebrarlo mediante escritura pública.

6.2.3. Seguridad, valor y permanencia de los contratos de compraventa bienes inmuebles mediante documento privado

6.2.3.1. Seguridad de los contratos de compraventa de bien inmueble en documento privado

La seguridad jurídica como se apuntó en el capítulo II de esta investigación es sinónimo de certeza jurídica que se traduce en la confianza, la garantía o la certidumbre en la celebración de determinados actos o contratos. Tratándose del documento privado, esta seguridad es vulnerable ante muchas circunstancias debido a la falta de apego a muchos de los requisitos que el código de notario establece para la celebración de contratos. El Lic. José Guillermo Metlich de la Peña, al respecto establece: "La seguridad jurídica es la garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos o que, si éstos llegarán a producirse, le serán

asegurados por la sociedad, protección y reparación.”<sup>95</sup> En ese sentido no existe para los contratos mediante documento privado la reparación o la protección del documento como la escritura pública, sopena de que se vuelva a celebrar el contrato estando viva las partes.

Por lo tanto, se concluye que no habiendo asesoría de un notario, ni escritura pública, no hay fe pública en la celebración del contrato. Además no es susceptible de inscripción por el hecho del documento privado y tampoco se ha cumplido con los impuestos respectivos, su certeza jurídica adolece de debilidad.

#### 6.2.3.2. Valor del contrato de compraventa de bien inmueble mediante documento privado

El documento privado es una forma escrita privada de celebrar los contratos, siendo obra exclusiva de los contratantes, sin que exista la intervención del notario o funcionario público que le da autoridad o autenticidad al acto. El contrato de compraventa es perfectamente válido y surte sus efectos cuando ambas partes se ponen de acuerdo respecto a sus elementos esenciales, precio y cosa. En el caso de contratos mediante documento privado no se

---

<sup>95</sup> Metlich de la Peña, José Guillermo, "La seguridad jurídica", *Seguridad jurídica en el derecho tributario*, 1995, <http://www.Juridicas.Unam.Mx/publica/librev/rev/derhum/cont/37/pr/pr24.pdf> (22 de diciembre de 2006).

exige formalidad alguna para su celebración, estrictamente del documento, no así la capacidad de las partes que sí debe existir, por lo tanto se entiende que cualquiera que sea la forma de su celebración, una vez exista el consentimiento de las partes además de ser el objeto lícito, posible y determinado o determinable es suficiente para la existencia del contrato así sea en documento privado. Es más, la buena fe del vendedor es elemento indispensable para que el contrato sea válido puesto que con ello el vendedor reafirma su voluntad. En contra parte a lo dicho, carece de fe pública que lo desmerita frente a la escritura pública. En síntesis, no cumple con los fines fundamentales del instrumento público de dar forma, probar y dar eficacia legal, por que no asegura la autenticidad para el futuro, ni garantiza la legalidad o legitimidad del acto, ni constituye un medio que asegure los efectos del mismo. Como lo afirma Jiménez-Arnau: "Un documento privado cuyas firmas hayan sido legitimadas por Notario, sigue siendo documento privado aunque no se puede negar la veracidad de las firmas."<sup>96</sup>

#### 6.2.3.3. Permanencia del contrato de compraventa de bienes inmuebles mediante documento privado

El hecho de celebrar contratos por escrito, sea este en escritura pública o documento privado conlleva la finalidad de

---

<sup>96</sup> **Ob. Cit.** Pág. 70.

asegurar el futuro o los efectos del contrato, no obstante tiene estrecha relación el protocolo del notario con este tema debido a que la escritura pública se conserva por tiempo indefinido en el protocolo notarial del cual pueden ser expedidas copias o consultarse por los interesados, caso contrario es el documento privado que por ser único, no tiene esa virtud de permanencia en el protocolo, lo cual para su conservación es necesaria su protocolización, sin que este tenga los efectos legales o la validez jurídica de una escritura pública como lo afirma Jiménez Arnau: "En la protocolización de documentos privados el notario asegura para el futuro la identidad del documento que le entregan e incorpora al protocolo, y el acta que levanta, haciendo constar ese hecho, como es documento público le comunica ex nunc fecha fehaciente al documento privado. La función notarial no cubre nada más."<sup>97</sup>

---

<sup>97</sup> **Ibid.** Pág. 497.



## CAPÍTULO VII

### 7. Tracto sucesivo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles

#### 7.1. Definición

Es imprescindible acotar la importancia del tema, debido a las distintas etapas o actividades que se llevan a cabo en el Registro General de la Propiedad Inmueble para obtener la inscripción de un bien a nombre de determinada persona.

Por lo mismo, debe haber un orden riguroso de transmisión de los derechos de propiedad para que efectivamente no sea interrumpido el tracto sucesivo que debe observarse en la inscripción de los bienes inmuebles.

La Ley del Registro de Información Catastral con relación al tracto sucesivo establece lo siguiente: "Artículo 23. Definiciones. Para los efectos de esta ley, se adoptan las siguientes definiciones: bb) Tracto sucesivo registral: Es el encadenamiento perfecto entre las inscripciones registrales del dominio, en virtud del cual se tiene pleno y exacto conocimiento de la sucesión de propietarios, desde el nacimiento de la finca hasta el momento de su estudio."

Para los casos analizados en muchos de ellos no se conocen quienes fueron los primeros propietarios o quienes aun conservan el dominio aunque ya no la posesión del bien inmueble, puesto que son varios los que ha sido poseedores de un mismo bien o resulta el caso de que el mismo bien ha sido fraccionado varias veces por medio de contratos de compraventa mediante documento privado, por lo tanto ya no existe la figura jurídica o el principio de tracto sucesivo registral, como lo llama la doctrina española, sino la figura de tracto sucesivo interrumpido.

Asimismo, es coherente analizar desde otro punto de vista legal, el tracto sucesivo interrumpido que en la misma Ley del Registro de Información Catastral en el artículo mencionando literal cc) establece: "Tracto sucesivo interrumpido: Se presume que se ha interrumpido el tracto sucesivo registral de una finca cuando el proceso catastral pone en evidencia una discordancia entre la realidad jurídica catastral y la realidad física resultante de dicho proceso de catastro, consistente en que el poseedor del predio es diferente al titular de la última inscripción registral de la finca, siempre que a la fecha de la investigación registral dicha inscripción de dominio tenga 30 años o más de su asiento, sin que se haya producido movimiento registral alguno de las inscripciones de dominio de la misma durante ese período de tiempo, en cuyo caso el poseedor de buena

fe tendrá derecho a que se regularice su posesión de conformidad con la ley.”

