

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

**ANÁLISIS JURÍDICO DE LOS CRITERIOS DE VALORACIÓN DE BIENES
INMUEBLES EN EL PAGO DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES**

MARIO ROBERTO PAZ PADILLA

GUATEMALA, AGOSTO DE 2008

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

**ANÁLISIS JURÍDICO DE LOS CRITERIOS DE VALORACIÓN DE BIENES
INMUEBLES EN EL PAGO DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES**

TESIS

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

Por

MARIO ROBERTO PAZ PADILLA

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, Agosto de 2008

**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.

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

DEDICATORIA DEL ACTO

A DIOS: Por haberme dado la luz del saber y porque gracias a Él hoy alcanzo este triunfo, el cual deseo sea para su honra y gloria.

A MAMÁ MARÍA Por acompañarme siempre en mis momentos difíciles y por llevarme a los brazos de su hijo.

A MIS PADRES: Roberto Armando Paz Ramírez y Juana Carlota Padilla Borrayo, con mi agradecimiento a sus esfuerzos, infinito amor y sacrificio constante.

A MI ESPOSA: María Eugenia Sandoval Martínez de Paz, con todo mi amor y agradecimiento por su paciencia.

A MIS HIJOS: Ana Gabriela Paz Sandoval, Silvia Lorena Paz Sandoval, Mayra Irene Paz Sandoval de García y Josué Antonio García Escobar, por su apoyo incondicional y con infinito amor.

A MIS NIETOS: Mayra Raquel García Paz y Roberto Armando García Paz, con todo mi amor.

A MIS AMIGOS Y AMIGAS: Gracias por su apoyo y cariño.

A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA Y A LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES Mi casa de estudios, con un profundo y especial agradecimiento.

ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	I

CAPÍTULO I

1. Los bienes.....	1
1.1. Definición de los bienes.....	1
1.2. Clasificación de bienes.....	2
1.2.1. Bienes muebles.....	2
1.2.2. Bienes inmuebles.....	4
1.3. Clasificación de bienes muebles.....	5
1.3.1. Por su naturaleza.....	5
1.3.1.1. Bienes muebles.....	5
1.3.1.2. Bienes inmuebles.....	6
1.4. Clasificación de los bienes inmuebles.....	6
1.4.1. Bienes del Estado o de dominio público.....	7
1.4.2. Bienes de propiedad particular.....	7
1.5. Por su determinación.....	7
1.5.1. Genéricos.....	8
1.5.2. Específicos.....	8
1.6. Por la posibilidad de su fraccionamiento.....	8
1.6.1. Divisibles.....	8
1.6.2. Indivisibles.	8
1.7. Por la posibilidad de su uso repetido.....	8
1.7.1. Consumibles.....	8
1.7.2. No consumibles.....	8
1.8. Por la existencia del tiempo.....	9
1.8.1. Presentes.....	9
1.8.2. Futuros.....	9
1.9. Por la posibilidad de sustitución.....	9
1.9.1. Fungibles.....	9
1.9.2. No fungibles.....	9
1.10. Por la relación de la posesión actual de los bienes.....	9
1.11. Por la relación de pertenencia o apropiación.....	9
1.11.1. Dentro del comercio.....	10
1.11.2. Fuera del comercio.....	10

	Pág.
1.12. Por la relación de conexión entre unas cosas y otras.....	10
1.12.1. Singulares.....	10
1.12.2. Universales.....	10
1.12.3. Principales.....	10
1.12.4. Accesorios.....	10
1.12.5. Mostrencos.....	11
1.12.6. Vacantes.....	11
1.13. Los bienes inmuebles propiamente dichos.....	11
1.13.1. Inmuebles por incorporación.....	12
1.13.2. Inmuebles por su destino.....	12
1.13.3. Inmuebles por analogía.....	12
1.14. Derechos reales y personales.....	12
1.15. Elementos de los derechos reales.....	14
1.16. Definición de derechos reales.....	14
1.16.1. Teoría clásica.....	14
1.16.2. Teoría personalista o antec clásica.....	15
1.16.3. Teoría ecléctica.....	16
1.17. Clasificación de los derechos reales.....	16
1.17.1. Clasificación antigua.....	17
1.17.2. Clasificación moderna.....	17
1.18. Derechos reales en el Código Civil.....	17
1.19. Enumeración de los derechos reales.....	17
1.19.1. Propiedad.....	18
1.19.2. Posesión.....	18
1.19.3. Usucapión.....	18
1.19.4. Accesión.....	18
1.19.5. Usufructo, uso y habitación.....	18
1.19.6. Servidumbre.....	18
1.19.8. Hipoteca y prenda.....	19

CAPÍTULO II

2. La compraventa Civil.....	21
2.1. Definición de compraventa.....	21
2.2. Antecedentes históricos.....	23
2.3. Características.....	27

	Pág.
2.3.1. En la ley.....	27
2.3.2. En la doctrina.....	27
2.4. Requisitos del contrato de compraventa.....	29
2.5. Regulación legal.....	29
2.6. Elementos.....	31
2.6.1. Personales.....	31
2.6.2. Reales.....	31
2.6.3. Formales.....	32
2.6.4. Esenciales.....	32
2.6.5. Capacidad.....	32
2.6.6. Consentimiento.....	32
2.6.7. Objeto lícito.....	32
2.7. Vicios del consentimiento.....	32
2.8. Modalidades de la compraventa.....	33
2.8.1. Compraventa por abonos con pacto o sin reserva de dominio.....	33
2.8.2. Compraventa de inmueble con garantía hipotecaria.....	35
2.8.3. Compraventa de fracción de inmueble.....	36
2.8.4. Compraventa con reserva de usufructo vitalicio.....	37
2.8.5. Pacto de rescisión.....	37
2.8.6. Pacto comisorio.....	38
2.8.7. Pacto de adición al día.....	38
2.8.8. Compraventa de derechos de posesión y posesorios.....	38

. **CAPÍTULO III**

3. La donación.....	41
3.1. Definición	41
3.2. Características.....	41
3.3. Elementos.....	43
3.4. Modalidades.....	45
3.4.1. Donación entre vivos y donación por causa de muerte.....	45
3.4.2. Donaciones gratuitas, onerosas y remuneratorias.....	46
3.4.3. Donaciones directas e indirectas.....	48
3.4.4. Donación con prohibición de hipotecar o enajenar.....	48
3.4.4.1. Efectos del contrato.....	48
3.4.4.2. Efectos Inter-Partes.....	48

	Pág.
3.5. Revocación, rescisión y reducción.....	49
3.5.1. Revocación.....	49
3.5.2. Causales que dan lugar a la revocación de las donaciones.....	50
3.6. Rescisión.....	50
3.7. Reducción.....	50
3.8. Otras formas de terminación del contrato.....	51
3.9. El derecho sucesorio.....	51
3.9.1. Antecedentes históricos de la sucesión.....	51
3.10. El sistema germánico.....	52
3.11. Definiciones.....	55
3.12. Naturaleza jurídica.....	56
3.13. Elementos.....	56
3.14. Contenido doctrinario y legal	56
3.14.1. Derecho comparado	57
3.15. La capacidad en el derecho sucesorio.....	57
3.16. Capacidad para suceder.....	57
3.17. Capacidad para testar.....	58
3.18. Capacidad para heredar por testamento.....	59
3.19. La representación hereditaria.....	59
3.20. La sucesión a título universal y a título particular.....	61
3.21. El legado concepto y naturaleza jurídica.....	61
3.22. Sucesión testamentaria.....	62
3.23. El testamento concepto y naturaleza jurídica.....	62
3.23.1 Naturaleza Jurídica.....	63
3.24. Solemnidades del testamento.....	63
3.25. La sucesión intestada.....	63
3.25.1. Procedencia.....	63

CAPÍTULO IV

4. Registro de la Propiedad.....	65
4.1. Definición del Registro de la Propiedad.....	65
4.2. Fines del Registro.....	66
4.3. Documentos inscribibles.....	67

	Pág.
4.4. Origen del Registro General de la Propiedad.....	68
4.5. Registro General de la Propiedad de la zona central.....	69
4.6. Obligaciones del Registro General de la Propiedad de la zona central.....	70
4.7 Evolución y modernización del Registro de la Propiedad.....	72
4.8. Principios registrales.....	76
4.8.1. de publicidad.....	76
4.8.2. de rogación o instancia.....	77
4.8.3. de inscripción.....	77
4.8.4. de especialidad.....	77
4.8.5. de tracto sucesivo o continuo.....	78
4.8.6. de Seguridad	78
4.8.7. de fe pública.....	79
4.8.8. de legalidad	79
4.9. Efectos que producen las inscripciones efectuadas en el Registro General de la Propiedad de la zona central.....	79
4.10. Reglamento del Registro de la Propiedad	81
4.11. Sistema de Folio Real.....	81

CAPÍTULO V

5. Análisis de la valoración de los bienes inmuebles en el pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles.....	83
5.1 Criterios para la adecuada valoración de los bienes inmuebles.....	83
5.2. Valor de la construcción.....	84
5.3. Causas que hacen variar el valor.....	85
5.4. Procedimiento para valorar la propiedad.....	85
5.4.1. Valoración colectiva de carácter general.....	86
5.4.2. Valoración colectiva de carácter parcial.....	86
5.4.3. Valoración intermedia de obra.....	86
5.5. Normativa tributaria en materia de bienes inmuebles.....	86
5.6. Objeto del Impuesto Único sobre bienes inmuebles.....	87
5.7. Base impositiva.....	87
5.8. Sujetos del impuesto	88
5.9. De los responsables solidarios del pago del impuesto	88
5.10. Otras obligaciones.....	89
5.11. Tasa al valor.....	89

	Pág.
5.12. Momento de pago del impuesto.....	90
5.13. De la actualización del valor fiscal.....	90
5.14. Disminución del valor fiscal.....	91
5.15. De las exenciones.....	91
5.16. Otros tributos.....	92
5.17. Principio de legalidad.....	93
CONCLUSIONES.....	97
RECOMENDACIONES.....	99
BIBLIOGRAFÍA.....	101

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo, se generó por el deseo de demostrar la importancia de regular jurídicamente los criterios de valoración de bienes inmuebles en el pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles, debido a que los valuadores de las municipalidades del Departamento de Guatemala, no valoran físicamente la construcción de cada inmueble, para así poder cobrar realmente el valor para el pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles, ya que establecen un costo diferente al valor real del bien inmueble, siendo éste un procedimiento ilegal. Es necesario modernizar la estructura y administración tributaria y que se adecúe a la legislación referente a la contribución sobre bienes inmuebles, integrar los mecanismos que graven la propiedad inmueble por parte de las municipalidades de Guatemala, como por parte del Estado e incorporar el concepto de descentralización en éstas. Por tal razón, se requiere establecer nuevos mecanismos que sean más eficientes en la revaluación de los bienes inmuebles, así como modernizar la administración, registro, control, supervisión y fiscalización del Impuesto Único Sobre Inmuebles. Según las Municipalidades del Departamento de Guatemala, el suelo se valora tomando en cuenta las circunstancias urbanísticas que le afecten respecto a su clasificación y calificación. Al valor del suelo así establecido, se aplica al aprovechamiento permitido por el planeamiento urbanístico Municipal, explicando los siguientes valores: Valor de la construcción: Se consideran construcciones: a) Los edificios, sean cualesquiera los materiales de que estén contruidos y el uso al que se destinen; b) Las instalaciones industriales, comerciales, deportivas, de recreo, agrícolas, ganaderas, forestales y piscícolas de agua dulce, tales como diques, tanques, cargaderos, etc., excluyendo, en todo caso, la maquinaria y el utillaje; c) Las obras de urbanización y mejora, como las explanaciones y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos; d) Los terrenos se valoran calculando su costo actual, teniendo en cuenta su tipología, uso, calidad y carácter histórico artístico, depreciándose cuando proceda, en función de la antigüedad, uso y estado de conservación; e) Para la valoración del inmueble considerado como la suma del valor de suelo y el de la construcción que soporte, se tienen en cuenta la existencia de determinadas circunstancias que puedan concurrir en el mismo: Inadecuación por el

uso o diseño, o su consideración de interior, el grado de protección por estar catalogado o formar parte de un conjunto histórico, artístico, afección por in concreción urbanística: futuro vial, expropiación, reparcelación, fuera de ordenación etc., apreciación o depreciación económica. Es factible que las Municipalidades de cada Municipio hagan un censo poblacional en cada propiedad físicamente, de acuerdo a la construcción de cada inmueble, para poder cobrar realmente el valor del Impuesto Único Sobre Inmuebles, y no como lo hacen, por medio de fotografías aéreas. El presente trabajo determinará, que en la aplicación de casos concretos de compraventa de bienes inmuebles, es necesario regular jurídicamente los criterios de valoración de los bienes inmuebles en el pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles.

El presente trabajo de tesis, requiere solucionar el problema planteado, pretendiendo que no se dispare el valor de los bienes inmuebles, de manera que la carga impositiva resulte demasiado pesada especialmente para los bienes inmuebles de vivienda.

Este trabajo inicia con el capítulo primero, el cual consiste en la identificación de los bienes, analizando en el mismo, su definición, derechos reales y personales, los elementos de los derechos reales, el concepto, las diferentes teorías que tienen relación con nuestra legislación en cuanto a derechos reales, como la clásica, personalista y ante clásica, y ecléctica, clasificación de derechos reales, como la antigua y moderna, derechos reales en nuestra legislación civil. Asimismo, se hace la enumeración de derechos reales, como la propiedad, la posesión, la usucapión, la accesión, el usufructo, el uso y habitación, la hipoteca y la prenda.

En el capítulo segundo, se contempla la compraventa civil, definiendo inicialmente dicha institución, antecedentes históricos, características de la misma, requisitos, elementos y modalidades.

En el capítulo tercero, trata sobre la donación, definiéndola en todo su contexto, haciendo una enumeración de sus características sobresalientes, sus elementos y modalidades.

En el capítulo cuarto se expone la definición del Registro de la Propiedad, el origen del Registro General de la Propiedad, su evolución y modernización, fines del Registro, documentos inscribibles, principios registrables, efectos que producen las inscripciones efectuadas en el Registro General de la Propiedad, Reglamento del Registro de la Propiedad.

El capítulo quinto, expone el análisis de la valoración de los bienes inmuebles en el pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles, análisis jurídico de los criterios de valoración de bienes inmuebles para la adecuación de la valoración de dichos inmuebles.

En el presente trabajo, se utilizó el método deductivo e inductivo, habiéndose comprobado la hipótesis planteada, denunciando la deficiente práctica administrativo-tributaria, planteando la propuesta de aplicar una legislación justa que no lesione el interés público, con el análisis jurídico realizado en el presente trabajo, se alcanzaron los objetivos propuestos, despertando a las partes involucradas en la aplicación de esos criterios de valoración, el deseo de que se actualice la legislación en esa materia de una manera justa.

CAPÍTULO I

1. Los bienes:

El Derecho ha sido definido como un conjunto de normas justas y coactivas que regulan las relaciones entre los hombres. De donde se deduce que el hombre es el creador y destinatario de las normas jurídicas, siendo por tal circunstancia sujeto de derecho.

El Derecho Civil, regula, en primer lugar, a la persona humana, como el fin y objeto esencial del derecho, tal y como lo afirma la Constitución Política de la República de Guatemala. Pero también se ocupa de las cosas, corpóreas e incorpóreas, como objetos que sirven para satisfacer sus necesidades habituales.

En primer término podemos definir a los bienes, como todas aquellas cosas susceptibles de apropiación.

Por su parte, las cosas son todos aquellos objetos corpóreos o incorpóreos, inmersos en la naturaleza, susceptibles de una relación jurídica. En ese orden de ideas, para que sea dable constituir relaciones jurídicas sobre las cosas, éstas deben observar dos condiciones:

- Que las cosas sean útiles, es decir, que mediante su uso, el hombre pueda satisfacer una necesidad humana.
- Que el mismo sea susceptible de apropiabilidad y que el hombre dé una utilidad a los bienes y las cosas para el fin para el cual fueron destinados.

1.1. Definición de los bienes:

Los bienes “son objetos inmateriales susceptibles de valor, así como también las cosas”.¹

“Los bienes son aquellas cosas que los hombres se sirven y con las cuales se ayudan”.²

“Son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación y se clasifican en inmuebles y muebles”

Son bienes muebles: los que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo de ellos mismos, ni del inmueble donde estén colocados. (Artículo 442 del Código Civil)

Se consideran bienes inmuebles para los efectos legales, los derechos sobre inmuebles y las acciones que los aseguran.

1.2. Clasificación de bienes:

1.2.1. Bienes muebles:

Son las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación y se clasifican en inmuebles y muebles.

Son Bienes muebles, aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo del inmueble al que estuvieran unidos. En este sentido, sólo si se trata de

¹ . Ossorio, Manuel, **Diccionario de ciencias, jurídicas, políticas y sociales**, pág. 110.

² . Cabanellas, Guillermo, **Diccionario enciclopédico de derecho usual**, pág. 44

una fusión pasajera o accidental podremos hablar de mueble, en caso contrario, si se produjera una verdadera adherencia o inseparabilidad, se trataría de un inmueble por incorporación.

Por ejemplo, el mobiliario y los objetos de adorno que se clavan o fijan en las paredes de las casas y pueden removerse de una forma sencilla, sin detrimento de las mismas paredes, como estufas, espejos, cuadros, tapicerías, suelen considerarse muebles; sin embargo, si los cuadros o espejos están insertos en las paredes formando un solo cuerpo con ellas, aunque pudieran separarse sin merma, se consideran inmuebles. Se califican también como muebles los materiales reunidos para la construcción de edificios mientras no sean utilizados. Entre los muebles se engloban tanto las cosas que sólo se muevan por efecto de una fuerza externa, como las que se mueven por sí mismas (que también se denominan semovientes), como los animales.

También suelen incluirse entre los bienes muebles las rentas o pensiones, sean vitalicias o hereditarias, afectas a una persona o familia, siempre que no graven con carga real una cosa inmueble, en cuyo caso, serán consideradas inmuebles, el dinero, los créditos, efectos de comercio, títulos valores, y las cédulas y títulos representativos de préstamos hipotecarios.

Por otro lado, una cosa mueble puede estar formada por varios objetos separados en el plano físico cuando estén vinculados de un modo estructural, bien por un vínculo de coordinación (un par de zapatos o unos guantes...), bien por un vínculo de subordinación (un automóvil y la llave que lo cierra, por ejemplo). Por último, desde una perspectiva residual se consideran también bienes muebles todos aquellos que no son inmuebles, creándose con ello una categoría muy heterogénea en la que tienen cabida, por ejemplo, desde la energía (eléctrica, hidráulica...) hasta las creaciones como la propiedad intelectual y la industrial.

En otros tiempos, en que se estimaba la división entre muebles e inmuebles como la

suma división, los bienes muebles se consideraban los de menor valor y por ello se facilitaba y privilegiaba el tráfico de los mismos. Es en la Edad Media cuando se acuña el adagio según el cual *res mobilis, res vilis*.

En la actualidad, la importancia económica de los bienes muebles es evidente: no sólo hemos de pensar en las máquinas, automóviles, inventos tecnológicos, sino también en el dinero, acciones de sociedades, cheques o letras de cambio hasta el punto de que existen sistemas de registro públicos específicos para su registro.

1.2.2. Bienes inmuebles:

Son aquellos que no se pueden trasladar de un lugar a otro, sin tener detrimentos de ellos mismos. En el Derecho Romano se les conoció como bienes inmuebles o bienes raíces, porque cumplían su fin enraizados arraigándose en un lugar determinado. (Artículos 442 y 451 del Código Civil).

