

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



**REQUERIMIENTOS ILEGALES
DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD
EN CONTRATOS DE COMPRAVENTA
MEDIANTE DESMEMBRACIÓN**

HIRIAM RENATO LÓPEZ MORÁN

GUATEMALA, SEPTIEMBRE DE 2008

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

**REQUERIMIENTOS ILEGALES DEL REGISTRO GENERAL
DE LA PROPIEDAD EN CONTRATOS DE COMPRAVENTA
MEDIANTE DESMEMBRACIÓN**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

por

HIRIAM RENATO LÓPEZ MORÁN

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, septiembre 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. Marco Vinicio Villatoro López
VOCAL V: Br. Gabriela María Santizo Mazariegos.
SECRETARIO: Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

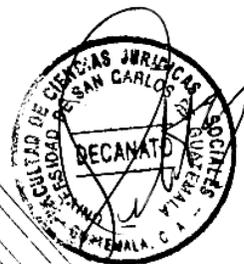
Presidente: Lic. Saulo De León Estrada
Vocal: Lic. Napoleón Orozco
Secretario: Lic. Helder Ulises Gómez

Segunda Fase:

Presidente: Licda. Magda Nidia Gil Barrios
Vocal: Lic. Carlos Alberto Velásquez
Secretario: Lic. Ronaldo Amilcar Sandoval

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

VICTOR HUGO TREJO DELEÓN
Abogado y Notario
7^a. Ave. 1-20 Zona 4. Edif. Torre Café Of. 660
Tel. 2331 5911



Guatemala, 5 de mayo del año 2008.

Licenciado
Marco Tulio Castillo Lutín
Jefe de la Unidad de la Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencia Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala.
Su Despacho.

Respectable Licenciado Castillo Lutín:

Me place saludarle deseándole éxitos a cargo de ese Despacho y demás labores profesionales.

En cumplimiento al nombramiento recaído en mi persona, en mi calidad de Asesor del trabajo de tesis del Bachiller **HIRIAM RENATO LÓPEZ MORÁN**, intitulado **“REQUERIMIENTOS ILEGALES DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD EN CONTRATOS DE COMPRAVENTA MEDIANTE DESMEMBRACIÓN”**, resulta procedente dictaminar respecto a la asesoría del mismo debido a las siguientes justificaciones:

1. El contenido objeto de desarrollo, análisis, aportaciones y teorías sustentadas por el autor, ameritó ser calificado de sustento importante y valedero al momento de la asesoría efectuada; circunstancia académica que desde todo punto de vista deben concurrir y son atinentes a un trabajo de investigación de tesis de grado.
2. Aunado a lo expuesto se pudo establecer que el referido trabajo de investigación se efectuó apegado a la asesoría prestada, habiéndose apreciado también el cumplimiento a los presupuestos tanto de forma como de fondo, exigidos por el Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en la facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. En el presente dictamen se determina expresamente que el trabajo de investigación cumple satisfactoriamente con los requisitos establecidos en el Artículo treinta y dos (32) de dicho Normativo.
3. El tema seleccionado por el autor reviste vital importancia y en consecuencia constituye un gran aporte académico no solo para nuestra casa de estudios, sino también para el régimen de legalidad, cuya apreciación y ponencia que pueda hacerse del mismo a instancia de ese Despacho resultaría oportuno y admisible, puesto que el espíritu y finalidad en toda elaboración de tesis, se refleja precisamente en hacer valer los aportes insertos en las investigaciones de tesis de grado. El contenido del trabajo es claro y preciso para su comprensión aplicando el derecho comparado en la utilización de bibliografía nacional e internacional. Las conclusiones y recomendaciones fueron redactadas en congruencia con el tema investigado estableciendo el fondo de la tesis.
4. Por lo expuesto concluyo que el trabajo de tesis del bachiller Hiriam Renato López Morán, no se limita a cumplir únicamente con los presupuestos de presentación y desarrollo, sino también a la sustentación de teorías, análisis, y aportes tanto de orden legal como de academia, evidenciando el problema con la presentación de casos prácticos reales en el apartado de anexos, ello en atención a las normativas y presupuestos reglamentarios regulados para el efecto, así como a la norma referida objeto de propuesta de reforma, resultando como punto relevante el contenido analítico inserto en todo el trabajo de investigación.



VICTOR HUGO TREJO DELEÓN
Abogado y Notario
7ª. Ave. 1-20 Zona 4 Edif. Torre Cafè Of. 660
Tel. 2331 5911



5. En consecuencia en mi calidad de Asesor me permito **DICTAMINAR FAVORABLEMENTE**, en el sentido de que el trabajo de tesis de grado del autor amerita seguir su trámite hasta su total aprobación para ser discutido en su Examen Público de Graduación, y poder optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales y a los títulos de Abogado y Notario.

Sin otro particular, me suscribo como su atento y seguro servidor.

Victor Hugo Trejo Deleón
ABOGADO Y NOTARIO


Lic. Victor Hugo Trejo Deleón
Asesor, colegiado no. 4559



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, trece de mayo del años dos mil ocho.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) ARSENIO LOCON RIVERA, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante HIRIAM RENATO LÓPEZ MORÁN, Intitulado: "REQUERIMIENTOS ILEGALES DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD EN CONTRATOS DE COMPRAVENTA MEDIANTE DESMEMBRACIÓN".

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, *asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para el Examen General Público, el cual dice: "Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estimen pertinentes"*.

LIC. MARCO TULIO CASTILLO LUTÍN
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS



cc.Unidad de Tesis
MTCL/ragm

LIC. ARSENIO LOCÓN RIVERA
Abogado y Notario
Colegiado 3676



Guatemala, 21 de mayo de 2008.

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



Respetable Licenciado Castillo Lutín:

De conformidad con el nombramiento emitido por esta unidad, procedí a revisar el trabajo de tesis del Bachiller: Hiriam Renato López Morán, intitulado: "REQUERIMIENTOS ILEGALES DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD EN CONTRATOS DE COMPRAVENTA MEDIANTE DESMEMBRACIÓN" y habiendo cumplido con el mandato, me permito emitir la siguiente opinión:

He realizado la revisión de la investigación y en su oportunidad he sugerido algunas correcciones de tipo gramatical y de redacción, que consideré en su momento eran necesarias, para mejor comprensión del tema que se desarrolla.

En relación al contenido científico y técnico de la tesis, abarca las etapas del conocimiento científico, el planteamiento del problema jurídico – social de actualidad; la recolección de información realizada por el Bachiller Hiriam Renato López Morán, fue de gran apoyo en su investigación ya que el material es considerablemente actual.

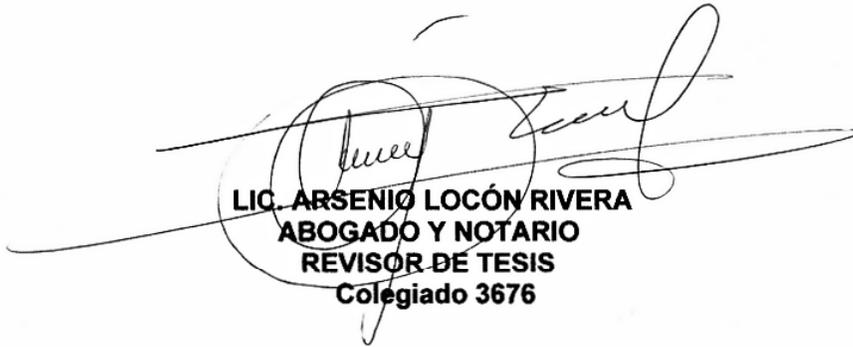
La estructura formal de la tesis fue realizada en una secuencia ideal para un buen entendimiento, así como la utilización de los métodos deductivo e inductivo, analítico, sintético y la utilización de técnicas de investigación bibliográfica con material actualizado. Las conclusiones y recomendaciones fueron redactadas en forma clara y sencilla para establecer el fondo de la tesis en congruencia con el tema investigado, además de incluir ejemplos reales y claros insertos en el apartado de los anexos relativos al problema planteado, constituyéndose un gran aporte académico no solo para nuestra casa de estudios, sino también para el régimen de legalidad.

LIC. ARSENIO LOCÓN RIVERA
Abogado y Notario
Colegiado 3676



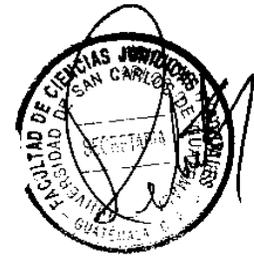
Se pudo establecer que el referido trabajo de investigación se efectuó apegado a los presupuestos tanto de forma como de fondo, exigidos en el Artículo 32 de el Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de nuestra Universidad Rectora de la Educación Superior; de lo anterior emito DICTAMEN FAVORABLE, a la investigación realizada por el Bachiller Hiram Renato López Morán, por lo que puede ser sometida a su discusión y aprobación.

Sin otro particular, me suscribo muy atentamente,



LIC. ARSENIO LOCÓN RIVERA
ABOGADO Y NOTARIO
REVISOR DE TESIS
Colegiado 3676

LIC. ARSENIO LOCON RIVERA
ABOGADO Y NOTARIO



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, diecisiete de junio del año dos mil ocho.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante **HIRIAM RENATO LÓPEZ MORÁN**, Titulado **REQUERIMIENTOS ILEGALES DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD EN CONTRATOS DE COMPRAVENTA MEDIANTE DESMEMBRACIÓN** Artículo 31 y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales del Examen General Público de Tesis.



MTCL/sllh





DEDICATORIA

A DIOS: Con infinito amor y gratitud por ser la guía de mi vida y la fortaleza que me instó a cumplir una de mis más anheladas metas.

A LA MEMORIA DE MI PADRE: José Federico López Esquivel, con mucho amor y porque sé que desde el cielo comparte con su sonrisa este momento tan especial para mí.

A MI MADRE: Jesús Morán de López, por transmitirme su amor, fortaleza, dedicación, perseverancia y valentía, sobre todo por ser el centro de mi admiración.

A MIS HERMANOS: Liz, Sammy y Karina, por el gran amor que les tengo.

A MI ESPOSA: Flor de María, con mucho amor; por su apoyo incondicional y por creer siempre en mí, mil gracias.

A MIS HIJOS: Jose Andrés y Sofía Alejandra, mis dos ojos. Con mucho amor.

A LA FAMILIA TOJÍN LÓPEZ: Por ser tan especiales al brindarme toda la ayuda desinteresada que recibí.

A MI SUEGRA: Cristina Rivera, con mucho cariño.



A LA FAMILIA

ALMEIDA:

Especialmente a Rodolfo y Milagro, porque ustedes son parte de mi familia, por lo cual comparto con ustedes este éxito.

ESPECIALMENTE:

A la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales y fundamentalmente a la tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, una eterna gratitud por ser mi casa de estudios.



ÍNDICE

	Página
Introducción.	i

CAPÍTULO I

1. Los contratos traslativos de dominio en particular	1
1.1. Interpretación del negocio jurídico.	4
1.2. Hecho jurídico, acto jurídico.	7
1.2.1. Hecho jurídico.	7
1.2.2. Acto jurídico	8
1.3. Formas de manifestación de voluntad del negocio jurídico.	10
1.3.1. Voluntad.	10
1.3.2. Manifestación de voluntad	11
1.3.3. Declaración expresa.	11
1.3.4. Declaración tácita.	11
1.3.5. Declaración presunta	11
1.3.6. Silencio.	11
1.4. Clasificación de los negocios jurídicos	12
1.4.1. Unilaterales y bilaterales.	12
1.4.2. Negocios jurídicos personales y patrimoniales.	12
1.4.3. Negocios de atribución patrimonial y no atribuidos.	13
1.4.4. Negocios a título oneroso y a título gratuito	13
1.4.5. Negocios intervivos y negocios mortis causa	14



	Página
1.4.6. Negocios solemnes y no solemnes.	14
1.4.7. Negocios causales y abstractos	15
CAPÍTULO II	
2. Aspectos generales de contratación.	17
2.1. Generalidades del contrato.	17
2.2. Evolución histórica del contrato	18
2.2.1. El contrato en el derecho romano.	20
2.2.2. El contrato en la época liberal.	22
2.2.3. El contrato en el derecho italiano	22
2.2.4. El contrato en el derecho intermedio.	22
2.2.5. El contrato en el derecho moderno	22
2.3. Definición de contrato.	23
2.4. Elementos y requisitos de validez	25
2.4.1. Elementos	25
2.4.1.1. Elementos esenciales.	25
2.4.1.2. Elementos naturales.	26
2.4.1.3. Elementos accidentales	26
2.4.2. Requisitos de validez.	26
2.4.2.1. Capacidad legal del sujeto que declara su voluntad	26



	Página
2.4.2.2. Consentimiento que no adolezca de vicio.	27
2.4.2.3. Objeto lícito.	29
2.5. Principios tradicionales de la contratación.	30
2.5.1. Autonomía de la voluntad	30
2.5.2. Libertad contractual.	33
2.5.3. Formalismo	36
2.5.4. Consensualismo.	37
2.6. Principio adoptado por la legislación guatemalteca	38
2.7. Efectos del contrato válidamente celebrado.	38
2.8. Formas de contratar u obligarse	39

CAPÍTULO III

3. Contratos traslativos de dominio.	41
3.1. La compraventa	41
3.1.1. Definición.	41
3.1.2. Características.	42
3.1.2.1. Traslato de dominio	42
3.1.2.2. Consensual.	43
3.1.2.3. Bilateral.	43
3.1.2.4. Principal	43



	Pág.
3.1.2.5. Oneroso	43
3.1.2.6. Conmutativo	44
3.1.2.7. Sinalagmático perfecto.	44
3.1.2.8. Solemne.	44
3.1.3. Elementos.	44
3.1.4. Capacidad y prohibiciones.	45
3.1.5. El objeto de la compraventa. La cosa vendida.	46
3.1.6. El precio	46
3.1.7. La transmisión de la propiedad	47
3.1.8. La venta de cosa ajena	47
3.1.9. La venta con reserva de dominio.	48
3.1.10. La doble venta.	49
3.2. La donación	49
3.3. La permuta	51
CAPÍTULO IV	
4. Derecho registral	55
4.1. Registro de la propiedad	55
4.2. Distinción entre bienes muebles e inmuebles	56
4.3. Inexistencia jurídica.	57



	Pág.
4.4. Nulidad absoluta.	59
4.5. Nulidad relativa o anulabilidad.	64
4.6. Requisitos de admisibilidad operacional registral	66
CONCLUSIONES.	77
RECOMENDACIONES	79
ANEXOS	81
ANEXO 1.	83
ANEXO 2.	89
ANEXO 3.	96
BIBLIOGRAFÍA.	101



INTRODUCCIÓN

El objetivo de la tesis es hacer notar el criterio erróneo, equivocado o no legal implementado por el Registro General de la Propiedad de la zona central de la República de Guatemala sobre determinadas actuaciones relacionadas a sus funciones; las que tomando en cuenta la situación actual del nuestra Guatemala, complica al ciudadano guatemalteco y consecuentemente al ejercicio del Notario.

En el primer capítulo, se considera pertinente tratar lo relativo a los contratos en particular, inferido al estudio correspondiente del negocio jurídico; seguidamente en el segundo capítulo se tratan los aspectos generales de contratación; en el tercer capítulo lo relativo al contrato de compraventa y otros contratos relacionados, que dan lugar a la traslación de bienes inmuebles mediante desmembración, que pueden ser en su orden una donación y la permuta de bienes inmuebles; y en el cuarto y último capítulo trata del tema central que nos ocupa, es decir el criterio sustentado por el Registro General de la Propiedad, en la calificación de los diversos documentos que contienen contratos de compraventa de bienes inmuebles mediante desmembración, donación de bienes inmuebles mediante desmembración y permuta de bienes inmuebles mediante desmembración, sobre las normas específicas en las cuales se sustenta el Registro de la Propiedad para su rechazo, y de esta manera llegar a la comprobación de las hipótesis formulada constatada en el desarrollo del presente trabajo.

En el apartado de anexos se ejemplifican con casos reales los rechazos que el Registro General de la Propiedad hace sobre la solicitud de inscripciones de escrituras públicas conteniendo compraventa de bien inmueble mediante desmembración.

Para la realización de la presente tesis, además de la técnica bibliográfica, también se utilizaron los métodos analítico, sintético, inductivo y deductivo.



CAPÍTULO I

1. Los contratos traslativos de dominio en particular

Estos se refieren a la traslación del dominio, cuando provengan especialmente de contratos denominados de compraventa de bien inmueble mediante desmembración; aunque considero pertinente tratar otros que den lugar a una desmembración de bien inmueble, como los denominados donación de bien inmueble mediante desmembración, o permuta de bien inmueble mediante desmembración, contratos que se ajustan al tema central que nos ocupa en el presente trabajo, es decir la compraventa, la donación y la permuta propiamente.

En ese orden considero pertinente traer a cuenta, lo que refiere la Ley respecto del negocio jurídico, conforme el Artículo 1251 del Código Civil, estableciendo que el mismo requiere para su validez: capacidad legal del sujeto que declare su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito.

Por otra parte la misma Ley establece, que hay contrato, cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación. Se hace necesario el consentimiento de ambas partes, que para el caso concreto, pueden ser personas individuales o jurídicas, que convienen en la creación, modificación o extinción de determinadas obligaciones.

Entendemos entonces por contrato, ese acuerdo, que forma como consecuencia el negocio jurídico, así: “Negocio Jurídico, es el acto integrado por una o varias declaraciones de voluntad, dirigidas a la producción de un determinado efecto jurídico y al cual el derecho objetivo reconoce como base del mismo, cumplidos los requisitos y dentro de los límites que el propio ordenamiento establece.”¹

1. Alvarado Sandoval, Ricardo; Gracias González, José Antonio. **El Notario ante la contratación civil y mercantil**, pág. 67.



Históricamente, en las fuentes romanas no podemos pretender establecer expresamente formulada una doctrina del negocio jurídico. Urgidos como estaban los romanos de crear un derecho apto para satisfacer sus múltiples necesidades jurídicas, no podían detenerse a meditar sobre todas las cuestiones que implica un sistema o doctrina general del ordenamiento jurídico privado. Sólo les interesaban a los juristas romanos los aspectos concretos de la vida jurídica.

Contemplando las infinitas variedades de los hechos que se presentaban en la vida social, encontraron siempre la norma adecuada y una solución que estimaron justa. Estos fueron los méritos más relevantes de los juristas que vivieron en la Edad de Oro de la jurisprudencia romana. Después, en el período post – clásico y justiniano, aunque el Derecho cesó de crearse de modo tan espléndido como en tiempos anteriores, recurriéndose a la recopilación y a la síntesis, tampoco se elevaron a las nociones que integran una doctrina del negocio jurídico propiamente dicho.

A pesar de estas afirmaciones que hacemos como una introducción al estudio de la teoría del negocio jurídico en relación con la legislación romana, no podemos dejar de expresar nuestra creencia en la posibilidad de construir sobre los datos que nos proporcionan las fuentes romanas una doctrina de esta clase, ajustada al espíritu de aquel pueblo.

El Derecho comprende una serie de nociones previas perfectamente coordinadas en sistemas, que si se estudian aparte se obtiene una mejor preparación para después comprender el alcance y significación de las diversas instituciones jurídicas.

El Derecho no puede concebirse parcialmente, pues se hace necesario integrarlo con aportes emanados de la vida social a la cual rige, más los principios directivos que son los que le proporcionan unidad y carácter científico.

Al estudiar la esencia del negocio jurídico observaremos cómo se le reconoce a la voluntad para poder crear relaciones jurídicas reconocidas por el Derecho. Los



romanos no definieron desde luego el negocio jurídico, pero es posible construir como base de sus principios una definición.

Definimos negocio jurídico como: la declaración de la voluntad individual en el orden privado reconocido por el Derecho como apta para producir un resultado jurídico. Su elemento esencial como se deduce del concepto anterior, es la voluntad, pero siempre que se manifieste o exteriorice. Concretando podemos señalar como elementos esenciales del negocio jurídico: a) La declaración de la voluntad; b) La capacidad del sujeto que declara su voluntad; c) La atribución por el ordenamiento jurídico a esa declaración de resultados jurídicos y d) Que el objeto refleje un interés, sea posible y lícito. El objeto del acto jurídico debe reportar un interés, pues de lo contrario el derecho no lo sancionaría. Los romanos en este sentido establecieron que sin utilidad para alguna de las partes el acto era nulo. La licitud del objeto es natural que se exija, pues el derecho no puede amparar nada que sea inmoral o ilícito. La posibilidad del objeto esta íntimamente relacionada con su existencia tanto física como jurídica.