El artículo citado regula que hay tracto sucesivo interrumpido estableciendo como parámetro treinta años sin movimiento alguno en su registro y estableciéndose que el poseedor es una persona distinta al que aparece en el registro, es decir no existe relación de cadena entre una y otra u otras.

La Fundación de Derechos Civiles de Madrid, al respecto establece: “Según este principio registral, se establece que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, debe constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados esos actos o derechos.

La idea es adecuar la realidad civil a la realidad registral, consecuencia del principio de exactitud registral, pues se presume que ambas realidades coinciden o deben coincidir. De esta forma, el transmitente de hoy será el adquirente de ayer, y el adquirente de hoy será el transmitente de mañana, formando una cadena de transmisiones identificable y continua.

En la realidad el titular civil puede ser otra persona distinta de la que aparezca en el registro, pero sus actos de disposición o de gravamen no tendrán acceso registral porque no aparecen otorgados por la persona que, según el Rep, es el titular o el legitimado para disponer. Así, se sacrifica al titular real, al titular civil, frente al titular registral. Por eso, en caso de resultar inscrito el derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los registradores denegarán la inscripción solicitada. Este principio hay que entenderlo referido al momento de practicar la inscripción, no al momento en que se produzca el acto o gravamen.

No será precisa dicha inscripción previa para inscribir los documentos otorgados por los herederos (tracto sucesivo abreviado):

- Cuando ratifiquen contratos privados realizados por su causante, siempre que consten por escrito y firmados por éste.
- Cuando vendieren o cedieren a un coheredero fincas adjudicadas proindiviso a los vendedores o cedentes, pero en la inscripción que se haga habrá de expresarse dicha previa adjudicación proindiviso con referencia al título en que así constare.

- Cuando se trate de testimonios de autos de adjudicación o escritura de venta verificada en nombre de los herederos del ejecutado en virtud de ejecución de sentencia, con tal que el inmueble o derecho real se halle inscrito a favor del causante.
- Cuando en una partición de herencia, verificada después del fallecimiento de algún heredero, se adjudiquen a los que lo fuesen de éste los bienes que a aquél correspondían, deberá practicarse la inscripción a favor de los adjudicatarios, pero haciéndose constar en ella las transmisiones realizadas.

Los medios de reanudación del tracto sucesivo en caso de interrupción del mismo, son dos:

- Acta de notoriedad: se formaliza y termina por el notario, pero es objeto de revisión y aprobación por el juez. Se notifica a titulares afectados y colindantes.
- Expediente de dominio: igual que el acta de notoriedad en su carácter mixto notarial y judicial, con certificación del Rep que exprese la última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes. Se cita a los titulares o sus causahabientes, pero no es necesario citar a los colindantes.
- Extensión del asiento. Inscripción

El procedimiento registral culmina con la práctica de la inscripción. La inscripción es el documento público oficial, asiento registral, en sentido propio, que declara la constitución, modificación, transmisión o extinción de un derecho real por cualquier título traslativo o declarativo de los inmuebles. Por eso, los titulares de los inmuebles y derechos inscritos pueden ejercitar las acciones reales que procedan de los mismos contra quienes, sin título inscrito, se opongan a aquellos derechos reales o perturben su ejercicio (procedimiento verbal judicial).

Conforme lo visto anteriormente, la inscripción hace pleno los efectos de declarar el derecho frente a todos y de prioridad de los títulos inscritos, pues se considera como fecha de inscripción la del asiento de presentación, así como la presunción posesoria de que quien inscribe el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. Una vez practicada la inscripción, sólo los tribunales pueden declarar su nulidad."<sup>98</sup> Todo lo anterior aplica para España, no obstante existen similitudes con Guatemala y para la cual debe tomarse en cuenta las leyes que para el efecto rigen.

---

<sup>98</sup> Fundación de derechos civiles, "Procedimiento registral", *El principio de tracto sucesivo*, 2004, <http://www.civilia.es/vivienda/registradores/registradores2.html> (9 de abril de 2007).

## 7.2. Tracto sucesivo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles, mediante escritura pública

Los bienes inmuebles por ser inscribibles es requisito indispensables su compraventa en escritura pública, cuyo proceso para que no se interrumpa debe presentarse ante el registro respectivo para la modificación y actualización del propietario. No obstante existen diversidad de casos en los cuales se celebran contratos verbales, en documento privado o en acta ante el alcalde del lugar y por ley estas formas no son legales para su inscripción ante lo cual estamos frente a la interrupción del tracto sucesivo. Asimismo, estos contratos subsisten por que también tienen validez que pueden ser enajenados de la misma forma o de diferente manera lo que darían las circunstancias siguientes: que un bien debidamente inscrito se enajene por medio de la compraventa en escritura pública y se registra, procedimiento normal, otro caso que puede ser que el propietario lo enajene a través de una escritura pública pero el nuevo propietario no lleva a cabo la actualización ante el registro, por lo tanto, se interrumpe el procedimiento legal. En el último de los casos se da que los poseedores nuevamente lo enajenen de la misma forma y así sucesivamente, ante esta situación se da la interrupción del procedimiento legal o idóneo para la inscripción en el registro y obviamente la interrupción del tracto sucesivo con lo cual se vulnera el derecho de los adquirente o nuevos

poseedores puesto que el bien inicialmente está inscrito a nombre de distinta persona que posee como dueño el bien por consiguiente el problema de la inseguridad jurídica. Como lo establece la Fundación de Derechos Civiles de Madrid: "De esta forma, el transmitente de hoy será el adquirente de ayer, y el adquirente de hoy será el transmitente de mañana, formando una cadena de transmisiones identificable y continua."<sup>99</sup>

La ventaja del procedimiento normal para su inscripción o registro será la certeza o seguridad jurídica de los nuevos adquirentes, dada las diversas circunstancias que puedan presentarse en el futuro, ese derecho adquirido siempre subsistirá hasta que el propietario decida enajenarlo.