Los bienes inmuebles, suelen clasificarse así aquellos que son por naturaleza, por incorporación y por destino. Existe una categoría final, denominada inmuebles por analogía que recoge los derechos que recaen sobre bienes inmuebles, en aquellos países donde las cosas incorpóreas también están dentro de la clasificación en muebles e inmuebles. Los inmuebles por naturaleza, son el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman su superficie y profundidad, como por ejemplo las minas, las canteras y los escoriales (mientras su materia permanece unida al yacimiento), y las aguas naturales o embalsadas, así como todo lo que se encuentra bajo el suelo, sin que intervenga la obra del hombre. Se consideran inmuebles por incorporación los edificios, caminos y construcciones de todo género, adheridas al suelo, los árboles y plantas, y los frutos pendientes, mientras estuvieran unidos a la tierra o formaran parte integrante de un inmueble (no, por ejemplo, si están en macetas o cajones que puedan transportarse de un lugar a otro), así como todo lo que esté unido a un inmueble de una manera con carácter fijo, de suerte que no pueda separarse de él sin que se produzca quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto.

Los bienes inmuebles por destino, son aquellas cosas muebles que son dispuestas con intención (como accesorias de un inmueble) por el propietario de éste, sin estarlo de forma física. Así, suelen considerarse dentro de esta categoría las estatuas, relieves y otros objetos de uso y ornamento emplazados en edificios o heredadas por el dueño (de tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo) las máquinas, instrumentos, utensilios de labranza y minería, demás utensilios destinados a la industria o explotación que se realice en un edificio o heredad, los viveros de animales, palomares, colmenas, estanques o criaderos análogos cuando el propietario los haya instalado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca de forma permanente, así como los abonos destinados al cultivo de una heredad que se encuentren en las tierras que han de utilizarse.

Los bienes inmuebles han recibido de modo tradicional un trato más severo para su adquisición, enajenación y en general para su tráfico, porque se han considerado como la base del patrimonio y la solvencia del sujeto. Este diferente trato, respecto de los muebles, proviene en esencia de la época medieval y continuó durante el periodo codificador gracias, entre otros factores, al auge de la fisiocracia que contemplaba la naturaleza como la única fuente de rentas. En la actualidad, junto al Derecho Civil codificado, es corriente la presencia de leyes especiales que regulan determinados tipos de inmuebles (legislación agraria y urbanística) o que regulan contratos referentes a ellos (arrendamientos urbanos y rústicos por ejemplo) con una finalidad más social que la mera conservación de los mismos dentro del patrimonio. Estos conceptos y referencias encuentran sus diferencias según el país de aplicación y la tradición que en ellos impere.

1.3. Clasificación de los Bienes Muebles:

1.3.1. Por su naturaleza:

Los bienes pueden ser muebles o Inmuebles.

1.3.1.1. Bienes muebles:

Son aquellos que son susceptibles de trasladarse de un punto a otro sin menoscabo de su naturaleza. La dinámica del traslado, expresa Puig Peña, “podrá ser propia como en el caso de los semovientes o bien externa, en el caso de los demás muebles”. Cabe hablar también de muebles por analogía, identificando de esta manera, derechos que recaen sobre este tipo de bienes u otros que por disposición de la ley merecen esta calificación especial como las acciones de la sociedad.³

1.3.1.2. Bienes inmuebles:

Son aquellos que no se pueden trasladar de un lugar a otro, sin tener detrimentos de ellos mismos. En el Derecho Romano se les conoció como bienes inmuebles o bienes raíces porque cumplían sus fines enraizados arraigándose en un lugar determinado (Artículos 442-451 del Código Civil.)

1.4. Clasificación de los bienes inmuebles:

Los bienes inmuebles pueden ser: propiamente dichos, por incorporación y por su destino.

Primera clasificación: Los bienes inmuebles propiamente dichos, comprenden el suelo, subsuelo, el espacio aéreo, marítimo, etcétera. (Artículo 445 del Código Civil).

Segunda clasificación: Inmuebles por incorporación, son aquellos cuya naturaleza originalmente es la de un bien mueble pero al adherirse de manera permanente al suelo se convierte en un bien inmueble.

³. Puig Peña, Federico, **Manual de derecho civil**, pág. 50.

Tercera clasificación: Inmuebles por su destino, son aquellos que siendo de naturaleza móvil o mueble al destinarse de manera permanente a una finca se consideran inmuebles. (Artículo 455 del Código Civil).

Cuarta clasificación: Inmuebles por analogía. Son aquellos bienes incorpóreos que por constituir derechos sobre inmuebles se asimilan a éstos. Ejemplo: La hipoteca.

Se consideran inmuebles para los efectos legales, los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que los aseguran. (Artículo 446 del Código Civil).

1.4.1. Bienes del estado o de dominio público:

Son aquellos que se encuentran inscritos o pertenecen al Estado, municipalidades o entidades autónomas o descentralizadas. Bienes del Dominio Publico. (Artículo 457 del Código Civil).

- Bienes de uso común.
- Bienes de uso no común.
- Imprescriptibles, que no se pueden adquirir ni perder por el transcurso del tiempo.
- Inalienables, que no se pueden enajenar e
- Inembargables (Artículo 461 del Código Civil).

1.4.2. Bienes de propiedad particular:

Son los que se encuentran inscritos a favor de personas individuales o jurídicas y son los siguientes:

- Los bienes pueden ser corpóreos e incorpóreos.

- Los Bienes Corporales, son aquellos que tienen existencia física apreciable a nuestros sentidos. Ejemplo: una mesa, un libro, etcétera.
- Los Bienes Incorpóreos: Son aquellos que aun no teniendo existencia física tienen una manifestación concreta y tangible, producen efectos jurídicos Ejemplo: El derecho de autor.

1.5. Por su determinación:

Los cuales pueden ser:

1.5.1. Genéricos:

Son aquellos que se les identifica por una naturaleza común Ejemplo: Un escritorio, una computadora, un carro, etcétera.

1.5.2. Específicos:

Que se particularizan por elementos de exclusiva pertenencia según su propia naturaleza. Ejemplo: Un automóvil Toyota Corolla, modelo 2,000.

1.6. Por la posibilidad de su fraccionamiento:

1.6.1 Divisibles:

Son aquellos que se pueden utilizar cada una de sus partes en forma independiente.

1.6.2. Indivisibles:

Que no permiten el tipo de utilización en forma independiente.

1.7. Por la posibilidad de su uso repetido:

1.7.1. Consumibles:

Son aquellos en que se altera su sustancia a través de su uso, impidiéndose, en consecuencia, su ulterior aprovechamiento. En otras palabras, se destruyen desde el primer uso; ejemplo: alimentos, medicina, gasolina, cereales, etcétera.

1.7.2. No consumibles:

Son aquellos que no se destruyen ni se extinguen con el uso, permitiéndose una utilización prolongada, sin que los mismos desaparezcan; la no consumibilidad implica la factibilidad que ofrecen ciertos bienes de mantener intacta su naturaleza, pese al uso que de ellos se haga. Este tipo de bienes está sujeto a la depreciación económica.

1.8. Por la existencia en el tiempo:

1.8.1. Presentes:

Son aquellos que gozan de una existencia real o física.

1.8.2. Futuros:

Son aquellos que no existen en el momento actual, pero puede tenerse, racionalmente, la esperanza de que existan en el futuro. Ejemplo: Una cosecha, la herencia.

Pueden venderse las cosas futuras, antes de que existan en especie, y también una esperanza incierta. (Artículo 1805 del Código Civil).

1.9. Por la posibilidad de su sustitución:

1.9.1. Fungibles:

Son los que no teniendo una individualidad propia precisa y concreta, pueden ser

sustituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad. Ejemplo: el dinero, granos básicos, etcétera.

1.9.2. No fungibles:

Son aquellos que no se pueden sustituir por otros de la misma especie, calidad y cantidad. (Artículo 454 del Código Civil).

1.10. Por la relación a la posesión actual de los bienes:

“Los bienes muebles son fungibles si pueden ser sustituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad: y no fungibles los que no pueden ser reemplazados por otros de las mismas cualidades”. (Artículo 454 del Código Civil).

1.11. Por la relación de pertenencia o apropiación:

1.11.1. Dentro del comercio:

Son aquellos, susceptibles de tráfico comercial dentro de las relaciones privadas.

1.11.2. Fuera del comercio:

Son aquellos que por su propia naturaleza no pueden ser apropiados por un particular.

Cosas apropiables: Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley. (Artículo 443 del Código Civil).

Cosas fuera del comercio: Están fuera del comercio por su naturaleza, las que no

pueden ser poseídas exclusivamente por ninguna persona, y por disposición de la ley, que ella declara irreductibles a propiedad particular. (Artículo 444 del Código Civil).

1.12. Por la relación de conexión entre unas cosas y otras:

1.12.1. Singulares:

Son aquellas que poseen una individualidad propia.

1.12.2. Universales:

Los que forman un bloque económico jurídico.

1.12.3. Principales:

Aquellos que tienen una existencia propia sin que dependan de otros bienes.

1.12.4. Accesorios:

Aquella existencia depende de un bien principal. Por ejemplo: Los balcones, vidrios.

1.12.5. Mostrencos:

Son aquellos muebles que se encuentran abandonados o perdidos y cuyo dueño se ignora. (Artículos 596, 680 del Código Civil).

1.12.6. Vacantes:

Son aquellos bienes cuyo titular falleció sin dejar testamento ni herederos legales, por lo que dichos bienes pasaran a formar parte del patrimonio del Estado y de las Universidades del país.

Los bienes Inmuebles pueden ser: inmuebles propiamente dichos, los inmuebles por incorporación y los inmuebles por su destino.

1.13. Los bienes inmuebles propiamente dichos:

Los bienes inmuebles propiamente dichos comprenden (Artículo 445 del Código Civil).

- El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, marítimo, las minas, mientras no sean extraídas y las aguas que se encuentran en la superficie o dentro de la tierra;
- Los árboles y plantas, mientras estén unidos a la tierra y los frutos no cosechados;
- Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente:
- Las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad, incorporadas al inmueble;
- Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas, y las estaciones radiotelegráficas fijas.
- Los muelles, 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
- Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces y criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo o permanente a la finca. (Artículo 445 del Código Civil).

1.13.1. Inmuebles por incorporación:

Son aquellos cuya naturaleza originalmente es la de un bien mueble, pero al adherirse de manera permanente al suelo, se convierte en un bien inmueble.

1.13.2. Inmuebles por su destino:

Son aquellos que siendo de naturaleza móvil o mueble, al destinarse de manera permanente a una finca, se consideran inmuebles. (Artículo 455 del Código Civil).

1.13.3. Inmuebles por analogía:

Son aquellos bienes incorpóreos que por constituir derechos sobre inmuebles, se asimilan a éstos. Ejemplo: La hipoteca.

El Código Civil, en su Artículo 446 establece: “Se consideran inmuebles para los efectos legales, los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que los aseguran”.

1.14. Derechos reales y personales:

Interesa hacer la distinción entre estas clases de derechos, que en su conjunto, según Calixto Valverde y Valverde: “son denominados derechos patrimoniales, entendiéndose que unos tienen por objeto las cosas del mundo exterior (derechos reales) los otros, ciertos actos de los hombres (derechos personales). Se les denomina derechos patrimoniales porque tienen un valor pecuniario. En los derechos reales, el titular tiene una relación y poder jurídico, está referida al titular que tiene una relación y poder jurídico inmediato sobre la cosa. En el derecho personal, la relación es a otra persona. Así, por ejemplo, el derecho de propiedad sobre un bien inmueble, se concibe directamente sobre el mismo.

En cambio, si una persona adeuda a otra, una determinada cantidad de dinero, la

relación jurídica que deviene por el surgimiento de un derecho, solo existe de persona a persona. En los derechos reales se hace énfasis en la cosa, para resaltar el poder o facultad sobre la misma. En los derechos personales, se hace énfasis en la relación jurídica.

“A todo derecho, entendiendo el vocablo, en su sentido de derecho subjetivo, corresponde a una obligación. Cada vez que un sujeto goza de una facultad jurídica, significa que puede exigir de otro, un determinado comportamiento. Ahora bien, la obligación correlativa a un derecho subjetivo puede referirse a un sujeto determinado (como en el caso de las obligaciones) o referirse a todos los sujetos sometidos al orden jurídico (como en el caso de las propiedades, en que todas están obligadas a respetarla). En el primer caso, hablamos de derechos personales; en el segundo, por contraposición, de derechos reales, cuando se refieren a una cosa y de derechos “erga omnes”, para la generalidad de tales cosas”.⁴

Podemos encontrar otro elemento diferente de estos de dos tipos de derechos subjetivos: mientras que los derechos reales se ejercen directamente sobre las cosas, los derechos personales son más bien, derechos a las cosas por medio de una conducta obligada.

1.15. Elementos de los derechos reales:

Se distinguen, generalmente, dos elementos: un elemento interno, el más intenso, que consiste en el poder inmediato que cierto derecho otorga a una o más personas sobre la cosa; y un elemento externo, que consiste en lo absoluto de ese derecho en relación con las demás personas. En el derecho de hipoteca, por ejemplo, el acreedor tiene un poder de garantía sobre el bien inmueble objeto de la hipoteca; y ese poder se

⁴ . Ossorio, **Ob. C.t**; pág. 314

refleja en lo absoluto del derecho, al tener el primer acreedor hipotecario prioridad de garantía sobre los demás.

“El derecho real debe concebirse como una relación obligatoria, en la cual el sujeto activo es simple y está representado por una sola persona, mientras que el sujeto pasivo es ilimitado en número y comprende a todas aquellas personas que entran en relación con el sujeto activo”.⁵

1.16. Definición de derechos reales:

Para precisar la definición de derecho real, han surgido diversos criterios que los tratadistas agrupan en tres teorías, a conocer:

1.16.1. Teoría clásica:

Expresa con precisión los fundamentos de esta teoría: “la concepción clásica del derecho real es aquella que lo concibe como un señorío inmediato sobre una cosa que puede hacerse valer erga omnes (para todos los hombres); el titular del derecho real ostenta un poder inmediato sobre la cosa; hay por tanto, una relación directa entre persona y cosa.”⁶

Dos son las características más esenciales del derecho real, según esta teoría: la inmediatividad del poder sobre la cosa, es decir, la relación directa y sin intermediario entre persona y persona, y su eficacia erga omnes (para todos los hombres), por la cual el titular puede perseguir la cosa donde quiera que esté y contra cualquiera que la posea. Concebido de esta suerte, el derecho real aparece como figura contrapuesta al derecho de obligación o personal, ya que éste consiste en una relación entre dos personas por la que una de ellas (deudor), tiene que realizar una prestación (dar, hacer o no hacer), y la otra (acreedor), puede exigirle que realice esta prestación.

⁵ . Planiol Marcel y Ripert Jorge, **Tratado de derecho civil español**, pág. 104.

⁶ . Diego, Espin Canovas, **Manual de derecho civil español**, pág. 1

Por referirse esta teoría a la distinción, ya expresado, entre derechos reales y personales, en la actualidad a la misma se le resta o niega importancia, en razón que todo derecho relaciona a personas entre sí, no existiendo, en su esencia, como relación de persona a cosa. No obstante, la mayoría de tratadistas, se inclinan por mantener la distinción, no tanto por su basamento jurídico sino por utilidad en la sistemática de la legislación civil influenciada aún por el derecho romano.

1.16.2. Teoría personalista o antec clásica:

Surgió en Europa como resultado del estudio crítico de la teoría clásica. Por ello, más que de una teoría, se trata de un conjunto de criterios doctrinarios fundamentalmente, que parten del siguiente punto de vista: las relaciones jurídicas sólo existen de persona a persona, no entre personas y cosas; apartándose así del criterio clásico sobre el derecho real (señorío directo sobre la cosa), dando vida a la idea de una relación personal entre el titular del derecho real y todas las demás personas, que por razón de la existencia de ese vínculo, están obligados a un no hacer consistente en la abstención de perturbar al titular del derecho en relación a la cosa objeto del mismo (obligación pasiva universal).

Los distintos criterios en que se basa esta teoría, coinciden en afirmar que existen ciertas diferencias entre el derecho real y el derecho personal, esencialmente en lo que concierne a la oponibilidad, contra todos en el primero, contra una persona, generalmente en lo segundo.

1.16.3. Teoría ecléctica:

Federico Puig Peña sintetiza esta teoría en los términos siguientes: “frente a las posiciones extremas, representadas por las teorías clásica y personalista, observando que ambas teorías incurren en exageraciones y defectos, llegan a soluciones armónicas, que, talvez, se aproximen más a la verdad ”.⁷

En efecto, se hace una doble crítica a dichas teorías: a la clásica se le achaca su insuficiencia al desconocer que todo derecho se da entre los hombres, y a la personalista, se le imputa el error de confundir el deber jurídico general con la obligación patrimonial, al reducir el derecho real a una obligación pasiva universal. Sobre esta base crítica se construye la teoría ecléctica que por primera vez formula Berker. El derecho real, se afirma, tiene un lado externo y otro interno, constituido éste por el poder sobre la cosa y aquél por su oponibilidad erga omnes. Así como la teoría clásica no destacó suficientemente el lado externo, la teoría obligatoria, en cambio, desconoció el lado interno. Estos aspectos son, en realidad, propios de todo derecho, si el bien en algunas se destaca más que alguna de ellas.

Así, la eficacia erga omnes, característica del derecho real, existe también en la obligación, sólo que resalta más en aquél. Por tanto, las diferencias entre los derechos reales y personales existen, pero no deben ser exagerados, como hicieron algunos partidarios de la teoría clásica. A nuestro juicio, esta posición armónica, es la exacta: ni cabe desconocer el aspecto personal de toda relación jurídica, ni cabe identificar el deber general de abstención de todas las personas con la obligación patrimonial.

1.17. Clasificación de los derechos reales:

En realidad, las clasificaciones que se han hecho de los derechos reales, son:

⁷ . Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil**. pág. 15

1.17.1. Clasificación antigua:

Distinguió el derecho real sobre la cosa propia (derecho de propiedad), y el derecho sobre las cosas ajenas (servidumbre, usufructo etc.) o bien, partiendo del derecho de propiedad, se distinguen entre derechos reales similares al dominio (por ejemplo la posesión), y derechos reales limitativos del dominante (por ejemplo las servidumbres).

1.17.2. Clasificación moderna:

En conjunción de la doctrina italiana y alemana, se afirma que los derechos reales pueden clasificarse en derechos de goce y disposición (propiedad), derechos de goce (usufructo), derechos de garantía (la hipoteca), y derechos reales de adquisición (la opción y el tanteo).

1. 18. Derechos reales en el Código Civil:

El Código Civil, trata de la materia en el libro II, título I, capítulo I, de los bienes de la propiedad y demás derechos reales. No la desarrolla conforme a un esquema de clasificación, concretándose a hacer y desarrollar una enumeración de los mismos. Así, como base, trata de los bienes, en el título I, para ocuparse, en el título II, de la propiedad en sus diversos aspectos; en el título III, del usufructo, uso y habitación, en el título IV, de las servidumbres; y en el título V, de los derechos de garantía, incluyendo como tales la hipoteca y la prenda en sus diversas modalidades.

El Código Civil, en cuanto a los derechos reales, sigue fundamentalmente el desarrollo del Código Civil de 1893, aunque con variantes, como por ejemplo, no dedicar un título especial a la posesión y a la accesión, como lo hizo dicho Código.