En opinión de Contreras, Rubén “Los negocios jurídicos son las declaraciones de voluntad unilaterales o bilaterales, lícitas, conscientes y libres, dirigidas de manera intencionada y específica, para crear, modificar, transmitir o extinguir obligaciones.”²

El Código Civil guatemalteco, recoge la categoría del negocio jurídico, como una categoría ordenante de todo el ámbito de la autonomía privada. En este sentido, del Artículo 1251 al 1318 desarrolla la teoría general del negocio jurídico, comprendiendo en consecuencia todo lo relativo a sus elementos esenciales, formación del contrato, eficacia e ineficacia contractual. Es evidente que la teoría de la declaración de voluntad inspira la estructura de este concepto en nuestra sistemática jurídico, lo que se justifica ya que el negocio jurídico, como instrumento de la libertad humana, tiene su raíz en la

2. Contreras Ortíz, Rubén Alberto. **Obligaciones y negocios jurídicos civiles**, pág. 189.



voluntad, por lo que no podemos negar el papel de la declaración de voluntad, como elemento central del negocio jurídico y también por ser su doctrina común a las declaraciones que afectan la relación negocial.

Intentaré deslindar los conceptos de derecho jurídico, acto jurídico y negocio jurídico, lo que me llevará directamente al negocio jurídico contractual o contrato. Los conceptos de hecho y acto jurídicos, dejan poco espacio para instituir frente a ellos el negocio jurídico el cual se encuentra íntimamente ligado a ellos. El concepto de negocio jurídico es en el medio académico y profesional de Guatemala uno de las más incomprendidos y preteridos (olvidado) entre las instituciones del derecho civil.

1.1. Interpretación del negocio jurídico

Es sabido que los romanos fueron maestros en la interpretación, en determinar cuál era la *lex specialis* del caso concreto, el *ius*. Esa interpretación se dio tanto respecto de la ley y del edicto, que quizá sea la más importante, pero también respecto de los actos jurídicos, porque muchas veces fue necesario precisar el sentido y alcance. El problema no existía respecto de los negocios formales en los que la declaración de voluntad debía hacerse observando determinada solemnidad, puesto que lo único que cabía era verificar la observancia ritual de la forma. La forma presuponía la voluntad y como ésta sólo podía emitirse mediante aquélla, no cabía la posibilidad de averiguar qué quiso decirse, menos aún por qué.

Con la aparición y desarrollo de los negocios no formales, se incrementó la necesidad de interpretar el negocio para encontrar el verdadero sentido de la voluntad declarada. Sobre esto no existieron reglas fijas y la labor interpretativa osciló entre dar prioridad a las palabras (*verba*) o a la intención (*voluntas*), haciendo una interpretación literal o subjetiva, respectivamente.

La interpretación debe tratar de establecer con precisión esa voluntad. Por tanto, serán importantes las palabras empleadas, pero el elemento decisivo será la voluntad;



la interpretación objetiva (la que tiene en cuenta las palabras en su sentido propio según el negocio de que se trata) deberá ser complementada decisivamente por la subjetiva.

En otro orden de ideas se puede interpretar el concepto de negocio jurídico como: acción o efecto de interpretación, esta es, declaración, explicación o aclaración del sentido de una cosa o de un texto incompleto, oscuro o dudoso. La oscuridad, la duda o la laguna legal puede encontrarse en las palabras o en el espíritu de las normas positivas, en los contratos, en los hechos, en las demandas, en las sentencias, en cualquiera de los actos o de las relaciones jurídicas; de ahí la amplitud y variedad de la interpretación, para aclarar la situación real o la voluntad verdadera, que por ello mismo se considera a veces separadas e inmediatas a ésta.

De conformidad con la legislación guatemalteca la interpretación es: El Artículo 11 de la Ley del Organismo Judicial establece: El conjunto de una Ley servirá para ilustrar e interpretar el contenido de cada una de sus partes; pero los pasajes oscuros de la misma, se podrán aclarar, atendiendo el orden siguiente:

- 1º. Al espíritu de la misma;
- 2º. A la historia fidedigna de su institución;
- 3º. A las disposiciones de otras Leyes sobre casos análogos; y
- 4º. Al modo que aparezca más conforme a la equidad y a los principios generales del Derecho.

El Artículo 669 del Código de Comercio indica: (Principios filosóficos). Las obligaciones y contratos mercantiles se interpretarán, ejecutarán, de conformidad con los principios de verdad sabida y buena fe guardada, a manera de conservar y proteger las rectas y honorables intenciones y deseos de los contratantes, sin limitar con interpretación arbitraria sus efectos naturales.

En el Código Civil se aborda un capítulo a la interpretación del contrato así: Artículo 1593, "...Si las palabras fueren diferentes o contrarias a la intención evidente



de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.”; Artículo 1594, “no deberán entenderse comprendidos en él, cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar, por muy generales que sean los términos.”; Artículo 1595, “las frases y palabras que puedan interpretarse en diverso sentido, deben entenderse en aquel que sea más conforme con la materia del contrato.”; Artículo 1596, “...deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto, según la naturaleza del contrato.”; Artículo 1597, “...debe prevalecer la cláusula o las cláusulas que sean más conformes con la naturaleza del contrato y con la intención de las partes en el caso que hayan dos o más cláusulas se contradigan entre sí, de tal manera que sea imposible su coexistencia.”; Artículo 1598, “las cláusulas de los contratos se interpretarán las unas por las otras, atribuyendo a las dudas el sentido que resulte del conjunto de todas.”; Artículo 1599, “las cláusulas ambiguas se interpretarán con arreglo a lo que el uso y la costumbre determinan en el lugar en que el contrato se haya otorgado.”; Artículo 1600, “las cláusulas oscuras, ambiguas o contradictorias de un contrato, insertas en modelos o formularios preparados de antemano por uno de los contratantes, se interpretarán en favor del otro contratante.”; Artículo 1601, “cuando en un contrato se ha expresado un caso para explicar la obligación, no se entenderá que se quiso restringir toda la obligación a este caso solamente, excluyendo los otros a que naturalmente se extiende.”; Artículo 1602, “si duda no puede resolverse por los medios indicados debe decidirse en favor del obligado.”; Artículo 1603, “tratándose de una obligación, debe estarse, en caso de duda, más por la negativa que por la afirmativa, y viceversa, si se trata de una liberación”; Artículo 1604, “cuando por los términos en que está concebido el contrato, no pueda conocerse la intención o voluntad de los contratantes sobre el objeto principal, la obligación carece de valor.



1.2. Hecho jurídico, acto jurídico

1.2.1. Hecho jurídico

Son los fenómenos o sucesos intrínseca y absolutamente naturales, ajenos totalmente a la determinación o acción humana y que, no obstante, tienen importantes consecuencias jurídicas en la vida y en el patrimonio de las personas.

Se da el nombre de hecho jurídico a cualquier fenómeno natural o humano que produce un efecto jurídico. Este puede consistir en la adquisición, modificación o pérdida de un derecho, de ahí, que todos aquellos sucesos extraños al derecho son hechos simples. Hecho jurídico, es pues, aquel “fenómeno natural o del hombre que realiza la hipótesis normativa para que se produzcan las consecuencias de derecho”.³

Los hechos jurídicos son acontecimientos en virtud de los cuales las relaciones de derecho nacen y terminan, en opinión de Castán es “todo suceso o fenómeno acaecido en la realidad. Si ese fenómeno lleva aparejada como consecuencia la producción de un efecto jurídico, la calificamos de hecho jurídico”. Por consiguiente, por su origen, pueden ser naturales o humanos. Los primeros son aquellos fenómenos originados por la naturaleza, o hechos inexorables o fatales, en cuya producción no interviene en absoluto la voluntad humana (muerte, nacimiento, enfermedad, mutación de cauce, formación de isla, terremoto, etc.). En virtud de tales acontecimientos se producen efectos jurídicos, conductas que transforman la realidad y que son producto de la naturaleza o resultado de la actividad del hombre.

De tal naturaleza, los hechos jurídicos según el Código Civil son:

- 1.- La minoría de edad y la enfermedad, cuando determinan la incapacidad de la persona. Artículos 8 y 9.

3. Rojina Villegas, Rafael. **Derecho civil mexicano**. Tomo V, pág. 84.



- 2.- La muerte. Artículo 918.
- 3.- Las aguas pluviales. Artículo 580.
- 4.- Los nacimientos de agua. Artículo 580.
- 5.- Las lagunas naturales. Artículo 580.
- 6.- Las accesiones ocasionadas por las aguas: cauces abandonados, avulsión, formación de islas y aluvión. Artículos 675, 676, 678 y 679.

Los hechos jurídicos humanos a su vez pueden ser: voluntarios o involuntarios. Los hechos jurídicos voluntarios se llaman también *actos humanos*, actos jurídicos en sentido amplio o simplemente actos jurídicos.

Un hecho jurídico puede ser un acontecimiento natural, absolutamente independiente de la voluntad del hombre. Puede ser que haya una intervención del hombre, pero que la voluntariedad de dicha intervención sea jurídicamente irrelevante, la cual vendría aparejada de un hecho natural.

El hecho jurídico puede ser un hecho humano, es el supuesto en que la constitución, la modificación o extinción de una relación jurídica se produce solo como efecto de una conducta voluntaria y consciente del hombre. En cambio el acto jurídico constituye declaraciones de voluntad relativas a la formación, modificación o extinción de una relación jurídica. No se liga a la sola voluntariedad del comportamiento humano, sino al posterior requisito de la llamada voluntad de los efectos.

1.2.2. Acto jurídico

El derecho romano, admitió desde el principio el delito y al contrato como fuentes de obligaciones civiles. Pero Gayo primero y Justiniano después, dijeron que había además otras varias fuentes, parecidas unas al delito y, semejantes otras al contrato, lo cual dio lugar muchos años después a las discutidas figuras del cuasidelito (el delito culposo) y del cuasicontrato (actos lícitos sin convenio, regulados actualmente en nuestro Código Civil).



Püig Peña define los cuasicontratos, cuya denominación y arbitraria agrupación no comparte, como “aquellos hechos unilaterales por los cuales puede resultar obligado su autor, aún obrando rectamente y sin consentimiento de la otra parte, que resulta acreedora”.⁴

El acto, -en sentido jurídico- supone un hecho humano producido por voluntad consciente y exteriorizada. Cuando el acto produce, conforme a las disposiciones del derecho objetivo, un efecto jurídico, es llamado el acto jurídico. Este es estrictamente el resultado de la conducta del hombre; pero no de cualquier conducta, sino de aquella que intencionalmente ha querido y buscado la realización de consecuencias jurídicas que se dan. Artículo 1517 del Código Civil.

En ese orden de ideas los actos jurídicos son pues, las conductas o manifestaciones de voluntad en las que su autor quiere ciertos resultados tácticos, meramente de hecho. No busca deliberadamente determinados efectos jurídicos, pero éstos se producen por estar de antemano establecidos en la norma legal para el caso de que alguien, actuando de manera consciente y libre, los provoque con su comportamiento. Es decir, no se quiso el resultado jurídico, pero sí fue querida la conducta de la cual dicho resultado es efecto inevitable previsto por la ley. Dichos resultados se traducen unas veces en exigencias legales para preservar la equidad de las relaciones humanas (por ejemplo, la obligación de devolución a cargo de quien recibió el pago indebido).

Los actos jurídicos pueden ser:

1. Lícitos.
2. Ilícitos.

4. Püig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Tomo I, pág. 1138.



Estos últimos son, a su vez: a) Culposos: son los constituidos por manifestaciones de voluntad o conductas inicialmente compatibles con la ley (es decir, lícitas), pero cuya ejecución descuidada, temeraria o carente de pericia, origina responsabilidades civiles de resarcimiento de daños y perjuicios. b) Dolosos: son las manifestaciones de voluntad o conductas en las que el agente causa intencionalmente un daño o transgrede deliberadamente la norma legal. De esa naturaleza son:

- a. El abuso de derecho. Artículo 1653 y 1654 del Código Civil.
- b. La recepción de mala fe del pago indebido.

1.3. Formas de manifestación de voluntad del negocio jurídico

1.3.1. Voluntad

Es el nervio esencial del negocio jurídico, sin el cual el negocio no puede tener vida ni producir efectos; es su elemento básico y primario. Para que la voluntad sea base del negocio se necesita:

- a) que la persona pueda actualizarla de manera racional y consciente;
- b) que no exista circunstancia o vicio que excluya o disminuya aquella cualidad;
- c) que sea manifestada o exteriorizada oportunamente (trascender el pensamiento de sí mismo y volverse expresión objetiva, dotada de vida propia perceptible en el mundo social; es lo que se da en llamar sustantividad); y
- d) que exista concordancia entre la voluntad real (Artículo 1593 del Código Civil) y la declarada (Artículo 1593, Código Civil, párrafo 2).

Es además condición indispensable que la persona tenga capacidad para celebrar el negocio concreto (capacidad negocial). Ejemplo, para hacer y recibir donaciones, para comprar, para vender, para testar, etc.



1.3.2. Manifestación de voluntad

Es la necesaria exteriorización del propósito de realizar un negocio jurídico. El derecho admite todos aquellos modos de manifestación que según el uso y la costumbre son medios idóneos para hacer cognoscible la voluntad (palabras, escritos y hechos).

1.3.3. Declaración expresa

Se exterioriza mediante la palabra oral, escrita o signos equivalentes que revelen la voluntad en la forma explícita y directa sin ayuda de circunstancias concurrentes. Artículo 1252, Código Civil.

1.3.4. Declaración tácita

Se produce por la realización de ciertos actos de los que se deduce la conducta o comportamiento de una persona de manera unívoca, es decir, que no ofrezca posibilidad de diversas interpretaciones. Se les da el nombre de hechos concluyentes. Artículo 1252, Código Civil.

1.3.5. Declaración presunta

La Ley prescribe que una cierta conducta se considere por vía de deducción directa y necesaria como declaración de voluntad en determinado sentido (dejar transcurrir plazo para repudio de herencia, se presume aceptada). Artículo 1252, Código Civil.

1.3.6. Silencio

Para unos no se puede considerar como declaración de voluntad. El silencio es por naturaleza propia, hecho negativo. Para otros, el silencio actúa como declaración de



voluntad en todo supuesto. Postura intermedia: quien calla pudiendo y debiendo hablar, se entiende que consciente. Posición de Valverde seguido por Püig Peña: solo puede ser interpretado como voluntad si la ley, la voluntad u otra fuente de derecho así lo declaran en determinados actos. Artículo 1253, Código Civil.

1.4. Clasificación de los negocios jurídicos

1.4.1. Unilaterales y bilaterales

Según el número de declaraciones de voluntad que contiene el negocio y su proceso formativo se distinguen:

Llamase unilateral al negocio jurídico puesto en existencia por la voluntad de un solo sujeto, como sucede, con el testamento, la aceptación de herencia, la emancipación. Es bilateral el creado por las voluntades de dos sujetos en sentido contrapuesto, en cuanto venidas a concierto, es decir, a acuerdo *-consensus-*, como la compraventa, la adopción, el matrimonio.

Los unilaterales pueden ser: Receptivo, que es el dirigido a un determinado destinatario: despido, aviso, etc. y No Receptivo, que consiste en que su eficacia no depende del hecho de que vaya dirigido a un destinatario determinado: testamento, promesa al público.

1.4.2. Negocios jurídicos personales y patrimoniales

Según cuál sea el objeto o contenido sobre el que versan:

Negocios relativos al derecho de personas, se refieren a relaciones jurídicas familiares por ejemplo: matrimonio, divorcio, adopción, reconocimiento de hijo.



Negocios relativos al derecho patrimonial, como su nombre lo indica se refieren a relaciones jurídicas patrimoniales, entre los que cabe distinguir los de disposición, que entrañan una alteración económica en el patrimonio de una persona, como la transmisión de la propiedad o la constitución de servidumbres o hipotecas, de los negocios obligacionales, que tienen el efecto de engendrar derechos personales de un individuo frente a otro, como un contrato de compraventa y negocios relativos al derecho sucesorio, por ejemplo, el testamento.

1.4.3. Negocios de atribución patrimonial y no atribuidos

Son de atribución, aquellos mediante los cuales una persona enriquece el patrimonio de otra, mediante el ingreso en el mismo de un nuevo derecho o mediante la supresión de un gravamen que pasare sobre ella. Ejemplos, compraventa, condonación de una deuda, concesión de un derecho de usufructo o la renuncia del mismo.

No atribuidos, son los que no hacen ingresar derecho alguno en el patrimonio de otro. Ejemplo, otorgamiento de un poder.

1.4.4. Negocios a título oneroso y a título gratuito

Los primeros importan la adquisición de un derecho o de una ventaja económica mediante una contrapartida. Se trata, en todo caso, de un cambio de prestaciones, de un recíproco desprendimiento patrimonial, como ocurre, con la compraventa. En los negocios gratuitos, la adquisición se verifica sin una pérdida correspondiente, como en la donación.

Dígase también que los negocios onerosos son aquellos en que la parte que adquiere un derecho, suministra a su vez a la otra una contraprestación, como ocurre en la venta; en tanto que en los negocios jurídicos gratuitos o no lucrativos la adquisición se produce sin que exista contraprestación, por lo cual hay enriquecimiento de una persona por el acto de otra, como acaece en la donación.



Los negocios jurídicos de atribución patrimonial son onerosos o gratuitos según si ésta se realiza con o sin sacrificio por el adquirente; es decir, que vaya o no acompañada de una contraprestación a cambio. Ejemplos de negocios a títulos gratuitos: el mutuo sin interés, el comodato. Ejemplos de negocios a título oneroso: la compraventa, el arrendamiento, etc.

1.4.5. Negocios intervivos y negocios mortis causa

Atendiendo a si los efectos del negocio se van a producir en vida de los otorgantes o si dependen del fallecimiento del autor, se clasifican en *inter vivos*, como el contrato, y en *mortis causa* como el testamento.

Negocios *mortis causa* son aquellos que tienen por objeto regular el destino del patrimonio o de particulares bienes después de la muerte del disponente. De modo contrario, los negocios *inter vivos* gozan de eficacia en vida de ambas partes.

1.4.6. Negocios solemnes y no solemnes

Dícese formales o solemnes aquellos negocios respecto de los cuales está prescrita por el ordenamiento jurídico, la observancia de una forma precisa y taxativa. No formales o no solemnes son los negocios en los que la manifestación de voluntad puede tener lugar de cualquier modo. En el ámbito del *ius civile*, todos los negocios están dominados por el imperativo de la forma. El principio de la libertad formal o, si se quiere, el de la no exigencia de una forma determinada y rigurosa, encuentra su reconocimiento en las corrientes del *ius honorarium* y del *ius gentium*.

Otra clasificación distingue los negocios formales de los no formales. Los primeros son aquellos respecto de los cuales la ley prescribe a las partes el cumplimiento de ciertas formalidades para expresar su voluntad, de tal manera su inobservancia hace que el negocio no exista. La forma tiene en esta clase de negocios



valor constitutivo. Negocios no formales son aquellos en los que las partes pueden expresar su voluntad de cualquier manera, siempre que resulte clara y manifiesta.

1.4.7. Negocios causales y abstractos

En los negocios causales, el fin práctico que, de modo inmediato, persiguen las partes, se unimisma con el negocio, dotando a éste de una estructura y de una función uniforme. El negocio –compraventa- es inseparable del fin práctico que se sustancia en el cambio de cosa por precio. Este fin práctico, que técnicamente se llama –causa-, no aparece en los negocios abstractos. Tal no significa, sin embargo, que no exista, sino que se prescinde de su inmediata consideración, habida cuenta de que el acto sirve a varios fines. El negocio causal no produce efecto alguno cuanto resulte probada la ilicitud del fin o su propia falta; el negocio abstracto, en iguales circunstancias, es llevado a sus últimas consecuencias, si bien sea dable neutralizar o paralizar con remedios particulares sus efectos.





CAPÍTULO II

2. Aspectos generales de contratación

2.1. Generalidades del contrato

Para el tratadista Federico Püig Peña “El contrato es uno de los conceptos más fundamentales del derecho. Esa importancia resulta extraordinaria en la época liberal. Según cita Pérez Serrano, en un siglo como el XIX, de acusado sentido individualista y liberal nada extraño tiene que el contrato constituyera la figura central para explicar o construir todo género de instituciones jurídicas social; o la imposición de la pena, aceptada de antemano por quien debía cumplirla, hasta la organización del mundo internacional regulado por tratados de esencia contractual; y, desde el matrimonio pasado en el consentimiento de los contrayentes, hasta los derechos reales, el contrato era todo: la gran palanca apta para acelerar la circulación de los bienes; la figura jurídica flexible, acogedora y expansiva que brindaba propicia vestidura para modelar todo lo imaginable”.⁵

La trascendencia del contrato como fuente de obligaciones, es la materia de contratos importantísima en el derecho de obligaciones desde el momento que el contrato es la causa más frecuente, la única fuente ordinaria y normal de las obligaciones.