### 7.3. Tracto sucesivo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles mediante documento privado

Se tiene la situación de que el propietario lo enajene por medio de documento privado el cual no es correcto para ser inscrito en el registro, nuevamente se interrumpe el tracto sucesivo. También del análisis de casos concretos en el municipio de San Martín Jilotepeque se encontró distintos casos en los cuales no se sabe si el primero de los dueños efectivamente haya

---

<sup>99</sup> **Ibid.**

tenido el registro del bien a su nombre, no obstante existen ya una cadena de poseedores por medio de documento privado a lo que se concluye que no existió nunca seguridad jurídica plena, se dice plena por que el documento privado si lo establece el código civil como una de las formas para la celebración de contratos y sí tiene eficacia y validez, pero no certeza jurídica ni tracto sucesivo. Las soluciones ante las distintas situaciones o hechos reales de acuerdo al estudio realizado, lo establecen el Código Civil, la Ley de Titulación Supletoria y la Ley del Registro de Información Catastral, no obstante esta última únicamente como una estadística de datos y no para legalizar su inscripción en el registro.

La desventaja ante la figura jurídica del tracto sucesivo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles, mediante documento privado, es la inseguridad jurídica del contrato, porque si bien es cierto de su validez y efectos legales como se ha afirmado, también tiene sus debilidades ante el rompimiento o interrupción del principio de tracto sucesivo, debido a la imposibilidad legal en la inscripción del bien inmueble en el registro y la posibilidad de la mala fe o la falsificación inminente de los contratos.

El Código Civil establece la figura jurídica de la usucapión que es una de las alternativas legales para la solución de los

problemas o vicisitudes relacionados con los poseedores de bienes inmuebles y que tiene como título el documento privado o la escritura pública sin que se haya realizado el proceso de actualización en el registro respectivo. Artículo 617 del Código Civil: "La posesión da al que la tiene, la presunción de propietario, mientras no se pruebe lo contrario, solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir el dominio por usucapión." "Artículo 620. Condiciones para la usucapión. Para que la posesión produzca el dominio se necesita que esté fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública y pacífica y por el tiempo señalado por la ley." "Artículo 633. Posesión de bienes inmuebles. Tratándose de bienes inmuebles, la posesión por diez años, con las demás condiciones señaladas en el Artículo 620, da derecho al poseedor para solicitar su titulación supletoria a fin de ser inscrita en el Registro de la Propiedad." "Artículo 634. Las diligencias de titulación supletoria deberá sujetarse al procedimiento que señala la ley respectiva, y la resolución aprobatoria de las mismas es título para adquirir la propiedad." "Artículo 637. La posesión registrada de un inmueble, una vez consumado el término de diez años desde la fecha de la inscripción del título en el Registro de la Propiedad, se convierte en inscripción de dominio y puede oponerse a cualquiera otra inscripción de propiedad relativa al mismo bien. Sin embargo el usucapiente puede entablar juicio para que se le declare dueño

aun antes del tiempo señalado en el párrafo anterior, y la sentencia que así lo declare, es título para la inscripción de la propiedad y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño."

Asimismo, la Ley de Titulación Supletoria al respecto establece: "Artículo 1. El poseedor de bienes inmuebles que carezca de título inscribible en el Registro de la Propiedad podrá solicitar su titulación supletoria ante un juez de primera instancia del Ramo Civil. El interesado deberá probar la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, durante un período no menor de diez años, pudiendo agregar la de sus antecesores, siempre que reúna los mismos requisito". Los requisitos los establecen los Artículos 5 y 6 de la Ley de titulación Supletoria y el Artículo 61 del Código Procesal Civil y Mercantil.

Es importante acotar que otra de las soluciones para el problema de la inseguridad jurídica de los contratos de compraventa de bienes inmuebles mediante documento privado será el catastro regulado por la Ley del Registro de Información Catastral que en el municipio de San Martín Jilotepeque a la fecha aún no se ha iniciado con su implementación. De acuerdo a entrevista directa con personal del registro los departamentos en los cuales ya se inició con el proceso de catastro son: El Petén, Alta Verapaz (su cabecera) Chiquimula, Zacapa, Escuintla, Izabal

y los municipio de Jocotenango, Santa María Cauqué y San Lucas Sacatepéquez del departamento de Sacatepéquez. Los datos, (según entrevista) se tomarán únicamente como censo y no como procedimiento de regularización de las tierras.

## CAPÍTULO VIII

### 8. Responsabilidad del Estado ante el problema

#### 8.1. Responsabilidad del Estado ante el problema de la institución jurídica de los contratos de compraventa mediante documento privado

El Estado de Guatemala a través de su personalidad jurídica propia es el ente responsable de darle soluciones a la problemática de los habitantes de la nación por medio de sus organismos. Sin embargo es al Congreso de la República que le asiste la obligación del ordenamiento jurídico que se ajuste a las necesidades del pueblo para darle soluciones a los problemas. Al organismo ejecutivo ejecutar acciones que se relacione con la problemática de la posesión, uso y tenencia de la tierra a través de sus instituciones, aplicando las leyes creadas por el congreso y al organismo judicial la solución de conflictos a través de procedimientos establecidos en las leyes respectivas cuando el derechos de alguno ya es violado y existe litis entre partes. En ese sentido ante el problema descubierto por la falta de seguridad jurídica en la práctica de los habitantes en la forma legal pero con cierto grado de vulnerabilidad en la celebración de sus contratos es menester que el estado como garante de la seguridad jurídica vele a través de las leyes e

instituciones propias, por la certeza, la confianza y la garantía de que tanto los derechos personales como los derechos reales, muebles o inmuebles, no sean violados por los mismos habitantes, para la existencia de la paz y la armonía social.

## 8.2. Intervención de los notarios en la resolución del problema

En el municipio de San Martín Jilotepeque, son muy pocos los notarios que prestan sus servicios profesionales. Es más, existen únicamente 11 oficinas jurídicas, las cuales algunas son atendidas por personas no graduadas, de los cuales el 83% reconoce la existencia de contratos de compraventa en documento privado, quienes atienden jueves y domingos. Por otra parte, en entrevista realizada a los notarios sobre cuál es la causa por la que las personas no acuden a una oficina profesional, el 40% respondió que se debe al desconocimiento de la forma correcta de su celebración, 20% a la pobreza de las personas, 20% a la falta de notarios en las aldeas, caseríos, fincas y colonias, 10% al alto costo de los servicios notariales y 10% a que los inmuebles no tienen registro. Mientras tanto, las personas particulares entrevistadas al azar dicen: el 55%, que hay mucha pobreza, 24% por la ignorancia y dejadez, 6% que no hay notarios en el lugar, el 7% que son muy caras las escrituras públicas, el resto, triple 1%, que el anterior solo tiene documento privado, son caros los impuestos y que se quemó el anterior documento. Por tales

circunstancias se comprobó la pobreza de las personas aunado con la ignorancia y dejadez en la celebración de sus contratos de compraventa y en mínima parte, la falta o el acceso a los notarios, por las grandes distancias de los lugares.