1.19. Enumeración de los derechos reales:

En apego al criterio seguido por el Código Civil, puede hacerse la siguiente enumeración de los derechos reales:

1.19.1. Propiedad:

Como derecho real por excelencia, que otorga un poder amplio e inmediato (de goce, disposición y persecución) sobre la cosa.

1.19.2. Posesión:

Que no implica la mera tenencia temporal de la cosa, sino el animo de aprovecharse de ésta, téngase o falta de título sobre la misma. Por su especial naturaleza, algunos autores tratan de la posesión antes que de la propiedad.

1.19.3. Usucapión:

Entendida como la prescripción adquisitiva, que se basa necesariamente en la previa posesión, para que por el transcurso del tiempo se transforme en propiedad.

1.19.4 Accesión:

Que deviene en complemento de la propiedad en cuanto los frutos naturales y civiles que la cosa produce, pertenecen al propietario.

1.19.5 Usufructo, uso y habitación:

Que respectivamente en razón del aprovechamiento de los frutos y del goce de la cosa, producen respecto al titular de esos derechos una relación inmediata y directa sobre aquélla.

1.19.6 Servidumbre:

Que crean una relación directa de dependencia entre dos o más bienes inmuebles, o parte de éstos a favor y en beneficio de otro u otros inmuebles.

1.19.7 Hipoteca y prenda:

La primera, recae sobre bienes inmuebles y la segunda, sobre bienes muebles para garantizar la obligación con preferencia respecto a cualquier acreedor, anterior o posterior en el tiempo que no hubiere inscrito similar derecho con antelación.

Ciertas legislaciones, como la española, reconocen la calidad de derecho real a otros derechos, como el de tanteo (preferencia a una persona para adquirir la cosa cuando el dueño decida enajenarla) y el de la opción (facultad que se da a una persona para adquirir determinado bien bajo las condiciones estipuladas).

En materia de discusión doctrinaria determinar la conveniencia o inconveniencia de que la legislación civil fije o no taxativamente el número de los derechos que la misma reconoce como reales. Ciertas legislaciones, las menos, además de los que enumeran como derechos reales, permiten a la voluntad de los contratantes dar esa naturaleza a ciertos actos.

Otras, por el contrario, dan la calidad de derechos reales a los que con esa denominación enumeran. Este criterio, seguido por el Código Civil de Guatemala, es el que ahora tiene mayor aceptación, por evitar que la voluntad de las partes pueda erróneamente crear con carácter de real un derecho que no es.

CAPÍTULO II

2. La compraventa civil:

Desde el punto de vista doctrinario y legal, existen diferentes formas de enfocar la compraventa civil, ya que algunos autores y legislaciones lo tipifican como un contrato traslativo de dominio (cuyo efecto inmediato es la transferencia de dominio de una cosa o derecho). Para la mayoría de autores y de Códigos Civiles de América Latina, el contrato de compraventa tiene efectos traslativos de dominio. Es una institución básica del Derecho Civil y uno de los contratos más usuales. Existen muchas definiciones doctrinarias y legales, de un bien o cosa, ya que éste solo tiene efectos obligatorios recíprocos.

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. Como se puede observar, nuestra legislación civil guatemalteca sigue en forma absoluta, la corriente que da al contrato de compraventa un efecto real (traslativo de dominio). (Artículo 1790 del Código Civil).

2.1. Definición de compraventa:

Al igual que todos los contratos, en la actualidad, existe una diversidad de definiciones del contrato de compraventa, sin embargo, para los efectos de estudio del presente trabajo, se tomarán algunas definiciones formuladas por los diversos tratadistas.

“Que habrá compraventa cuando una de las partes se obliga a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y ésta se obliga a recibir y a pagar por ella un precio en dinero”.⁸

⁸ . Ossorio, **Ob. Cit**; pág. 140.

“Que habrá compraventa cuando una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa a la otra y ésta se obligue a pagar por ella un precio cierto en dinero”.⁹

“Que por la compraventa 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”¹⁰

“Hay compraventa cuando una parte llamada vendedor, procura la libre posesión y el disfrute completo y pacífico de una cosa determinada a la otra parte llamada comprador, mediante un precio fijado en dinero. Vendedor es el que procura la cosa y está investido de la acción vendit o ex vendito: comprador es el que debe entregar el precio y su derecho está sancionado con la acción meti o exempto ”¹¹

“Por el contrato de compraventa 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.”¹²

“La compraventa en el derecho latino moderno, que deriva del Código de Napoleón, es un contrato traslativo de dominio, es decir, se define como el contrato por virtud del cual una parte, llamada vendedor, transmite la propiedad de una cosa o de un derecho a otra, llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero”.¹³

“Por el contrato de compraventa, 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.”¹⁴

⁹. Cabanellas, **Ob. Cit**; pág. 72.

¹⁰. Puig, **Ob. Cit**; pág. 150

¹¹. González Bravo, Agustín, **Compendio de derecho romano**, pág. 134

¹². Castan Tobeñas, **José, Derecho civil español**, pág. 64.

¹³. Rojina Villegas, Rafael, **Derecho civil mexicano**, pág. 130

¹⁴. Espin Canovas, Diego. **Manual de derecho civil español**. pág. 485

Nuestra ley sustantiva civil en su Artículo 1790 establece que por el contrato de compraventa el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla, y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero. Tanto la doctrina como nuestra legislación guatemalteca, están de acuerdo en que la principal función de la compraventa es la traslación de dominio por medio de un precio, ya sea que éste se haya pagado o no en su totalidad. Difiere la doctrina y nuestra legislación en relación con el concepto de derecho romano y el que da la ley civil española, ya que ambas no hacen mención que sea un contrato de dominio.

Por mi parte, considero que en el contrato de compraventa, una de las partes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa y la otra a pagarla en dinero.

2.2. Antecedentes históricos:

En el derecho romano, la compraventa no fue traslativa de dominio; se definía como un contrato por el cual el vendedor, se obliga a entregar una cosa y garantizar su posesión pacífica y útil y el comprador a pagar un precio, es decir, que por virtud de la compraventa, el vendedor sólo tenía la obligación de entregar la cosa y garantizar una posesión pacífica y útil al comprador, respondiendo de las perturbaciones jurídicas de tercero respecto de esa posesión y de los vicios ocultos de la cosa.

También, en el derecho romano la compraventa podía recaer sobre cosas ajenas, en el sentido de que si el vendedor garantizaba la posesión pacífica y útil, el contrato era válido y el comprador no podía reclamar entre tanto no se le privara de la cosa, aún cuando tuviera conocimiento cierto de que era ajeno. Esto no quiere decir que el derecho romano permitiera la disposición de las cosas ajenas y considerara como lícita esa enajenación. Puede, la interpretación, llevarnos al grado de considerar que en el Derecho Romano se autorizaba el fraude, cuando alguien tomando una cosa ajena, la vendía. Evidentemente, no quiere decir, el principio romano, que la venta de cosa ajena era válida, que el mismo derecho autorizaba una disposición fraudulenta. Lo único que significó fue que la obligación del vendedor no consistía en transmitir el dominio que, por

consiguiente, la venta era válida, en tanto que garantizaba la posesión al comprador, pero es claro que si posteriormente el verdadero dueño de la cosa reivindicaba ésta, como el vendedor no había cumplido con la obligación de garantizar el dominio, desde este punto de vista era responsable por incumplimiento de su obligación específica, consistente en mantener al comprador en el uso y goce de la cosa.

“Por último, en el derecho romano, el contrato por sí solo no era traslativo de dominio, tratándose de compraventa, permuta, donación o sociedad, pues era menester, además del contrato, que tenía un simple efecto obligatorio, pero no traslativo, recurrir a ciertas figuras jurídicas que según los tiempos se llamaron mancipación, in jure o tradito, (esta locución latina se refiere para que en unión del contrato, se operase la traslación de la propiedad). Además de estas figuras, existían otros medios de consolidar el dominio, como la usucapión, que partiendo de la compraventa o de algún contrato de los que actualmente son traslativos de dominio, otorgaba al adquirente, a través del tiempo, la propiedad. El efecto del contrato era, desde este punto de vista, conceder una posición apta para adquirir el dominio por prescripción o bien conceder la posesión pretoriana, que justamente se diferenciaba del dominio, en que no otorgaba la propiedad romana ex jure quiritu, pero que sí se constituía una forma de posesión eficaz, para que a través del tiempo se convirtiera en dominium”.¹⁵

La compraventa romana fue evolucionando en lo que se refiere a sus efectos, pues en este contrato el mismo que en todos aquellos, en los que el derecho de gentes introdujo serias modificaciones, se advierte que paulatinamente se van determinando por grados las distintas consecuencias jurídicas por el derecho civil.

Los efectos mismos de la compraventa son los siguientes: a) la venta por sí misma no transfiere al comprador la propiedad de la cosa convenida. b) La venta es un contrato; por consiguiente, su único efecto consiste en producir obligaciones y las produce lo mismo para una que para otra parte, de donde toma la clasificación de

¹⁵. Sihh, Rodolfo, **Instituciones de derecho privado romano**, pág. 235.

contrato bilateral. El vendedor no se obliga tampoco a hacer al comprador propietario. En esto, como en otros muchos puntos, se diferencia mucho del que hubiese prometido por estipulación dar (daré) una cosa. Entonces, ¿cuáles son, pues las obligaciones del vendedor?. Está obligado a suministrar la cosa, es decir, hacer tradición de ella en el tiempo y lugar convenidos.

Pero ya sabemos que hacer tradición de una cosa es entregar la posesión de ella. Los jurisconsultos romanos tenían también una expresión especial para precisar en este punto la obligación del vendedor, decían dar la “vacuen possessionem”, es decir, la posesión libre, descentralizada de todo obstáculo. Bien entendido que la cosa debe quedar libre con todos sus accesorios. Pero no es indicar suficientemente la extensión de la obligación del vendedor decir que debe dar o entregar la cosa. Es preciso recurrir a otra expresión sancionada en el derecho romano, mucho más enérgica y que está obligado a proporcionarla al comprador la “remlicere habere”, es decir, la facultad de tener la cosa y usar de ella en todo como señor. (Obligatus est. venditor ut praestare habere, dice Justiniano).

De aquí se deduce que cuando la cosa ha sido entregada mientras que el comprador conserva la facultad de tenerla como dueño y aun tuviese prueba de que dicha cosa pertenecía a otro, nada tiene que pedir al vendedor, porque la obligación de este último está cumplida; pero desde el momento que, por efecto de una causa anterior a la venta, se priva, al comprador, jurídicamente, de la cosa, tiene un recurso para dirigirse contra el vendedor por daños y perjuicios (in quod interest).

Esta obligación del vendedor se expresa diciendo que está obligado a asegurarse al comprador de toda evicción.

Antes de que se adoptare abiertamente en el derecho romano el carácter consensual de la venta y aun después, cuando todavía no se precisaban con absoluta certeza en el derecho civil todos sus efectos, fue costumbre recurrir a la estipulación, mediante ella el comprador estipula la dación de la cosa, quedando de esta suerte

obligado el vendedor a transferir la propiedad. Asimismo, se estipula la libre posesión o la garantía de la evicción o de los vicios de la cosa. Podía convenirse la restitución del precio o del doble del mismo como en la costumbre derivada probablemente de la ley de las doce tablas (duple atipulatio o duptae cuatio).

En los últimos tiempos del derecho romano, notamos la siguiente evolución: la mancipatio y la in jure cesio, que fueron necesarias en el primitivo derecho romano y en el derecho clásico, para transmitir la propiedad, van perdiendo su importancia para ser substituidas por la traditio.

En un principio, la mancipación y la in jure cesio, se referían a las cosas Mancipi y la traditio a las cosas nec Mancipi. Si se recurría a la traditio para una cosa Mancipi, no había transmisión de dominio, sino sólo de posesión, que podía ser útil para la usucapión y convertirse a través del tiempo esa posesión en propiedad. Era menester para estos bienes principales recurrir necesariamente a la mancipatio o a la in jure cesio.

La traditio se consideró, en las postrimerías del Derecho Romano, apta para la transmisión de la propiedad, respecto de bienes Mancipi y, por consiguiente, sustituyó a la mancipatio y a la in jure cesio. A su vez, dentro de la traditio real (entrega de la cosa), se operó una evolución que preparó el desarrollo del derecho moderno.

Poco a poco, la traditio real se convirtió en simbólica o licita.

“Por el contrato de compraventa, el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla y el comprador, se obliga a pagar el precio en dinero” . (Artículo 1790 del Código Civil).

2.3. Características:

2.3.1. En la ley:

Las características de la compraventa, se encuentran establecidas en el Artículo

1790 del Código Civil las cuales son las siguientes:

1. Transferencia de la propiedad.
2. Pago del precio en dinero y
3. Entrega de la cosa.

2.3.2. En la doctrina:

Según Ocaris Usuga Varela, expresa que las características en el “contrato de compraventa son.”¹⁶

- Bilateral: al momento de perfeccionarse surgen obligaciones para ambas partes, la una de dar una cosa, la otra de pagar el precio.
- Oneroso: ambas partes se derivan beneficios y ambas se gravan.
- Conmutativo: porque las prestaciones son ciertas y equitativas. Sólo por excepción puede ser aleatoria, como sucede cuando la venta es de una cosa que no existe pero se espera que exista.
- Principal: no requiere de otro contrato para su conformación o existencia.
- De ejecución instantánea: sus obligaciones son susceptibles de cumplimiento una vez perfeccionado el contrato.
- Consensual: se perfecciona, por regla general, con el mero consentimiento de las partes y si hay acuerdo de voluntad en cuanto al precio y la cosa.

¹⁶. Ocaris Usuga, Varela, **La representación, la compra y la nulidad sustanciales en la función Notarial**. pág. 297.

Mientras que “en un contrato consensual, por cuanto se perfecciona por el consentimiento de las partes respecto a las condiciones, sinalagmático, porque exige prestaciones recíprocas, onerosas, desde el momento que requiere por una parte la entrega de una cosa y, por la otra, el de un precio; y conmutativo, pues las recíprocas prestaciones han de ser equitativas.”¹⁷

Las siguientes características del contrato de compraventa:

- Consensual: porque el contrato de compraventa queda perfecto, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado. Por lo tanto, existe el contrato entre las partes desde que hay consentimiento en la cosa y el precio.
- Traslativo de dominio: tal como su nombre lo indica, su efecto natural y fundamental es transmitir la propiedad de una cosa al comprador, de allí que cualquier contrato en que se transmita a la otra parte, derechos reales que no sean la propiedad, no será compraventa pura, sino alguna modalidad de ella.
- Bilateral: por excelencia, ya que tanto el comprador, como el vendedor resultan obligados, uno a entregar la cosa cuya propiedad transmitió al comprador y el otro, a pagar el precio. No habrá compraventa, sino donación, si el comprador no tiene la obligación de pagar el precio y tampoco habría compraventa, si el vendedor no tiene que entregar la cosa en propiedad al comprador.
- Oneroso: porque se estipulan gravámenes y derechos recíprocos, pues así como el vendedor tiene la obligación de entregar la cosa en propiedad al comprador, asimismo tiene el derecho de recibir de éste último el precio en dinero, igualmente a la obligación del comprador de pagar el precio en dinero.
- Conmutativo: normalmente, es posible apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les causa el contrato, pues las prestaciones son ciertas y

¹⁷. Ossorio, **Ob.Cit**; pág. 140

determinadas (la cosa y el precio). Sin embargo, habría compraventa aleatoria, si el objeto del contrato es una esperanza incierta, una cosa litigiosa o un derecho hereditario.

Sinalagmático perfecto: desde el origen del contrato de compraventa, se crean obligaciones recíprocas de las partes de modo que cada una es a su vez acreedora y deudora de la otra. ¹⁸

2.4. Requisitos del contrato de compraventa:

Como en todo contrato, en la compraventa se deben reunir las condiciones generales de validez, siendo éstas: capacidad, consentimientos exentos de vicios y que el objeto sea lícito.

2.5. Regulación legal:

En Guatemala, la regulación de la compraventa la encontramos en los Artículos del 1790 al 1851 del Código Civil. Inicia con la definición legal regulando: “Por el contrato de compraventa, el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla y el comprador, se obliga a pagar el precio en dinero.” (Artículo 1790 del Código Civil).

El contrato de compraventa queda perfecto entre las partes desde el momento en que convienen en el precio y la cosa, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado. Queda prohibido el pacto de retroventa. (Consiste en conceder al vendedor la facultad de recuperar la cosa vendida, restituyendo el precio pagado). (Artículo 1791 del Código Civil).

¹⁸ . .Veteri, **Ob.C.t.**; pág. 150

En el contrato de compraventa, el Código Civil, según el Artículo 1792, establece: “El marido no puede comprar de su mujer, ni ésta de aquél, aunque haya separación de bienes.”

El código Civil enumera quiénes no pueden comprar por sí ni por interpósita persona e incluye a los administradores de bienes, depositarios judiciales, interventores, síndicos y liquidadores, jueces y demás funcionarios o empleados, abogados, expertos, procuradores y mandatarios judiciales, corredores y martilleros jurados, los notarios, los bienes cuyas actas de remate autoricen, el mandatario, los bienes del mandante, sin consentimiento expreso, el albacea testamentario, mientras no estén aprobadas las cuentas de su administración. (Artículo 1793 del Código Civil)

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 que compra lo suyo por haberlo creído lícito, no tendrá responsabilidad alguna; en cambio, tendrá que responder por daños y perjuicios, si hubiere procedido de mala fe. El que compra lo suyo por haberlo creído de otro, tiene derecho a conservar la cosa y a que se le restituya el precio. (Artículo 1794 del Código Civil).

Regula, además, que los representantes de menores, incapaces o ausentes y los depositarios, administradores, interventores o liquidadores, no pueden vender los bienes que tengan a su cargo, sin llenar previamente las formalidades que para cada caso señala la ley. (Artículo 1795 del Código Civil).

No hay compraventa, si los contratantes no convienen en el precio o en la manera de determinarlo; pueden convenir en que el precio lo fije un tercero, y si éste no quiere o no puede hacerlo, el contrato quedará sin efecto; pero si la cosa fuere entregada, se presumirá que las partes han aceptado el precio corriente que tenga en el día y lugar en que se hubiere celebrado el contrato o el precio medio, en caso de diversidad de precios. (Artículo 1796 del Código Civil).

Está permitida la venta de cosas futuras, antes de que existan en especie y también, una esperanza incierta. (Artículo 1805 del Código Civil).

Igualmente, pueden venderse las cosas o derechos litigiosos o con limitaciones, gravámenes o cargas, siempre que el vendedor instruya previamente al comprador de dichas circunstancias y así se haga constar en el contrato. (Artículo 1805 del Código Civil).

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

A partir del Artículo 1809 del Código Civil, están reguladas las obligaciones del vendedor y del Artículo 1825 del mismo cuerpo legal, en adelante, las obligaciones del comprador.

2.6. Elementos:

2.6.1 Personales:

Son el comprador y el vendedor: ambos deben tener la capacidad de negociar, ser mayores de dieciocho años y tener la capacidad de disponer de la cosa.

2.6.2 Reales :

La cosa: es todo objeto susceptible de apropiación y que exista en el comercio. Y, el precio, la contra posición.

2.6.3. Formales:

La escritura pública, cuando se trate de bienes que se inscriban en el Registro de la Propiedad.

2.6. 4. Esenciales:

Son aquellos sin los cuales el contrato de compraventa no puede tener existencia jurídica, ni validez formal.