Trascendental para la vida social y económica, hasta tal punto que contratación y progreso siguen en la historia una curva ascendente paralela, habiendo llegado a sostener Suimmer Maine que la sociedad moderna se distingue principalmente de las que le precedieron por el gran puesto que en ella ha obtenido del contrato, importantísima, por ultimo, para los profesionales jurídicos y, sobre todo, para el notario,

5. Püig Peña, Federico. **Compendio del derecho civil español**. Tomo III, pág. 324.



una de las características con más funciones es presidir y autorizar la celebración de los contratos.

Continúa señalando el autor citado que “es oscuro el origen de la palabra contrato y han surgido muchas controversias entre los romanistas en torno a la realidad entre los conceptos de contrato, convención y pacto. Perozzi y Bonfante han rechazado la opinión de que *contractus* signifique consenso o convención. La palabra romana *contractus*, dice este último, más que el acuerdo, alude y da realce al negocio o a la relación, causa del vínculo obligatorio, ya que la relación objetiva tiene en el derecho romano mayor peso e importancia que en el derecho moderno.”

Asimismo, el autor referido, cita a Ruggiero, quien señala “que los romanos llegaron a formular un concepto definitorio del contrato, aunque sí de la convención jurídica. La razón de ellos es que los romanos tuvieron una serie de figuras y tipos contractuales, pero no llegaron a construir un concepto general de contrato como esquema abstracto capaz de recoger en sí las variadas figuras de contratos singulares. Expone a este respecto Castán que los doctores antiguos, para suplir este vacío completaban la clásica fórmula romana (*duorum vet plurium in idem placitum consensus*) con la frase *animo contrahende obligationis*. Por su parte, De Buen hace notar que ya se registra una definición del contrato, que pone en evidencia el carácter exclusivamente obligatorio del contrato romano, en la paráfrasis griega de las instituciones Justinianas: *contractus autem est duorum vel etiam plurium idem conventio et consensus, ad constitutedam obligationem et ut alteri fiat abnoxius*”.⁶

2.2. Evolución histórica del contrato

Para la nueva enciclopedia jurídica “el concepto de contrato no obstante su sencillez, encierra gran complejidad para lograr definirlo. Para formarnos una idea exacta de contrato, es necesario tomar en cuenta las principales fases de su evolución

6. Püig Peña, Federico. **Ob.Cit.**, pág. 325.



histórica, pues no es lo mismo el concepto de esta figura en el derecho romano que el que tenía en la época liberal el que se tiene hoy en día. Historia del contrato es de un desenvolvimiento continuo, ha podido decir Jossierand”.⁷

Señala la obra citada que “Así, en el derecho romano, el contrato tiene una significación especial, referida a aquellos supuestos en los que el acuerdo de voluntades podía producir plena obligatoriedad”.

Inicialmente, se consideró esencial para obtener ese “*plus in effectu*”, la observancia de una forma especial, finalmente se admitió excepcionalmente que se empleara en algunos contratos verbales, palabras prescritas en forma de preguntas y respuestas. En los contratos verbales la causa consistía en la transcripción realizada en los libros del pater familiae, como consecuencia de operaciones jurídicas libremente consentidas por las partes. Los romanos no llegaron a formular un concepto definitivo de contrato, aunque sí de la convención jurídica, a pesar de que tuvieron una serie de figuras contractuales.

A la par del cristianismo, se desarrolló el comercio, siendo la ética y no la técnica, el punto fundamental de todo problema jurídico, por tanto, el convenio obligaba en el fuero de la conciencia, ya que a pesar del contrato se podía faltar a la justicia.

La fuerza vinculante del contrato se ha mantenido en diversas manifestaciones, dando lugar a una pluralidad de sistemas de contratación, una variedad de contratos para satisfacer las necesidades de las que se han hablado, los cuales han sido contenidos en diversos cuerpos legales a lo largo de la historia, hasta que a partir del movimiento codificador del derecho civil, culminante con la promulgación en 1,804 del Código Civil francés (Código de Napoleón) desde el siglo pasado, se ha comenzado la tarea de codificar y sistematizar las normas dispersas.

7. **Nueva enciclopedia jurídica.** Ed. F. Seix. Tomo V, pág. 310.



Para el tratadista Leonardo Pérez Gallardo “En esta época el protagonista del contrato es la sociedad, los individuos pactan y se someten a lo que el bien común les reclame. Se ha hecho especial énfasis en aquellas figuras jurídicas que han de regular el derecho de obligaciones y contratos, prestando para ello especial atención a la evolución desde el derecho romano, fundamento de nuestro sistema, hasta los actuales dictados de los modernos legisladores, quienes no ha podido soslayar en forma alguna la antigua doctrina, según afirmaciones, el derecho de obligaciones es el pensamiento romano más vivo en el mundo jurídico de nuestros días, puesto que, sin duda ha desempeñado un rol significativo en el tecnicismo, grado de abstracción y universalidad de sus instituciones. Sin embargo, y debido a la explosión tecnológica en la última década de siglo XX, a fenómenos sociales tales como la globalización, la concepción que el hombre tenía acerca de sus relaciones obligacionales con sus semejantes, cambia de una forma radical y a partir de entonces inicia una nueva forma de contratar. Sustituye la tradicional forma escrita contenida en documento público por la más novedosa y ágil introducida por los medios electrónicos e informáticos avanzados.”⁸

2.2.1. El contrato en el derecho romano

Para el jurista Federico Püig Peña “ocurre con el concepto lo que con algunas de las ideas fundamentales del derecho: que no obstante su aparente sencillez encierran, sin embargo, una gran complejidad para lograr definir las. Y es que, en realidad, para formarnos una idea exacta del contrato, es necesario situarnos en las principales fases de su evolución jurídica; pues no es lo mismo el concepto de esta figura en el mundo romano, por ejemplo, que el que se tenía de ella en la época liberal y el que se supone hoy día”.⁹

Sigue exponiendo el autor citado que “prescindiendo de los tiempos anteriores al derecho de Roma, en los que el contrato solo se manifiesta como una solución pacífica

8. Pérez Gallardo, Leonardo. “**Hacia un nuevo Derecho de obligaciones y contratos**”, Revista de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Número 2, (enero-junio), pág. 117.

9. Pérez Gallardo, Leonardo. **Ob.Cit.**, págs. 324 y 325.



al *casus belli* provocado por el delito, y concretándonos al mundo jurídico del Pueblo Rey, observamos que el contrato, en ese derecho, tiene una significación especial referida a aquellos supuestos en los que el acuerdo de voluntades podía producir plena obligatoriedad. Sabido es, en efecto, que la mera convención o pacto (*pactum, convenio*) era sólo el simple acuerdo, que por sí solo no generaba acción ni vínculo obligatorio. Para que esta convención se transformase en *contractus* era necesario una *causa civiles*".

El tratadista en mención también indica que "en un primer momento se consideró esencial, como necesario para obtener ese *plus in effectu*, la observancia de una forma especial. Más tarde se reconoció como válidamente celebrado si había ejecución por parte de uno de los contratantes a título de crédito, o mediante la transcripción de ellos en los libros de data y haber de todo pater familias. Por último, y como enlace con el derecho moderno, se admitió excepcionalmente que para ciertos contratos (compraventa, arrendamiento, sociedad, mandato) bastase el solo acuerdo de voluntades. De aquí los contratos verbales (*stipulatio dictio doctis, operarum murata promissio*), cuya causa, como dice Pachioni, consistía en el empleo de las palabras prescritas en forma de pregunta y respuesta; literales (nómina transcriptita, synagrapta), en los que la causa consistía en la transcripción realizada en los libros como consecuencia de operaciones jurídicas libremente consentidas por las partes; reales (mutuo, comodato, depósito y prenda), que se integraban por la recepción por el deudor de la cosa a título de crédito, y consensuales, admitidos así por la especial naturaleza e importancia de la relación jurídica que supone la compraventa, el arrendamiento, la sociedad y el mandato".

Asimismo, el tratadista en referencia, señala que "la evolución del Derecho Romano posterior determinó el abandono del viejo rigorismo. La degeneración de las formas solemnes de la *stipulatio*, la inexistencia de la antigua forma del contrato literal, la creación de la categoría de los contratos innominados, la admisión de los pactos, etc., hizo poco a poco descomponerse el sistema cerrado de los tipos contratantes y el inicio del contrato, que va después a recibir su fuerza obligatoria por sí mismo,



independientemente de las causas anteriormente señaladas. La obra se continuó en el derecho intermedio, y obtuvo franca realización, en virtud de fuerzas de las más diversas naturalezas, como el cristianismo y el desarrollo del comercio”.

2.2.2. El contrato en la época liberal

Para el jurista Federico Püig Peña “en esta época por influencia de diversos factores de tipo doctrinal y político presente, se llega a la concepción que hemos vivido hasta la época presente, y caracterizada por la obligatoriedad y fuerza vinculante del contrato, nacida única y exclusivamente del convenio o acuerdo de voluntades; por la soberanía absoluta del mismo en todos los órdenes de la vida transaccional privada, por la abstención del estado frente a los diversos tipos de contrato creados por la autonomía de la voluntad; por el sentido huerco de justicia intrínseca, puesto que solamente tenía importancia el voluntarismo contractualista”.¹⁰

2.2.3. El contrato en el derecho italiano

En esta época, el contrato era considerado un acuerdo entre dos o más partes para constituir, regular o disolver entre sí un vínculo jurídico.

2.2.4. El contrato en el derecho intermedio

En este momento de la historia, el contrato se materializa gracias al Cristianismo y a la evolución del comercio.

2.2.5. El contrato en el derecho moderno

Actualmente se ha admitido el solo acuerdo de voluntades, del que surgieron los llamados contratos verbales, literales, reales y consensuales, y con el paso del tiempo

10. Püig Peña, Federico. **Ob.Cit.**, pág. 326.



se desvirtuaron las figuras rígidas y solemnes y nacieron nuevas, como los contratos innominados y poco a poco evolucionaron desde su categoría abstracta y general, hasta contar con su propia fuerza obligatoria.

2.3. Definición de contrato

Todo contrato es continente de un negocio jurídico, desde luego que no todo negocio jurídico está o puede ser contenido en un contrato. El contrato se ubica como una especie dentro del negocio jurídico, la cual tiene como finalidad armonizar intereses económicos inicialmente opuestos, o al menos no coincidentes, siendo por esa cualidad la fuente más usual de derechos y obligaciones.

De esa forma, se tiene que desde el punto de vista jurídico, el término contrato puede tener diversos significados, tales como los siguientes:

- a) Normativo: que tendría como misión fijar derecho positivo para los futuros contratos, que se celebren entre las partes, generalmente muy numerosos.
- b) Se confunde con el documento o escritura en el que se hace constar.
- c) El contrato como documento puede ser un elemento constitutivo o un medio de prueba del contrato.
- d) Es el acto humano, es decir, el negocio jurídico, encontrándonos con que se confunde al equiparar el primero con este último.
- e) Como sinónimo de convención, por medio del cual las partes contratantes convienen en crear, modificar o extinguir una relación jurídica.



El jurista Federico Püig Peña cita en su obra al autor Sánchez Román, quien define el contrato como “la convención jurídica manifestada en forma legal, por virtud de la cual una persona se obliga a favor de otra al cumplimiento de una prestación de dar, hacer o no hacer”.¹¹

Para los autores Ignacio de Casso Romero y Francisco Cervera el contrato es “un negocio jurídico bilateral productor de obligaciones o un acuerdo de dos o más voluntades destinado a producir efectos jurídicos”.¹²

Para el tratadista Manuel Osorio el contrato “es un pacto o convenio entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas. En una definición jurídica, se dice que hay contrato cuando dos o más personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común destinada a reglar sus derechos”.¹³

Capitant, citado por Osorio, lo define como “el acuerdo de voluntades entre dos o más personas, con el objeto de crear entre ellas vínculos de obligaciones y también el documento escrito destinado a probar una convención”.

Para el jurista Guillermo Cabanellas “es la convención o acuerdo de dos o más personas sobre un objeto de interés jurídico; constituyendo el contrato una especie particular de la convención, cuyo carácter propio consiste en ser productos de obligaciones”.¹⁴

El Código Civil guatemalteco no da una definición de contrato, se limita a fijar el momento de su existencia, al indicar en el Artículo 1517 “que hay contrato cuando dos o más personas, convienen en crear, modificar o extinguir una obligación”.

11. Püig Peña, Federico. **Ob.Cit.**, pág. 328.

12. De Casso Romero, Ignacio y Cervera Francisco. **Diccionario de Derecho Privado**. 2ª. Ed., pág. 1163.

13. Osorio, Manuel. **Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales**, pág. 345.

14. Cabanellas, Guillermo. **Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual**, pág. 498.



El contrato es fuente lícita de las obligaciones en que la voluntad interviene esencialmente, es pues, un negocio jurídico que consiste en el acuerdo de dos o más personas que engendran obligaciones sancionadas por una acción de justicia. Este acuerdo de voluntades se puede manifestar en forma determinada o no determinada.

2.4. Elementos y requisitos de validez

2.4.1. Elementos

2.4.1.1. Elementos esenciales

Los elementos esenciales del contrato son indispensables para que exista el negocio jurídico. Los cuales se pueden clasificar en: capacidad, voluntad, consentimiento, objeto y causa.

- a) Capacidad: aptitud para realizar actos, contraer obligaciones y tener derechos.
- b) Voluntad: cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por otros signos inequívocos con referencia a determinados objetos el querer.
- c) Consentimiento. Declaración de voluntad anteriormente divergente que a través de las negociaciones llegan a un acuerdo en virtud del cual se extingüía, modificaba y regulaba una relación jurídica.
- d) Objeto: Tiene ciertos requisitos: 1) Que no sea contrario a la Ley. 2) Que sea posible. 3) Que no sea contrario a las buenas costumbres. 4) Que no sea contrario a la moral.
- e) Causa: Es la razón justificativa de la eficacia jurídica de un acto, determinativa de la protección que la ley le concede al tutelar para sancionar los derechos y deberes que de él se derivan.



2.4.1.2. Elementos naturales

Son los elementos nacidos de la índole del contrato. Ejemplo el saneamiento.

2.4.1.3. Elementos accidentales

Son elementos que nacen estrictamente de la voluntad de los particulares y que si no convienen, no afectan al contrato. Ejemplo, las condiciones, el plazo.

No son necesarios para que exista el negocio, pero, por voluntad de las partes se pueden añadir al negocio.

2.4.2. Requisitos de validez

2.4.2.1. Capacidad legal del sujeto que declara su voluntad

Es preciso hacer constar, que la capacidad no es un presupuesto de la existencia del consentimiento, sino un presupuesto de validez y de la eficacia del negocio.

Cuando se habla de incapacidad se refiere a las restricciones en la capacidad de obrar que pueden provenir tanto de la simple minoría de edad, como de otras circunstancias personales que determinan la incapacidad judicial, pero se ha de tener presente, que tales circunstancias pueden concurrir no existiendo aún declaración judicial y que incluso cabe pensar en disminuciones momentáneas y puntuales de capacidad, ejemplo de lo cual puede ser el de quien otorga su consentimiento en estado de embriaguez.

Esta variedad es un dato fundamental a considerar a la hora de definir el posible comportamiento ilícito del incapaz, porque el mismo puede encontrarse en un estado en el que la información no le sea exigible. Por otro lado será especialmente relevante el comportamiento de la parte que se siente perjudicada por la anulación del contrato, en



el sentido de que habrá de demostrar que a la producción del daño no ha contribuido con su propia actitud por haber podido, y debido, cerciorarse de la capacidad de obra de la persona con la que negocia. Sin lugar a dudas son comprobadas la minoría de edad y la incapacitación judicial, pero sobre todo en este último caso no puede, sin más afirmarse, un deber de acudir al registro civil cuando se desea contratar con alguien, a no ser que existan indicios razonables que aconsejaran tal comprobación.

El contrato en cuando a manifestación de la autonomía individual que vincula a la persona que lo celebre requiere como presupuesto de validez que se cuente con la capacidad suficiente para su realización, es decir la aptitud para intervenir en relaciones jurídicas. A ello se refiere, el Artículo 1254 del Código Civil al señalar “toda persona es legalmente capaz para hacer declaración de voluntad en negocio jurídico, salvo aquellas a quienes la ley declare específicamente incapaces”. De lo que se deduce que, salvo los supuestos excepcionados, la regla general es la capacidad de obrar para celebrar todo tipo de contrato.

Ante cada contrato concreto, el determinar quiénes sean y quiénes no sean capaces para celebrarlo, es cosa que se deduce de aplicar las reglas generales sobre la capacidad de obrar de la persona (física y Jurídica). En lo que se refiere al incapaz, es necesario tomar en cuenta la capacidad para contratar que las personas hayan sido o no judicialmente incapacitadas, dato que tiene una especial relevancia y que habrá siempre tener en cuenta.

2.4.2.2. Consentimiento que no adolezca de vicio

El consentimiento es el requisito considerado como primordial y con supremacía sobre los demás; es el elemento sobre el que más han insistido, tanto la doctrina como la jurisprudencia, y que ha ocupado el centro, tanto del contrato como del negocio jurídico en general, desde el abandono histórico del formalismo. La razón de ello ha de buscarse en el entendido que la libre voluntad, es el origen de la regulación de los intereses de las partes y en este sentido, nuestro Código, al igual que todos los del



pasado siglo, es tributario del llamado dogma de la voluntad y en él se proyectan planteamientos filosóficos racionalistas *solus consensus obligat*.

El consentimiento (de sentire cum) consiste en la concordancia de las dos (o más) voluntades (declaradas) de las partes que celebren el contrato. En otro caso no hay consenso, hay disenso; entonces, no llega a formarse el contrato.

Por tanto se puede entender por consentimiento contractual el común acuerdo de las partes sobre la celebración del contrato, que contienen su reglamentación y se proyecta sobre todos los elementos que lo integran. Es decir, se puede considerar como la común voluntad de dos o más personas, como coincidencia de dos declaraciones de voluntad y se unen, de modo que en su formación se puede apreciar una fase íntima, de elaboración interna (motivación, deliberación y decisión) y una fase de manifestación que proporciona trascendencia jurídica a esa voluntad interna, ya que mientras esa voluntad no se manifieste, no opera en el mundo jurídico.

Siendo el contrato un negocio bilateral requiere para su perfección plena coincidencia de la voluntad de los sujetos intervinientes, a lo que se refiere el Artículo 1518 del Código Civil “los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez”. Y es a este consentimiento al que se debe atender para fijar el tipo contractual y el régimen del mismo, y el que será objeto de interpretación.

Desde la perspectiva de las partes, el consentimiento es la manifestación de su autonomía de voluntad, dirigida a la celebración de un determinado contrato, y que ha de recaer sobre distintos extremos que lo conforman, ello con independencia de que el contenido del mismo haya sido fijado de común acuerdo, o haya sido propuesto por una sola de las partes, como ocurre en los contratos de adhesión, pues una vez manifestado, debe revelar la libre voluntad para quedar vinculado a ese concreto contrato. De ahí la extraordinaria importancia que tiene el tratamiento de los vicios o



defectos de voluntad, en cuanto quiebra de esa voluntad libre y consciente que consiste el consentimiento contractual.

La voluntad debe expresarse al exterior con el fin de que sea conocida por la otra parte de el contrato y pueda llegarse a un acuerdo que integre el consentimiento contractual. Lo normal es que esa voluntad se manifieste a través de medios idóneos para hacerla llegar, que pueden ser signos orales, escritos, o incluso mediante gestos que tienen convencionalmente atribuido ese significado.

El Artículo 1252 del Código Civil nos indica: “la manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita y resultar también de la presunción de la ley en los casos en que ésta lo disponga expresamente”.

2.4.2.3. Objeto lícito

La palabra “objeto” es un concepto no jurídico aplicado a realidades y esquemas jurídicos inseguros, pues el término objeto es susceptible de numerosas acepciones: objeto como fin, como prestación, como cosa o servicio, como materia del negocio, como la obligación que por el contrato se constituye, como sustancia, como resultado del contrato, como elemento de contenido, como equivalente del comportamiento debido. Acepciones que, por definitiva, pone de relieve la relación entre el objeto y la causa, contenida como fin, el objeto y la prestación el objeto como elemento cualificativo del contenido. Efectivamente, todas ellas responden a una evidente implicación del objeto con los elementos de estructura y función de los contratos.

Al objeto del contrato se refiere el Artículo 1538 del Código Civil, “Objeto del contrato. No sólo las cosas que existen pueden ser objeto de los contratos, sino las que se espera que existan; pero es necesario que las unas y las otras estén determinadas, a lo menos, en cuanto a su género. La cantidad puede ser incierta con tal que el contrato fije las reglas o contenga datos que sirvan para determinarla. Los hechos han



de ser posibles, determinados y en su cumplimiento han de tener interés contratantes.”