Ante tal situación, se considera que el notario es responsable de la seguridad jurídica en los actos y contratos que autoriza puesto que el título que obtiene lleva implícita tal virtud, tomando en cuenta su honorabilidad, capacidad, profesionalidad, su fe pública, aplicando para el efecto los principios y características del derecho notarial en su función, como lo afirma Salas, citado por Muñoz, refiriéndose a las características del notario: "a) Actúa dentro de la llamada fase normal del derecho, donde no existen derechos subjetivos en conflicto; b) Confiere certeza y seguridad jurídica a los hechos y actos solemnizados en el instrumento público; c) Que aplica el derecho objetivo condicionado a las declaraciones de voluntad y a la concurrencia de ciertos hechos de modo que se creen, concreten o robustezcan los derechos subjetivos; d) Que es un derecho cuya naturaleza jurídica no puede encasillarse en la tradicional división entre el derecho público y el derecho privado. Se relaciona con el primero en cuanto los notarios son depositarios de la función pública de fedación, y con el derecho privado, porque esa función se ejerce en la esfera de los derechos subjetivos de los particulares y porque el notario latino típico,

es un profesional libre, desligado totalmente de la burocracia estatal."<sup>100</sup>

Asimismo, el autor aludido, citando a Salas, expresa que entre los principios propios que han adquirido jerarquía están: fe pública, forma, autenticación, inmediación, rogación, consentimiento, unidad de acto, protocolo. A lo que se concluye que si bien es cierto que el notario es responsable de la seguridad jurídica por todas sus atribuciones y características, también es correcto señalar que no puede actuar de oficio, puesto que su actuación debe ser rogada por los interesados con lo que se prueba que las mismas personas son quienes deben solicitar la asesoría del profesional del derecho.

### 8.3. El catastro municipal

Es importante para el efecto, tomar en cuenta el significado de los términos que se relacionan con el tema, "Catastro: Es el registro de los bienes inmuebles de una región o ciudad, de propiedad del estado, de las municipalidades y de particulares, para una correcta identificación de los aspectos físicos, jurídicos y económicos."<sup>101</sup>

---

<sup>100</sup> **Ob. Cit.** Pág. 4.

<sup>101</sup> Ministerio de Finanzas Públicas, **Manual de valuación inmobiliaria**, Pág.5.

Por su parte, la Ley del Registro de Información Catastral, en su Artículo 23, literal c) lo define de la siguiente manera: "Catastro nacional: Es el inventario técnico para la obtención y mantenimiento de la información territorial y legal, representada en forma gráfica y descriptiva, de todos los predios del territorio nacional. Dicha información, que es susceptible de ser complementada con otra de diversa índole, conformará el Centro Nacional de Información Registro-Catastral, disponibles para usos multidisciplinarios."

Por lo tanto se concluye que el catastro municipal es el registro de los bienes inmuebles propiedad del estado, de las municipalidades o de los particulares, que se encuentren dentro de la circunscripción territorial de cada municipio y que lleva como finalidad la identificación correcta de los aspectos físicos, jurídicos y económicos de los predios.

En la actualidad en el municipio de San Martín Jilotepeque, aun no se ha implementado el sistema de catastro que se deriva de la ley que regula la materia.

Nos obstante, con la ley mencionada se creó el Registro de Información Catastral de Guatemala, como institución del estado, con lo cual se pretende darle solución al problema agrario, específicamente a la justicia agraria, la seguridad jurídica en

la tenencia de la tierra y el desarrollo sostenible en el campo en condiciones de igualdad.

#### 8.4. Relación del Registro de Información Catastral con la problemática

El problema planteado es la inseguridad jurídica de los contratos de compraventa de bienes inmuebles mediante documento privado. El Registro de Información Catastral de Guatemala, es una institución del estado, autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios, cuyo objeto es establecer, mantener y actualizar el catastro nacional. La relación de la institución con el problema radica en que a través de la misma, se pretende resolver el problema de uso, tenencia y posesión de la tierra, llevando a cabo las acciones con el propósito de brindar la seguridad jurídica que de la Constitución Política de la República de Guatemala, de los acuerdos de paz y de la misma ley se pretende, con lo cual serán beneficiados los campesinos y personas de escasos recursos, que tienen tierra en posesión y que les da el sustento diario a través de su explotación, no obstante la incertidumbre que el hecho de no contar con la propiedad conlleva, pues en muchos casos se ha violado ese derecho. Asimismo, la presente investigación lleva la finalidad de aportar las soluciones de la problemática de la tenencia de la tierra sin tener inscripción de dominio, brindando

a las entidades del estado, notarios y personas particulares una herramienta de convicción para darle seguridad jurídica a la tenencia de la tierra, actuando de manera correcta y aplicando adecuadamente las leyes.

#### 8.5. Antecedentes históricos de la tenencia de bienes inmuebles en el municipio de San Martín Jilotepeque, departamento de Chimaltenango

De acuerdo a datos históricos: "El municipio de San Martín Jilotepeque, fue creado mediante el Decreto 63 de la Asamblea Nacional Constituyente del estado de Guatemala, el 25 de octubre de 1825 se erigió en villa. En 1826 y durante 4 días se reunió en la cabecera el poder Legislativo, siendo vice-jefe del estado mayor en ejercicio, Cirilo Flores, con motivo de los acontecimientos políticos imperantes. Es decir que durante 4 días San Martín fue capital del estado."<sup>102</sup> No obstante dichos datos, también se conoce que el municipio fue fundado en el año 1545.