2.6.5. Capacidad:

Es la facultad de ser titular de derechos y obligaciones y se divide en: capacidad de goce o jurídica, que es la que tienen los menores de edad o los declarados en estado de interdicción y en la capacidad de ejercicio o legal, que es la que tienen los mayores de dieciocho años, que no se encuentran en estado de interdicción.

2.6.6. Consentimiento:

Es la manifestación de voluntad de las partes de celebrar un determinado contrato.

2.6.7. Objeto lícito:

Que se encuentre en el libre comercio y que no sea contrario a las leyes o prohibiciones expresas.

2.7. Vicios del consentimiento:

- Error: Efraín Mata Salazar, refiere que el error consiste en: “una creencia que no concuerda con la realidad, es un falso concepto, de la realidad”.¹⁹

¹⁹ . Mata Salazar, Efraín, **Elementos de de derecho civil**. pág.. 20

- Dolo: Es toda sugestión o artificio que se emplea para incitar a error o mantener en él a alguna de las partes. (Artículo 1261 del Código Civil).

- Violencia o intimidación: Hay violencia, cuando se emplea fuerza física o amenaza, que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado.

2.8. Modalidades de la compraventa:

2.8.1. Compraventa por abonos con pacto o sin reserva de dominio:

La determinación de quién de los sujetos de la relación contractual soporta los riesgos de las cosas vendidas en el sistema de pago a plazos, con pacto de reserva de dominio.

Es el comprador quien soporta los riesgos, los contingentes, las probabilidades o proximidades de daño de la cosa vendida con reserva de dominio.

Refiriéndonos al riesgo, en el contrato de compraventa en general, que contiene el Código Civil y el Código de Comercio, llegamos a la conclusión de que los riesgos se transmiten al comprador en la compraventa civil desde la perfección del contrato y en la compraventa mercantil, desde la puesta a disposición de la cosa. Es evidente pues, que tanto en uno y otro Código, estudiamos en ellos los principios generales sobre transmisión del riesgo en la compraventa, ya que no existen principios concretos aplicables al pacto de reserva de dominio, se llega a la conclusión de que no sólo entregada la cosa, sino desde el momento de la perfección (en el Código Civil) y de la puesta a disposición (en el Código de Comercio), se transmiten los riesgos al comprador.

En nuestra legislación guatemalteca, el Código Civil, en los Artículos respecto a la compraventa, indica: 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 hayan entregado. (Artículo 1791 del Código Civil).

El riesgo de la cosa recae sobre el contratante que entrega la posesión material y el uso de la misma, salvo convenio en contrario. (Artículo 1813 del Código Civil).

La compraventa también se puede hacer con pacto de reserva de dominio. El Artículo 1834 del Código Civil establece: es válida la compraventa con pacto de reserva de dominio, mientras el comprador no pague totalmente el precio o no se realice la condición a que las partes sujetan la consumación del contrato.

Por esta modalidad, el comprador obtiene la posesión y uso de la cosa, salvo convenio en contrario, pero mientras no haya adquirido la plena propiedad, le queda prohibido cualquier enajenación o gravamen de su derecho, sin previa autorización escrita por el vendedor.

Cuando el precio se paga totalmente o se cumple la condición, la propiedad plena se transfiere al comprador, sin necesidad de ulterior declaración. En este caso, el vendedor deberá dar aviso por escrito al Registro de la Propiedad, dentro de los 8 días de haberse cancelado totalmente el precio para que se haga la anotación respectiva. La falta de cumplimiento de esta disposición será sancionada por el juez con multa de diez quetzales (Q.10.00).

Usualmente, cuando se vende un bien por abonos, se hace bajo esta modalidad, que es una garantía para el vendedor de reservar el dominio, mientras no se le pague.

La reserva de dominio se puede constituir también para bienes inmuebles, aunque en la práctica notarial, se utiliza solo para bienes muebles.

2.8.2. Compraventa de inmueble con garantía hipotecaria:

En el campo del derecho privado, específicamente en el sistema de seguridad y garantías que éste ofrece a los particulares, destaca primordialmente la hipoteca, por cuanto que ésta constituye un derecho real de gran utilidad, que ofrece en el campo económico una excelente cobertura a su continua utilización por los particulares y su carácter funcional.

A través de su utilización, se obtiene la movilización del crédito, lo cual implica la posibilidad de disponer al momento de constituirse, de efectivo, sin necesidad de tener que enajenar anticipadamente los bienes, ni que exista la disposición de los mismos. Es decir, que el constituyente de hipoteca o deudor hipotecario, según sea el caso, continúa siendo dueño o poseedor de los bienes hipotecados. Puede, entonces, seguir con sus actividades y si la garantía no llega a realizarse debido a que las obligaciones se cumplen en la forma prevista, el constituyente de la hipoteca verá con satisfacción, al cancelar la misma, como se reintegra a su patrimonio la totalidad del valor de sus bienes, en sus diferentes aspectos considerados.

Nuestro ordinario sustantivo civil contiene en su Artículo 822 la definición de la hipoteca de la siguiente forma: la hipoteca es un derecho real que grava un bien inmueble, para garantizar el cumplimiento de una obligación.

En los casos de venta de bien inmueble por abonos, lo usual es constituir hipoteca sobre el mismo bien que se compra. En la misma escritura se lleva a cabo la compraventa y el nuevo comprador, ya siendo propietario, constituye la hipoteca sobre el bien que fue comprado.

La hipoteca es un derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación.

La hipoteca afecta únicamente el bien sobre el que se impone, sin que el deudor quede obligado personalmente, ni aun por pacto expreso. Significa que no hay saldo insoluto.

La constitución de una hipoteca, da derecho al acreedor para promover la venta judicial del bien gravado, cuando no se cumpla con la obligación, siendo nulo cualquier pacto de adjudicación de pago que pueda estipularse.

2.8.3. Compraventa de fracción de inmueble:

Frecuentemente nos encontramos que lo que se va a vender no es toda la propiedad, sino solo una parte de ella, para lo cual es necesario desmembrar una fracción de la finca. Esta desmembración o segregación, puede hacerse de dos formas:

- a. Desmembración a favor del mismo dueño de la fracción que desea vender para que forme un nuevo cuerpo y una nueva finca, con un número distinto al que tiene la finca matriz o finca madre; y,
- b. Efectuar la venta de la fracción, llevando a cabo la desmembración en la misma escritura de compraventa.

En el primer caso, sólo comparece el propietario del bien en la escritura pública y otorga la desmembración, por esta razón se le denomina “a favor de sí mismo”, ya que tanto la finca matriz, como la nueva finca desmembrada, quedarán inscritas a favor del propietario del bien.

La desmembración “a favor de sí mismo” es de utilidad, cuando se va a vender una fracción, pero aún no se sabe quién será el comprador y se cuenta con el tiempo para formar de una sola heredad, varias fincas, con números de registro independientes.

En el segundo caso, en la misma escritura de compraventa se lleva a cabo la desmembración, compareciendo vendedor y comprador a celebrar la escritura de compraventa de fracción de inmueble.

Para ambos casos, es necesario tener un plano de desmembración elaborado por un profesional de la Ingeniería, en donde obtenemos el área o superficie, medidas y colindancias.

Debe tomarse en cuenta lo regulado en la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto Número 1427 del Congreso de la República, que exige que la partición o desmembración de un inmueble urbano debe contar con la respectiva autorización municipal para desmembrar. En la práctica registral, no se exige la autorización municipal, cuando la desmembración es “para sí mismo”.

2.8.4. Compraventa con reserva de usufructo vitalicio:

Es usual en la práctica, que el vendedor venda el bien, pero se reserva para sí el usufructo vitalicio, es decir, sigue usando y disfrutando del bien o de los frutos del mismo, por el resto de su vida, por eso es vitalicio.

En estos casos, lo que se vende es la nuda propiedad, reservándose el vendedor el usufructo vitalicio. Por esta modalidad, el comprador adquiere la propiedad dicha, con la limitación, la que se extingue con la muerte del vendedor. No es que se constituya un usufructo, es simplemente una reserva, si la redacción del mismo no es clara, dará dificultad al momento de efectuarse el registro.

Desde luego, el usufructo también puede ser objeto de venta. Independiente de la nuda propiedad de la finca o constituirlo a título gratuito a favor de otra persona. En estos casos, sí es necesario reestipular un precio en el caso de la venta y una estimación en el segundo, ya que se entiende que es una donación.

2.8.5. Pacto de rescisión:

El Código Civil guatemalteco, permite que las partes puedan estipular en el contrato de compraventa pactos de rescisión, aunque no es frecuente, debido a la inseguridad

que se crea al comprador; vale mencionar el “Pacto Comisorio” y el “Pacto de Adición al Día”.

2.8.6. Pacto comisorio:

Por este pacto pueden las partes estipular en el contrato, que la venta se rescindiré si no se paga el precio en cierto día determinado. Sin embargo, el comprador de bienes inmuebles podrá pagar el precio después del día señalado, mientras no hubiere incurrido en mora, en virtud de requerimiento.

La venta de cosas que no sea inmuebles, se entenderá rescindida sin necesidad de requerimiento, si a la expiración convenida, no se presentó el comprador a pagar el precio.

2.8.7. Pacto de adición al día:

Por este pacto puede también estipularse, que la venta se rescindiré a solicitud del vendedor, si dentro de un plazo máximo de tres meses, si se trata de bienes muebles o de seis meses, si se trata de inmuebles, aparezca otra persona que pague más que lo que ofrece el comprador por el bien objeto de la venta.

2.8.8. Compraventa de derechos de posesión y posesorios:

“La posesión es una materia llena de dificultades para estudiarla en la doctrina” ²⁰

Normalmente las cualidades de poseedor y propietario están reunidas en la misma persona, hay quienes adquirieron primero la posesión y después la propiedad.

²⁰ . Cervantes y José Arce. **De los bienes**, pág.42

”En su más amplia acepción puede definirse como el ejercicio de un derecho, independientemente de que ese derecho pertenezca a quien lo ejercita como propio.

Continúa manifestando el autor Arce que la “posesión no puede aplicarse sino a las cosas que son susceptibles de propiedad privada y no sobre los bienes de dominio público ni sobre las cosas comunes. Conviene recordar también que cuando se habla de posesión de estado, no se habla de la posesión en su sentido técnico, sino en su sentido metafórico, o sea, que simplemente, con esta expresión se quiere decir que el poseedor del estado, es el que pasa por tenerlo realmente”.²¹

En Guatemala, es frecuente hablar de la venta de la posesión y de los derechos de posesión, para cuando los inmuebles no se encuentran inscritos en el Registro General de la Propiedad, pero también cuando están inscritos y no ha transcurrido el tiempo legal para convertir la posesión en dominio.

Por lo tanto, no hay que confundir la posesión de hecho con la posesión ya inscrita. Aunque en la práctica, ambas son motivo de negocio.

La posesión de hecho se da cuando una persona posee un inmueble, pero no ha llevado ningún trámite de titulación supletoria. Simplemente lo posee para iniciar el trámite de titulación supletoria, tiene que existir esa posesión en forma pacífica, continua, de buena fe y a título de dueño por lo menos diez años. El poseedor actual puede agregar a la suya, la posesión de sus antecesores, siempre que se haya cumplido con los requisitos legales.

En la posesión inscrita, la persona ya hizo su trámite de titulación supletoria, habiendo demostrado, cumplir con los requisitos que establece la Ley de Titulación

²¹ . Ibid.

Supletoria, al ser declarado con lugar y haber inscrito su derecho de posesión. Esta posesión inscrita, por así decirlo, después de otros diez años, se convierte en inscripción de dominio.

Nuestra legislación Civil, de los Artículos 612 al 641 regula la posesión. El Artículo 618 establece lo relativo a la transmisión de la posesión: 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 General de la Propiedad.

Las diligencias de titulación supletoria deberán sujetarse al procedimiento que señala la ley respectiva (Ley de Titulación Supletoria, Decreto 49-79 del Congreso de la República), y la resolución de la misma es título para adquirir la propiedad. (Artículo 634 del Código Civil).

Finalmente, el primer párrafo del Artículo 637 del Código Civil establece: 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.

Por lo anterior, en la práctica, en especial en el interior de la República, nos encontramos con escrituras de compraventas de derechos de posesión (sin inscribir) y escrituras de compraventas de derechos de posesión.

CAPÍTULO III

3. La donación:

3.1. Definición:

Para Sánchez Medal, el contrato de donación es aquel por el cual una persona, llamada “donante”, transmite gratuitamente parte de sus bienes presentes a otra persona, llamada “donatario”, debiendo reservarse para sí bienes suficientes para su subsistencia y para el cumplimiento de sus obligaciones.

El Artículo 1855 del Código Civil establece que: “La donación entre vivos es un contrato por el cual una persona transfiere a otra la propiedad de una cosa, a título gratuito”.

Contrato de donación es aquel “que con espíritu de liberalidad (esto es, sin contraprestación), una parte enriquece a otra, transfiriéndole un derecho o asumiendo frente a ella una obligación.”²²

3.2. Características:

- Es una relación jurídica “entre vivos”, a diferencia de la donación por causa de muerte y del legado, que son liberalidades (referencia a un momento subjetivo, situado en la persona del donante) mortis causa.
- Gratuita: no media contraprestación de la otra parte, aunque la misma no es necesariamente absoluta, pues aunque el contrato puede imponer una carga al donatario, habrá donación si el valor de la carga es menor que el de la cosa

²² . Ernesto Viteri. **Derecho civil**. pág. 123

donada y la donación será exclusivamente por esa diferencia. (Artículos 1855 y 1856 del Código Civil).

- Unilateral: El contrato de donación sólo implica prestación por parte del donante, siendo el donatario una parte pasiva del contrato, que se limita a aceptar el contrato y recibir el bien aunque también existe la posibilidad de una donación onerosa, donde el donatario queda obligado a dar algo al donante o a un tercero, en cuyo caso, señala Viteri, sería bilateralidad perfecta si la contraprestación es a favor del donante o imperfecta si es a favor de un tercero.
- Principal: Existe por sí mismo y no requiere de otro contrato para surtir sus efectos.
- Consensual: No se requiere de la entrega de la cosa para que el contrato exista y tampoco es solemne, en el sentido de que debe formalizarse en escritura pública o con requisitos especiales, para producir efectos jurídicos. (Artículos 1862 y 1576 del Código Civil).
- Instantáneo: Se agota, naturalmente, con la entrega de la prestación. No obstante, es posible constituir una donación de “trato sucesivo”, como es la donación de una renta vitalicia. (Artículo 2121 del Código Civil).
- De disposición: Mediante este contrato y sin necesidad de tradición, se transfiere el dominio de una cosa o la titularidad de un derecho al donatario. La transferencia es inherente a la donación y se realiza por el consentimiento de las partes.
- Subsidiariedad de las normas de la Compraventa: Excepto por su gratuidad y por el espíritu de liberalidad, que es inherente a la donación, le son aplicables a este

contrato las normas de la compraventa, particularmente en cuanto a la transmisión del dominio o título, la entrega de la cosa y las modalidades especiales por razón de la cosa.

3.3. Elementos:

- Elementos Personales: El menor de edad puede recibir donaciones y aceptarlas por medio de su representante legal, pues tiene capacidad de goce, (Artículos 14 y 1861 del Código Civil.), salvo si la donación está sujeta a condición o es onerosa, pues el representante legal del menor requiere autorización judicial para aceptarla. (Artículos: 264, 265, 266 del Código Civil; 420 y 423 del Código Procesal Civil y Mercantil), pero quien ejerce la patria potestad sobre un menor, no puede disponer de los bienes inmuebles de éste, dándolos en donación. (Artículos: 264, 265, 266 del Código Civil y 420, inciso 1, 423, inciso 3, penúltimo párrafo del Código Procesal Civil y Mercantil); ya que como señala Viteri, no se puede concebir que una donación sea de absoluta necesidad y evidente utilidad. Además, los Artículos mencionan el término enajenar y aunque la donación sea una de las formas de enajenar, los Artículos en mención se refieren a enajenación onerosa, pues hablan de precio y de venta. En cuanto a los bienes muebles, el autor señala que tampoco pueden los padres darlos, salvo donaciones ínfimas, ya que el Artículo 265 del Código Civil, establece que se requiere se reciba un precio y que el mismo no sea menor que el de su “cotización en la plaza el día de la venta”.
- Los incapaces y ausentes pueden recibir y aceptar donaciones, por medio de sus representantes legales. (Artículo 14 del Código Civil). Los representantes requieren de autorización judicial para aceptar donaciones onerosas o condicionales. (Artículo 1861 del Código Civil.). Los representantes no están facultados para donar bienes del pupilo. El Artículo 336 del Código Civil prohíbe expresamente a los representantes de menores disponer a título gratuito de los bienes del menor o incapacitado.

- El Código Civil no regula ni hace mención a la donación entre esposos, y al no prohibirse, se puede realizar; además, el Artículo 7 de la Ley de Herencias, Legados y Donaciones hace mención a la donación entre esposos.
- Las personas jurídicas tienen capacidad para aceptar y recibir donaciones, pues es atributo de su personalidad jurídica el ejercitar todos los derechos que sean necesarios para realizar sus fines. (Artículo 16 del Código Civil). El incremento patrimonial siempre apareja la donación y provee a la persona jurídica de medios económicos para cumplir sus objetivos. En cuanto a su capacidad para ser donantes también pueden, si ello constituye un medio para la realización de sus fines, aunque el Código Civil y el Código de Comercio no mencionan algo al respecto. Además, la Ley del Impuesto Sobre la Renta reconoce la donación como un gasto deducible para la determinación de la renta imponible al donante.
- No existe inconveniente legal en que el tutor done al pupilo; pero sí existe prohibición para que el ex-pupilo done bienes al ex-tutor, si antes no han sido aprobadas y canceladas las cuentas de la tutela. (Artículo 336 del Código Civil), salvo si el tutor hubiere sido ascendiente, hermano o cónyuge del pupilo.
- Un mandatario general puede aceptar donaciones hechas a favor de su mandante y, en opinión de Viteri, no es necesario que el mandatario tenga facultad especial para ello, pero en cuanto a que el mandante dé en donación bienes del mandatario, debe observarse lo establecido en cuanto a mandatos específicos. (Artículos 1692 y 1860 del Código Civil).
- Elementos Reales: En el Artículo 1865 del Código Civil, el objeto del contrato de donación es una cosa, señalando que dichos términos podrían interpretarse en forma limitativa, impidiendo la donación de bienes inmateriales y de derechos subjetivos.

- El objeto de la donación debe ser determinado por el donante. La determinación de la cosa es un asunto tan personal y subjetivo que, tal determinación no puede ser hecha ni siquiera por el apoderado del donante, ya que en el mandato que se otorgue a éste, debe identificarse por el donante, los bienes que serán objeto de la donación. (Artículo 1860 del Código Civil).
- Nota: debe tomarse en cuenta la carga de la donación onerosa y las prestaciones o servicios recibidos por el donante en la donación remuneratoria.

En cuanto al saneamiento por evicción y vicios ocultos, el Artículo 1859 del Código Civil., no da lugar al saneamiento en la donación a título gratuito y, lógicamente, el donatario, en calidad de sucesor a título particular del donante, puede beneficiarse de los derechos y acciones que le corresponden a su antecesor. En cuanto a la obligación de saneamiento en la donación remuneratoria “en cuyo caso responderá el donante de la evicción hasta la concurrencia del gravamen”, no existe gravamen o carga en estas donaciones ni una base sobre la cual se puedan cuantificar el valor de los servicios. (Artículos: 491, 721, 1857, 1859, 1863 del Código Civil).