De este precepto podemos inferir que como objeto del contrato podemos entender aquella realidad material o jurídica sobre la que el mismo recae. Con esto estamos identificando efectivamente dicho objeto con el de la prestación en la que consiste la obligación, pero no se puede olvidar que ésta está dirigida a la efectividad del contrato de que se trate, por lo que en última instancia no puede encausarse a otra realidad distinta, que la prevista en el mismo; sin contar que hay negocios de los que no nacen obligaciones, a tener un efecto constitutivo inmediato de una realidad jurídica y en los que habrá que identificar al sujeto.

La licitud del bien supone que fuera del comercio de los hombres; mientras que los servicios se estiman ilícitos cuando van en contra de la Ley imperativa, las buenas costumbres o el orden público.

2.5. Principios tradicionales de la contratación

2.5.1. Autonomía de la voluntad

La autonomía de la voluntad se da cuanto el ser humano encuentra en sí mismo el fundamento de su conducta, es decir que el hombre es libre y las reglas que lo rigen emanan de su voluntad. Su base radica en la voluntad de “soy libre, quiero, debo”, por lo que en el derecho privado, el derecho civil reposa sobre cuatro pilares que abrazan las libertades fundamentales: libertad personal, propiedad libre, libertad de testar y libertad contractual. La autonomía de la voluntad constituye la base para aclarar y testimoniar la fuerza obligatoria de los contratos. Por consiguiente, si el hombre es por esencia libre no se le puede obligar sino por su voluntad, y es esa voluntad la que crea los efectos del contrato, de manera que el contrato se da porque ha sido querido y de la manera como lo ha querido.



El recorrido social e histórico de la autonomía se puede observar desde que se analizó el producto del liberalismo político de los filósofos del siglo XVIII y del liberalismo económico desarrollado en el siglo XIX. Otro antecedente es el derecho canónico, ya que se consideraba el pacto por el cual nacía el contrato, y por otro lado en el derecho natural como otro antecedente, en el que las Leyes de la naturaleza son la que fundan y favorecen la sociedad humana y no hay regla más conveniente a la sociedad que la que apoya el contrato en la voluntad de las partes.

El contrato es la manifestación de la voluntad humana siendo esta libertad natural, y siendo la base de toda autoridad entre los hombres. En relación con la anterior, se figura la economía política en una nueva perspectiva, en la que el cambio es fundamental y el contrato es la herramienta para ese cambio, comprendiéndose el contrato de un proceso en el que una persona pone a disposición de otro, un acto, y con ello una parte de su libertad, obligándose voluntariamente a una prestación. El contrato es una pieza principal de la libertad civil en el derecho, es decir, es la confirmación de la libertad civil.

El principio de la autonomía preside todo el desarrollo de la vida contractual, concediendo a los individuos un amplio margen de actuación. Este margen afecta tanto a las personas, posibilitándolas para obligarse a dejar de hacerlo, como a las cosas, permitiendo la contracción de vínculos sobre las prestaciones más variadas, excepto aquellas que el orden público prohíba. También se relaciona con la forma en los términos ya expuestos, concibiendo un sistema de libertad en la manifestación del consentimiento con arreglo al cual, en principio ninguna forma ritual se impone para la exteriorización del mismo; las solemnidades son rigurosas excepciones. En relación con los efectos, aquel principio determina que estos son los queridos por las partes y solo ellos; el ordenamiento jurídico no puede completar la libertad privada ni presumida para colmar las lagunas; jamás puede sustituirla. Finalmente, en cuanto a la posterior vida del contrato, el poder público ha de cuidar que se respete la convención como si se tratara de una ley. No es posible la reversibilidad posterior acto novatorio, tan libre como el primero, puede modificarlo durante su vigencia en el contrato, en efecto las



partes intentan hacer predominar su interés y hacer prevalecer su egoísmo. Como dice Rovo Martínez en la contratación es más importante conseguir la seguridad de tráfico que la justicia.

El dogma de la soberanía contractual del individuo tenía sus raíces más remotas en el derecho canónico, que luchó por incrustar más profundamente en la conciencia humana el respeto de la palabra empeñada. La escuela del derecho natural y los filósofos del siglo XVIII fortificaron la función creadora de la voluntad y la omnipotencia del contrato, consagrado más tarde por la legislación revolucionaria. La aceptó el Código de Napoleón y de allí paso a la mayoría de las legislaciones, y también a la nuestra donde lo consagra de manera categórica el Artículo 1255 del Código Civil al disponer que los contratos pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público. La jurisprudencia del tribunal supremo ha declarado, sin embargo que los contratantes no tienen facultad para dar a su convención una denominación distinta de su especial naturaleza, que han de restarse los elementos éticos y sociales que disciplinan las relaciones de derecho privado.

En la actualidad el principio de la autonomía de la voluntad ha perdido la omnipotencia que tenía durante el siglo XIX, y parte del presente, encontrándose en profunda crisis. A ello han contribuido diversas causas. Las principales que se pueden denominar de orden técnico son las que ponen de relieve la falsedad de la tan decantada igualdad de las partes en el momento de la celebración del contrato, pues la vida real ha demostrado que lo mismo el obrero en el campo del derecho laboral, que muchas veces el usuario o el consumidor en el campo de la economía, acuden al contrato en condiciones de verdadera inferioridad, frente a la potencia económica que supone el patrono o la empresa, quienes disfrutan de un monopolio de hecho o de derecho. Por eso se produce crisis en la libertad de conclusión del contrato y en la libertad de fijación del contenido del mismo, surgiendo sectores sobre los que no puede operar la voluntad y situaciones en las cuales la soberanía de ésta se resiente.



Junto a aquellas causas de orden técnico, están las que los tratadistas llaman de orden social y ético, integradas por la penetración, se produce una diligente y constante intervención, se produce una diligente y constante obligación de contratar por parte de determinadas empresas, hasta fijar el contenido mínimo del contrato.

La autonomía de la voluntad quedó reducida a la posibilidad que los propios individuos tienen de obligarse libremente mediante la celebración de actos jurídicos cuyo contenido no sea contradictorio a las normas de interés público, las buenas costumbres y los derechos de tercero.

2.5.2. Libertad contractual

La vida en sociedad nos retiene en diversas obligaciones; unas provienen de nuestra situación personal y otras de nuestros actos que generan responsabilidad por los daños causados o por habernos beneficiado injustificadamente a expensas de otro. Toda persona se encuentra comprendida en la red económica de esas obligaciones, cuya importancia ya presenta un hecho tan antiguo como humanidad; es el cambio de bienes, la permuta. Los bienes no son suficientes para todos ni todos tienen los que necesitan, aunque algunos poseen cosas que otros no tienen, y a la inversa, esos otros detentan bienes que los primeros desean, por lo que lo más elemental de la economía nace con el trueque de esos bienes.

La necesidad del dinero surgió porque el tráfico de cada día aumentaba y el dinero facilitaba el cambio de mercaderías (compraventa) o por el aprovechamiento del uso de un bien (locación de cosas) o por una prestación de servicios de obra. Los contratos aparecen como las más considerables fuentes formales y ordinarias de obligaciones. El contrato proviene del término *contractus*, que deriva de *contrahere*, acción de juntar, resumir, literalmente: atar. Pero el valor etimológico de *contractus*, es lo contrario.



Lo contraído es la obligación: es decir el vínculo. Por lo que el contrato “Designa aquella pared de nuestras obligaciones que nosotros mismos nos hemos acarreado”.¹⁵

En Roma, los primeros tiempos, la mera convención no originaba vínculo obligatorio ni generaba acción. Para que el simple acuerdo se transformara en contrato era necesario la causa civile. Lo que primero se exigió fue que el acuerdo se vistiera de formas legales apropiadas. Más tarde se le reconoció validez si habla de ejecución por parte de uno de los contratantes a título de crédito o a través de la transcripción de ello en el libro del pater familia. Para ciertos bastaba el acuerdo de voluntades, pero la eficacia de la voluntad solo se reconocía por que atañe la ausencia de requisitos formales o reales, no para quebrantar el principio romano de que los contratos debían responder a figuras típicas, ordenadas en series cerradas y con un contenido predeterminado. La teoría general de contrato no se conoce, solo se tiene una lista cerrada de contratos con sus propias reglas especiales.

“El acto de constitución es el acuerdo de voluntades que hacen que sea esto la piedra fundamental para toda la dirección voluntarista que predomina en el derecho. El contrato era y hoy lo sigue siendo, el acto de contraer y lo contraído, el negocio y la relación contractual.”¹⁶ El acto de constitución y relación constituida tienen conexión evidente, pero son distintos conceptos: Por un lado, debemos poner el acto de constitución, que hace nacer la relación. Por otra parte, debemos colocar la relación, que es el efecto de aquél, pero que es en sí, una unidad. Tienen estructura distinta: la relación es una situación en que se encuentran dos sujetos, un modo de estar en la vida, un especial estado, un fenómeno estático. El acto constitutivo es un hecho del hombre, una realización, un fenómeno dinámico. Además, tiene función diversa. El acto constitutivo es la causa de la relación y sus efectos son el conjunto de facultades y deberes que la componen. El acto de constitución es ponerse en relación con personas que en el momento anterior no se encontraban unidas, por lo menos por ese vínculo

15. Lemer, Bernardo. **Enciclopedia Jurídica Ameba**, Tomo XVIII, pág. 495.

16. Lemer, Bernardo. **Ob.Cit.**, pág. 496.



nuevo y especial. Ese ponerse en relación tiene necesariamente que ser un acto social que por ser apartado por una norma que le atribuye valor jurídico, es un acto jurídico con eficacia de crear relaciones vinculantes.

En el siglo XX se sitúa el punto de partida, ya que las consecuencias prácticas de la libertad contractual es un régimen de desigualdad económica como resultado del desenvolvimiento del capitalismo. La igualdad ante la ley guía lógicamente a la independencia del orden jurídico respecto de la situación de las partes estipulantes de cualquier contrato. Ya que el presupuesto de aquella igualdad suponía que los interesados en contratar anteponían el contrato a la libre discusión, en la que sus intereses divergentes encontraban un denominador común. Lo que es querido no causa injusticia. Como toda obligación importa limitación de la libertad individual, el contratante que la contrajese estaba practicando un acto libre de todo constreñimiento, ya que disfrutaba del derecho de celebrar o no el contrato. La auto limitación de libertad era voluntaria, y los efectos jurídicos del contrato se presumían deseados. La omisión de la ley en la determinación del contenido de los contratos también se justificaba en libertad. Las partes libres e iguales no precisan de interferencias legislativas para impedir que se estipulen obligaciones demasiado onerosas. Pero si uno de los contratantes puede imponer al otro su voluntad, si el otro está obligado por necesidad de adherirse sin discutir, el contrato sólo expresa la ley del más fuerte. Como lo dice la frase de Lacordaire: “entre el fuerte y el débil es la libertad la que esclaviza y es la ley que libera”.¹⁷

Cabe mencionar que existe un factor político que ha entrado en juego que es la fuerza del número que se opone a la fuerza del dinero. El poder político ya no se propone favorecer al capitalismo; hay más consumidores que productores, más asalariados que patronos, más desposeídos que capitalistas. Si los más numerosos tienen derecho a hacer la ley, es de esperar que lo hagan en su favor y contra la

17. **Ibid.** Pág. 498.



minoría, por lo que el legislador conviene en los contratos, es dirigismo contractual que nace.

Es evidente que desde el siglo XVIII ha comenzado a manifestarse un nuevo principio de la vida, la energía y su creación. La voluntad de producir nuevas energías abrió al hombre una progresión acelerada de descubrimiento. El lema parece ser: “ninguna solución es válida si no alcanza las necesidades de la masas. La organización es más valiosa que la capacitación individual. Es la era de la civilización industrial”.¹⁸ Paralelamente, el hombre deja de ser sensible a la seguridad del mañana.

El libre acuerdo de voluntades es el esquema tradicional. Comprador y vendedor, con el fin de satisfacer sus necesidades particulares y representándose valorativamente las ventajas o pérdidas, pactan libremente. El estado debe limitarse a reconocer y proteger la voluntad individual que constituye el principio rector de la vida social. Toda obligación para ser justa debe ser libremente consentida y toda obligación libremente consentida es, por eso, justa.

La vida económica, obedeciendo a las leyes de uniformidad y repetición con que el hombre moderno busca dominar la realidad, nos brinda la aparición primero y la extensión inmediata luego, de formas de predisposición del contenido de los contratos.

2.5.3. Formalismo

Puede decirse que la necesidad de revestir la declaración de voluntad negocial con el ropaje de la forma, siempre ha existido. En la antigüedad, por razones sacramentales a que los pueblos primitivos no entendían quedar comprometidos sino acompañaban de ciertos ritos sus expresiones volitivas, se trataba de formas verdaderamente solemnes, pues la voluntad no existía. Por tanto, el simple acuerdo de voluntades no bastaba, era necesaria la solemnidad para llamar así la atención de las

18. González, Juan Antonio. **Elementos de Derecho Civil**, pág. 499.



partes sobre la importancia del acto. De tal manera, la estipulación romana, requería de la pronunciación de la fórmula sacramental *spondes, spondeo*.

En la actualidad por motivos diversos, la forma sigue siendo un forzoso requisito externo, de los actos jurídicos ya que es necesario crear un medio de prueba del acto para evitar simulaciones, suposiciones y fraudes, pues ante la complejidad de la vida moderna, el hecho de atenerse a la memoria y a palabras que no quedaran plasmadas o registradas de manera segura sería una fuente inagotable de litigios y controversias.

En roma preponderó el formalismo, aunque ya en la época del derecho clásico mostró una mayor elasticidad y una marcada evolución hacia el consensualismo admitiendo primero los contratos reales y posteriormente los consensuales.

2.5.4. Consensualismo

En el derecho romano rige el principio según el cual basta el acuerdo de la voluntad entre dos o más personas para que nazcan las obligaciones, sin que tenga ya vigencia aquella distinción, propia del derecho romano, entre el pacto o convención y el contrato. También el derecho germánico era formalista, pues estaba dominado por el simbolismo.

Frente a ese formalismo de los pueblos antiguos, ya en la Edad Media se abre paso, aunque trabajosamente, el principio consensualista, por influjo en buena parte del derecho canónico que consagra la regla *pacta sunt servanda*. En Francia, desde mediados del siglo XIII ciertos juristas del derecho consuetudinario, empezaron a afirmar que la fe humana es favorable a la observancia de los simples convenios. La resistencia ofrecida por los manistas muy apegados a la distinción entre contratos nominados que se forman sólo consensu y los simples pastos contratos innominados que se formaban por la cosa retardó bastante el tiempo el triunfo del principio *solus consensus obligat*.



Los códigos modernos proclamaron por tanto el principio del valor y fuerza obligatoria del mero consentimiento, como algo ya consagrado desde hacía tiempo.

Pero el principio consensualista, si bien es cierto sigue imperando como regla general en el derecho actual, se ve en cierto modo limitado por un renacimiento de formalismo. Lo que ocurre es que aunque dentro del sistema espiritualista, o consensualista aceptado por los códigos modernos, se exige por excepción a veces una forma, generalmente la escritura (pública o privada), la cual puede tener una de estas dos finalidades: a) o bien un simple medio probatorio, pero que excluye la admisibilidad de una *probationem*; b) o, por el contrario, la forma es un elemento constitutivo del negocio y entonces se exige *ad subsadium* o *ad solemnitatem*, y el contrato no tiene validez, sin dicha forma.

En la doctrina moderna se discute la conveniencia de seguir ilimitadamente el principio consensual o aceptar en mayor o menor medida el viejo sistema formalista alegándose a favor del consensualismo la mayor rapidez de las operaciones de tráfico jurídico y en pro de formalismo la mayor seguridad y certidumbre de las relaciones jurídicas.

2.6. Principio adoptado por la legislación guatemalteca

El Código Civil guatemalteco, fiel a la tradición patria y a la tendencia moderna se basa en el principio consensualista, pero procurando a veces la forma escrita, aunque generalmente con eficacia simplemente a *probationem*. Establece, en efecto, el Código Civil, Artículo 1518. “Los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez”.

2.7. Efectos del contrato válidamente celebrado

Desde que se perfecciona un contrato obliga a los contratantes al cumplimiento



de lo convenido, siempre que estuviere dentro de las disposiciones legales relativas al negocio celebrado, y debe ejecutarse de buena fe y según la común intención de las partes. Artículo 1519 Código Civil.

2.8. Formas de contratar u obligarse

Dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco se encuentra vigente el Decreto Ley 106, el cual en el Artículo 1574, regula las formas en que las personas pueden contratar u obligarse, así: “Toda persona puede contratar y obligarse: por escritura pública; por documento privado o por acta levantada ante el alcalde del lugar, por correspondencia; y verbalmente”.





CAPÍTULO III

3. Contratos traslativos de dominio

3.1. La compraventa

Habiendo expuesto en los puntos anteriores el concepto de lo que es el contrato, inferido al negocio jurídico, en cuanto a sus características, formas y demás pormenores, considero pertinente en el presente capítulo, referirme a los contratos en particular, si no en manera profunda, sí enfocarlo en lo que interesa para efectos de la investigación, de su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

En ese orden, en los contratos traslativos de dominio, por excelencia, tenemos en primer lugar, la compraventa, que conforme nuestro ordenamiento civil, contenido en Decreto Ley 106, se regula en los siguientes términos: “Artículo 1790.- Por el contrato de compraventa el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla, y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero. Se colige de lo anterior, que refiere estrictamente a un derecho de propiedad, puede tratarse de un bien mueble, o inmueble, que para el caso del presente trabajo de investigación, nos interesa referirnos al contrato de compraventa de bien inmueble”.

La compraventa es el contrato traslativo de dominio por excelencia y el más amplio y general de todos los que responden a dicha función. Desde el punto de vista económico, llena la función de constituir la forma moderna típica de adquisición de la riqueza, lo cual nos hace reflexionar sobre la importancia relevante que muestra en la vida actual, ya que en su derredor gira, en nuestros días, la apropiación de los bienes, sea jurídica, sea económicamente.

3.1.1. Definición

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 de un precio fijado en dinero. Vendedor es el que procura la cosa y está investido de la acción de vender o trasladar el dominio del bien, mientras el comprador es el que debe entregar el precio que puede ser fijado en dinero.

El contrato de compraventa es aquél a través del cual se realiza una de las funciones primordiales en una economía de mercado: el intercambio de cosas por dinero. Evocando con claridad esta función, el Artículo 1790 del Código Civil, “Por el contrato de compraventa el vendedor transfiere al propiedad de una cosa y se compromete a entregarla, y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero”.

Sobre esto es importante puntualizar, que solo puede enajenar, vender o transferir el dominio de un bien inmueble, la persona que tiene la calidad de propietario del mismo, así la propiedad es un derecho inherente a la persona humana, según se establece en nuestra Constitución Política.

En conclusión, la compraventa es un contrato traslativo de dominio, cuyo efecto inmediato es la transferencia del dominio de una cosa o derecho. (Artículo 1790 del Código Civil). Manuel Ossorio lo define como “el contrato por medio del cual una de las partes se obligare a transferir a la otra la propiedad, ésta se obligare a recibirla y a pagar por ella determinado precio”. Es un contrato consensual, por cuanto se perfecciona por el consentimiento de las partes respecto a las condiciones del negocio; sinalagmático, porque exige prestaciones recíprocas, oneroso, desde el momento que requiere por una parte la entrega de una cosa y por la otra el pago de un precio en dinero, y conmutativo pues las recíprocas prestaciones han de ser equitativas.

3.1.2. Características

3.1.2.1. Traslato de dominio

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, como cesión de derechos o de créditos.

3.1.2.2. Consensual

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. Por lo tanto, existe el contrato entre las partes, desde que hay consentimiento en la cosa y el precio.

3.1.2.3. Bilateral

Por excelencia bilateral, ya que tanto el comprador, como el vendedor resultan obligados: uno a entregar la cosa cuya propiedad transmitió al comprador, y éste a pagar el precio.

3.1.2.4. Principal

Porque subsiste por sí sólo.

3.1.2.5. Oneroso

Se estipulan gravámenes y derechos recíprocos, pues así como el vendedor tiene la obligación de entregar la cosa en propiedad al comprador, tiene el derecho de recibir de éste el precio en dinero e igualmente. A la obligación del comprador de pagar el precio en dinero, está ligado el derecho que él tiene a que se le transmita la propiedad de la cosa y se le entregue ésta.



3.1.2.6 Conmutativo

Es posible para las partes apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les causa el contrato, pues las prestaciones son ciertas y determinadas (la cosa y el precio). Sin embargo habría compraventa aleatoria, si el objeto del contrato lo es una esperanza incierta, una cosa litigiosa o un derecho hereditario.

3.1.2.7. Sinalagmático perfecto

Porque se crean obligaciones recíprocas de las partes, de modo que cada uno es a su vez acreedor y deudor del otro.