El municipio cuenta con una extensión territorial de 410.12 kilómetros cuadrados, cuyos límites son: al norte con Joyabaj (Quiché) y Granados (Baja Verapaz); al este con San Juan Sacatepéquez (Guatemala) y Chimaltenango (Chimaltenango); al sur con Chimaltenango y San Juan Comalapa (Chimaltenango); y al oeste

---

<sup>102</sup> Ministerio de Educación, **Diccionario municipal de Guatemala**. Pág. 40.

con Comalapa y San José Poaquil, Chimaltenango. Se divide en una villa, 12 aldeas y 136 Caseríos. 62 fincas, dos micro-parcelamientos, tres lotificaciones y cuatro comunidades agrarias. Sus habitantes son predominantemente indígenas kaqchikeles en un 80% y una menor cantidad de mestizos. También cuenta con pequeños núcleos de población de origen k'iché en Canajal del Rosario y Los Magueyes, quienes muy probablemente fueron trasladados allí a principios del siglo anterior por un administrador de la finca propiedad de la familia Herrera Hermanos.

Su suelo es montañoso y quebrado. Lo riegan 31 ríos, entre los principales están el Grande o Motagua y el Pixcayá. Está ubicado a 72 kilómetros de la ciudad de Guatemala y a 18 de la cabecera departamental.

En la época de la colonia, el municipio era una de las cuatro principales áreas latifundistas alrededor de Santiago, entre Tecpán, río Motagua y Amatitlán. Algunos pueblos vecinos como San Juan Sacatepéquez y Comalapa tenían pocas propiedades grandes.

Marta Estela Gutiérrez Montufar, en su tesis establece: "Cuando San Martín Jilotepeque cambió de pueblo de indios colonial a una municipalidad en la nueva nación-estado, el poder pasó de jure al control de las personas que se constituyeron como

vecinos, es decir, los ladinos. Pasados quince años de la independencia, la municipalidad ladina había tomado las tierras de la cofradía indígena y el gobierno, en 1830 había confiscado la propiedad de cincuenta caballerías de extensión, de una labor de trigo de la orden mercedaria, que actualmente se conoce como finca La Merced. Posteriormente fue vendida en subasta pública a Francisco Alburez, quien era aparentemente un abogado con residencias tanto en la capital como en el pueblo. Él formó parte del gobierno de Justo Rufino Barrios y poseía otras propiedades, incluyendo dos fincas de la costa y dos fincas cafetaleras en el municipio de Yepocapa, Chimaltenango."<sup>103</sup>

Por su parte, es importante mencionar la reforma agraria, que tuvo ingerencia en la tenencia de la tierra en este municipio, como lo afirma Gutiérrez: "Entre las fincas de mozos que enviaban trabajadores migratorios a las plantaciones de café, se encontraban Canajal de Medina, Concepción, Santa Inés, Canajal, Catalán, Cornejo, Las Canoas, El Molino, Aurora, El Carmen, El Sargento, El Perén, Rosario, Los Magueyes, y La Merced; esta última fue usada durante muy poco tiempo como finca de mozos."<sup>104</sup> Como se menciona, la tierra de dicho municipio se organizaba

---

<sup>103</sup> **El significado de la muerte en comunidades afectadas por la violencia política. El caso de San Martín Jilotepeque, Chimaltenango, Pág. 11.**

<sup>104</sup> **Ibid.** Pág. 12.

predominantemente en fincas grandes en donde se cultivaba café y las trabajaban la gente indígena como mozos.

No obstante, durante la reforma liberal de 1871 fue reforzada esta contradicción por medio de la expropiación de tierras comunales y los bienes de la iglesia católica. Es decir que la iglesia católica también formaba parte de las personas e instituciones con tierras bajo su dominio y poder. Asimismo dicho documento menciona que la expropiación en el municipio inició cuatro décadas antes que a escala nacional. En este lapso, los productores de café que no eran de este municipio compraron tierras con el objeto de asegurarse de mozos, con lo cual se formaron grandes extensiones de terrenos del altiplano en fincas de mozos en las cuales cultivaron maíz, pero fueron obligados a trabajar en las fincas de café de la costa sur a cambio de parcelas en el altiplano. En este proceso la población ladina local reforzó su papel de intermediaria, entre la población indígena y el agro exportador, lo que les permitió afianzarse en el poder local.

La familia Herrera hermanos fue una de las cuales tenían gran extensión de tierras como lo afirma Gutiérrez Montufar: "Resumida y cronológicamente estas fueron las fincas compradas por la sociedad Herrera Hermanos. San Isidro (12  $\frac{1}{2}$  manzanas y San Isidro (dos caballerías y 38 manzanas), ambas ubicadas en el

cantón Patzún y registradas en noviembre de 1925. Dos años más tarde el 18 de julio de 1927, registraron otras dos fincas: Trapiche de Santa Inés y la Concepción, la primera linda al norte con la finca La pilas y Los Pedernales y la segunda de siete caballerías, 34 manzanas y 5292 varas cuadradas linda al norte con la finca Trapiche de Santa Inés. El 22 de diciembre de 1939, registraron tres fincas, innominadas, una de cinco caballerías, sesenta manzanas y 815 varas cuadradas y una de una caballería y media. Ambas lindan al norte con Canajal de Gálvez y Canajal de Medina. Una tercera también innominada de once hectáreas, 17 áreas y ocho centiáreas, la que linda con la finca María Arenas Lira. Es muy probable que los propietarios indígenas de algunas propiedades, hayan perdido estas debido al requerimiento de registrarlas. De esta manera, del propietario indígena pasa a ser propiedad de un ladino rico residente en la cabecera municipal (Gálvez, Roca, Pereira, Martínez Obral, etc.). Este ladino residente se sirve de un pariente, abogado, residente en Antigua o ciudad de Guatemala para escriturar los cambios de propiedad cuyo propósito es obtener dinero en efectivo con el cual poder hacer aumentar la producción de la tierra."<sup>105</sup>

Continúa dicho documento: "Las fincas de mozos fueron compradas en su mayoría a ladinos locales, el cambio en el control de la tierra de indígenas a ladinos ya había ocurrido. En

---

<sup>105</sup> **Ibid.** Pág. 14.

1913, el 39% de la propiedad de la tierra pertenecía a ladinos locales, el 23% eran fincas de mozos propiedad de los productores de los café y el 37% de la propiedad estaba distribuida en pequeñas parcelas que medían menos de una caballería."<sup>106</sup>

Las fincas de los herrera se extendieron en una franja que va de San Juan Sacatepéquez, hasta Joyabaj, K'iché y a otros municipios aún más lejanos como San Juan Cotzal. Asimismo, en el año 1983 las fincas Los Magueyes y Santa Anita Las Canoas fueron vendidas a los mozos colonos por medio del INTA.