- Elementos formales: Se rigen por las normas generales contenidas en los Artículos del 1574 al 1578 del Código Civil, y el Artículo 1862 señala que la donación de bienes inmuebles debe otorgarse y aceptarse en escritura pública, la cual debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, para que surta efectos frente a terceros, pero la omisión de esto, no invalida la donación. (Artículo 1576 del Código Civil).

3.4. Modalidades:

3.4.1. Donación entre vivos y donación por causa de muerte:

La donación entre vivos es contractual, (Artículo 1855 del Código Civil.), mientras que la donación por causa de muerte, deriva de un negocio jurídico unilateral, que no tiene la calidad de contrato y se asimila a los legados. (Artículo 943 del Código Civil).

Por lo tanto, a diferencia del contrato de donación, que es irrevocable (salvo los casos del Artículo 1866 del Código Civil), la donación por causa de muerte es esencial y fundamentalmente revocable, dado su carácter de disposición de última voluntad, regida por las normas de los legados y de los testamentos. (Artículos 934, 935 y 936 del Código Civil).

La donación es consensual, no solemne y la donación por causa de muerte es un acto solemne. (Artículos 42, 43 y 44 del Código de Notariado).

En cuanto a las donaciones sujetas a la condición suspensiva de que tendrán efecto hasta la muerte del donante, según Viteri, deben considerarse como donaciones por causa de muerte.

3.4.2. Donaciones gratuitas, onerosas y remuneratorias:

Donación gratuita, es aquella en donde el donante actúa impulsado por un espíritu de liberalidad absoluto y sin esperar, ni requerir contraprestación alguna del donatario. Es puramente gratuita y unilateral, aquella donación en que el donatario sólo contrae un deber de gratuidad hacia el donante.

La donación onerosa, es aquella que exige del donatario una prestación o carga cuyo valor debe ser menor que el del objeto donado. (Artículo 1856 del Código Civil).

Donación remuneratoria: Es aquella que se hace a una persona por sus méritos o por los servicios prestados al donante, siempre que no constituyan deudas exigibles. La causa subyacente de la donación remuneratoria es el transmitir bienes o derechos al donatario por sus cualidades personales o en recompensa por servicios prestados al donador y eso es lo que ha movido al donante a realizar la donación.

Diferencias existentes entre las donaciones onerosas y remuneratorias:

- En las onerosas o con carga, el donatario está obligado a realizar o dar algo, en tanto que en las remuneratorias, no se exige ninguna prestación al donatario.
- Las donaciones onerosas producen efectos hacia el futuro, pues de ellas nace la obligación del donatario de realizar determinadas prestaciones, en tanto que las donaciones remuneratorias, se persigue recompensar méritos o servicios ya prestados, de donde se dice que las donaciones onerosas ven hacia el futuro, en tanto que las remuneratorias ven hacia el pasado.
- El donatario de la donación onerosa, queda obligado a realizar la prestación, en tanto que el donatario de la donación remuneratoria, no tiene obligación de prestar los servicios que provocaron la donación.

Lo anterior tiene importancia en cuanto a los efectos jurídicos y la revocabilidad de la donación, Viteri lo explica de la siguiente forma:

- En las onerosas, la responsabilidad del donatario hacia los acreedores y alimentistas del donante, se limita al saldo que resulte de deducir del valor de lo donado, el monto de la carga. (Artículo 1865 del Código Civil.)
- Las gratuitas y onerosas, pueden ser revocadas por ingratitud, aunque de las últimas la revocación afecta únicamente la parte que constituya la donación efectiva. (Artículo 1866 del Código Civil).
- Las remuneratorias no son revocables. (Artículo 1872 del Código Civil).
- Las onerosas son rescindibles por el donante, si el donatario no cumple la prestación o injustificadamente la suspende o interrumpe, salvo que hubiere ya pagado más del 50% de la carga, en cuyo caso sólo se puede reducir la donación a los bienes necesarios para completar el pago. (Artículo 1875 del Código Civil).

Anteriormente ya se mencionó en qué consiste la bilateralidad perfecta o imperfecta de este tipo de donaciones.

3.4.3. Donaciones directas e indirectas:

El contrato de donación es directo cuando el enriquecimiento del donatario se realiza sin intermediario y en forma abierta. En tanto, que la donación indirecta es un negocio jurídico indirecto, en donde el enriquecimiento del donatario se realiza por intermedio de un tercero. (Viteri señala el ejemplo de que un padre desee dar en donación un automóvil a su hijo, va a la agencia, conviene en el precio y la cosa y lo paga en nombre de su hijo), igualmente el autor señala que en las donaciones indirectas no se utiliza el mecanismo jurídico de la donación.

3.4.4. Donación con prohibición de hipotecar o enajenar:

Permite que en la donación se imponga al donatario la prohibición de hipotecar el inmueble donado hasta por un plazo de cinco años.

3.4.4.1. Efectos del contrato:

3.4.4.2. Efectos Inter- Partes:

- En cuanto al donante: El efecto principal es sufrir un empobrecimiento, al transmitir gratuitamente un bien al donatario. Esto es la esencia de la donación, pues no hay donación, si no hay un empobrecimiento voluntario del donante.

También tiene la obligación de la conservación de la cosa, asumiendo el riesgo de la misma en tanto la entrega y a un saneamiento limitado. En los dos últimos puntos, las disposiciones de la compraventa rigen en este contrato.

- En cuanto al donatario: El efecto principal de la donación en el donatario es el enriquecimiento que obtiene en su patrimonio, correlativo al empobrecimiento que sufre el donante.

Nacen obligaciones por parte del donatario, las cuales son:

- Cumplir con las cargas de la donación onerosa. (Artículo 1875 del Código Civil).
- Responsabilidad de alimentos hacia el donante. (Artículos 1866, numeral 3 y 1876 del Código Civil).
- Responsabilidad hacia alimentistas, acreedores e hijos del donante, lo cual es una responsabilidad limitada en el sentido que el donatario solo responde con el patrimonio donado y es subsidiaria, ya que únicamente responde si el donante no puede hacerlo.
- En cuanto a los alimentistas, están el cónyuge, los ascendientes, los descendientes y los hermanos del donante. (Artículo 283 del Código Civil) y dentro de los descendientes, se entiende a los hijos nacidos antes de la donación y después de la misma, ya que la obligación de alimentos no distingue fecha de nacimiento. (Artículo 1865 del Código Civil).
- En cuanto a la responsabilidad ante los acreedores se tratará adelante.

3.5. Revocación, rescisión y reducción:

3.5.1. Revocación:

La donación se celebra entre las partes con la intención de que produzca efectos permanentes, de modo que se transmita al donatario el bien objeto de la misma, en forma definitiva o cuando de la misma nacen prestaciones periódicas se crean derechos

incuestionables a favor del donatario. En esa forma, se materializa el animus donandi, con el enriquecimiento por parte del donatario y el empobrecimiento del donante. Por ello mismo, la donación es un contrato que debe ser precedido de profunda meditación por parte del donante.

Los acreedores del donante, pueden plantear la acción pauliana o revocatoria, en caso de que por la vía de las donaciones, el deudor reduzca su patrimonio, de tal modo que se ponga en peligro su solvencia y su capacidad de pago de sus obligaciones. La acción pauliana o revocatoria, como medio de corregir las acciones fraudulentas o las liberalidades excesivas que, en último término, redundan en perjuicio de los acreedores. (Artículo 1290 del Código Civil).

3.5.2. Causales que dan lugar a la revocación de las donaciones:

- Si el donatario comete algún delito contra la persona, la honra o los bienes del donante, su cónyuge, conviviente de hecho, sus ascendientes o descendientes;
- Por acusar o denunciar de algún delito al donante, salvo que el delito se hubiere cometido contra el donatario o su cónyuge.
- Por negarse indebidamente a alimentar al donante que careciere de bienes o si lo desamparare o abandonare cuando estuviere necesitado de asistencia.
- La revocatoria por parte del mandato al ser personal, no puede ser objeto de contrato. (Artículo 1688 del Código Civil).

3.6. Rescisión:

En la donación onerosa, en caso de que el donatario incumpla la carga a que está sujeta o la incumpliere en forma cuantitativamente minoritaria. (Artículos 1875 y 1579 del Código Civil).

3.7. Reducción:

Doctrinariamente la reducción de la donación, es una causal de determinación total o parcial de la donación, que tiende a proteger al donante y a sus herederos que tienen derecho a legitimar. Cuando el donante desmejora de fortuna, permitiéndole recuperar los bienes donados que fueren suficientes para proporcionarse alimentos. (Artículo 1876 del Código Civil).

3.8. Otras formas de terminación del contrato:

Otra forma de terminación del contrato es la encontrada en el Artículo 1868 del Código Civil, la cual es una forma de resolución del contrato, derivado de disposición legal que opera de pleno derecho y produce el mismo efecto de la nulidad absoluta. (Artículo 1583 del Código Civil).

3.9. El derecho sucesorio:

3.9.1. Antecedentes históricos de la sucesión:

Señala Castán cómo el fundamento de la sucesión no puede separarse del problema de la propiedad, ya que la sucesión hereditaria no es otra cosa que el modo de continuar y perpetuar la propiedad individual más allá de los límites de la vida humana, con la consiguiente estabilidad de la familia y fijeza de la vida social.

La imprecisión de esta materia, influenciada directamente por las variaciones correspondientes a los diversos tipos de organización familiar, en todos los pueblos de la antigüedad, se perfila y concreta con características propias en el derecho romano.

Es bien sabido que en Roma, la familia constituía un núcleo social, con una fuerte y fina sustancia política que se concreta en la potestad del pater familias.

Este era el jefe y señor y, además; quien figuraba al frente del culto de los dioses familiares. De esta doble condición política y religiosa del pater familias, se deduce que la jefatura doméstica tiene un alcance funcional y social de eficacia siempre inmediata, por la cual, al quedar vacante por muerte del titular, se precisa que alguien le reemplace, quedando cubierto el vacío que su desaparición ocasiona.

La técnica del sistema romano se complementa con otras características singulares establecidas a base de la idea de la sucesión, que son singularmente:

- Institución de heredero, persona que viene a ocupar esta plaza vacante, continuando la jefatura política y religiosa del pater familias y la titularidad del patrimonio de éste.
- La concreción de la herencia a los herederos testamentarios, no siendo posible ocupar la vacante al mismo tiempo por personas nombradas por el testador y por la ley. Regla de *nemo pro parte testatus pro parte intestatus decedere potest*.
- Necesidad del *nomen iuris* propiamente dicho, ya que el heredero en este sistema, es propiamente quien aparece nombrado por el testador en el testamento.
- La situación del heredero como responsable de las deudas y obligaciones contraídas por el causante. Al heredero en Roma, en efecto, pasan los derechos del *de cuius*, pero pasan también las deudas y las situaciones de posesión.
- Consecuencia de ello es que no se produce, en principio, la separación de los bienes del *de cuius* y los bienes propios del heredero, formándose, por tanto, una masa patrimonial única, a no ser que se utilice el recurso de separación que concedieron las leyes.

3.10. El sistema germánico:

En este sistema, no existe, como en Roma, aquella unidad política y religiosa de la familia, que es simplemente una comunidad unida por los lazos de sangre y actualizada por una actividad conjunta en el desarrollo e incrementación de los bienes. En ella, el pensamiento de la copropiedad, domina todo el proceso evolutivo de la riqueza. Precisamente, por esta comunidad de sangre y de actividades, por este quehacer de todos sobre todo, no aparece la figura suprema del pater familias como jefe absoluto y de dirección del grupo; en consecuencia, al producirse una vacante por fallecimiento, no se plantea el problema de la sucesión en la titularidad organizadora. Todo es de todos y, por ende, la comunidad sigue viviendo en un incesante trabajo de consumo.

Derivación de aquel pensamiento y de esta situación son las consecuencias siguientes:

- Al no existir la titularidad organizadora y de dirección política, no ha lugar al nombramiento de heredero. Este no existe en el sentido romano de la expresión, pues que el de cujus no tiene potestad para asignar por modo exclusivo a una persona determinada la cualidad de sucesor. No hay herederos por testamento, sino que estos se hacen por la ley; mejor aun, por Dios. *Seul Dieu fait l'heritier*. El testamento solo puede hacer legatarios, es decir, beneficiarios concretos de un determinado bien particular.
- En vez de concretarse la herencia a los herederos testamentarios, se concreta en vista de la inexistencia de los mismos a los herederos legítimos, que reciben por el mismo hecho de la muerte y por un proceso inmediato, ipso jure, los bienes de la herencia, sin necesidad de una aceptación de tipo formal.
- No puede producirse la figura jurídica de la *assignatio*, ya que el *normen iuris* es desconocido en este sistema. Precisamente, lo que puede ocurrir es todo lo

contrario, o sea, la exclusión del grupo de sucesores por la previa salida de la estirpe familiar (*foris familiatio*).

- Respecto del problema de la responsabilidad por deudas, se produce este sistema de una manera radicalmente distinta del sistema romano. En éste, el heredero se sitúa en la posición jurídica de su predecesor y al ocupar esta vacante, asume la responsabilidad por las deudas de la herencia. En el sistema germánico, en cambio, el heredero adquiere todo el patrimonio, o una cuota de él, concebido como activo del que se detrae el pasivo. Como dice Roca, al concepto romano de la *succession*, el sistema germánico o moderno, opone el de la *adquisitio*. Este aparece mas simple en su mecanismo: el heredero adquiere bienes como si fuera donatario, solo que adquiere per *universitatem*, o sea, como elementos integrantes del patrimonio relicto y con la carga del pasivo patrimonial. Adquiere todo o una cuota del activo patrimonial, con el gravamen de las deudas u obligaciones. Es como un donatario *omnium bonorum* o universal, con el pacto de liquidar las deudas con el importe de lo adquirido.
- Consecuencia de todo lo anterior es que, en este sistema, sin necesidad del beneficio de inventario y por la propia naturaleza de la *adquisitio*, el heredero solo responde con el activo de los bienes de la sucesión (gravado o limitado por el pasivo); de tal forma que, tiene que soportar las deudas en cuanto alcancen a cubrirlas, los bienes de la herencia, porque de esas deudas no se hace personalmente responsable, manteniéndose los bienes propios separados e indemnes de esa responsabilidad.
- El sistema romano es de signo subjetivo. Todo depende de la atribución de la cualidad de heredero, el *nomen iuris*, del nombramiento hecho por el causante, sin apenas relación con el modo o manera como son recibidos los bienes.

- En el sistema germánico, por el contrario, predomina el signo objetivo, siendo la condición de heredero una consecuencia de la asignación patrimonial de toda la herencia o de una parte de ella.

3.11. Definiciones:

Derecho sucesorio: Parte del derecho civil que estudia, en lo teórico, y regula, en lo práctico, lo atinente a las transmisiones patrimoniales y de otros derechos por causa de muerte.

Sucesión: Substitución de una persona por otra, reemplazo de cosa por cosa. Transmisión de derechos u obligaciones, entre vivos o por causa de muerte.

Del verbo latino succedere, derivado de sub y cedere, no significa otra cosa que el hecho de colocarse una persona en lugar de otra, sustituyendo a la misma, debiendo de tomar en cuenta independiente del plano gramatical del concepto, los elementos o requisitos jurídicos para delimitar su verdadero sentido.

El Código Civil argentino entiende por sucesión: La transmisión de los derechos activos y pasivos que componen la herencia de una persona muerta, a la persona que sobrevive, a la cual la ley o el testador llama para recibirla. El llamado a recibir la sucesión se llama heredero en este Código. (Artículo 3279).

El Código Civil guatemalteco define al testamento como “un acto puramente personal y de carácter revocable, por el cual una persona dispone del todo o de parte de sus bienes, para después de su muerte”. (Artículo 935 del Código Civil).

- Caracteres esenciales: es

- Un acto mortis causa, es decir, surte efectos después de la muerte del testador.

- Un acto unilateral: sólo individualmente se puede testar en un mismo acto. (Artículo 938 del Código Civil).
- Un acto personalísimo.
- Acto solemne.
- Acto revocable.
- Acto dispositivo de bienes, pues en esencia, la persona dispone de sus bienes.

3.12. Naturaleza jurídica:

No ha habido unanimidad entre los tratadistas acerca de la naturaleza del derecho hereditario en sentido subjetivo y así, mientras algunos engarzando su tesis con el derecho romano que exigía la aceptación como condición para adquirir la herencia, lo estimaron como un simple derecho real; otros, teniendo en cuenta el derecho germánico, en que la herencia se transmitía por el mero hecho de la muerte (según la regla *le mort saisit le vif*), el derecho hereditario parecía ser un verdadero modo de adquirir. Sin embargo, es preciso reconocer, con Gianturgo, que no es derecho real la herencia, porque no siempre tiene como *sustratum* una cosa corporal y la *petitio hereditatis* es una acción universal por el ejercicio, mas bien que una verdadera y propia acción real; tiende, mas que a otra cosa, al reconocimiento de la propia cualidad del heredero y solo por consecuencia, a la reivindicación de las cosas y restitución de los derechos hereditarios.

3.13. Elementos:

- Personales: El autor, causante o de *cujus*, el transmitente y el adquirente, el sucesor, heredero, causahabiente, legatario.

- Reales: Los derechos, obligaciones, bienes o acciones que se transmiten.
- Formales: Medio o vínculo de la transmisión: el contrato, el testamento, la ley, el acto unilateral consolidado como posesión preferente o ganada prescripción.

3.14. Contenido doctrinario y legal

Este punto resulta repetitivo de acuerdo al desarrollo de todo el tema de sucesiones.

3.14.1. Derecho comparado.

Muy discutido ha sido el fundamento del derecho de la sucesión. En el derecho francés, la opinión común, considera que se funda en la voluntad presunta del difunto. En realidad, no es esta una explicación. Nos encontramos en presencia de todo un conjunto de disposiciones orgánicas, que, por lo demás, han variado con el tiempo, puesto que, sucesivamente, gracias a los impuestos sobre las sucesiones, el estado ha llegado a ser, de hecho, un heredero de primer rango.

3.15. La capacidad en el derecho sucesorio:

Pueden heredar cuantos no estén incapacitados; en principio, las criaturas abortivas y las asociaciones o corporaciones no permitidas por la ley.

La capacidad del heredero o legatario se califica con relación al momento de la muerte del causante.

Para que los actos de una persona produzcan efectos jurídicos es requisito sine quanom que tenga la capacidad para realizarlos.

3.16. Capacidad para suceder:

El Artículo 923 del Código Civil establece claramente que la capacidad para suceder se rige por la ley del domicilio que tenga el heredero o legatario al tiempo de la muerte del autor de la sucesión, cuando se trate de bienes situados fuera de la República.

Aunado a determinar la capacidad a suceder, es necesario hacer mención lo que al respecto regula el Artículo 924 del Código Civil en cuanto a la incapacidad para heredar por indignidad y el Artículo 926 del mismo Código Civil, que enumera las incapacidades para heredar por testamento. En los casos contemplados en el Artículo 924 del Código Civil, se revierte dicha incapacidad por la voluntad del causante en disposiciones testamentarias posteriores. (Artículo 925 del Código Civil).

3.17. Capacidad para testar:

Esta facultad constituye la regla. La capacidad del testador se aprecia únicamente con relación al instante de otorgar testamento. En Roma, carecían de la testamentifacción activa los niños y las mujeres, además de los peregrinos, que no tuviesen *ius commercium* y de los latinos julianos.