3.1.2.8. Solemne

En lo que se refiere a la producción de efectos hacia terceros en caso de compraventa de inmuebles y de otros bienes sujetos a registro, pues es necesario que el contrato se formalice en escritura pública y se inscriba en el Registro de la Propiedad. La falta de formalidades o de inscripción en el Registro no provoca nulidad, ni la ineficacia total del contrato, pues tiene plena validez entre las partes, aunque el contrato no produce sus efectos normales (transmisión de dominio, pago del precio y entrega de la cosa), sino del contrato informal únicamente nace el derecho de las partes para compelerse recíprocamente a la formalización del contrato en escritura pública.

3.1.3. Elementos

Los elementos de este contrato, consisten en primer lugar en personales, que pueden ser personas individuales o jurídicas; unipersonales o multipersonales claramente definidas que son el vendedor y el comprador. Asimismo se tiene como elementos integrantes de este contrato los denominados reales, que son por una parte la cosa vendida, que para el caso concreto de la presente investigación, consiste en una fracción de bien inmueble, y el precio fijado por dicha fracción de bien inmueble. El



otro elemento importante del contrato es el formal, aunque no hay en los contratos civiles obligación legal de subrayar o destacar determinadas cláusulas; tampoco de incluir determinados párrafos de la Ley, el Código Civil si determina la forma de los contratos en los Artículos 1574 al 1578.

3.1.4. Capacidad y prohibiciones

Las partes que intervienen en el contrato, como se ha dicho son dos: la parte vendedora, que se obliga a transmitir la cosa o derecho; y la compradora, que se compromete a pagar el precio. La capacidad que la persona ha de tener para celebrar la compraventa de que se trate, como vendedor o como comprador, se rige por lo regulada en la capacidad contractual (Artículo 1254 del Código Civil). De ahí que todas las personas capaces de contraer obligaciones y ejercitar derechos pueden celebrar este contrato.

El Código Civil, en sus Artículos 1792 y 1793, establece una serie de prohibiciones personales para comprar. Particularmente el primero de dichos Artículos contiene la prohibición impuesta a los cónyuges de venderse recíprocamente, aunque haya separación de bienes. De acuerdo con la legislación guatemalteca, la compraventa realizada entre cónyuges, debe considerarse nula, con nulidad radical y absoluta.

Por su parte, el Artículo 1793 prohíbe comprar a una serie de personas que, por encontrarse en muy estrecha relación con los bienes o con la persona del vendedor y por pesar sobre ellas específicos deberes jurídicos de diligencia, de vigilancia u otros análogos, se considera que no deben acceder a la adquisición por compra de tales bienes. Son prohibiciones fundadas en razones de moralidad social y de orden público. La sanción por la transgresión de estas prohibiciones sería la nulidad absoluta, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 1301.



3.1.5. El objeto de la compraventa. La cosa vendida

Por regla general, pueden ser objeto de contrato de compraventa tanto las cosas corporales como incorporeales, específicas y genéricas. También pueden ser objeto de la compraventa una cosa futura, al amparo del Artículo 1805. Esta modalidad de la compraventa adquiere características peculiares, distintas al que versa sobre cosa real y actual. Si la cosa no llega a existir, el vendedor no podrá cumplir su obligación de entrega y nada se deberán recíprocamente las partes, salvo que proceda apreciar incumplimiento de los citados deberes de no impedir el nacimiento de la cosa y de cooperación de éste, incumplimiento que generará la correspondiente responsabilidad.

Así mismo, pueden ser objeto de la compraventa los derechos, en el sentido restringido de los que no recaen directamente sobre una cosa corporal. Tanto cosas como derechos han de ser en principio patrimoniales y transmisibles, pudiendo lo vendido ser una cosa, una universalidad de hecho o de derecho, o varias cosas independientes entre sí. Supuestos normados en los Artículos 1805 y 1806 del Código Civil.

3.1.6. El precio

El precio, contraprestación precisamente en dinero, es el elemento más característico de la compraventa (superación histórica de la permuta). Elemento que por una parte, la caracteriza como contrato oneroso, por otro lado la distingue de otros de esta clase, en los que la contraprestación es distinta (de la permuta, en donde el cambio es de cosa por cosa, o del contrato en que se cambia cosa por una prestación de hacer por ejemplo). En la generalidad de contratos de compraventa, ese precio se fija en moneda de curso legal, es decir en quetzales, aunque no se descarta que si las partes son libres para contratar mediante vez el contrato sea lícito, se puede fijar o pactar el precio en moneda extranjera, dándose en Guatemala, contratos en que el precio se fija en dólares.



El precio, es el otro aspecto del objeto del contrato. Ha de ser cierto, la certeza no significa necesariamente determinación de una cuantía en el momento de la perfección del contrato, sino determinabilidad, en el sentido del Artículo 1796. De acuerdo a esta norma, las partes pueden convenir en el precio o forma de determinarlo o pueden convenir que el precio lo fije un tercero. Persona que no es un árbitro, en el sentido del llamado a dirimir un conflicto entre las partes, sino lo que se llama un arbitrador, que puede actuar de dos maneras diversas, una actuando según su leal saber y entender (*arbitrium merum*), otra de acuerdo con las reglas de la equidad (*arbitrium boni viri*).

El precio no ha de ser forzosamente justo. El Código Civil no requiere que la prestación del comprador tenga equivalente al de la cosa vendida. Propugna el principio *tantum valet res quantum vendi potest*. Sin embargo, el intervencionismo del Estado en materia de fijación de precios es una realidad de estos tiempos por motivos de policía social.

3.1.7. La transmisión de la propiedad

Es la obligación básica y finalidad esencial, que sustenta todo el contrato de compraventa, que es un contrato traslativo de dominio. En íntima conexión, con esta obligación se presentan dos cuestiones: la venta de cosa ajena y la venta con reserva de dominio.

3.1.8. La venta de cosa ajena

Si el vendedor ha de transmitir el dominio parece que no cabe una compraventa válida de una cosa que no le pertenece, según el Artículo 1974. Cabe también contemplar el problema de la nulidad del contrato desde la óptica de la teoría de los vicios de consentimiento. El comprador, que ignora la circunstancia de ser ajena la cosa comprada, accionará por la vía de la nulidad contractual, con base a un error sobre la



cualidad de la misma, por consiguiente el vendedor debe restituir el precio si lo hubiere recibido y responder de daños y perjuicios si hubiere procedido de mala fe.

3.1.9. La venta con reserva de dominio

La importancia alcanzada por el crédito en la actualidad, constituye una de las bases en que se asienta el desarrollo de la vida social, no sólo en los aspectos industrial y comercial, sino en la vida familiar y doméstica. Los vendedores ven incrementarse su nivel de ventas; mientras, los compradores acceden, gracias a las facilidades que conlleva el fraccionamiento del pago, al inmediato goce de los bienes deseados.

El pago de reserva de dominio (*pactum reservati dominio*), se determina que el vendedor, aún después de entregar la cosa al comprador, siga siendo dueño de ésta hasta cierto momento o suceso. Se trata, pues, de que a diferencia del caso normal, dicha entrega no es transmitiva del dominio, que luego, como ya el comprador tiene la cosa, se transmite automáticamente, sin necesidad de desplazamiento posesorio, cuando llega el momento o acontece el suceso hasta el que se estableció la reserva.

La reserva de dominio tiene su genuina manifestación en aquellas estipulaciones de los contratos de compraventa con precio aplazado, según las cuales el vendedor retiene la propiedad de la cosa vendida hasta que le ha sido satisfecho enteramente el precio.

La configuración técnica que se da al pacto antes señalado determina importantes efectos de orden práctico. Podemos decir que la reserva de dominio ha sido entendida como: a) un derecho de garantía por el precio aplazado; la falta de pago produce la recuperación de la propiedad de la cosa del vendedor; b) un efecto traslativo de la propiedad sometido a condición suspensiva, consistente en el total pago del precio, visualizado como evento futuro e incierto; c) una condición resolutoria de la transmisión de la propiedad, según la cual la adquisición del comprador es resoluble, si



no se produce el pago del precio. En la cláusula de reserva de dominio de lo que está más cerca es de un propósito de conservar la propiedad *ab intio* en el patrimonio del vendedor, lo que abona la tesis de la condición suspensiva, aceptada por el Código Civil en el Artículo 1834, condición suspensiva afectante sólo a la consumación de la compraventa y a la transmisión del dominio. La transmisión del derecho de propiedad coincide con el cumplimiento de la obligación (el pago del precio aplazado).

3.1.10. La doble venta

En cuanto a la posibilidad de que una persona venda una misma cosa a diferentes personas, el Artículo 1807, que se refiere a cosas muebles, establece que prevalecerá la venta hecha al que de buena fe se halle en posesión de la cosa; y si ninguno tuviera la posesión, prevalecerá la venta primera en fecha”. La buena fe, que es requisito exigible en todo supuestos, hasta el punto de que acertadamente de ha dicho es el centro de gravedad de toda la norma, lo que implica que el comprador ignoraba la existencia de otra venta, y ha de ser aplicada en el momento de producirse la adquisición.

Si la cosa vendida fuere inmueble o derecho real sobre inmuebles, prevalecerá la venta que primero se haya inscrito en el registro, y si ninguna lo ha sido, será válida la venta anterior en fecha, según el Artículo 1808 del Código Civil.

3.2. La donación

La donación es un contrato traslativo de dominio; “representa un acto de liberalidad, generosidad o desprendimiento que una persona realiza a favor de otra, el cual debe constar en escritura pública, y tener las formalidades de un contrato. Este acto de liberalidad supone varias situaciones. En primera Instancia, que la posición económica, de la persona que lo realiza es decir la donante, le permite sin perjuicio de su situación propia, realizar la donación, con lo cual no vera gravada su situación ni



condiciones económicas, pues posee lo suficiente como para poder realizar la donación y desprenderse de un bien que le pertenece.”¹⁹

Barbera, citado por Viteri Echeverría, define el contrato de donación, “como aquel por el que con espíritu de liberalidad, (esto es sin contraprestación) una parte enriquece a otra, transfiriéndole un derecho o asumiendo frente a ella una obligación.”²⁰ Sánchez Medar, da su concepto en los siguiente términos: “Contrato por el que una persona llamada donante, tramite gratuitamente parte de sus bienes presentes a otra persona, llamada donatario, debiendo reservarse para si bienes suficientes para su subsistencia y para el cumplimiento de sus obligaciones.”

Por su parte el Código Civil, vigente Decreto Ley 106, establece que: donación es un contrato, por el cual una persona transfiere a otra la propiedad de una cosa a título gratuito. Se trata entonces de un regalo, que en sus diversas formas legisladas en el Código Civil, puede ser a título gratuito, como el donatario no da nada a cambio del regalo que se le hace por parte del donante. Es oneroso cuando representa una prestación por parte del donatario y remuneratoria, cuando se hace a cambio de un servicio recibido u otra situación, que se debe calificar en el respectivo contrato.

De las definiciones citadas por los tratadistas de Derecho Civil y de la norma legal transcrita, podemos extraer como características propias del contrato de donación:

1. Que se trata de una relación jurídica, entre vivos, a diferencia de la donación por causa de muerte, regulada en el Artículo 943 del Código Civil, y del legado que son liberalidades de la parte, para después de la muerte. Para que el contrato de donación exista y produzca efecto jurídicos en el tiempo, se hace necesario la aceptación expresa de la parte donataria, aunque esta sea diferida y no se realice en el mismo acto, es decir que puede ser en el mismo acto de donación propiamente, o bien posteriormente a través de otro instrumento publico, en donde se ejecuta la aceptación expresa por

19. Alvarado Sandoval, Ricardo. **El Notario ante la contratación civil**. Pág. 129.

20. Viteri Echeverría, Ernesto R. **Ob.Cit.** Pág. 237.



parte del donatario.

2. En todos los contratos de donación, hay gratuidad y espíritu de la persona, cuando a liberalidad, en el sentido que una de las partes pierde parte de su patrimonio, con la voluntad o intención de beneficiar a otra, interpretando un empobrecimiento para enriquecimiento de la otra parte.

3. En este tipo de contrato, existe una transmisión de un derecho o de una cosa, reflejo natural del espíritu de liberalidad de la parte donante, y que como producto de esa donación o transmisión de un bien de su patrimonio se empobrece en beneficio de otra persona que se enriquece.

Para el caso que nos ocupa, tenemos que la donación, puede efectuarse en forma de donación de fracción de bien inmueble mediante desmembración, lo cual igualmente a la compraventa de bien inmueble mediante desmembración, el Registro General de la Propiedad de la zona central, ha calificado que se hace necesario, la autorización de la Municipalidad en donde esta situado el inmueble así como el faccionamiento de plano por profesional, lo que consideramos igualmente lesivo a los intereses de las personas, máxime que se fundan en los Artículos ya tratados; Artículo 23 de la Ley de Parcelamientos Urbanos; Artículos 142, 147 y 149 del Código Municipal, pues se trata de bienes inmuebles de naturaleza rustica, por lo cual no se deben exigir esta clase de requisitos para la operación correspondiente.

3.3. La permuta

La permuta, nos dice Alvarado Sandoval Ricardo y Gracias González, José Antonio “la permuta como hecho jurídico, se refiere al intercambio o bien, en términos económicos, al intercambio de equivalentes con lo cual se vincula fácilmente al fenómeno del trueque. En el mundo del intercambio de bienes, tanto muebles como inmuebles, es posible encontrar la coincidencia de voluntades entre dos personas que son dueñas de determinados bienes y a quienes conviene, conforme a sus intereses, el



intercambio, como equivalentes. Es decir, que los bienes en cuestión poseen el mismo valor y se dan unos a cambio de otros sin necesidad de que medie dinero. Desde este punto de vista se percibe fácilmente, la permuta se asemeja a la compraventa, con la diferencia de que no media dinero, al menos en la permuta simple”.

Por su parte nuestro ordenamiento civil, contenido en Decreto Ley 106, reza en su Artículo 1852, que la permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes transmite la propiedad de una cosa a cambio de la propiedad de otra. Cada permutante es vendedor de la cosa que da y comprador de la que recibe en cambio; y cada una de las cosas es precio de la otra. Este contrato se rige por los mismos principios del contrato de compraventa, en lo que fueren aplicables.

Como vemos se trata de un contrato traslativo de dominio, por medio del cual se puede efectuar que una persona transmite la propiedad de una cosa, a cambio de otra de la misma especie o diferente, por lo que para efectos del presente trabajo, los interpretamos desde el punto de vista de transmitir la propiedad de una fracción de bien inmueble a cambio de la propiedad de otra fracción de un bien inmueble, o en iguales circunstancias que cada parte, puede transmitirse por medio de este contrato, una fracción que puede dar lugar a la formación de una nueva finca, folio y libro en el Registro General de la Propiedad.

En este caso conforme el criterio sustentado por el Registro General de la Propiedad, dicha institución ha unificado el criterio de exigir como requisito analizado, la autorización municipal y plano fraccionado por profesional, criterio que consideramos por ende ilegal, por cuanto son requisitos no establecidos en la Ley civil, para la operación de los documentos que contienen esta clase de contratos.

Finalizamos este apartado, considerando que el contrato por excelencia traslativo de dominio, es la compraventa de bien inmueble, que para el caso concreto del trabajo que realizamos, se trata de una desmembración, que puede ocurrir igualmente en los



contratos de donación mediante desmembración de bien inmueble, y permuta mediante desmembración en las formas descritas anteriormente.





CAPÍTULO IV

4. Derecho registral

4.1. Registro de la propiedad

Inicio exponiendo que 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 bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones (Artículo 1124 del Código Civil). Bajo ese orden, se tiene que dicha institución del Estado, es el encargado de darle seguridad jurídica, a todos aquellos contratos, relacionados con bienes muebles e inmuebles identificables. Asimismo referimos que el Registro General de la Propiedad, esta ubicado en la ciudad de Guatemala, y un segundo registro de la propiedad, que se ubica en el departamento de Quetzaltenango, haciéndose la subdivisión, de los departamentos cuyos bienes están situados en determinados departamento del territorio de la República de Guatemala, y los departamento cuyos bienes corresponde su inscripción en el departamento de Quetzaltenango.

Para efectos del presente trabajo, se realiza en base a la investigación en el departamento de Guatemala, cuyo registro corresponde, al departamento de Guatemala, El Progreso, Sacatepéquez, Chimaltenango, Zacapa, Chiquimula, Izabal, El Peten, Santa Rosa, Escuintla, Jutiapa. Los departamentos restantes de la zona del occidente, corresponde al registro de la propiedad ubicado en el departamento de Quetzaltenango. En ciertas ocasiones los negocios jurídicos no producen los efectos propios de su naturaleza debido a diversas causas que intervienen, ya sea inicialmente o con posterioridad a su celebración; entonces se dice que son ineficaces. Lo anterior se expresa sin tener en cuenta que, como regla general, frente a terceros los negocios son ineficaces, es decir, inoperantes o inoponibles, salvo las excepciones establecidas por la Ley.

El Derecho Registral propiamente en la República de Guatemala, no tiene una



normativa específica que regule, tal ramo del derecho, pero podemos afirmar que se relaciona íntimamente con el Derecho Notarial y con el Derecho Civil, por eso se dice que para que el contrato sea válido, debe reunir las condiciones de capacidad, consentimiento mutuo, objeto lícito y que se haya celebrado con las formalidades externas que exige la Ley.

Estimo que dicha relación, queda plenamente establecida, con el Derecho Notarial, Derecho Civil y Derecho Registral, por cuanto para la estructuración del documento público, se deben reunir los requisitos que establece la Ley, para darle vida al negocio jurídico, que una vez plasmada la voluntad de las partes en el documento, para que este surta efectos ante terceros, tiene que inscribirse en el Registro General de la Propiedad, y de esa forma el documento podemos afirmar que ya está completo.

Doctrinariamente se le ha denominado el Derecho Registral, de muy diversas maneras, algunos le han denominado Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario y Derecho Registral. Consideramos que de las denominaciones apuntadas el que más se adecua a una realidad real y jurídica es Derecho Registral, por cuanto su nombre lo indica es la rama del derecho que estudia, las inscripciones o registros de las personas, sean estos muebles o inmuebles.

4.2. Distinción entre bienes muebles e inmuebles

Su reflejo en el Derecho Registral, por la naturaleza de las cosas, la calidad física de unos bienes y otros, es completamente distinta. Los inmuebles tienen una situación fija conocida. Se puede acudir al lugar en donde se encuentran para examinarlos y para indagar quien es dueño y su poseedor. Ello no es posible cuando hablamos de bienes muebles, mismos que son transportables y de fácil desplazamiento. Esta naturaleza de las cosas hace indispensable establecer reglas distintas, para cada tipo de bienes. La posesión de los bienes muebles vale por Título, el adquirente es dueño. Se tiene que en el Registro General de la Propiedad de la República de Guatemala, existe registro para los bienes inmuebles así como para los bienes muebles identificables. Entre estos



últimos tenemos los vehículos, naves, aeronaves, buques, haciendo la salvedad, que en virtud que la legislación no obliga a las partes a las inscripciones de los bienes muebles, existen muchos bienes muebles, que nunca son inscritos en el Registro General de la Propiedad. El Artículo 1125 del Código Civil establece qué títulos están sujetos a inscripción.

Sobre el punto que nos interesa, respecto de bienes inmuebles, debido al crecimiento poblacional de habitantes de la República de Guatemala, se ha ido incrementando la división o subdivisión de dichos bienes inmuebles, que provocan el surgimientos de nuevas fincas de folio y libro en el Registro General de la Propiedad, más en las áreas rurales de Guatemala, en donde las pequeñas fincas, consistentes en bienes inmuebles de poca extensión, digamos una manzana, equivalente a siete mil metros cuadrados, ha provocado la división de los mismos y que todas las desmembraciones, sea por compraventa de bien inmueble o donación mediante desmembración, hace surgir una nueva finca en el Registro, con una nueva operación, que se materializa a través del respectivo contrato de compraventa mediante desmembración.

4.3. Inexistencia jurídica

Hago énfasis, por considerarlo necesario que el Registro General de la Propiedad, tiene actualmente personal altamente capacitado, muchos ya profesionales del Derecho y la gran mayoría operadores registrales con pensum cerrado en las distintas universidades del país, que hacen un estudio previo del documento para saber si llena todos los requisitos para su inscripción, caso contrario se advierten defectos en el documento, cuando carece de algún elemento esencial indispensable para su formación, el mismo es rechazado para su operación. (Ver anexos casos prácticos).