Es más, el documento citado menciona que durante el gobierno de la revolución de la década del 40, el municipio fue sujeto de la aplicación del Decreto 900, el cual tenía el objetivo de erradicar la propiedad feudal de las áreas rurales y desarrollar métodos capitalistas de producción agrícola. Dicho decreto estipulaba que toda tierra no cultivada de más de 672 acres sería expropiada; la tierra ociosa de fincas de 224 a 672 acres sería expropiada solo si menos de dos tercios de la finca estaban cultivados; las fincas de menos de 224 acres no serían afectadas, las fincas nacionales serían totalmente parceladas. Las fincas afectadas del municipio de San Martín Jilotepeque son: La Merced, Los Magueyes, Rosario Canajal y Canajal de Medina.

---

<sup>106</sup> **Ibid.** Pág. 15.

También se expropiaron tierras particulares de numerosas personas, durante el período de 1953-54, en el mismo municipio, que aparecen en el siguiente cuadro:

Fecha del acuerdo	Propietarios	Extensión expropiada		
		Cab.	Manzan.	V <sub>2</sub>
25/02/53	Francisco Sandoval Quevedo	6	26	9989
14/02/55	Francisco Martínez del Rosal	75	--	----
06/02/53	Mariano Escobar Dávila	4	--	----
20/02/53	Carlos Ortega Alburez	20	3	----
14/04/53	Rogelia Martínez del Rosal	23	16	8499
22/04/53	Sociedad Herrera Hermanos	5	34	----
15/05/53	M. Luisa Pineda de Alvarado	3	33	5810
15/05/53	Julio López y condueños	5	54	----
09/06/53	Sara Pinzón Vda. De Valle	--	53	8300
16/07/53	Hilaria Román y Condueños	3	43	9241
16/07/53	Mariano de Jesús Gálvez B.	2	31	612
11/08/53	Sociedad Herrera Hermanos	13	27	1453
06/10/53	Romualdo Arenas Martínez	3	46	4794
09/10/53	Edmundo Batres Estrada	1	41	4547
09/10/53	Sociedad Herrera Hermanos	11	23	813
05/11/53	Huberto Arturo Roca	2	52	9069

06/11/53	Pedro Navas Justiniano	5	--	----
13/11/53	Vicente Roca Estrada	-	40	----
14/11/53	Raimundo Gálvez (sucesión)	-	16	----
11/12/53	Julio Héctor Leal y Condueño	12	42	9184
17/12/53	María Muñoz Galindo	6	50	507
28/01/54	Herederos de Simón Elías	-	12	----
28/01/54	Manuel Flavio Elías Velásquez	--	10	5000
04/03/54	Heredero de M. Luisa Ávila	10	15	1744
04/03/54	Manuel Martínez Alburez	--	25	155
26/03/54	Augusto Martínez Sobral	--	57	----
30/03/54	Francisco Roca Arenas	1	25	342
10/05/54	Eustaquio Ávila Sutuj	--	32	4182
16/06/54	Eliseo Roca Pérez y condueños	1	---	----

Fuente: Acuerdos de expropiación Dto. 900 INTA.

Con la contrarrevolución de 1954 las propiedades expropiadas fueron devueltas a sus antiguos propietarios y la organización social fue reprimida. A finales de la década de 1970, fecha en que inició el conflicto armado, en el municipio de San Martín Jilotepeque, aún prevalecían las contradicciones, especialmente de la distribución y propiedad de la tierra.

En cuanto a los bienes inmuebles se concluye que el municipio cuenta con numerosas fincas registradas a nombre de finqueros que

conforme el tiempo, las necesidades y las circunstancias propias, fueron formando aldeas, colonias y caseríos, permitiendo el trabajo de la gente pobre e indígena, el cual con el paso de los años y con el aumento de la población, los finqueros fueron vendiendo parte de sus propiedades, ya sea que se realizaba mediante escritura pública o en documento privado, en algunos casos fueron actualizados, es decir registrado a nombre del comprador y en otros casos no. No obstante, los predios fueron dividiéndose en pequeños sitios y parcelas con o sin registro matricular y que en la actualidad los más de sesenta mil habitantes poseen, en propiedad o en posesión pequeñas extensiones de terreno de una cuerda (cuarenta varas cuadradas), dos cuerdas, 1 manzana (6 cuerdas) y hasta fincas de muchas manzanas. En muchos casos los particulares han podido inscribir a su nombre la finca, solicitando a través del procedimiento de titulación supletoria, otros casos se encuentran en proceso y la mayoría en posesión, teniendo como documento de respaldo un documento privado o una escritura pública sin registro ni matrícula fiscal.

#### 8.6. Tenencia de la tierra

Los acuerdos de paz en cuanto a los derechos relativos a la tierra de los pueblos indígenas establece: "Los derechos relativos a la tierra incluyen tanto la tenencia comunal o

colectiva como la individual, los derechos de propiedad, de posesión y otros derechos reales, así como el aprovechamiento de los recursos naturales en beneficio de las comunidades, sin perjuicio de su habitat. Es necesario desarrollar medidas legislativas y administrativas para el reconocimiento, titulación, protección, reivindicación, restitución y compensación de estos derechos."<sup>107</sup>

Continúa dicho documento estableciendo para su regularización lo siguiente: "El Gobierno adoptará o promoverá medidas para regularizar la situación jurídica de la posesión comunal de las tierras por la comunidades que carecen de títulos de propiedad, incluyendo la titulación de las tierras municipales o nacionales con clara tradición comunal. Para ello en cada municipio se realizará un inventario de la situación de la tenencia de la tierra."<sup>108</sup>

Como consecuencia de dicho acuerdo surge en el congreso una nueva ley que regula dicho aspecto.

La ley del Registro de Información Catastral en el Artículo 23 literal w) define al tenedor así: "Tenedor: Es la persona que

---

<sup>107</sup> Gobierno de Guatemala y Unidad Revolucionaria Nacional Guatemalteca, **Acuerdo sobre identidad y derechos de los pueblos indígenas**, Pág. 56.