El derecho cristiano amplía la incapacidad a los herejes y apóstatas y confirma la incapacidad del pródigo.

En la actualidad, en la doctrina se habla generalmente de ciertas condiciones que determinan la capacidad o quíerese ver como la incapacidad para testar.

- Incapacidad Absoluta, propia de aquellas personas que desde el punto de vista de la naturaleza, no tienen la facultad de expresar su pensamiento sucesorio, en la que se incluye menores que no han llegado a la nubilidad, el enfermo mental, el sordomudo carente de instrucción, entre otros.

- Incapacidad Relativa, tan solo imposibilita determinadas formas de testar, si bien el derecho abre la puerta en otra dirección, facultando para testar de manera diversa como sucede con el sordo, el ciego, el mudo.

Encerrada en normas generales, esta capacidad se amplía o agiliza en los testamentos especiales, por las formalidades menores.

La capacidad para testar se regula en el Artículo 934 del Código Civil, el cual recalca el hecho de que la persona sea capaz civilmente para disponer de sus bienes. Tiene como única limitante, el derecho de alimentos por otra persona. (Artículo 936 del Código Civil).

Las incapacidades para testar las contempla el Código Civil en el Artículo 945, siendo éstas: El que se halle bajo interdicción; el sordomudo y el que hubiere perdido el habla, si no pueden expresarse por escrito y el que sin estar bajo interdicción, no gozare de sus facultades intelectuales y volitivas, por cualquier causa, en el momento de testar.

3.18. Capacidad para heredar por testamento:

No se requiere, para suceder, la capacidad de obrar o de ejercicio, aun cuando naturalmente, se exija el complemento por los medios legales de dicha capacidad y así puedan suceder, tanto las personas físicas como las jurídicas. Si bien, para una adecuada sistematización de esta materia y ante la regla general de capacidad, se distinguen las causas de incapacidad propiamente dicha y las causas de indignidad.

El Artículo 926 del Código Civil enuncia quienes no tienen capacidad para suceder por testamento o mas bien como el propio enunciado del Artículo reza, incapacidades para suceder por testamento.

3.19. La representación hereditaria:

Denominada igualmente por algunos como derecho de representación, aunque sea equívoco por mayor amplitud en el derecho sucesorio, la representación es el derecho correspondiente a los hijos (o a los nietos) para ser colocados en el lugar que ocupaba su padre o madre (o abuelo) en la familia del difunto, a fin de suceder en la parte de herencia que habría tocado al ascendiente paterno o materno de haber podido y querido heredar. Su razón jurídica y social se encuentra en que los nietos o descendientes ulteriores no se vean privados de la legítima filial, en caso de premorir el hijo al causante.

La representación produce como principal efecto el de hacer entrar a los representantes en los derechos que el representado hubiere tenido en la sucesión si viviera, sea para concurrir con los otros parientes, sea para excluirlos. La división de la herencia se hace por estirpes y si esta ha producido muchas ramas, la subdivisión se hace también por estirpes en cada rama y los miembros de la misma rama.

Los nietos y los descendientes ulteriores, solo heredan por representación, aunque no viva o no pueda heredar ninguno de los hijos del causante. Concurriendo hijos y nietos, los primeros heredan por derecho propio y los segundos por derecho de representación.

El Artículo 929 del Código Civil, define claramente el concepto legal de representación hereditaria. El Artículo 930 del Código Civil define la representación en la línea colateral, en cuanto corresponde a los hijos de los hermanos, quienes heredarán por estirpes, si concurren con sus tíos. Si los sobrinos concurren solos, heredarán por partes iguales.

El derecho de representación o representación hereditaria "Es el derecho correspondiente a los hijos (o a los nietos) para ser colocados en el lugar que ocupaba su padre o madre (o abuelo) en la familia del difunto, a fin de suceder en la parte de herencia

que habría tocado al ascendiente paterno o materno de haber podido y querido heredar. Su razón jurídica y social se encuentra en que los nietos o descendientes ulteriores no se vean privados de la legítima filia, en caso de premorir el hijo del causante".²³

En la línea colateral, corresponde el derecho de representación a los hijos de los hermanos, si concurren con sus tíos, ya que si concurren solos, heredarán por partes iguales. Fuera de los parientes anteriores, no existe derecho de representación, ni en la línea ascendente ni con ningún otro pariente. (Artículos 930 y 931 del Código Civil).

El derecho de representación existe también en la sucesión testamentaria, en caso de que los herederos o legatarios sean parientes del testador, de conformidad con el Artículo 933 del Código Civil.

3.20. La sucesión a título universal y a título particular:

La sucesión puede ser, fundamentalmente, a título universal y a título particular. La primera se caracteriza porque a través de ella, se produce una transferencia en cascada o en bloque sobre la persona del sucesor de todos los derechos articulados en el causante.

En cambio, la sucesión a título particular indica solo la adquisición por el sucesor de bienes concretos e individualizados. El antiguo derecho posibilita la sucesión universal inter vivos y en la legislación romana podemos encontrar precedentes de la misma.

El Artículo 919 del Código Civil define legalmente lo que se entiende por asignación a título universal, que se llama herencia y lo que se entiende por asignación a título particular, que se llama legado.

²³ Cabanellas **Ob. Cit.** Pág. 702.

3.21. El legado concepto y naturaleza jurídica:

Son muchos los autores que, ante las dificultades que representa la definición sustancial del legado, optan por presentar solo un concepto puramente negativo, diciendo que legado es toda disposición testamentaria que no implica institución de heredero. Pero estas posturas de exclusión, aparte de no tener ningún rigor doctrinal ni apenas eficacia en el terreno de la práctica, son, además, casi inciertas en este importante asunto del legado, puesto que existen algunas instituciones testamentarias que no son institución de heredero, pero que tampoco son legados.

Procede insistir sobre la necesidad de dar una definición de carácter positivo que recoja las características fundamentales del instituido: el hecho que algunas de las notas que se le asignen no puedan ser estimadas en algún caso particular, nada sirve en su contra, pues no serán mas que excepciones, que siempre confirmarán la regla general.

Dicho esto, consideramos como legado aquella disposición testamentaria por cuya virtud el causante asigna una ventaja económica de carácter particular a aquel o aquella a quienes desea beneficiar en concreto.

El Artículo 1002 del Código Civil define claramente que es el legado en nuestra legislación.

3.22. Sucesión testamentaria:

La sucesión por causa de muerte se realiza por la voluntad de la persona, manifestada por testamento, llamándosele a esta forma: testamentaria, comprendiendo todos los bienes, derechos y obligaciones que no se extinguen con la muerte. (Extracto del Artículo 917 del Código Civil).

En las fuentes de la relación jurídica sucesoria, la sucesión testamentaria es la primera y más importante de sus fuentes.

3.23. El testamento concepto y naturaleza jurídica:

El concepto de testamento ha sido una idea muy trabajosamente elaborada a través de la historia, desde los pueblos primitivos que no tenían la idea de testar, el derecho romano y la necesidad de establecer el tránsito de la situación de herencia otorgado a las últimas disposiciones. Consolidado en Roma, la facultad de testar se centra en el concepto en la institución de heredero y se define el testamento como aquella disposición mortis causa, por la cual el ciudadano romano designaba un sucesor que continuase la jefatura doméstica de la familia.

Una corriente más moderna le denomina como “Aquel acto jurídico por cuya virtud una persona establece a favor de otra u otras, para después de su muerte, el destino de todo o parte de su patrimonio o la ordenación de otros asuntos de carácter no patrimonial”.

En nuestra legislación se define claramente el concepto de testamento en el Artículo 935 del Código Civil. El testamento es un acto puramente personal y de carácter revocable, por el cual una persona dispone del todo o de parte de sus bienes, para después de su muerte.

3.23.1. Naturaleza jurídica:

Ser un acto jurídico de liberalidad el testamento es siempre un acto de liberalidad, puesto que el causante quiere favorecer a los herederos o legatarios. El testamento como acto de disposición patrimonial, es la disposición por el testador de todos sus bienes o de parte de ellos y en este sentido debemos pensar que esta ordenación

puede referirse a disposiciones patrimoniales de carácter sucesorio estricto, de carácter sucesorio amplio o finalmente de carácter no sucesorio.

3.24. Solemnidades del testamento:

En el caso del testamento común abierto, este deberá de otorgarse en escritura pública para su validez. (Artículo 955 del Código Civil).

Además, deberá de cumplir el Notario con las formalidades especiales contempladas en el Artículo 31 del Código Civil y observar cuidadosamente las del Artículo 42 y las solemnes del Artículo 44 del Código de Notariado; y, en el caso del Testamento Cerrado, se observarán las solemnidades del Artículo 959 del Código Civil.

3.25. La sucesión intestada:

3.25.1. Procedencia.

La transmisión según normas legales de los derechos y obligaciones del causante, por su muerte o presunción de su fallecimiento, cuando no deja testamento o este resulta nulo o ineficaz.

La sucesión intestada o legítima, procede cuando una persona muere sin testamento o con testamento nulo o que haya perdido después su validez. Cuando el testamento no contiene institución de heredero en todo o en parte de los bienes o no dispone de todos los que le correspondan al testador. En este caso, la sucesión legítima tendrá lugar solamente respecto de los bienes que no hubiese dispuesto.

Los casos en que tiene lugar la sucesión intestada se contienen en el Artículo 1068 del Código Civil.

CAPÍTULO IV

4. Registro de la Propiedad

4.1. Definición del Registro de la Propiedad:

El Registro de la Propiedad es un órgano administrativo de carácter público, el cual garantiza la seguridad de los derechos adquiridos y la seguridad en la disposición de los mismos, es decir, seguridad en el tráfico jurídico. Nuestra administración pública lo sitúa dentro de la esfera del Ministerio de Gobernación; (Artículo 19 de la Ley del Organismo Ejecutivo), pero la inspección técnica corresponde al Organismo Judicial. (Artículos 1217 y 1219 del Código Civil). El derecho Civil, en su parte correspondiente, rige el tráfico de bienes (eminentemente inmuebles) y que opera a través del Registro de la Propiedad, se le denomina “Derecho Inmobiliario”. Roca Sastre define al derecho inmobiliario como el conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles que determinan los efectos que las acciones personales adquieren contra terceros, por su inscripción y fijan la prohibición de disponer.

La norma constitucional que fundamenta al Registro General de la Propiedad es el Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, el cual ya fue citado anteriormente. El Código Civil actual en el Libro IV (del Registro de la Propiedad), Título Primero (De la Inscripción en General), Capítulo I (De los Títulos Sujetos a Inscripción), nos brinda un concepto de Registro de la Propiedad, el cual establece textualmente “El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.”. El Registro General de la Propiedad fue creado juntamente con el Código Civil y de Procedimientos en el año 1877, según el Decreto 175 del Gobierno del General Justo Rufino Barrios, el cual empezó a regir el quince de septiembre del mismo año.

Este Decreto vino a llenar la necesidad de seguridad jurídica que hasta entonces no se había podido conseguir. Antes de que entrara en vigor el mencionado Decreto, lo que existía era un “Registro de Hipotecas”, que no satisfacía el gran desarrollo crediticio que existía en la época, a raíz y en consecuencia de la mala organización del régimen hipotecario existente. Como se indicó, la ley que dio vigencia al Código del año 1877 (Decreto Número 175), fue el que dio vida al Registro de la Propiedad existente. Sin embargo, éste carecía de los requisitos indispensables para su funcionamiento y aplicación. Por tal razón este Decreto quedó derogado por el Decreto-Ley Número 106, del año 1964, que en su parte considerativa, manifiesta lo siguiente: “**CONSIDERANDO:** Que desde hace varios años se ha sentido la urgente necesidad de reformar la legislación civil para adaptarla a los avances de la ciencia y a la natural evolución de las costumbres y demás relaciones sociales reguladas por esta rama del Derecho;”

4.2. Fines del Registro:

La finalidad última del Registro es la seguridad y garantía del tráfico jurídico, el cual se logra a través de la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles identificables. Siendo como consecuencia de estos actos la publicidad del acto, el cual no constituye un fin sino un medio de lograr la seguridad jurídica.

Dentro de los fines secundarios que persigue el Registro encontramos:

- Fines Estadísticos: Estos permiten reflejar la cantidad de contratos traslativos de dominio, en igual forma proporcionar los datos monetarios que implica toda y cada una de las transacciones. En la actualidad, existe la obligación de que en el Registro se lleve un libro de cuadros estadísticos que debe de ser enviado al Ministerio de Gobernación. (Artículos 1220, 1231, 1232 del Código Civil).

- Fines Fiscales: El Registro es un contralor fiscal indirecto, ya que el mismo colabora con el Estado, mediante la información que le proporciona, para que se lleve a cabo la recaudación de impuestos. (Impuesto Único Sobre Inmuebles).

4.3. Documentos inscribibles:

En Guatemala, el Registro de la Propiedad es un registro de títulos, es decir, que estos constituyen el objeto directo e inmediato de la inscripción. Ahora bien, es importante señalar que no sólo son inscribibles los títulos que contengan actos y negocios jurídicos celebrados entre particulares y sometidos a las normas del Derecho Privado, si no también los actos de “Derecho Público procedentes de los órganos del Estado o de la Administración Pública”. Es por ello que también son títulos inscribibles: los que contengan actos de naturaleza administrativa y judicial. Para que un título sea inscribible, se requiere que: a) Determine efectos de carácter jurídico-real; b) Contengan actos y contratos susceptibles de inscripción, de conformidad con la ley; c) Reúnan los requisitos de fondo y forma estipulados por el ordenamiento jurídico vigente; d) Estén revestidos de autenticidad y hagan fe por sí mismos o con otros complementarios.

De conformidad con la legislación vigente, en Guatemala son títulos inscribibles los siguientes:

- Testimonios o copias simples de escrituras públicas autorizadas por Notario.
- Facturas legales, esto es para la inscripción de bienes muebles identificables.
- Resoluciones de índole administrativa y judicial, las cuales deben de constar por escrito y deben de contener todos los requisitos que la ley establezca, según su naturaleza.

Es por ello, que nuestro país aún cuando se le concede un valor probatorio, el documento electrónico no es susceptible de inscripción. La firma digital no se encuentra regulada aún, a pesar de que la misma es utilizada en “espacios abiertos” como elemento necesario para dar seguridad a la contratación electrónica producto del desarrollo del comercio nacional e internacional.

La responsabilidad registral, aún cuando no se encuentra expresamente regulada en nuestro ordenamiento jurídico como tal, encuentra su sustento en las disposiciones legales que norman tales como:

- En relación con las partes: el acto o contrato contenido en el título inscribible;
- En relación con el Notario que autoriza: la obligación de éste de “advertir” a las partes de la necesidad de registrar el título si procediera, de conformidad con la ley;
- En relación con terceros: la oponibilidad “Erga Omnes”;
- En relación con el Registrador: la obligación de prestar garantía por los daños y perjuicios que pudiera causar.

Como ya se ha mencionado con anterioridad, en Guatemala el objeto directo e inmediato de la inscripción en el Registro de la Propiedad es el título, considerado tanto desde el punto de vista material (hecho, acto o negocio jurídico por virtud del cual un sujeto deviene titular de un derecho), como formal (documento en el cual queda inserto o plasmado el título material). El instrumento público, es el título por excelencia que pone en movimiento el sistema registral guatemalteco y le siguen en importancia los documentos judiciales y los expedidos por la Administración Pública. No obstante es importante señalar que no todos los títulos son inscribibles, ya que únicamente lo serán aquellos que reúnan ciertas características como son:

Deben de determinar efectos de carácter jurídico Real, con lo que se excluyen obligaciones de carácter puramente personal, a excepción de aquellos actos en que la protección legal de un grupo específico se superpone a la protección del Registro, como por ejemplo los arrendamientos.

4.4. Origen del Registro General de la propiedad.

El Registro de la Propiedad de Guatemala data del año 1776, el cual nació con el nombre de “Registro Hipotecario”. Actualmente dicha Institución tiene su fundamento constitucional en el Artículo 230 del la Carta Magna. Se encuentra ubicado en la 9ª. avenida y 14 calle de la zona 1. Por excelencia, se encarga del Registro de las propiedades; sin embargo, existen otras Instituciones que manejan información de propiedades, como una función de control, pero las mismas no se constituyen como oficinas de registro propiamente dichas. Encontramos por ejemplo:

- Departamento de Bienes del Estado, en el Ministerio de Finanzas Públicas: Este lleva un control de los bienes adscritos a los diferentes ministerios.
- El DICABI (Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles): Lleva un control inmobiliario para determinar el valor de los bienes para efectos fiscales, y controlar que la inscripción de los bienes concuerden con las medidas físicas de los mismos.
- Catastro Municipal: Este se encuentra en todas las municipalidades del país, para efectos también fiscales, es decir, del pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles.
- Ocret (Oficina de Control de las Reservas del Estado): Está encargada de dar en arrendamiento bienes ubicados en áreas de reserva de la Nación.

- Fondo de Tierras: Es una entidad descentralizada del Estado, cuya función principal es facilitar el acceso a la tierra en propiedad, a personas carentes de recursos. Lleva un control de las fincas rústicas, con vocación agropecuaria, forestal e hidrobiológica, inscritas a favor del Estado; de tierras rurales que no estén inscritas a favor de particulares y tierras que se adquieran por la venta de excesos.

4.5. Registro General de la Propiedad de la Zona Central:

Los Departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabál, Escuintla, El Petén (con actual agencia), Alta Verapaz y Baja Verapaz. Tendrá a su cargo el Registro de las demás zonas que no lo tengan propio y como Registro General, el control y vigilancia de los demás Registros de la Propiedad. (Artículo 1216 del Código Civil).

En la ciudad de Guatemala, se le conoce como “Registro Central” por su ubicación, ya que las funciones de los Registros están determinadas por su territorio, no por su importancia y manejo de la información registral, pues la información que se maneja en la ciudad capital, no es de conocimiento del Registro de Quetzaltenango y viceversa. Son entidades autónomas e independientes, tanto así que el Registro Central se encuentra en estos momentos modernizado y en el Registro de Quetzaltenango todavía se opera manualmente. El Segundo Registro con sede en la ciudad de Quetzaltenango, abarca una zona registral territorial que cubre los Departamentos de Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiché, San Marcos y el propio Quetzaltenango.

4.6. Obligaciones del Registro General de la Propiedad de la Zona Central.

El Registro de la Propiedad, como lo indica nuestro actual Código Civil, es una Institución pública, la cual tiene a su cargo toda anotación, cancelación e inscripción de todos aquellos actos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles y

muebles identificables. La primera obligación que surge a raíz de la creación del Registro de la Propiedad es la necesidad de designar a la persona idónea que ejercite su cargo con toda honorabilidad y, es por tal razón, que cada Registro debe de contar con un Registrador.

a) ¿Quién tiene a su cargo el nombramiento del Registrador?. El Presidente de la República, mediante un Acuerdo Gubernativo, a través del Ministerio de Gobernación. (Artículo 1225 del Código Civil).

b) ¿Qué características debe de reunir el Registrador y cuál es su función?. Se requiere ser guatemalteco de origen, Abogado y Notario activo. El cargo de Registrador es incompatible con el ejercicio de las profesiones de Abogado y Notario al igual que con todo empleo o cargo público. Como característica importante de los Registradores, encontramos que es obligación, antes de iniciar su cargo, garantizar las responsabilidades en que pudieren incurrir.

c) ¿Quién efectúa las inspecciones en el Registro de la Propiedad?. El Artículo 1217 del Código Civil en su parte conducente establece: “La inspección de cada Registro la tendrá a su cargo el juez de Primera Instancia de lo Civil, designado anualmente por la Corte Suprema de Justicia...”. El objetivo de estas inspecciones es observar la marcha de las oficinas, del estado en que se encuentra la información que es procesada, la actividad y competencia del personal. Esto lo harán constar en Acta, la cual contendrá todas aquellas observaciones, enviará posteriormente una copia de dicha Acta a la Corte Suprema de Justicia, para que si fuera el caso, dicte todas aquellas medidas que considere necesarias.

d) Qué libros deben de llevarse en el Registro de la Propiedad?, El Registro de la Propiedad debe de llevar los siguientes libros principales:

- De entrega de documentos;

- De inscripciones;
- De cuadros estadísticos; y
- De índices, por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles.