Por otra parte es de hacer notar, que el Registro General de la Propiedad, en muchas ocasiones no puede advertir defectos de fondo, cuando el documento adolece de defectos de nulidad y/o falsedad del mismo. Se trata entonces del concepto de la



nulidad absoluta. Ambas formas de ineficacia ocupan grados diferentes, pero sus matices distintivos, en cuanto a sus efectos negativos, no son apreciables. La inexistencia es una imperfección grave que tiene lugar cuando en la formación del negocio jurídico falta un elemento constitutivo, o no se ha observado la forma exigida por el ordenamiento jurídico para que nazca perfectamente, en los casos especiales en que el negocio entra en la categoría de los solemnes.

Esta imperfección implica un obstáculo al nacimiento del acto a la vida del derecho, por lo que es imposible concebirlo legalmente como sucedido o real. Como no existe, como no tiene cualidades, no debe ser eficaz ni ineficaz, ya que es simplemente la nada jurídica, y, en consecuencia, no puede calificarse de inválido.

La inexistencia tiene lugar cuando el negocio no puede producir la plenitud de los efectos querido por las partes, debido a la ausencia de un elemento constitucional de tal trascendencia que le impida venir a la vida como el mínimo indispensable para gozar de capacidad vital.

La mayoría de los autores funden en un solo concepto las dos figuras de la inexistencia y nulidad absoluta, pues no les reconocen diferencias materiales entre sí, especialmente en cuanto a sus resultados; tanto los negocios inexistentes como los nulos de pleno derecho, carecen de efectos jurídicos. Ambos conceptos integran, para los autores y legislaciones que no admiten la autonomía de esta figura, la nulidad radical o absoluta, y por consiguiente, deben quedar parificados al producirse con ellas las mismas consecuencias.

La inexistencia, no es considerada por algunos tratadistas como una especie de nulidad pues afirman que solo un negocio que existe puede valer y consecuentemente, solo un negocio existente puede no valer o ser nulo, pues la nulidad es una especie de invalidez y la inexistencia es una mera apariencia de negocio, un simple hecho exterior.

Siguiendo la idea de los creadores de esta figura, en la legislación guatemalteca



los requisitos indispensables para que un negocio exista son los señalados por el Artículo 1251 del Código Civil; la capacidad de las partes, el consentimiento que no adolezca de vicios y el objeto lícito. En nuestro derecho normalmente las diferencias que señala la doctrina sólo sirven para una mejor comprensión de la figura de la inexistencia. En los países en donde se admite ésta como una forma autónoma de invalidez, la acción tiende a obtener la declaratoria de que no hay ni ha habido negocio alguno. A estos elementos hay que agregar la forma, cuando es necesaria como requisito esencia o *ad solemnitatem*” (Artículo 1577 del Código Civil), ya que el consentimiento que no se exterioriza conforma a los moldes exigidos por la Ley, no es válido, y por consiguiente, debe estimarse como no concurrente.

No obstante lo expuesto anteriormente, la Ley guatemalteca no admite claramente la figura de la inexistencia en el sentido en que el concepto fue elaborado por la doctrina, pues no reglamenta esta especie de ineficacia, salvo la mención a la “existencia” que hace en ciertos Artículos.

4.4. Nulidad absoluta

La nulidad absoluta, de pleno derecho o radical, según se ha expuesto, impide que el negocio jurídico produzca los efectos deseados.

Según el Diccionario de la Lengua Española el término nulo (o inválido) significa falta de valor y fuerza para obligar o tener efectos, por ser contrario a la ley, o por carecer de las solemnidades que se requieren en la substancia o en el modo. Este concepto abarca, tanto la carencia de efectos por ausencia de elementos esenciales que intervienen en la formación del acto, como el caso en que este existe, pero es contrario a la Ley.

Como formas de ineficacia negocial, la inexistencia y la nulidad absoluta, han sido objeto de estudio y análisis controversial, tanto por las notas distintivas que para algunos acusan, como la similitud de sus efectos, según la Ley. No todos los autores



aceptan, pues, la independencia de estas figuras, y modernamente se estima que esta distinción es innecesaria y desprovista de utilidad práctica. Al contrario, se propugna por la unificación de estos institutos, en vista de que, además de distinguirse por notas bien insignificantes, prácticamente las dos especies de ineficacia no dispensan de la intervención judicial.

Siguiendo la corriente unificadora, dice Traviesas que lo nulo es jurídicamente inexistente o sea que lo nulo debe considerarse como no sucedido. En cambio, para los que admiten la inexistencia independientemente de la nulidad, ésta se genera cuando el negocio que existe, se encuentra en oposición a un mandato o prohibición legal. Oertmann, por ejemplo, dice que los negocios nulos requieren la concurrencia de todos sus requisitos, con la circunstancia de que éstos, por razón de tal o cual vicio (hechos especiales impeditivos del derecho), no producen los efectos a ellos correspondientes. En la nulidad concurren los hechos indispensables para el perfeccionamiento del negocio, pero con ellos se da una especial circunstancia obstativa que impide la producción de los efectos jurídicos. Un negocio es nulo, dice este autor, cuando a pesar de la integridad del hecho constitutivo del negocio, no surte sus efectos correspondientes a ese hecho, por virtud de una especial circunstancia objetiva.

La nulidad absoluta, en consecuencia, supone la concurrencia de los requisitos contenidos en el Artículo 1251 del Código Civil, según esta doctrina. El negocio existe, pero es nulo; es, como dice Pescio, citando a José Clemente Fabres, como una criatura que ha nacido muerta; el cuerpo del negocio es perfecto, pero es anulado por la Ley, en virtud de ser contrario a sus preceptos.

También desechan, por inconveniente e imprecisa, la figura de la inexistencia algunos autores que afirman que: en el derecho no hay una contraposición entre el ser y el no ser, entre el existir y el no existir, sino entre el valer y el no valer, entre la validez y la nulidad. Así como en la naturaleza no hay actos nulos, sino que los hechos existen o no existen, en el orden jurídico de los actos, solo puede decirse que valen o no valen



Para Ripert y Boulanger, la noción de nulidad y de inexistencia en los contratos aparece como puramente teórica. Los contratos en los cuales faltan elementos esenciales, como el consentimiento de las partes y el objeto, afirman, son nulos y no se piensa en decir que son inexistentes. Lógicamente, sería necesario distinguir entre los negocios que reúnen todas las condiciones de existencia y que la Ley declara nulos y aquellos en que falta uno de los elementos esenciales. Este criterio es aplicable en nuestro derecho en virtud de que la Ley no regula la inexistencia como una especie particular de ineficacia.

Algunos autores destacan la inexistencia para estudiarla en los casos de ineficacia inicial, pero otros expresan que en este supuesto no se trata de un “estado patológico del negocio” que pudiera traer su invalidez, sino que falta un negocio o un negocio completo. Se está en una situación de tal naturaleza que aunque exista un hecho exterior o elementos parciales de un negocio, a ninguno de aquellos casos les cuadra la calificación de negocio, aunque a veces de hecho se les dé.

Sin embargo, para no desviar la dirección unitaria que sigue el Código Civil, se emplea el término “nulidad” como comprensivo de la “inexistencia”, puesto que un puro rigor técnico, el acto nulo es inexistente.

El derecho guatemalteco no admite la dualidad de términos, pues al referirse a la ineficacia negocial, solo habla de carencia de efectos jurídicos. No obstante induce a la confusión en cuanto se refiere a la acción procedente, la redacción de ciertos preceptos. El Artículo 1301 del Código Civil señala los casos en los cuales se produce la nulidad absoluta por “inexistencia”, en relación con el Artículo 1251 que establece la “validez”; el Artículo 1687 da margen a sostener que puede alegarse la inexistencia del negocio al preceptuar que el mandato debe constar en escritura pública “como requisito esencial para su existencia”. El Artículo 223 del Código de Comercio reza sobre la “no existencia legal” de las sociedades no inscritas, y los Artículos 19 y 39 del Código de Trabajo, también se refieren a la “existencia” de los contratos de trabajo. Por eso cuando la Ley usa los términos “existencia” (Artículos 1301 y 1687 del Código Civil)

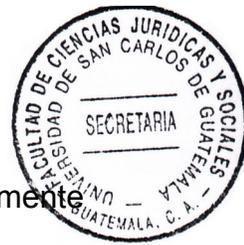


“existencia legal” (Artículo 223 del Código de Comercio), “no hay” contrato o negocio (Artículo 1796 del Código Civil); “es nulo” el contrato o negocio (Artículos 937, 977, 1794, 1918 y 2104 del Código Civil), etcétera, da lugar a hablar de diferencias entre inexistencia y nulidad absoluta, y a la posibilidad de demandar la declaratoria de inexistencia de determinados negocios jurídicos.

El Artículo 1301 del Código Civil, expresamente indica los supuestos en los cuales se produce la nulidad radical del negocio jurídico, y son aquellos en los cuales el objeto es ilícito y cuando hay ausencia o no concurrencia de los requisitos esenciales para que el negocio exista.

Se menciona como efecto del negocio nulo de nulidad absoluta, la acción de nulidad, aunque algunos tratadistas sostienen el criterio de que esta clase de invalidez no produce acción ni excepción. Desde el momento que el negocio radicalmente nulo es inexistente, la “nada jurídica”, no es susceptible de originar efecto jurídico alguno; consecuentemente, es ilógico hablar de acción de nulidad, afirman, puesto que en el caso de inexistencia no hay nada qué anular.

Para explicar el hecho de la intervención judicial cuando son requeridos los tribunales al suscitarse una controversia sobre la validez de un acto tachado de nulo, a fin de que se haga la comprobación y declaración correspondientes, se dice que tal circunstancia obedece a que nadie puede hacerse justicia por su propia mano, y entonces necesariamente, se tiene que litigar; pero tal cosa no significa que ejercite una acción deviniente del acto o negocio nulo, sino que es una consecuencia de las controversias en cuanto a su alcance en virtud de la apariencia jurídica del mismo, que, por ello, produce provisionalmente efectos. En realidad no debe aceptarse de manera absoluta el criterio de que esta nulidad opera de pleno derecho cuando existen desavenencias entre las partes. Por razones de interés práctico se estima que no es admisible la tesis de que no existe acción ni excepción de nulidad. Lo que sí es aceptable es el hecho de que el Juez, atendiendo a la norma que indica que la nulidad absoluta no necesita ser declarada jurídicamente, sólo debe limitarse a comprobarla, a



destruir aquella apariencia de validez, y no a aniquilar sus efectos que jurídicamente nunca han existido, pues el funcionario no tiene nada qué declarar.

Por todo lo anterior, se habla de efectos jurídicos del negocio nulo, solo por comodidad en la expresión, ya que siendo el mismo una mera apariencia no puede técnicamente decirse que produce consecuencias en derecho. Con esta salvedad, se dice que el negocio nulo produce los efectos siguientes:

1. Efectos negativos: no produce efectos propios del acto ni los deseados por las partes. No es posible que de un acto o negocio nulo se genere otro válido. Su ineffectividad afecta el futuro y el pasado; es decir, tiene efectos retroactivos (desvinculación de las partes y restitución de lo recibido):
2. Legitimación: aunque por su misma naturaleza se dice que no puede derivarse del acto nulo acción procesal alguna, la nulidad puede hacerla valer cualquier interesado, no solo la parte perjudicada, por lo mismo que constituye acción pública (Artículo 1302 del Código Civil).
3. Restitución de lo recibido: las cosas deben volver al estado anterior. Si el acto o negocio se ha ejecutado en todo o en parte, procede la restitución de lo prestado, aplicándose lo dispuesto en los Artículos 1314 a 1318 del Código Civil. Mientras una parte no realice la devolución de lo percibido o recibido en virtud del negocio nulo, la otra no puede ser compelida a cumplir con lo que le concierne (Artículo 1318 del Código Civil).

Concluimos este punto, únicamente en cuanto a que el Registro General de la Propiedad, al momento de recibir y calificar el documentos para su inscripción, tiene la plena capacidad para advertir defectos formales del documentos, no así de fondo, en donde ya está inmersa la calidad y capacidad del profesional autorizante, porque se trata de un instrumento público, revestido de fe pública y por cuanto así está estructurado no se puede dudar del mismo, por lo que el Registro se limita a calificar el



documento en su redacción y requisitos de admisibilidad operacionales, siendo así, procede a su inscripción, caso contrario, es rechazado.

4.5. Nulidad relativa o anulabilidad

Un negocio anulable es eficaz en principio, pero por haberse celebrado con determinados defectos se encuentra amenazado de destrucción que, al realizarse, borra retroactivamente los efectos por él producidos. En consecuencia, es un negocio provisionalmente válido (no hay invalidez actual), que modifica las situaciones preexistentes según la naturaleza del acto, pero está pendiente de ser invalidado por un titular del derecho a impugnarlo (hay invalidez potencial).

La nulidad relativa es aquella situación especial en que se encuentra un negocio jurídico, por cuya virtud puede quedar destruido a consecuencia de una acción de impugnación cuando, no obstante haber sido válidamente formado, adolece de un grave defecto constitutivo.

En relación con la nulidad absoluta, la relativa supone la imperfección de menor grado, porque el negocio no viola un precepto legal inderogable ni carece de alguno de los requisitos esenciales; lo que sucede es que, o uno de estos elementos (el consentimiento) adolece de un vicio, o intervienen otros motivos, también menores (incapacidad relativa, explotación de la miseria, ignorancia) que la Ley estima suficientes para que pueda ser impugnado y destruido).

El negocio anulable, en tanto no sea invalidado por sentencia firme, produce sus efectos normales. Una vez transcurrido el tiempo hábil para impugnarlo o habiendo sido confirmado expresa o tácitamente, no se diferencia del negocio absolutamente válido, ya que su eficacia es definitiva. De igual manera, una vez haya sido declarado nulo por la justicia no se distingue del negocio nulo de pleno derecho.

El negocio viciado de nulidad relativa, dice Pescio, citando a José Clemente



Fabres, es un negocio enfermo, de salud precaria a cuya vida pone término la sentencia o sana por la convalidación. En cambio el acto que adolece de nulidad absoluta es como una criatura que ha nacido muerta. En esta nulidad la sentencia es como el certificado de defunción; en la nulidad relativa, la sentencia pronuncia la condena que hace morir el acto jurídico.

Tomando en cuenta los defectos y los vicios que pueden afectar un negocio válidamente constituido, las causas de anulabilidad serían:

1. La incapacidad relativa (o falta de capacidad plena) de una o de ambas partes (menores de edad pero mayores de 14 años), ya sea interviniendo personalmente o por medio de representantes sin autorización judicial; o cuando, por ejemplo, un socio, atribuyéndose la representación de la sociedad ejecuta actos o celebra negocios en su nombre o cuando el administrador los autoriza excediéndose de sus facultades (Artículos 8, 332 a 335, 1254, 1303, 1311 y 2159 del Código Civil y Artículo 57 del Código de Comercio).
2. Los vicios del consentimiento (error, dolo, simulación relativa y violencia o intimidación), Artículos 145, 146, 147 1303 y siguientes del Código Civil.
3. El aprovechamiento de la posición ventajosa que se ocupe o de la necesidad, inexperiencia o ignorancia de una de las partes (contratos usurarios). En la legislación mexicana y otras legislaciones, estas causas dan lugar a la rescisión del contrato por lesión en sentido subjetivo.
4. El Código Civil contiene causas especiales de anulabilidad para el contrato de transacción, en el Artículo 2166.
5. Cuando se trata de obligaciones de menores, incapaces o ausentes, contraídas por el representante en nombre de aquéllos si actúa sin autorización judicial, pues ésta es una formalidad legal cuya omisión da derecho al representado a impugnar el acto de



que se trate (Artículos 30, 332, 264, 267, 1311, 2159, 2174 y 1795 del Código Civil y Artículo 22 del Código de Comercio, respecto a la formación de sociedades).

4.6. Requisitos de admisibilidad operacional registral

Respecto del punto que tratamos en la presente tesis, prescribe el Artículo 1131 del Código Civil, modificado por el Artículo 5 del Decreto-Ley No. 124-85, vigente desde el diez de diciembre de mil novecientos ochenta y cinco, el cual queda así: Toda inscripción expresará: 1. Reformada esta literal (1), por el Artículo 1 del Decreto No. 33-2000, del Congreso, vigente desde el 14 de Junio de 2000, el cual queda así:

“1. Si la finca es rústica o urbana, su ubicación indicando el municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos o azimuts o azimuts; o coordenadas geográficas debidamente georeferenciadas al sistema geodésico nacional; medidas lineales y colindancias; su nombre y dirección si lo tuviere. Tales datos se expresarán en el documento que se presente para su inscripción en Registro de la Propiedad respectivo y en los planos que podrán ser realizados por ingenieros civiles, arquitectos e ingenieros agrónomos, que se encuentren colegiados activos en la república de Guatemala.

Se exceptúan de la obligación de presentar planos firmados por los profesionales indicados, los casos de titulaciones supletorias y desmembraciones de las fincas rústicas menores de siete mil metros cuadrados, y las urbanas que se localizan en aquellas poblaciones recónditas del país en que no fuere posible localizar a uno de los profesionales indicados, extremo que el Notario deberá hacer constar en el instrumento correspondiente, con la salvedad de que si se tratare de tres desmembraciones o más de la finca matriz, o en el caso de parcelamientos urbanos, el Registro de Propiedad respectivo exigirá como requisito para la inscripción de cada una de las nuevas fincas que los planos sean suscritos de conformidad con las exigencias que contiene el párrafo anterior”.



2. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscriba y su valor si constare.
3. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas de derechos sobre los bienes que sean objeto de la inscripción.
4. La naturaleza del acto o contrato, la fecha y lugar de éste.
5. Los nombres completos de las personas otorgantes del acto o contrato.
6. El Juez, funcionario o notario que autorice el título.
7. La fecha de entrega del documento al Registro con expresión de la hora, el número que le corresponde según el libro de entregas, el número de duplicado y el tomo en que se archivará; y,

Reformado por el Artículo 1 del Decreto No. 42-2006 del Congreso de la República de fecha 28 de Noviembre de 2006, el cual queda así:

“8. Firma autógrafa y sello del registrador titular, registrador sustituto o registrador auxiliar que autorice la operación, así como el sello del Registro. La firma autógrafa podrá ser sustituida por firma electrónica, digitalizada o impresa por cualquier medio electrónico, que producirá los mismos efectos jurídicos que la autógrafa, siempre que se cumpla con las normas de seguridad establecidas y aprobadas por el Registro para garantizar su legitimidad.”

Los requisitos a que se refiere el inciso 1o., sólo serán necesarios en la primera inscripción.

La inscripción de bienes muebles identificables se hará con los requisitos y en la forma establecida en el Artículo 1214 de este Código.



Artículo 1132. Todo documento se presentará por duplicado al registro; la copia extenderá en papel sellado del menor valor y se conservará con la clasificación del caso en la oficina. De los documentos otorgados en el extranjero, se presentará por duplicado certificación notarial.

Párrafo adicionado por el Artículo 6 del Decreto-Ley No. 124-85, vigente desde el 10 de diciembre de 1985, el cual queda así:

“Cuando el registro esté en capacidad de hacerlo, sustituirá los duplicados que se indican en este Artículo por tomas microfilmicas de los documentos originales, disponiéndose la forma más apropiada para su clasificación y conservación.”

Párrafo adicionado por el Artículo 2 del Decreto No. 42-2006 del Congreso de la República de fecha 28 de Noviembre de 2006, el cual queda así:

“Las razones en los títulos sujetos a inscripción, consistirán en un resumen o una transcripción completa de los correspondientes asientos, impresos por medios mecánicos, electrónicos, computarizados o por cualquier otro proceso de reproducción, llevarán la firma y sello del registrador que la extiende y el sello del registro. La firma deberá constar utilizando cualquiera de las formas que establece el numeral 8o. del Artículo anterior.”

Sobre lo anterior el Registro General de la Propiedad, actualmente sostiene el siguiente criterio contenido en el Compendio de Documentación Registral, gestión 2004-2008: “Guía No. 10. Requisitos para efectuar la primera inscripción de dominio de bienes inmuebles.

1. Para efectuar la primera inscripción de domino de un inmueble (por desmembración, unificación, titulación supletoria, etc.), en el título deben incluirse todos los datos a que se refiere el Artículo 1131 del Código Civil.



2. En la descripción del inmueble deberá consignarse los rumbos o lo azimuts. No es necesario, por lo tanto, incluir ambas referencias, pero sí los demás datos, tales como, colindancias y medidas lineales (distancia). Los azimuts deben consignarse completos –grados, minutos y segundos- para darle precisión a la descripción de la nueva finca y cierre exacto al polígono.
3. En la escritura de desmembración o de unificación de fincas filiales sujetas régimen de propiedad horizontal, el notario deberá dar fe de haber tenido a la vista la autorización de la asamblea de propietarios, o bien indicar que la operación está autorizada de conformidad con el Reglamento de Copropiedad y Administración, señalando la norma respectiva.
4. Para inscribir cualquier desmembración o unificación deberá presentarse el correspondiente plano firmado por profesionales colegiados activos (ingenieros civiles, ingenieros agrónomos o arquitectos. Artículo 1131 Código Civil).