<sup>108</sup> **Ibid.** Pág. 60.

por cualquier circunstancia tiene en su poder un predio, inscrito o no en el registro de la propiedad, sin ser el propietario o poseedor legítimo del mismo, y su condición no genera ningún derecho con relación a esta ley." El mismo caso es regulado por el Código Civil de distinta manera al establecer en los Artículos 614 y 615 lo siguiente: "No es poseedor quien ejerce el poder sobre la cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de la misma y la retiene en provecho de éste en cumplimiento de las instrucciones que de él ha recibido." "Tampoco es poseedor el que tiene la cosa o disfruta del derecho por actos meramente facultativos o de simple tolerancia, concedidos o permitidos por el propietario."

En los casos analizados, existe únicamente la figura de la persona que tiene en su poder por cualquier circunstancia sin que sea la figura del poseedor o propietario del bien, es más, alguna de las características son por ejemplo la relación de dependencia del tenedor respecto del propietario, por actos meramente facultativos o de simple tolerancia. Y por otro lado la circunstancia o condición no genera ningún derecho con relación a la Ley de Información Catastral, por lo que no existe la posibilidad de adjudicarse el bien en propiedad a través del procedimiento establecido en la ley mencionada.

Asimismo: "Tenencia de la tierra es la relación, definida en forma jurídica o consuetudinaria, entre personas, en cuanto individuos o grupos, con respecto a la tierra (por razones de comodidad, «tierra» se utiliza aquí para englobar otros recursos naturales, como el agua y los árboles)."<sup>109</sup>

La organización mencionada divide la tenencia de la tierra frecuentemente en las siguientes categorías:

"Privada: Asignación de derechos a una parte privada, que puede ser un individuo, una pareja casada, un grupo de personas o una persona jurídica, como una entidad comercial o una organización sin fines de lucro. Por ejemplo, dentro de una comunidad, las familias individuales pueden tener derechos exclusivos a parcelas residenciales, parcelas agrícolas y algunos árboles. Otros miembros de la comunidad pueden quedar excluidos de la utilización de estos recursos sin el consentimiento de quienes ostentan los derechos.

Comunal: puede existir un derecho colectivo dentro de una comunidad en que cada miembro tiene derecho a utilizar independientemente las propiedades de la comunidad. Por ejemplo,

---

<sup>109</sup> Organización de la naciones unidas para la agricultura y la alimentación, "Estudios sobre tenencia de la tierra", *Acceso y tenencia de la tierra*, 2003, <http://www.fao.org/DOCREP/005/Y4307s/y4307s00.htm#Contents> (9 de abril de 2007).

los miembros de ésta pueden tener derecho a llevar su ganado a un pastizal común.

De libre acceso: no se asignan derechos específicos a nadie, ni se puede excluir a nadie. En este contexto se suelen incluir las actividades marinas, en que el acceso a alta mar está generalmente abierto a todos; pueden incluirse también los pastizales, bosques, etc., cuando todos gozan de libre acceso a los recursos (una diferencia importante entre libre acceso y sistema comunal es que en virtud de este último quienes no son miembros de la comunidad están excluidos de la utilización de las áreas comunes).

Estatual: se asignan derechos de propiedad a una autoridad del sector público. Por ejemplo, en algunos países las tierras forestales pueden quedar bajo mandato estatal, sea el poder central o un gobierno descentralizado."<sup>110</sup>

En fin son varias las formas que pueden darse en la tenencia de la tierra que conlleva la finalidad de gozar de su uso y utilidad, sin que exista la posibilidad de ser poseedor o propietario pues son figuras jurídicas totalmente distintas. Además la simple tenencia de la tierra en cualquier circunstancia, va más allá del simple poder temporal que sobre la

---

<sup>110</sup> **Ibid.**

misma se ejerce, se considera un derecho de los seres humanos, el cual necesita un estudio aparte.

#### 8.7. Posesión de la tierra

La posesión con respecto a la tenencia es figura jurídica distinta, la primera es el simple poder sin que tenga dominio de gozar y disponer de los bienes, tampoco la posibilidad de adjudicarse por prescripción, a contrario sensu, la posesión da al poseedor da presunción de propietario, como lo establece el Código civil: "Artículo 612. (concepto de posesión) Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas facultades inherentes al dominio." "Artículo 617. La posesión da al que la tiene, la presunción de propietario, mientras no se pruebe lo contrario, solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir el dominio por usucapión."

Por su parte, la Ley de Información Catastral en su Artículo 23 literal p) con relación a la posesión establece: "Poseedor: que sin ser el propietario ejerce sobre un predio todas o algunas facultades inherentes al dominio. No es poseedor el que posee en nombre o representación del propietario o quien disfruta del

predio por actos puramente facultativos o de simple tolerancia permitidas por el propietario."

Asimismo, la FAO, define el tema de la manera siguiente: "Posesión/derechos posesorios: derechos dimanantes, de acuerdo con el lenguaje cotidiano, de la ocupación física de la parcela de tierra. Un propietario legal no tiene que poseer la tierra para ser el propietario; la persona que la posee puede tener un derecho legal o no tenerlo. El reconocimiento jurídico de los derechos posesorios varía en los distintos lugares del mundo; en algunos casos, la posesión puede dar lugar a la propiedad mediante la prescripción."<sup>111</sup> Es el caso de Guatemala que se puede adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo siendo poseedor, bajo la figura jurídica de la usucapión y siguiendo el procedimiento de la titulación supletoria.

---

<sup>111</sup> **Ibid.**



## CONCLUSIONES

1. El 63% de las personas del área rural del municipio de San Martín Jilotepeque, posee documento privado de compraventa de bienes inmuebles, el cual se debe a la pobreza e ignorancia de la forma correcta de celebración, a la inexistencia de notarios en las áreas rurales y al alto costo de los servicios notariales.
2. La celebración de contratos de compraventa de bienes inmuebles mediante documento privado es legal, no obstante carece de seguridad jurídica, pues no es protegido por alguna institución del estado o el notario, por lo tanto, su riesgo es su pérdida o deterioro y la desventaja frente a la escritura pública.
3. La incorporación del documento privado de compraventa de bien inmueble, al protocolo notarial, no resuelve la inseguridad jurídica, pues a pesar de que lo hace imperecedero y da fe de la fecha de su celebración e incorporación al protocolo, no lo eleva a la categoría de escritura pública.
4. A través del análisis de leyes y entrevistas efectuadas, se estableció que la forma correcta de dar solución al problema de inseguridad jurídica, es adquirir el inmueble por prescripción bajo la figura jurídica de la usucapión, siguiendo el procedimiento de titulación supletoria, respectivamente.