Además de los libros ordenados por el Código Civil, según el Artículo 4 del Reglamento del Registro General de la Propiedad (Acuerdo Gubernativo 359-87), el Registro llevará los siguientes:

- Libros de Prendas: Común, Agraria, Ganadera, Agrícola-Industrial, de Vehículos Motorizados y de Prendas de Bienes muebles por adquirir.
- De propiedad horizontal;
- De inscripciones especiales;
- De vehículos motorizados;
- De naves y aeronaves;
- De minas;
- De concesiones otorgadas por el Estado para la explotación de cualquier recurso natural renovable o no renovable;
- De avisos notariales de testamentos y donaciones por causa de muerte; y
- Cualquier otro que sea necesario para el buen funcionamiento de la Institución.

Todos los libros que se lleven en los Registros, serán rayados y foliados de manera uniforme y los que se lleven en forma electrónica deberán tener las mismas características.

4.7. Evolución y modernización del Registro de la Propiedad:

La evolución del Registro General de la Propiedad ha sido muy lenta y sin mayor trascendencia desde que se estableció, al extremo que hasta hace poco tiempo, seguían empleándose los mismos procedimientos obsoletos de hace cien años. La modernización del Registro de la Propiedad, es lenta y costosa pero como todo cambio implica capacitación, tiempo invertido y paciencia de los usuarios, ya que lo que anteriormente parecía un proceso interminable, hoy por hoy parece una odisea. Se afirma que el presente siglo deja como legado al siguiente, una nueva era: la era de la información. Todos reconocemos que el presente siglo ha sido un período de múltiples avances en el campo de la tecnología, la cual encuentra su base en la obtención, manejo, distribución y procesamiento de información. El sistema del Registro de la Propiedad asegura que se seguirá empleando el sistema de folio real, con el cambio que toda la información que antes la obtenían de libros, tendrá un acceso más práctico mediante la implementación de computadoras basadas en un sistema electrónico. Mediante este sistema no se pretende la unificación de las leyes dispersas, sino que se pretende lograr la unificación de la información registral, para que exista concordancia entre el folio real y toda la información plasmada en los discos ópticos, con lo cual se pretende salvaguardar la información más eficazmente y así evitar el gran problema de extravío de información y de esta manera lograr llevar un historial exacto de todo lo inscrito en el Registro.

Los cambios se iniciaron a mediados del año 1993, pero no es sino hasta 1996 que se pone en marcha la reforma registral. Las primeras modificaciones se llevaron a cabo en el aspecto financiero, respecto a modo, distribución y manejo de los fondos que se percibían a través de los honorarios, ya como un ente con autonomía financiera. El gran error, en el aspecto financiero, lo constituía que lo que percibía el Registro era invertido

para el pago de honorarios de trabajadores y un mínimo para los gastos generales de la Institución. Con el transcurso del tiempo, esta modalidad de distribución de ingresos no permitió que se automatizara la Institución para responder a las necesidades de los usuarios y del ritmo tan avanzado que llevaba la modernización, pues mas bien se convirtió en una mina de oro para todas aquellas personas que laboraban en dicha institución, desvirtuando de esta manera los fines para los cuales fue creado. Todo esto provocó que el sistema registral empezara a colapsar y se hiciera cada día mas evidente, tanto en las condiciones físicas en las que permanecía el edificio, al igual que en la carencia de recursos para la inversión en mobiliario y equipo para la implementación y buen manejo de dicha Institución, el cual dejaba mucho que desear para el cumplimiento de sus funciones.

No fue sino hasta el período presidencial del licenciado Ramiro de León Carpio, que se apoyó la Comisión Nacional de Reforma Registral, la cual estaba encargada de la modernización del Registro. Dicha Comisión fue inaugurada en noviembre de 1995. El Acuerdo Gubernativo 317-93, en su Artículo primero suprimió todos los privilegios de repartir los honorarios de los registros públicos, ya que era claro que dicha remuneración no reflejaba la capacidad y funcionamiento que llevaba tanto el personal laboral de dicha entidad, al igual que el manejo y funcionamiento del mismo. A raíz de este Acuerdo Gubernativo, se llegaron a implementar la forma en que los honorarios del Registro deberían ser distribuidos, teniendo en cuenta que la modernización era mas que necesaria. Se le asignó un sueldo fijo al Registrador, con lo que se eliminó un privilegio y se fijó porcentajes de los ingresos para la modernización de la Institución.

Un avance en la modernización del sistema, es que en la actualidad ya se pueden obtener certificaciones registrales por medio del sistema bancario, tanto en la ciudad capital como en los departamentos. Otra muestra, es la inauguración de la Agencia Registral en el Departamento de Petén. Esta Oficina no funciona como una agencia receptora de documentos, ya que los únicos facultados para esto son los Registros de la Propiedad de la zona central y de Quetzaltenango. Sin embargo, la Oficina está facultada para dar información y certificaciones necesarias a los usuarios. Se recalca

que esta Agencia no es un registro independiente, si no una derivación del principal, para descongestionar y facilitar el uso de información a nivel departamental, máxime por la distancia a la que se encuentra el Departamento de Petén con la ciudad capital. Al igual que ésta, se pretende inaugurar diversas agencias en toda la República de Guatemala.

La información, para que sea procesada, es necesario enviarla al Registro General de la Propiedad de la Zona Central mediante discos ópticos, para que esta sea la encargada de procesar toda la información proporcionada y asentarla donde sea pertinente, ésto es parte del proyecto de descentralización previsto. Responde, en parte, al hecho de que la población ha crecido notablemente y los índices de negocios y transacciones se han incrementado; de tal manera, que se necesita operar con agilidad y versatilidad.

El documento electrónico en Guatemala, no ha sido objeto de regulación como en otros países; aun así se le ha reconocido un valor probatorio. No obstante lo anterior, no es un título inscribible en el Registro de la Propiedad por los siguientes motivos:

- El título inscribible debe constar por escrito. A pesar de las características del documento electrónico, no es considerado necesariamente como un documento escrito, aún cuando la tendencia a identificarlo como tal es muy fuerte.
- El documento debe ser perceptible para el hombre sin la intervención de fuentes externas, en este caso, las computadoras.
- No cumple con los requisitos de forma que la ley requiere para poder inscribir un título.
- Los documentos electrónicos no prueban por sí su autenticidad (carece de firmas o por lo menos no constituyen elementos esenciales y como tal son fácilmente alterables, lo cual se contrapone al requisito de "inscriptibilidad").

Otro aspecto de la modernización es la firma digital, la cual es un medio de control de alteración de documentos electrónicos que la tecnología moderna ha puesto a disposición de los usuarios de computadoras, quienes en la mayoría de los casos, efectúan transacciones que desean sólo sean conocidas por otro individuo o un grupo limitado de personas. En Guatemala, como en muchos países, se ha aceptado la necesidad de reconocer la validez del documento electrónico para que la firma digital “adquiera operatividad”, es decir, no se concibe separada del soporte digital o electrónico. Por otro lado, no se ha legislado en forma expresa sobre la misma y desarrolla una infraestructura informática que permita su aplicación en un marco de seguridad jurídica. Por ser un componente de los documentos electrónicos, a la firma digital no puede atribuírsele, de conformidad con el sistema jurídico guatemalteco, efectos de índole registral, sino únicamente contractuales, al igual que el documento electrónico.

4. 8. Principios registrales:

Principios que inspiran el Registro de la Propiedad: El registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular. Es decir, que el mismo, en un principio, tuvo una finalidad meramente administrativa, sin propósito de publicidad, pues no se habían descubierto las grandes ventajas y seguridad que el mismo traería a todas aquellas operaciones donde se quiera asegurar un derecho o algo similar. Fue mucho después, cuando nació el objeto más importante del Registro: la publicidad, que es un medio de seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Esta se logra con la inscripción registral, y afecta previamente la constitución, transmisión, extinción, etcétera, de derechos reales sobre inmuebles (actualmente también muebles), lo que por último proporciona un inobjetable medio de prueba erga omnes sobre la situación legal de los bienes, oponible a terceros. El registro surgió de la necesidad, cada vez más evidente, que las cargas y los gravámenes sobre los inmuebles fue de tal magnitud que se hacía imposible conocer la verdadera situación de éstos. Entonces aquel registro, que nació por una razón administrativa con miras a llevar una cuenta a cada titular, se convirtió en un Registro con miras a la publicidad. Hoy en día, el Registro constituye un medio para

lograr la seguridad del tráfico jurídico. Su función principal consiste en hacer pública una relación jurídica referente a un derecho real.

3.8.1. Principio de publicidad:

El objeto del Registro es establecer la publicidad, la cual tiende a dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos, evitando gravámenes o limitaciones que no reflejan la realidad y que tienden a afectar a terceros. Lo que está inscrito en el Registro General de la Propiedad, se entiende que es de conocimiento público; ya que toda persona puede tener acceso libre a todos los documentos, libros y actuaciones que aparezcan en el mismo. Este sistema, hoy en día, es más práctico, debido a la implementación de los sistemas electrónicos, los cuales hacen el acceso a la información más práctico y en menor tiempo. Debido a lo accesible que pretende ser el registro, nadie puede aducir ignorancia de los asientos en los libros de la Institución, y desde el momento en que se inscriben en el registro, puede éste llegar a tener efectos contra terceros.

4.8.2. Principio de rogación o instancia:

Esto significa que cualquier inscripción realizada en el Registro, debe ser requerida por aquella persona que tenga interés en hacerla. El Registrador carece de facultad para actuar de oficio, aunque existen ciertas excepciones a este principio, como lo constituye la presentación de un testamento, donde se constituye Patrimonio Familiar en el cual deberán anotarse de oficio todos los bienes afectados y cuando al Registro se presenta título resultante de un remate, etcétera.

4.8.3. Principio de inscripción:

Toda inscripción implica un asiento que se realiza en los libros registrales autorizados, haciendo hincapié en el asiento principal o primera inscripción que otorga

un derecho real a su titular, y lo faculta a disponer de este derecho, otorgándole protección y preferencia. Cuando la inscripción tiene por objeto que el acto o contrato surta efectos contra terceros, se le llama “inscripción declarativa”.

4.8.4. Principio de especialidad:

Este principio manifiesta la preferencia que el registro le otorga a la primera inscripción que en esencia constituye el título que le da garantía al derecho de propiedad o posesión sobre la cosa. Este principio indica la manera en la cual es llevada y realizada cada una de estas inscripciones o anotaciones. Nuestro sistema utiliza un libro, el cual, en cada folio, en la parte izquierda emplea todo lo referente a anotaciones de derechos reales y la derecha los gravámenes. En el centro, se realiza toda aquella información pertinente al inmueble, descripción del bien, (linderos, área, etcétera), las cuales tienen sus respectivas columnas para anotaciones preventivas y cancelaciones.

4.8.5. Principio de tracto sucesivo o continuo:

Esto se manifiesta en la historia de cada uno de los bienes inscritos en el registro, que como ya hemos mencionado, la primera inscripción es el título que acredita los derechos que tiene una persona sobre ellos, el cual a su vez, es requisito necesario para cualquier anotación posterior. Los bienes, a través del tiempo, pueden ser objeto de diversos cambios, como son las transmisiones, modificaciones o limitaciones. Para que surta efectos todo esto, debe quedar registrado, y de esta manera asegurar el tráfico de los bienes. De tal forma, se crea una serie de actos ininterrumpidos de inscripciones y cualquier omisión al respecto crea una inexactitud registral que afecta no solo a las personas; sino, además a los bienes. El Artículo 1130 del Código Civil manifiesta este principio.

4.8.6. Principio de Seguridad:

Este principio garantiza el cumplimiento de obligaciones anteriormente contraídas. Lo importante respecto de este principio reside en que cualquier interesado puede estar seguro que no contraerá cargas, imposiciones o limitaciones de las que no hubiera sido oportunamente informado. Esto se refleja en toda aquella información que se pueda recabar sobre el bien, lo cual debe aparecer inscrito hasta la fecha actual. Recordemos que no se puede alegar ignorancia respecto de lo que esté inscrito en el Registro.

4.8.6. Principio de fe pública:

En Guatemala existen diversas formas de adquirir la fe pública, entre ellas encontramos la fe pública notarial, administrativa, judicial, registral y se refiere, más que todo, a aquellas personas o entidades que intervienen y que por tal razón dotan de seguridad y validez a los actos que autorizan. Este principio asegura la validez derivada de la institución registral, que da confianza y credibilidad a los mismos. Es la garantía que tiene un tercero de buena fe para adquirir un derecho debidamente inscrito, tal y como aparece en el Registro, por ser considerada dicha inscripción como verdadera y exacta. Esto se hace independientemente de que si el documento con posterioridad es declarado inexacto o que contenga actos nulos, la inscripción que se realiza sobre el mismo no convalida la nulidad del documento, ni la del acto o contrato respectivo. Por tanto, no puede perjudicar a terceros por el sólo hecho de la inscripción.

4.8.7. Principio de legalidad:

Este principio se basa en la función calificadora que tiene el Registro General de la Propiedad al realizar actos de calificación registral, este principio obliga a todo registrador a calificar todos los documentos que se presentan, para asegurar que cada uno de ellos cumpla con los requisitos exigidos por nuestro ordenamiento legal. Para

Llevar un control exacto de los documentos que son rechazados, el encargado de llevar este control tiene la obligación de hacer constar esta situación en un libro especial que se lleva para tales efectos, al igual que deberá estampar en el documento mismo la razón y fundamento por el cual se suspende o deniega la inscripción. (Artículo 1128 del Código Civil).

4.9. Efectos que producen las inscripciones efectuadas en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central:

- Oponibilidad frente a terceros desde la fecha de la entrega al Registro del documento respectivo.
- La inscripción no convalida los actos o contratos nulos, según las leyes.
- Una vez inscrito el derecho, las acciones rescisorias o resolutorias no perjudican al tercero que haya inscrito su derecho, excepto:
 - Cuando expresamente se hayan estipulado por las partes y consten en el Registro;
 - Cuando se ejercite una acción revocatoria de enajenación en fraude de acreedores y el tercero haya sido cómplice en el mismo; y
 - Cuando tratándose de una acción revocatoria, de las mencionadas en el inciso anterior, el tercero haya adquirido el derecho a título gratuito
- Solo perjudica a terceros lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro.

- La inscripción produce efectos declarativos y no constitutivos, ya que el derecho nace extra registralmente, de acuerdo con el ordenamiento jurídico guatemalteco.
- Determina la preferencia del derecho, ya que la fecha y hora de presentación del documento al Registro de la Propiedad, establece concretamente a quién corresponde la prioridad o preferencia de la inscripción. Es así como la presentación constituye el punto de partida en la sede registral de la aplicación de la regla “el primero en tiempo es el primero en derecho”.
- Constituye prueba material del estado que conserva el inmueble.
- Otorga presunción de legitimación, puesto que se presume que el derecho registrado existe, que corresponde con la realidad jurídica y que pertenece al titular inscrito.

4.10. Reglamento del Registro de la Propiedad: (Acuerdo Gubernativo 359-87).

Indica el modo para lograr un eficaz funcionamiento del Registro General de la Propiedad, mediante la implementación de normas que fijen los detalles sobre el modo de llevar el Registro.

4.11. Sistema de folio real:

Este es el sistema registral mediante el cual los libros se llevan por fincas. A cada una de ellas le abren un folio, en el que se inscriben todos los cambios, gravámenes, transmisiones y datos relacionados con cada finca.

CAPÍTULO V

5. Análisis de la valoración de los bienes inmuebles en el pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles:

5.1. Criterios para la adecuada valoración de los bienes inmuebles:

En la realidad guatemalteca, es necesaria la adecuada valoración de bienes inmuebles para la inscripción en la Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas. Se hace necesario que en nuestro país se implementen legislaciones acordes con esta necesidad, pero que al mismo tiempo atiendan a los principios de seguridad y privacidad, cuya práctica es indispensable para la valoración de los bienes inmuebles.

Para la adecuada valoración de los bienes inmuebles desmembrados de una propiedad para el Impuesto de Catastro y Avalúos del Ministerio de Finanzas Públicas, se explican los siguientes criterios de valoración de la propiedad:

- El Departamento de Avalúo del Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala indica: “la valoración de la propiedad, debe realizarse de acuerdo al plano catastral de valuación de terrenos.”.
- La valoración de la propiedad debe de hacerse de acuerdo a la tabla de reducción de valores y a la escala para avalúos de construcción, debe establecerse el valor del inmueble de acuerdo a la valuación de los terrenos.
- Para la valoración de la propiedad, los expertos fijarán el valor actual del terreno, tomando en cuenta todos los valores de la declaración fiscal, elementos, circunstancias y condiciones que puedan influir en dicha valuación, sin

sujetarse a la estimación del catastro municipal, informe o dato de cualquier otra del Estado o documento preexistente.

El suelo se valora tomando en cuenta las circunstancias urbanísticas que le afecten respecto a su clasificación y calificación. Al valor del suelo, así establecido, se aplica al aprovechamiento permitido por el planeamiento urbanístico municipal.

5.2. Valor de la construcción:

Se consideran construcciones:

- Los edificios, sean cualesquiera los materiales de que estén contruidos y el uso al que se destinen.
- Las instalaciones industriales, comerciales, deportivas, de recreo, agrícolas, ganaderas, forestales y piscícolas de agua dulce, tales como diques, tanques, cargaderos, etcétera. Excluyendo en todo caso la maquinaria y el utillaje.
- Las obras de urbanización y mejora, como las explanaciones y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos.

Se valora calculando su costo actual, teniendo en cuenta su tipología, uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose cuando proceda en función de la antigüedad, uso y estado de conservación.

Para la valoración del inmueble, considerado como la suma del valor de suelo y el de la construcción que soporte, se tienen en cuenta la existencia de determinadas circunstancias que puedan concurrir en el mismo:

- Inadecuación por el uso o diseño o su consideración de interior.

- El grado de protección por estar catalogado o forme parte de un conjunto histórico – artístico.
- Afección por in concreción urbanística: futuro vial, expropiación, reparcelación, fuera de ordenación, etcétera.
- Apreciación o depreciación económica.

5.3. Causas que hacen variar el valor:

El valor catastral puede variar a lo largo del tiempo por alguno de los siguientes motivos:

- La evolución de los valores del mercado.
- La depreciación monetaria.
- Las modificaciones del planteamiento urbanístico municipal, como el aumento o disminución de la superficie edificable de un solar, cambio en la clasificación o calificación del suelo etcétera.

5.4. Procedimientos para valorar la propiedad:

La estimación del valor, se lleva a efecto a través de uno de los siguientes mecanismos, en función de las circunstancias que concurran:

- Actualización: Procedimiento automático a través de la aplicación de los coeficientes que las distintas leyes de presupuestos generales del Estado establecen y que, normalmente coinciden con la evolución previsible para cada año. Aplicándosele a los municipios que tengan ponencias de valores.