Se exceptúan los casos de titulaciones supletorias y desmembraciones de fincas rústicas menores de siete mil metros cuadrados, y las urbanas situadas en poblaciones recónditas del país en que no fuere posible localizar a uno de los profesionales indicados, extremo que el notario deberá hacer constar en la escritura correspondiente (ver guías de planos).

No obstante la excepción anterior, si se tratare de tres o más desmembraciones de la misma finca matriz o de parcelamientos urbanos, el Registro de la Propiedad exigirá, como requisito para inscripción de cada una de las nuevas fincas, que los planos sean firmados por profesional colegiado.

5. La excepción que menciona la Ley se refiere al requisito de firmas de los planos por cualquiera de los profesionales autorizados, no a la obligación de presentar los planos correspondientes.



6. La descripción del inmueble en la escritura y el plano que se adjunte deben coincidir exactamente”.

Se tiene que los requisitos de admisibilidad para su operación, están claramente definidos en las normas transcritas, el problema se suscita en la realidad registral, debido a que a partir de finales de los años dos mil siete y principios del año dos mil ocho, el Registro General de la Propiedad, procedió a suspender los contratos traslativos de dominio, que contienen compraventa de bienes inmuebles mediante desmembración, inclusive donaciones mediante desmembración y permuta de bienes inmuebles mediante desmembración, con un efecto negativo en las personas de escasos recursos económicos (Ver anexos casos prácticos).

Sobre este punto se trae a colación, el contenido del Artículo 1131 del Código Civil, Decreto Ley 106 del Jefe de Estado, que regula la forma legal de requisitos que debe contener la primera inscripción de dominio de un bien inmueble, que en el caso a investigar trata sobre la compraventa de fracción de bien inmueble mediante desmembración, debiéndose regir los Notario a lo preceptuado en dicha norma de carácter civil, en lo atinente a la forma y efectos de toda primera inscripción de dominio.

Bajo la perspectiva de lo anterior conforme lo preceptuado en la norma civil citada, que la Ley claramente define que no están obligados a prestar planos firmados por los profesionales indicados, en los casos de titulaciones supletorias y desmembraciones de las finca rústicas menores de siete mil metros cuadrados, y la urbanas que se localizan en aquellas poblaciones recónditas del país, en que no fuere posible localizar a uno de los profesionales indicados, extremo que el notario deberá hacer constar en el instrumento correspondiente, con la salvedad de que si tratare de tres desmembraciones o mas de la finca matriz, o en el caso de parcelamientos urbanos el Registro de la Propiedad respectivo, exigirá como requisito para la inscripción de cada una de las nuevas fincas que los planos sean suscritos de conformidad con las exigencias que contiene el párrafo anterior.



En tal sentido actualmente el Registro General de La Propiedad, de la zona central, ubicado en la ciudad de Guatemala, al que se restringe el presente trabajo, ha incrementado una serie de proyectos dentro de los cuales es elogiada la actitud de las actuales autoridades registrales, que procura entre otros fines la promoción de un registro confiable en el resguardo de las inscripciones electrónicas, reducir el tiempo de duración del proceso registral, descentralizar el servicio registral, tanto para ciudadanos, como para Notarios, instaurar servicios en línea para la obtención de información relacionada con los documentos; lo cual refleja la intención de dichas autoridades por mejorar el registro central; pero el problema encontrado en los últimos meses del año próximo pasado y actual dos mil ocho, consiste en una errónea aplicación, por criterio de interpretación equivocado que se hizo últimamente del contenido del segundo párrafo del Artículo 1131 del Código Civil, ya que se ha observado como el Registro de la Propiedad de la zona central, a partir del mes de noviembre del año dos mil siete, al parecer ha girado instrucciones a través de sus autoridades superiores, para rechazar todos aquellos documentos que contienen contratos de compraventa de bien inmueble mediante desmembración, inclusive las donaciones mediante desmembración y permuta de bienes inmuebles mediante desmembración, al hacer una errónea o equivocada aplicación de la Ley civil, en los contratos relacionados.

Se puede establecer que dichos requisitos exigidos por el registro no tiene sustento legal, entendiéndose a que los inmuebles de naturaleza rústica, no están comprendidos dentro del ámbito urbanístico de la población central de cada municipio, de determinado departamento, para exigirse la autorización municipal y plano correspondiente. En el caso concreto del Departamento de Guatemala, se está exigiendo por parte del Registro General de la Propiedad, plano firmado por profesional en desmembraciones de las fincas rústicas, cuya área es menor de siete mil metros cuadrados, con el consecuente efecto negativo de retrasar el trámite de las desmembraciones, en detrimento de personas de escasos recursos económicos, que con ello se ven en la obligación de buscar un profesional, sea ingeniero civil, agrónomo o arquitecto, para la medición y elaboración del mencionado plano, y posteriormente tener que acudir desde sus aldeas, barrios, cantones o caseríos a la municipalidad, en



casos concretos alejados de la población urbana a efectuar un tramite municipal engorroso de autorización, para que finalmente sea aceptado por el Registro de la Propiedad.

El problema se centra en que la Ley civil, no exige ni plano firmado por profesional, ni autorización municipal, en inmuebles de naturaleza rustica, cuya área sea inferior a siete mil metros cuadrados, así lo ha definido el Registro General de la Propiedad, en el Compendio de Documentación Registral, gestión dos mil cuatro dos mil ocho, sin embargo la realidad nos demuestra otra situación, al ser suspendido todo documento ingresado en los cuales se procede a desmembrar una fracción de bien inmueble de naturaleza rustica, con área inferior a siete mil metros cuadrados, suspensión, llámese rechazo que no tiene ningún fundamento legal, pues se ha verificado que en muchos casos se citan normas de la Ley de Parcelamientos Urbanos, que como su nombre lo indica se refiere a regulación de parcelamientos urbanos, y el Código Municipal, en normas que no tienen nada que ver con una compraventa de bien inmueble de naturaleza rustica, sobre el asunto que tratamos.

Con tal proceder del Registro General de la Propiedad de la zona central, considero que se está lesionando el derecho fundamental de la persona humana, en la garantía libre del derecho de propiedad garantizado constitucionalmente, porque del análisis del Artículo 1131 del Código Civil, no existe justificación en la exigencia actual del Registro General de la Propiedad, tanto del plano suscrito por profesional, como de la autorización municipal para desmembrar fracción de bien inmueble de naturaleza rustica inferior a siete mil metros cuadrados. Enfatizando que si bien es cierto nuestra Ley prevé el mecanismo para acudir ante un Juez de primer Instancia para la inscripción del documento, incluso acudir a un Tribunal de Amparo, de todos es sabido el retardo que pueden llevar el tramite judicial de dicha situación en menoscabo de la persona que requiere su inscripción de manera inmediata, razones que considero suficientes para hacer el estudio correspondiente y arribar a conclusiones de certeza, sobre si es acertado el criterio del Registro General de la Propiedad, o bien se hace una errónea o equivocada aplicación del contenido de la norma que tratamos.



En este orden de ideas, del examen de las suspensiones o rechazos efectuados por el Registro General de la Propiedad, se ha podido observar, que en muchos casos, únicamente citan como fundamento de derecho el Artículo 1128 del Código Civil, que reza: “Artículo 1128.- (Artículo 80 del Decreto-Ley número 218.)- Si el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en el diario y en el propio documento que devolverá, expresando la hora de entrega y la Ley en que se funda. Para suspender o denegar la inscripción”. (Ver anexos casos prácticos).

Situación que lesiona los intereses de las partes, y en cierta forma vulnera el derecho constitucional de defensa de las personas interesadas en inscribir su documento, por cuanto sin mayor fundamento se rechaza la operación pedida. En otros casos concretos, se ha citado como fundamento de la suspensión o rechazo, los Artículos 23 de la Ley de Parcelamientos Urbanos; Artículos 142, 147 y 149 del Código Municipal, normas que textualmente rezan: “Artículo 23. La partición o desmembración de un inmueble urbano deberá ser revisada y autorizada por la municipalidad a cuya jurisdicción pertenezca el inmueble. Para este efecto, la municipalidad deberá resolver dentro del término de treinta días quedando entendido que si así no lo hiciere, la autorización se entenderá tácitamente otorgada. En el testimonio de la escritura respectiva que se presente al registro, el notario deberá transcribir la autorización municipal o en su caso, dar fe que tal autorización fue solicitada y que transcurrido el término indicado en este Artículo, la autoridad municipal no emitió pronunciamiento expreso, aprobando o denegando la autorización.”

Del análisis que merece la norma legal transcrita, del Decreto 1427 del Congreso de la República, vemos que la misma no tiene ninguna aplicación, cuando se refiere a inmuebles de naturaleza rústica, más cuando los mismos están ubicados en aldeas, alejadas de la población urbana, o de las poblaciones, que se conceptualizan actualmente como ciudades.

Como fundamento para rechazo, también los han sido los Artículos 142, 143 y



149 del Código Municipal, que a la letra establece: Ordenamiento territorial y desarrollo integral. Artículo 142. Formulación y ejecución de planes. La municipalidad está obligada a formular y ejecutar planes de ordenamiento territorial y de desarrollo integral de su municipio en los términos establecidos por las Leyes. Las lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones y cualquier otra forma de desarrollo urbano o rural que pretendan realizar o realicen el Estado o sus entidades o instituciones autónomas y descentralizadas, así como las personas individuales o jurídicas que sean calificadas para ello, deberán contar con la aprobación y autorización de la municipalidad en cuya circunscripción se localicen.

Tales formas de desarrollo, además de cumplir con las Leyes que las regulan, deberán comprender y garantizar como mínimo, y sin excepción alguna, el establecimiento, funcionamiento y administración de los servicios públicos siguientes, sin afectar los servicios que ya se prestan a otros habitantes del municipio:

- a) Vías, calles, avenidas, camellones y aceras de las dimensiones, seguridades y calidades adecuadas, según su naturaleza.
- b) Agua potable y sus correspondientes instalaciones, equipos y red de distribución.
- c) Energía eléctrica, alumbrado público y domiciliar.
- d) Alcantarillado, alumbrado público y domiciliar.
- e) Áreas recreativas y deportivas, escuelas, mercados, terminales de transporte y de pasajeros y centros de salud.

La municipalidad será responsable del cumplimiento de todos estos requisitos.

Artículo 147. Licencia o autorización municipal de urbanización. La municipalidad está obligada a formular y efectuar planes de ordenamiento territorial y de desarrollo integral



de su municipio, en los términos establecidos por las Leyes. Las lotificaciones, parcelamiento, urbanizaciones y cualquier otra forma de desarrollo urbano o rural que pretendan realizar o realicen el Estado o sus entidades o instituciones autónomas y descentralizadas, así como personas individuales o jurídicas, deberán contar con licencia municipal.

Tales formas de desarrollo deben cumplir con los requisitos que señalen otras Leyes y, en todo caso, cumplir como mínimo con los servicios públicos siguientes:

- a) Vías, avenidas, calles, camellones y aceras de las dimensiones, seguridades y calidades adecuadas, según su naturaleza.
- b) Agua potable y sus correspondientes instalaciones, equipos y red de distribución.
- c) Energía eléctrica, alumbrado público y domiciliar.
- d) Alcantarillado y drenajes generales y conexiones domiciliarias.
- e) Aéreas recreativas y deportivas, escuelas, mercados, terminales de transporte y de pasajeros, y centros de salud, cuando aplique.

Artículo 149. Escrituración. Previo al otorgamiento de la escritura de promesa de venta o compraventa por parte de los notificadores o urbanizadores debe obtenerse la licencia a que se refiere el Artículo 147 de este Código, cuyo número de identificación y fecha de emisión deberá hacerse constar en el texto de la misma, requisito sin el cual el Registro General de la Propiedad no operará su inscripción.

De la interpretación que merecen las normas transcritas del Código Municipal, se infiere que tampoco tienen aplicación cuando se refiere a bienes inmuebles de naturaleza rústica, situados en los Municipios de la República de Guatemala, en las áreas rurales del país, por lo que considero que de la interpretación del Artículo 1131



del Código Civil, el criterio sustentado por el Registro General de la Propiedad de la zona central, no se adecua a la realidad nacional de los guatemaltecos, por lo que se debe proceder a una revisión de los criterio sustentados, o bien que el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, a través de las autoridades competentes promuevan por los medios legales e idóneos, las acciones que corresponde, para que no se sigan dando estos rechazos, que no tienen base en la normativa legal vigente en la República de Guatemala.

Dentro de la presente investigación se entrevistó al personal laborante del Registro General de la Propiedad, quienes sostienen que son instrucciones de las autoridades superiores que presiden en el Registro General de la Propiedad, así como se hizo trabajo de campo, en entrevista a profesionales del derecho, principalmente a Notarios que se dedican a la escrituración de bienes inmuebles en las áreas rurales del país, coincidiendo en que los rechazos de contratos que contienen desmembraciones de bienes inmuebles de naturaleza rustica, que provengan de compraventas, donaciones o permutas de bienes inmuebles, no tienen fundamento legal, pero ante tal situación se ha tenido que acudir a las Municipalidades, en donde están ubicados los inmuebles, para poder obtener las requeridas autorizaciones, que provoca un retardo en la obtención de los respectivos títulos de propiedad, con la consiguiente afectación económica para los interesados, en tener que hacer la medición correspondiente por profesional autorizado.



CONCLUSIONES

1. El Estado como garante de los derechos inherentes a la persona humana, a través de la Constitución Política de la República de Guatemala, garantiza la propiedad privada en su Artículo 39, pudiendo disponer libremente de sus bienes, de acuerdo a la ley únicamente la persona que tiene la calidad de propietario de los mismos, título que se puede obtener haciendo la inscripción correcta del bien en el Registro General de la Propiedad.
2. Se está lesionando el derecho fundamental de la persona humana, en la garantía libre del derecho y disposición de la propiedad, por la exigencia por parte del Registro General de la Propiedad de requisitos sin sustento legal, para inscribir determinada propiedad de un bien, en detrimento de personas de escasos recursos económicos, al buscar cumplir con mencionados requisitos para que finalmente sea aceptado para su inscripción.
3. El Registro General de La Propiedad de la zona central de La República de Guatemala, no está aplicando correctamente el contenido del Artículo 1131 del Código Civil vigente, específicamente en los contratos de compraventa de bienes inmuebles mediante desmembración, donación de bienes inmuebles mediante desmembración y permuta de bienes inmuebles mediante desmembraciones que no sobrepasen los siete mil metros cuadrados, ni se refiere a inmueble de naturaleza urbana. Debe proceder a su inscripción correspondiente, sin la exigencia de planos por profesionales, ni autorización municipal.
4. El Registro General de la Propiedad como institución pública, que tiene por objeto de inscripción, anotación y cancelación de todos los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales e inherentes al dominio identificables, debe observar estrictamente la ley en la calificación de los documentos públicos, que contienen desmembraciones de bienes inmuebles, y únicamente rechazarlos cuando estos no se encuentren dentro del marco legal preestablecido.



5. La Corte de Constitucionalidad, como el máximo tribunal constitucional, desarrolla las garantías y defensas del orden constitucional y de los derechos inherentes a la persona protegidos por la Constitución Política de la República de Guatemala, de tal manera que el ciudadano al mismo tiempo que adquiere el conocimiento de los derechos que le son inherentes, también tiene al alcance inmediato las normas que regulan los instrumentos que hacen efectivos sus derechos, en caso se vean amenazados o vulnerados, situación que se da por la incorrecta interpretación del contenido del Artículo 1131 del Código Civil por parte del Registro General de la Propiedad de la zona central de la República de Guatemala al rechazar sin mayor fundamento la inscripción correspondiente, específicamente en los contratos de compraventa de bienes inmuebles mediante desmembración



RECOMENDACIONES

1. El Estado como garante de los derechos inherentes a la persona, debe velar por el buen funcionamiento de sus instituciones administrativas en la correcta aplicación de las leyes y reglamentos en beneficio del administrado, en este caso del propietario de un bien inmueble en la disposición y uso que éste tiene sobre el bien inmueble en mención y obtener las anotaciones respectivas en el Registro General de la Propiedad para respaldar su derecho a propiedad.
2. Es pertinente que las agrupaciones gremiales de Notarios que se dedican al ejercicio del notariado en la República de Guatemala, a través de sus representantes se avoquen con las autoridades del Registro General de la Propiedad de la zona central, con el objeto de intercambiar ideas jurídicas, para fijar criterios definidos de interpretación del contenido del Artículo 1131 del Código Civil vigente, donde se encuentran enumerados los requisitos para la inscripción de un bien inmueble.
3. Resulta pertinente que el Colegio de Abogados de Guatemala, a través de sus autoridades competentes, promueva las gestiones necesarias a través de la comunicación y el diálogo con las autoridades registrales de turno, a efecto de revisar los criterios sustentados en épocas actuales, para que el Registro General de la Propiedad, se adecue a la ley en el criterio sustentado a finales del año dos mil siete y dos mil ocho respectivamente, en donde claramente se nota la incorrecta aplicación del contenido del Artículo 1131 del Código Civil.
4. Es conveniente de parte del los registradores hacer estricta observancia del Artículo 1131 del Código Civil, específicamente para la inscripción de una compraventa mediante desmembración de un finca menor a siete mil metros cuadrados haciendo la calificación de los documentos públicos, que contienen desmembraciones de bienes inmuebles, y únicamente rechazarlos cuando estos no se encuentren dentro del marco legal preestablecido.



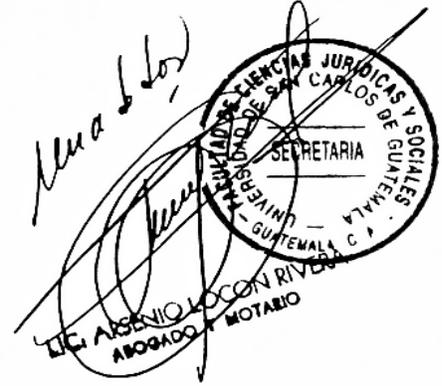
5. Promover por el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala una opinión consultiva de la Corte de Constitucionalidad, sobre el contenido del Artículo 1131 del Código Civil, sobre su interpretación de ese alto tribunal constitucional, estableciendo si lesiona o no el derecho de propiedad legalmente constituido en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala.