5. Se concluye además, que las consecuencias negativas de los contratos de compraventa de bienes inmuebles mediante documento privado es su pérdida, su constante deterioro y su inminente falsificación, por lo tanto su inseguridad jurídica.

## RECOMENDACIONES

1. A los vecinos del municipio de San Martín Jilotepeque, se les hace conciencia para que cuando realicen alguna compra de terreno deben asesorarse por un notario y realizarlo en escritura pública, con lo cual se evitarán numerosas consecuencias negativas.

2. El Estado a través de las municipalidades, deberá promover la forma correcta de celebración de los contratos de compraventa de bienes inmuebles, creando un departamento específico de asesoría jurídica gratuita a los interesados.

3. El estado a través del Registro de Información Catastral, debe iniciar inmediatamente la aplicación de la Ley del Registro de Información Catastral en el municipio de San Martín Jilotepeque para la pronta regulación de la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra.



## BIBLIOGRAFÍA

- A. Colmenarejo, "Carrera profesional", Notario: El responsable de la seguridad jurídica, 2005, [http://www.expansionyempleo.com/edicion/expansion\\_yempleo/carreraprofesional/profesiones/es/desarrollo/575210.html](http://www.expansionyempleo.com/edicion/expansion_yempleo/carreraprofesional/profesiones/es/desarrollo/575210.html) (22 de diciembre de 2006).
- CARRAL Y DE TERESA, Luis, **Derecho notarial y derecho registral**, Ed. Porrúa, S.A., 3ª., ed., México, 1976.
- Editorial norma, S.A., **Diccionario enciclopédico mega siglo XXI**, Ed., Imprelibros, S. A., Colombia, 2001.
- Fundación de derechos civiles, "Procedimiento registral", El principio de tracto sucesivo, 2004, <http://www.civilia.es/vivienda/registradores/registradores2.html> (9 de abril de 2007).
- GATARI, Carlos N., **El objeto de la ciencia del derecho notarial**, Ed. Depalma, Buenos Aires, Argentina, 1969.
- GIMÉNEZ-ARNAU, Enrique, **Derecho notarial**, 2ª. ed., Ed., Universidad de Navarra, S. A., Pamplona, España, 1976.
- Gobierno de Guatemala y Unidad Revolucionaria Nacional Guatemalteca, **Acuerdo sobre identidad y derechos de los pueblos indígenas**, Ed. Saqb'e y Cholsamaj, Guatemala, 1997.
- González Fernández, Juan José, "Derecho administrativo", Los principios y funciones del derecho, 2005, <http://noticias.juridicas.com/articulos/15-Derecho%20Administrativo/200504-3555121421051720.html> (22 de diciembre de 2006).
- GUTIÉRREZ MONTUFAR, Marta Estela, **El significado de la muerte en comunidades afectadas por la violencia política; El caso de San Martín Jilotepeque**, Chimaltenango, Guatemala, Usac, 1999.
- HERNANDEZ, Marlon Antonio, **Los principios del derecho notarial -- guatemalteco**, Usac, Guatemala, 1990.
- Metlich de la Peña, José Guillermo, "La seguridad jurídica", Seguridad jurídica en el derecho tributario, 1995, <http://www.Juridicas.Unam.Mx/publica/librev/rev/derhum/cont/37/pr/pr24.pdf> (22 de diciembre de 2006).
- Ministerio de Finanzas Públicas, Dirección de Catastros y Avalúo

- de Bienes Inmuebles, DICABI, **Manual de valuación inmobiliaria**, Guatemala, 2005.
- MUÑOZ, Nery Roberto, **El instrumento público y el documento notarial**, 5ª. ed., Imprenta Llerena, S. A., Guatemala, 1998.
- MUÑOZ, Nery Roberto, **Introducción al estudio del derecho notarial** 5ª. ed., Imprenta Llerena, S.A., Guatemala, 1996.
- MUÑOZ, Nery Roberto, **Jurisdicción voluntaria notarial**, 4ª. Ed. Imprenta Llerena, S.A., Guatemala, 1998.
- OSSORIO, Manuel, **Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales**, Ed. Heliasta S.R.L., Argentina, 1999.
- Organización de la naciones unidas para la agricultura y la alimentación, "Estudios sobre tenencia de la tierra", Acceso y tenencia de la tierra, 2003, <http://www.fao.org/DOCREP/005/Y4307s/y4307s00.htm#Contents> (9 de abril de 2007).
- Pérez Luño, Antonio Enrique, "Seguridad jurídica y sistema cautelar", Seguridad jurídica, 2005, <http://www.cervantesvirtual.com/FichaObra.html?Ref=15385> (22 de diciembre de 2006)
- RAMOS FIGUEROA, Rudy Roderico, **La tecnología moderna (de producción y reproducción de documentos) en la función notarial en Guatemala y la seguridad jurídica en el instrumento público**, (Tesis) Usac, Guatemala, 1990.
- Rodríguez de Almeida, María Goñi, "Tracto sucesivo interrumpido", Tracto sucesivo, 2004, <http://premium.vlex.com/doctrina/Revista-Critica-Derecho-Inmobiliario/Reanudacion-tracto-sucesivo-interrumpido-traves-expediente-dominio-jurisprudencia-DGRN/2100-341695,01.html> (9 de abril de 2007).
- ROGINA VILLEGAS, Rafael, **Derecho civil mexicano**, 6º.t. 1v. Ed. Porrúa, S.A., México, 1985.
- SALGUERO AGUIRRE, Lilian Yaneth, **La violación del principio de seguridad jurídica en Guatemala**, (Tesis) Usac, Guatemala, 1991.
- VÁSQUEZ ORTIZ, Carlos, **Derecho civil IV, Obligaciones II, de los contratos**, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala, 2000.
- Viceministro de seguridad jurídica de Venezuela, "Seguridad jurídica", 2004, <http://www.mij.gov.ve/Memoria2004/ejecucion/niveloperativo/viceseguridadjuridica.pdf> (22 de diciembre de 2006)

**Legislación:**

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

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

**Código de Notariado.** Congreso de la República, Decreto número 314, 1946.

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

**Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles,** Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 15-98, 1998.

**Ley del Registro de Información Catastral,** Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 41-2005, 2005.

**Ley de Titulación Supletoria,** Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 49-79, 1979.