5.4.1. Valoración colectiva de carácter general:

Proceso mediante el cual se actualizan simultáneamente los valores catastrales de todos los inmuebles de una misma clase de un Municipio, con la finalidad de homogeneizarlos y reivindicarlos uniformemente con los valores de mercado.

5.4.2. Valoración colectiva de carácter parcial:

Proceso mediante el cual se actualizan simultáneamente los valores catastrales de los inmuebles de una misma clase en alguna o varias zonas, polígonos discontinuos o fincas de un Municipio, con la finalidad de homogeneizarlos y reivindicarlos uniformemente con los del resto de los inmuebles del Municipio.

5.4.3. Valoración intermedia de obra:

Es cualquiera de las valoraciones que se emiten con posterioridad a la tasación inicial y durante la construcción o rehabilitación de un elemento o edificio, en los que se refleja el avance de las obras y el porcentaje de la obra ejecutada y cualquiera otra circunstancia de la construcción que pueda afectar al valor de tasación. Su emisión no implica la actualización de los valores contenidos en la valoración inicial.

5.5. Normativa tributaria en materia de bienes inmuebles:

El propósito del presente trabajo de investigación de análisis de la valoración de bienes inmuebles en el pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI), es necesario demostrar que se ajusta a la legislación guatemalteca, porque se debe modernizar la estructura y administración tributaria y que es necesario adecuar la legislación referente a la contribución sobre bienes inmuebles para cumplir con el mandato de la Constitución Política de la República de Guatemala, que establece: el sistema tributario debe ser justo y equitativo.

Es necesario modernizar la estructura y administración tributaria y que se adecue a la legislación referente a la contribución sobre bienes inmuebles. Es preciso integrar los mecanismos que graven la propiedad inmueble por parte de las Municipalidades de Guatemala, como por parte del Estado e incorporar el concepto de descentralización en éstos. Por tal razón, se requiere establecer nuevos mecanismos que sean más eficientes en la evaluación de los bienes inmuebles, así como modernizar la administración, registro, control, supervisión y fiscalización del Impuesto Único Sobre Inmuebles. Según las Municipalidades del Departamento de Guatemala; el suelo se valora tomando en cuenta las circunstancias urbanísticas que le afecten respecto a su clasificación y calificación.

En materia de inmuebles, el impuesto que por excelencia afecta la propiedad es el Impuesto Único sobre Inmuebles (IUSI). Este impuesto está regulado por la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, contenida en el Decreto Número 15-98 del Congreso de la República de Guatemala.

5.6. Objeto del Impuesto Único Sobre Bienes Inmuebles:

El objeto del impuesto, según la ley mencionada, son los inmuebles rústicos, rurales y urbanos, integrando los mismos el terreno, las estructuras, construcciones, instalaciones adheridas al inmueble y sus mejoras, así como los cultivos permanentes. Para los efectos de la determinación del impuesto, no reintegrará a la base imponible el valor de los bienes siguientes:

- La maquinaria y equipo.
- En las propiedades rústicas o rurales, las viviendas, escuelas, puestos de salud, dispensarios, u otros centros de beneficio social para los trabajadores de dichas propiedades.

5.7. Base impositiva:

La base del impuesto estará constituida por los valores de los distintos inmuebles que pertenezcan a un mismo contribuyente, en calidad de sujeto pasivo del impuesto. Al efecto se considerarán los factores enunciados en el Artículo 4 de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles.

- El valor del terreno.
- El valor de las estructuras, construcciones e instalaciones adheridas permanentemente a los mismos y sus mejoras.
- El valor de los cultivos permanentes.
- El incremento o decremento determinado por factores hidrológicos, topográficos, geográficos y ambientales.
- La naturaleza urbana, suburbana o rural, población, ubicación, servicios y otros similares.

5.8. Sujetos del impuesto:

Son contribuyentes las personas propietarias o poseedoras de bienes inmuebles y los usufructuarios de bienes del Estado.

5.9. De los responsables solidarios del pago del impuesto:

Son responsables solidarios y mancomunados con los contribuyentes, por el pago del impuesto:

- Los albaceas, los representantes de la mortual, herederos o legatarios.

- Los usufructuarios por los bienes inmuebles administrativos en fideicomiso.
- Las personas individuales o jurídicas por el impuesto, multas e intereses que se adeuden a la fecha de la adquisición de bienes inmuebles.

5.10. Otras obligaciones:

Los propietarios, poseedores, arrendatarios o encargados, están obligados a:

- Concurrir personalmente o por medio de representante legal a las citaciones que le sean notificadas por las autoridades de la dirección, expresando el objeto de la diligencias; y
- Proporcionar toda la información pertinente que les sea requerida por la dirección, para el establecimiento, actualización y mantenimiento de la matrícula fiscal.

5.11. Tasas al valor:

Para la determinación del impuesto anual sobre inmuebles, la ley establece las escalas y tasas siguientes:

Valor inscrito:	impuesto:
- Valor inscrito del inmueble 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

A los efectos de establecer la base imponible del impuesto, se deberán sumar los valores de todos los inmuebles que posea un mismo contribuyente, a la suma, se deberá aplicar la tasa que le corresponde con el respectivo de valor; el producto resultante constituirá el impuesto a pagar.

5.12. Momento de pago del impuesto:

Las municipalidades emitirán los requerimientos de pago del impuesto, los que podrán fraccionarse en cuatro cuotas trimestrales iguales, pagaderas en los meses de abril, julio, octubre y enero.

En la ley mencionada, se incluyen las exenciones, sanciones y procedimientos administrativos a seguir.

5.13. De la actualización del valor fiscal:

El valor de un inmueble se determina:

- Por autoavalúo presentado, mediante declaración jurada, por los contribuyentes.
- Por avalúo directo de cada inmueble, que practique o apruebe la Dirección de Catastro de Bienes inmuebles.
- Por avalúo técnico practicado por valuador autorizado por la Dirección de Catastro, a requerimiento del propietario. Este avalúo deberá presentarse en certificación, bajo juramento, firmado por el propietario o su representante y el valuador autorizado; y
- Por nuevos valores consignados en el aviso notarial a que dé lugar la enajenación o transferencia por cualquier título de bienes inmuebles.

Los contribuyentes y responsables, sus apoderados o representantes legales, deberán presentar su autoavalúo, como declaración bajo juramento de decir verdad, del valor de cada inmueble que posean, cuando sean convocados para el efecto por el Ministerio, a través de la dirección, la que publicará las fechas e instructivos correspondientes. La obligatoriedad de esta declaración, incluye a los inmuebles que a la fecha de vigencia de la ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, no tuvieran matrícula fiscal abierta. La dirección, procederá a reevaluar de inmediato los inmuebles de los contribuyentes que no cumplieran con la presentación del autoavalúo, estando facultada para contratar valuadores autorizados privados, a efecto de realizar esta reevaluación en un tiempo perentorio. Los costos directos o indirectos asociados con el avalúo así contratado, serán cargados a cuenta del contribuyente, de acuerdo a una tarifa autorizada por el Ministerio de Fianzas Públicas y basada en el valor del inmueble.

5.14. Disminución del valor fiscal:

En caso de que un inmueble sufiere deterioro que produzca disminución parcial de su valor, por causas comprobables, el propietario podrá presentar la solicitud al ente administrador, para que se modifique el valor en la matrícula, una vez verificados los hechos. Los gastos del avalúo deberán ser pagados por el interesado.

5.15. De las exenciones:

Para los efectos del pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles, están exentas por los bienes inmuebles que posean, las entidades siguientes:

- El Estado, sus entidades descentralizadas, las entidades autónomas y las municipalidades y sus empresas.
- Las misiones diplomáticas y consulares, de los países con los que Guatemala mantenga relaciones, siempre que exista reciprocidad.

- Los Organismos Internacionales, de los cuales Guatemala forma parte.
- La Universidad de San Carlos de Guatemala y demás Universidades legalmente autorizadas para funcionar en el país.
- Las entidades religiosas debidamente autorizadas, siempre que los bienes inmuebles se destinen al culto que profesan, a la asistencia social o educativa y que estos servicios se proporcionen de manera general y gratuita.
- Los centros educativos privados destinados a la enseñanza que realicen planes y programas oficiales de estudios.
- Los Colegios Profesionales.
- La Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala y el Comité Olímpico Guatemalteco.
- Los inmuebles de las Cooperativas legalmente constituidas en el país.

5.16. Otros tributos:

Como se ha mencionado, el Impuesto Único Sobre Inmuebles es el impuesto que por excelencia grava la propiedad, sin embargo, existen otra clase de tributos, definidos en el Código Tributario (Decreto 6-91 del Congreso de la República), que eventualmente pueden recaer sobre una propiedad:

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

- Contribución especial y contribución por mejoras: La primera, es el tributo que tiene como determinante del hecho generador, beneficios directos para el contribuyente, derivados de la realización de obras públicas o de servicios estatales. La segunda, es la establecida para costear la obra pública que produce una plusvalía inmobiliaria y tiene como límite, para su recaudación, el gasto total realizado y como límite individual para el contribuyente, el incremento de valor del inmueble beneficiado.

Estos tributos no gravan el hecho de la propiedad o posesión en sí, y dependen de la localización del inmueble, necesidades del Municipio donde se encuentran ubicados, servicios y obras urbanísticas que realice la municipalidad. Por ejemplo, si en la jurisdicción municipal donde se encuentra determinado inmueble, se va a edificar una nueva carretera, a ese inmueble y a los demás beneficiados, se les cobrará la contribución por mejoras.

Los diferentes arbitrios y tributos serán propuestos por la Corporación Municipal al Organismo Ejecutivo, quien trasladará el expediente con la iniciativa de ley respectiva al Congreso de la República. Es importante recordar que aquí en Guatemala el único órgano facultado para crear cualquier clase de tributos es el Congreso de la República.

Contribuciones por mejoras: Los vecinos directamente beneficiados por las obras de urbanización, que mejoren las áreas o lugares en que estén situados sus inmuebles, pagarán las contribuciones que establezca la Corporación Municipal, las cuales no podrán exceder de su costo. En todo caso, el Reglamento establecerá el sistema de cuotas y los procedimientos de cobro estarán sujetos a la Ley. (Artículo 86 del Código Municipal).

5.17. Principio de legalidad:

Este principio, debe entenderse desde el punto de vista de la Ley. Para el Principio de Legalidad, lo fundamental es la Ley y el Administrador no puede actuar si no existe

una norma legal que le otorgue competencia para poder actuar. Lo fundamental, en este principio, es la norma legal y el funcionario o administrador no puede salirse de la misma para resolver.

Este principio lo encontramos regulado en la Constitución Política de la República de Guatemala, que establece: Corresponde exclusivamente al Congreso de la República de Guatemala, decretar impuestos, ordinarios, arbitrios y contribuciones especiales, conforme a las necesidades del Estado y de acuerdo a la equidad y la justicia tributaria, así como determinar las bases de la recaudación. Son nulas ipso jure, las disposiciones jerárquicamente inferiores a la ley, que contradigan o tergiversen, las normas legales reguladoras de las bases de la recaudación del tributo. Las disposiciones reglamentarias, no podrán modificar dichas bases y se concretarán a normar lo relativo al cobro administrativo del tributo y establecer los procedimientos que faciliten la recaudación. (Artículo 239 de la Constitución Política de la República).

Con este Artículo constitucional, podemos entender que sólo la ley ordinaria emitida por el Congreso de la República de Guatemala, tiene plena vigencia para relacionarlo con los impuestos ordinarios, arbitrios y contribuciones especiales; significa esto que sólo por una norma establecida, se puede cobrar impuestos y arbitrios. De no existir una norma legal que autorice a la autoridad administrativa, no puede recaudar impuestos.

Este principio está relacionado con la calificación registral, que es practicada por el Registrador Público en forma independiente e imparcial. Teniendo en cuenta la validez del acto y las formalidades, conforme lo establece el Artículo 2010 del Código Civil y en el Numeral V del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual determina que la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario.

Es importante indicar que por este principio se procede a la evaluación de la legalidad del título presentado para su inscripción, no sólo respecto a su contenido,

validez y forma del mismo, sino también en relación a su compatibilidad y adecuación con los antecedentes existentes en el Registro; así como verificar si el acto "es o no" inscribible.

Este principio se basa en la función calificadora que tiene el registrador al realizar actos de calificación registral, este principio obliga a todo registrador a calificar todos los documentos que se le presentan, para asegurar que cada uno de ellos cumpla con los requisitos exigidos por nuestro ordenamiento legal. Para llevar un control exacto de todos estos documentos que son rechazados, el registrador tiene la obligación de hacer constar esta situación en un libro especial que se lleva para tales efectos, al igual que deberá estampar en el documento mismo, razón y fundamento por el cual se funda para suspender o denegar la inscripción. (Artículo 1128 del Código Civil).

CONCLUSIONES

1. La valoración de los bienes inmuebles de la propiedad, es indispensable, para garantizar el derecho de propiedad.
2. En la valoración de bienes inmuebles desmembrados, la Dirección de Catastro y Avalúos del Ministerio de Finanzas Públicas, debe sujetarse a los procedimientos señalados en la legislación guatemalteca.
3. La finalidad del análisis jurídico de los criterios de valoración de bienes inmuebles en el pago de Impuesto Único Sobre Inmuebles, es con el objeto de ofrecer los criterios para valorar los bienes inmuebles, aceptables en el ámbito jurídico guatemalteco, que permitan complementar aspectos con miras a crear un marco legal que garantice la valoración de los bienes inmuebles registrables,

RECOMENDACIONES

1. Es necesario que el Congreso de la República legisle de una manera justa, sobre la valoración que debe ponderar los bienes inmuebles, de tal manera que satisfaga el valor del bien y todos los daños, desmerecimientos y derogaciones que sean consecuencia de la inscripción en las municipalidades para el pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles.
2. Las Municipalidades deben velar y desarrollar la normativa sobre la valoración de bienes inmuebles inscritos en las municipalidades, determinando que el pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles le comprenderá, según su destino, ya sea comercial, fines benéficos o para vivienda.
3. Teniendo nuestro país un problema serio en cuanto al valor del pago de valoración de bienes inmuebles para el pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles inscritos en las municipalidades, es conveniente la revisión de nuestra legislación, en cuanto a la valoración de los bienes inmuebles, en el sentido que deben ser determinados, según la ubicación y la construcción de la propiedad y el uso que se les este dando.
4. Asimismo, los criterios de valoración de bienes inmuebles, se deben regular en el sentido de satisfacer al legítimo propietario y al valor del bien inmueble, para el pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles, esencialmente si se usa como vivienda.

BIBLIOGRAFÍA

- BOLAÑOS MARTINEZ, Rodolfo Estuardo. **“Importancia y necesidad de informatizar el registro de la propiedad en Guatemala”**. Universidad Francisco Marroquín, Facultad de Ingeniería en Sistemas y Ciencias de la Computación. Guatemala, (s.e.). 1998.
- CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español** 13a, Madrid, España,. Editorial Madrid, vol. 4, 1982.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**, 4t;12a. Edición, revisada, actualizada y ampliada por Luis Alcalá, Zamora y Castillo, Buenos Aires, Argentina: Edición Heliasta S. R. L., 1979.
- ARCE Y CERVANTES, José. **De los bienes**, México, Porrúa, S. A, 1990,
- ESPIN CANOVAS, Diego **Manual de derecho civil español**, Madrid, España, Revista de Derecho Privado, (s.e.) 1968, vol. 2,
- ESPIÑOZA SOLARES, Mario René. **“Certificación de documentos registrales para su inscripción o rechazo en el registro de la propiedad”**. Universidad Rafael Landivar. Guatemala, (s.e.) 1991.
- FLORES ALVARADO, Humberto,: **El derecho de la costumbre. Ensayo sobre la normatividad jurídica consuetudinaria en Guatemala**. Guatemala, INAP y Friedrich Ebert. 1993
- GONZÁLEZ BRAVO, Agustín. **Compendio de derecho romano**, 4ª. Edición, México, Pax Librerías, Carlos Casaman, S. A. 1978.
- MATA SALAZAR, Efraín, **Elementos de derecho**, Buenos Aires, Argentina, Porrúa. S. A., 1978.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. 20a. edición, actualizada y aumentada por Guillermo Cabanellas de las Cuevas, Buenos Aires, Argentina: Editorial Heliasta, S. R. L., 1992.
- ORTEGA PIVARAL, Manola. **“Funcionamiento del Registro General de la Propiedad, su modernización y reforma”**. Universidad Francisco Marroquín, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala, (s.e.). 1997.

- PLANIOL MARCEL Y RIPERT, Jorge. **Tratado de derecho civil español**. La Habana, Cuba, Editorial Cultural, S. A. 1946.
- PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil**, 2t, España, Editorial Aranzadi, 1974.
- PAREDES FERNÁNDEZ, Jorge Arturo. **“Modos de obtener la primera inscripción de dominio de bienes inmuebles, su ampliación, modificación o enmienda y el Beneficio del trámite de denuncia de excesos en el Registro de la Propiedad por notario”**. Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala, (s.e.) 1989.
- PUIG PEÑA, Federico, **“Compendio de derecho civil español”**. Tomo II, Derechos reales. Barcelona, Ediciones Nauta, S. A., 1966.
- VALVERT Y VALVERT, Calixto, **Tratado de derecho civil español**, 4a. edición, España, Valladolid, Talleres Tipográficos Cuestas, t2; 1936.
- VALENCIA, Jaime Alfredo. **“Propiedades sin registro”**. Artículo publicado en Boletín del Registro de la Propiedad, Número 73990, Guatemala, 1973.
- VELÁSQUEZ Y VELÁSQUEZ, **“Estudio de la titulación supletoria en la legislación guatemalteca”**. Guatemala, Universidad Mariano Gálvez, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. (s.e.) 1985.
- VITERI, Ernesto R., **“Los contratos en el derecho civil guatemalteco”**. Guatemala, (s.e.), 1992.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael, **Derecho civil mexicano**, 5a. edición. México., Editorial Porrúa, t4, 1975.
- Registro General de la Propiedad. **“XIV encuentro latinoamericano de consulta registral, Venezuela, agosto de 1999”**, Guatemala, (s.e.), 1999.
- Registro General de la Propiedad. **“Jurisprudencia registral y criterios de calificación”**. Guatemala, (s.e.) 1997.
- Registro General de la Propiedad. **“Legislación registral”**. Guatemala, (s.e.), 1998.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael. **“Derecho civil, bienes y derechos reales y posesión”**. México, El Nacional. 1942.
- USUGA VARELA, Ocaris. **La representación, la compra y la nulidad sustancial en la función notarial**, 1a. edición, Medellín, Colombia, Editorial Librería Jurídica Sánchez, Responsabilidad Limitada, 1992.

Legislación:

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

Código Penal Guatemalteco, Decreto 17-73 del Congreso de la República, año 2006 y sus reformas.

Código de Comercio Guatemalteco, Decreto 2-70 del Congreso de la República. Año 2006 y sus reformas.

Código Procesal Penal Guatemalteco, Decreto 51-92 del Congreso de la República. Año 2006 y sus reformas.

Ley del Organismo Judicial, Decreto 2-89 del Congreso de la República. 2006 y sus reformas.

Ley del Inquilinato, Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala. Año 2006 y sus reformas.

Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto número 14-27 del Congreso de la República de Guatemala. Año 2006 y sus reformas.