ANEXOS



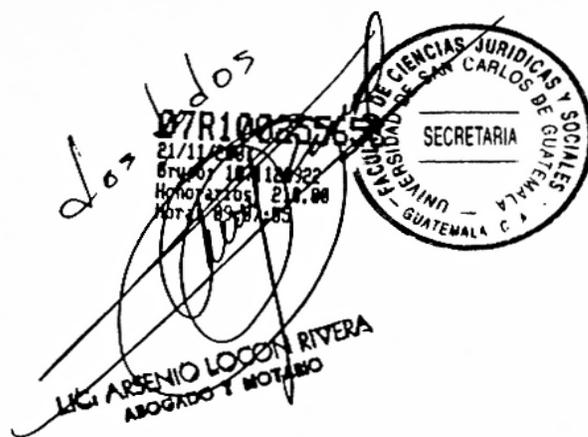
ANEXO 1



NUMERO DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS (236) En el Municipio de San Raymundo, Departamento de Guatemala, el día diez y ocho de noviembre del dos mil siete, ANTE MI: ARSENIO LOCON RIVERA, Notario, comparecen en nombre propio, por una parte la señora ANGELA CHAMALE CANEL DE MACH, de cincuenta y cuatro años de edad, casada, ama de casa, guatemalteca, de este domicilio, persona que no es de mi anterior conocimiento, se identifica con la cédula de vecindad número de orden A guión uno y registro treinta y cuatro mil ochocientos trece, extendida por el Alcalde de la Municipalidad de San Juan Sacatepequez, Departamento de Guatemala, y por la otra parte comparece el señor JOSE MANUEL MACH CHAMALE de treinta años de edad, casado, agricultor, guatemalteco, de este domicilio, persona de mi conocimiento quien además se identifica con la cédula de vecindad número de orden A guión uno y registro sesenta y ocho mil ciento diecinueve, extendida en la Municipalidad de San Juan Sacatepequez, Departamento de Guatemala, ambas partes comparecientes me aseguran ser de los datos personales descritos, hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles, que comparecen con el objeto de celebrar un contrato de COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE MEDIANTE DESMEMBRACION, de conformidad con las siguientes cláusulas: PRIMERA: Me expresa de palabra y en español, LA SEÑORA ANGELA CHAMALE CANEL DE MACH, que es única y legítima dueña o propietaria de un bien inmueble, QUE TIENE LA CALIDAD DE FINCA RUSTICA, UBICADA EN ALDEA MONTUFAR, CASERIO LOS SAJQUIYES, MUNICIPIO DE SAN JUAN SACATEPEQUEZ, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA, QUE SE ENCUENTRA INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD CON EL NUMERO DE FINCA CIENTO SETENTA Y CINCO, FOLIO CIENTO SETENTA Y CINCO, DEL LIBRO NUMERO DOS MIL TRESCIENTOS SIETE DE GUATEMALA, (175-175-2307 de Guatemala) QUE TIENE LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS QUE CONSTAN EN SU PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DEL REGISTRO GENERAL DE LA



PROPIEDAD. SEGUNDA: Me sigue manifestando LA SEÑORA ANGELA CHAMALE CANEL DE MACH, que por el presente acto, por un precio de DOSCIENTOS QUETZALES, (Q.200.00) que ya recibió en este momento a su entera satisfacción le vende, cede y traspasa a EL SEÑOR JOSE MANUEL MACH CHAMALE una fracción a desmembrarse de la finca anteriormente citada, que pasará a formar nueva finca en el registro de la propiedad inmueble de la zona central, con área superficial de DOSCIENTOS TRES PUNTO OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, comprendida dentro de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: Mide DIEZ METROS CON CUARENTA Y DOS CENTIMETROS, (10.42) COLINDA CON FINCA MATRIZ PARTE A VENDER A EDGAR RENE MACH CHAMALE, AL SUR: MIDE: CATORCE METROS CON SESENTA Y SIETE CENTIMETROS, (14.67) COLINDA CON CAMINO DE POR MEDIO, ENTRE EDUARDO CANEL BOROR, AL ORIENTE MIDE DIECISEIS METROS CON VEINTICINCO CENTIMETROS, (16.25) COLINDA CON JOSE CHAMALE CHARVAC, Y AL PONIENTE MIDE DIECISEIS METROS CON VEINTICINCO CENTIMETROS, (16.25) COLINDA CON CALLEJON DE POR MEDIO ENTRE FINCA MATRIZ, PARTE A OTORGAR A MARIA ROSALIDIA MACH CHAMALE, haciéndose la presente venta con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde y existe en el inmueble, que incluye un callejón de entrada y salida del lado poniente de la fracción desmembrada, RUMBO AL SUR, de uno punto noventa metros de ancho, que sale al camino principal del lugar, el cual es utilizado para entrar y salir del fundo matriz, que de hecho existe en forma indefinida, TERCERA: Me sigue declarando en forma expresa la parte vendedora, que el inmueble objeto del presente contrato, se encuentra libre de otros gravámenes o limitaciones que puedan afectar los derechos de la parte adquirente, por lo que el suscrito notario le advierte sobre los alcances legales de su anterior declaración, así como le advierte sobre la obligación del saneamiento de ley. CUARTA: Por su parte el señor JOSE MANUEL MACH CHAMALE me



refiere que en la calidad con que actúa, acepta para el la venta del inmueble que se le hace, señalando como lugar para recibir notificaciones de efectos de pago de impuestos la residencia indicada en el texto de la presente escritura, que es la de ubicación del inmueble. Y, ambas partes aceptan el contenido de la presente contratación en forma expresa. Yo, el Notario DOY FE: a) De todo lo expuesto; b) De haber tenido a la vista las cédulas de vecindad de los otorgantes, así como los documentos que acreditan la propiedad del bien inmueble objeto del presente contrato, que consiste en primer testimonio de la escritura publica numero setenta y nueve, autorizada en el Municipio de San Juan Sacatepequez, Departamento de Guatemala, con fecha tres de marzo de mil novecientos noventa y uno, por el Notario Ángel Salvador Ovando Enriquez, Y, que por disposición de las dos partes otorgantes, le di integra lectura al texto de la presente escritura e impuestos de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, así como advertidos de la obligación, de pagar el impuesto correspondiente del valor agregado IVA, dentro de plazo legal, y registro del testimonio, enterados lo aceptan, ratifican y firma el comprador, no así la vendedora, quien por no saber firmar, deja la impresión digital del dedo pulgar de la mano derecha, firmando a su ruego como testigo, idónea, civilmente capaz, de mi anterior conocimiento, la señorita Silvia Rocío Gutiérrez Reyes, quien firma juntamente con el Notario que autoriza. Aparecen dos firmas, e las cuales una es ilegible y otra legible que dice Jose Manuel Mach, una huella digital. ANTE MI: Firma del Notario autorizante. ES PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PBULICA NUMERO DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS, AUTORIZADA EN SAN RAYMUNDO, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA, CON FECHA DIECIOCHO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL SIETE, QUE PARA ENTREGAR A PARTE INTERESADA, SEÑOR **JOSE MANUEL MACH CHAMALE**, COMPULSO EN DOS HOJAS, LA ANTERIOR Y LA PRESENTE DEBIDAMENTE TRANSCRITAS FIELMENTE DE LA ORIGINAL MATRIZ, EN DONDE SE CUBRE EL IMPUESTO CORRESPONDIENTE EN CINCO ESTAMPILLAS DEL VALOR DE

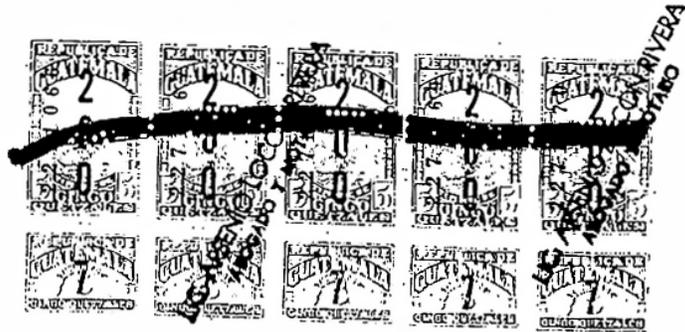
07R100271679

18/12/2007
Grupo: 1871288787
Honorarios: 218.00
Hora: 09:28:10



CINCO QUETZALES CADA UNA, DEBIDAMENTE IDENTIFICADAS, QUE SUMAN VEINTICINCO QUETZALES, QUE CUBRE EL VALOR DEL CONTRATO QUE NUMERO, SELLO Y FIRMO EL PRESENTE TESTIMONIO EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, A DIECINUEVE DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL SIETE

LIC. ARSENILO LOCON RIVERA
ABOGADO Y NOTARIO





Registro General de la Propiedad

Guatemala, C.A.

RAZÓN

Código verificador: 7K21B05442G14869

Registrada(s) la(s) inscripción(es) que literalmente dice(n):

Referencia de Inscripción No. 07S100604806

Presentado 21 de noviembre de 2007 a las 09:07:55 horas. Número de documento y copia electrónica: 07R100255653. Se suspende la inscripción por que debe adjuntar plano, para la desmembracion. Artículos 1128 del Código Civil. Honorarios Q25.00. Realizada en Guatemala, 22 de noviembre de 2007. Operador 164 Angel Shar.



LIC. AUDELINO MARROQUÍN ZELADA
 ↳ REGISTRADOR AUXILIAR ↳
 REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

----- (fin de asientos registrales) ----- Total de
 honorarios Q25.00. Razón que consta en 1 hoja(s). Ciudad de Guatemala, 23 de noviembre
 de 2007.

LIC. AUDELINO MARROQUÍN ZELADA
 ↳ REGISTRADOR AUXILIAR ↳
 REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD



Nota: Puede corroborarse el contenido de esta razón por medio de cualquiera de las siguientes opciones:
 a) Solicitar certificación en el Registro General de la Propiedad.
 b) Obtener una copia simple en el Registro General de la Propiedad, o
 c) Consultarlo gratuitamente en la página web: www.rgp.org.gt en la opción "Validar Razones de testimonio".

REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD
 SECRETARIA
 29 NOV 2007
 C. MORALES
 GUATEMALA, C. A.



Registro General de la Propiedad

Guatemala, C.A.

RAZÓN

Código verificador: 7L10B10757157295

Registrada(s) la(s) inscripción(ões) que literalmente dice(n):

Referencia de inscripción No. 07S100645220

Presentado 10 de diciembre de 2007 a las 09:20:10 horas. Número de documento y copia electrónica: 07R100271679. Se suspende la inscripción por que no hay claridad en cuanto a la colindancias ya que menciona dos la dos Sur y Rumbo Sur el cual seria una medida irregular o es servidumbre de paso en el cual debe indicar cual es el predio dominante y el predio sirviente. Artículos 1128 del Código Civil y Art. 29 numeral 7o. del Código Notariado. Honorarios Q25.00. Realizada en Guatemala, 12 de diciembre de 2007. Operador I64 Angel Shar.



[Handwritten Signature]

LIC. AUDELMO MARROQUÍN ZELADA
REGISTRADOR AUXILIAR
REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

----- (fin de asientos registrales) ----- Total de honorarios Q25.00. Razón que consta en 1 hoja(s). Ciudad de Guatemala, 18 de diciembre de 2007.

[Handwritten Signature]

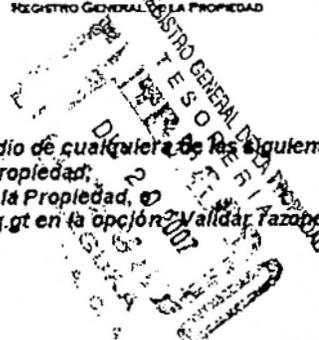


LIC. AUDELMO MARROQUÍN ZELADA
REGISTRADOR AUXILIAR
REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD



Nota: Puede corroborarse el contenido de esta razón por medio de cualquiera de las siguientes opciones:

- Solicitar certificación en el Registro General de la Propiedad.
- Obtener una copia simple en el Registro General de la Propiedad.
- Consultarlo gratuitamente en la página web: www.rgp.org.gt en la opción "Validar Razones de testimonio".



ANEXO 2



NUMERO DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE (247) En el Municipio de San Juan Sacatepéquez, Departamento de Guatemala, el dos de diciembre del dos mil siete, ANTE MI: ARSENIO LOCON RIVERA, Notario, comparecen en nombre propio y representación, por una parte JOSE FELIX SIAN PIRIR, de ochenta y dos años de edad, casado, agricultor, guatemalteco, de este domicilio, persona que se identifica con la cédula de vecindad numero de orden A guión uno y registro diez y siete mil seiscientos ochenta y siete, extendida en la Municipalidad de San Juan Sacatepéquez, departamento de Guatemala y por la otra parte comparece el señor GABINO CHELEY CUX, de cuarenta años de edad, casado, agricultor, guatemalteco, de este domicilio, persona de mi anterior conocimiento, que además se identifica con la cédula de vecindad número de orden A guión uno y de registro veintiséis mil trescientos cuarenta y dos, extendida por el Alcalde de la Municipalidad de San Juan Sacatepéquez, Departamento de Guatemala, y dice tener su residencia en ALDEA COMUNIDAD RUIZ, SAN JUAN SACATEPÉQUEZ, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA. Ambas partes comparecientes me aseguran ser de los datos personales descritos, hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles y por el presente acto vienen con el objeto de celebrar un contrato de COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE MEDIANTE DESMEMBRACION, de conformidad con las siguientes cláusulas: PRIMERA: Me expresa de palabra y en español, EL SEÑOR JOSE FELIX SIAN PIRIR, que es único y legítimo dueño o propietario de un bien inmueble, QUE TIENE LA CALIDAD DE FINCA RUSTICA, ubicada en ALDEA COMUNIDAD RUIZ, DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN SACATEPÉQUEZ, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA, QUE SE ENCUENTRA INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD CON EL NUMERO DE FINCA DOSCIENTOS VEINTICINCO, FOLIO NUMERO DOSCIENTOS VEINTICINCO DEL LIBRO DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS DE GUATEMALA, (225-225-2532 de Guatemala) QUE TIENE LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS QUE CONSTAN EN SU PRIMERA

07R100271680

18/12/2007

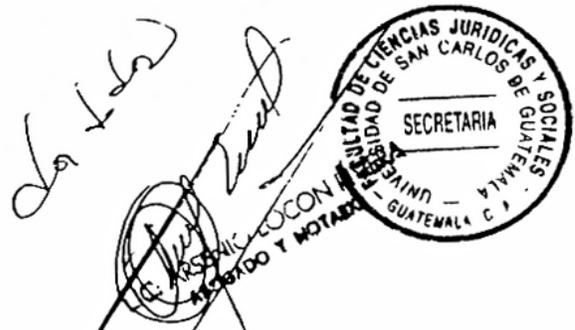
Grupo: 1871280786

Honorarios: 218.88

Hora: 09:26:11



INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, ACLARADO QUE REFIERE A DERECHOS DE POSESION. SEGUNDA: Me sigue manifestando el señor JOSE FELIX SIAN PIRIR, que por el presente acto, por un precio de CIEN QUETZALES, (Q.100.00) que ya recibió en este momento a su entera satisfacción en este momento le vende, cede y traspasa a el señor GABINO CHELEY CUX, una fracción a desmembrarse de la finca anteriormente identificada y formará nueva finca en el registro de la propiedad inmueble de la zona central, con área superficial de DIECISIETE PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS, (17.50 M2), comprendida dentro de las siguientes colindancias, AL NORTE MIDE TRES METROS (3.00) COLINDA CON José Félix Sian Pirir, al sur mide cuatro metros, (4.00) colinda con Eulalio Cheley, al oriente mide cinco metros (5.00) colinda con la finca matriz de de José Félix Sian Pirir, y al poniente mide cinco metros (5.00) colinda con escuela politécnica. Esta venta se hace con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde y existe en el inmueble. TERCERA: Me sigue declarando en forma expresa la parte vendedora, que el inmueble objeto del presente contrato, se encuentra libre de gravámenes o limitaciones que puedan afectar los derechos de la parte adquirente, por lo que el suscrito notario le advierte sobre los alcances legales de su anterior declaración, así como le advierte sobre la obligación del saneamiento de ley. CUARTA: Por su parte EL COMPRADOR SEÑOR GABINO CHELEY CUX, me refiere que en la calidad con que actúa en precio, términos y condiciones expuestas, acepta para sí y a su favor la venta del bien inmueble que se le hace, debiendo inscribirse a su favor la nueva finca en el Registro, señalando como lugar para recibir notificaciones de efectos de pago de impuestos la residencia indicada en el texto de la presente escritura. agregando que este lote lo adquiere para uso de un drenaje, que servirá en común a los vecinos del Caserío los Cheleyes, de la Aldea Comunidad Ruiz, Municipio de San Juan Sacatepequez, en donde se encuentra ubicado, y ambas partes aceptan el contenido de la presente escritura en forma expresa. Yo, el Notario DOY FE: a) De todo lo expuesto; b) De



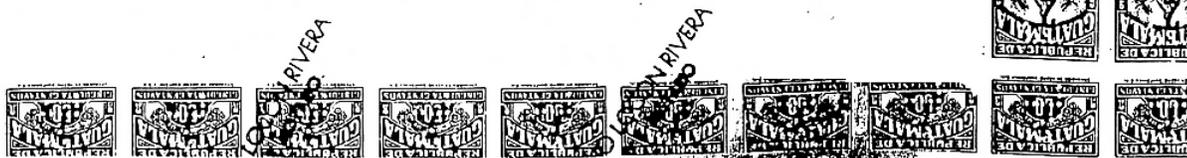
haber tenido a la vista las cédulas de vecindad de los otorgantes, así como los documentos que acreditan la propiedad del bien inmueble objeto del presente contrato, que consiste en Certificación de las diligencias de titulación supletoria, promovidas ante el Juzgado Cuarto de Primera Instancia del Ramo Civil del Departamento de Guatemala, del proceso identificado con el numero setecientos noventa y uno guión noventa y dos, notificador cuatro de dicho tribunal, certificado en fecha treinta de Agosto De mil novecientos noventa y tres, debidamente registrado en el registro respectivo, y que por disposición de las dos partes otorgantes, le di integra lectura al texto de la presente escritura e impuestos de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, así como advertidos de la obligación de pagar el impuesto correspondiente del valor agregado IVA, dentro de plazo legal, y registro del testimonio, enterados lo aceptan, ratifican y por no saber firmar dejan las huellas digitales de los dedos pulgares de la mano derecha, firmando a su ruego como testigos, hábiles, idóneos, civilmente capaces de mi anterior conocimiento, por el vendedor la señorita Silvia Rocío Gutiérrez Reyes y por el comprador, el señor Dieter Orlando Gudiel Ortiz, Juntamente con el notario que autoriza. Aparecen dos huellas digitales y dos firmas ilegibles. ANTE MI: Firma del Notario autorizante. ES PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE, AUTORIZADA EN SAN JUAN SACATEPEQUEZ, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA, CON FECHA DOS DE DICIEMBRE DEL DOS MIL SIETE, QUE PARA ENTREGAR A PARTE INTERESADA, SEÑOR **GABINO CHELEY CUX**, COMPULSO EN DOS HOJAS, LA ANTERIOR Y LA PRESENTE DEBIDAMENTE TRANSCRITAS FIELMENTE DE LA ORIGINAL MATRIZ, EN DONDE SE CUBRE EL IMPUESTO CORRESPONDIENTE EN QUINCE ESTAMPILLAS, UNA DEL VALOR DE CINCO QUETZALES Y CATORCE DE CINCUENTA CENTAVOS DE QUETZAL, QUE SUMAN DOCE QUETZALES, QUE CUBRE EL VALOR DEL CONTRATO. HACIENDOSE CONSTAR QUE SE OMITE



PLANO FIRMADO POR PROFESIONAL EN VIRTUD QUE EL CONTRATO CONTIENE DESMEMBRACION DE INMUEBLE DE NATURALEZA RUSTICA, COMO CASO DE EXCEPCION QUE PRESCRIBE EL PARRAFO SEGUNDO DEL ARTICULO 1131 DEL CODIGO CIVIL, QUE SEPARA LAS FINCAS RUSTICAS DE LAS FINCAS URBANAS, QUE EN EL PRESENTE CASO NO ES UN PARCELAMIENTO URBANO, NI SE TRATA DE MAS DE TRES DESMEMBRACIONES. QUE NUMERO, SELLO Y FIRMO EL PRESENTE TESTIMONIO EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, A DOS DE DICIEMBRE DEL DOS MIL SIETE.



[Handwritten signature]
LIC. ARSENILO LOCON RIVERA
NOTARIO





Registro General de la Propiedad

Guatemala, C.A.

RAZÓN

Código verificador: 7L10B10759C84333



Registrada(s) la(s) inscripción(es) que literalmente dice(n):

Referencia de inscripción No. 07S100643151

Presentado 10 de diciembre de 2007 a las 09:20:11 horas. Número de documento y copia electrónica: 07R100271680. Se suspende la inscripción por que debe acompañar autorización municipal para poder desmembrar. Artículos 1128 del Código Civil y Artículo 142, 147 y 149 del Código Municipal. Honorarios Q25.00. Realizada en Guatemala, 11 de diciembre de 2007. Operador 125 Mario Medina Farfán.



Signature of L.C. GUSTAVO ADOLFO SABASTUME E. REGISTRADOR AUXILIAR REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

----- (fin de asientos registrales) ----- Total de honorarios Q25.00. Razón que consta en 1 hoja(s). Ciudad de Guatemala, 12 de diciembre de 2007.

Signature of L.C. GUSTAVO ADOLFO SABASTUME E. REGISTRADOR AUXILIAR REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD



Nota: Puede corroborarse el contenido de esta razón por medio de cualquiera de las siguientes opciones: a) Solicitar certificación en el Registro General de la Propiedad, b) Obtener una copia simple en el Registro General de la Propiedad, o c) Consultarlo gratuitamente en la página web: www.rgp.org.gt en la opción "Validar razones de testimonio".

Stamp: 14 DIC 2007 S. GARCIA GUATEMALA, C. A.



Razón: El suscrito de manera respetuosa, remite nuevamente el presente testimonio al Registro General de la Propiedad, en virtud que vista la razón de suspensión de inscripción de fecha once de diciembre del año dos mil siete, porque se debe acompañar autorización municipal para desmembrar. Al efecto los fundamentos del rechazo de inscripción, se basan en los Artículo 1128 del código civil, 142, 147 y 149 del código Municipal, por lo que en el caso concreto con el respeto debido expone: Que el inmueble objeto del presente contrato es de naturaleza rústica, se encuentra situado EN UNA ALDEA DE SAN JUAN SACATEPEQUEZ, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA, QUE NO CONSTITUYE PARCELAMIENTO, LOTIFICACION O URBANIZACION DE DESARROLLO URBANO, en el requisito de previa autorización municipal que prescriben los Artículos 142, 147 y 149 del código Municipal, por lo que en el caso concreto, se trata de personas de escasos recursos económicos, que obtienen pequeñas fracciones de tierra para vivienda propia con sus familias, por lo que sobre la base de la guía numero diez proporcionada por ese Registro a los Notarios sobre requisitos para efectuar la primera inscripción de dominio de bienes inmuebles, en la que se hace la interpretación del contenido del artículo 1131 del código civil que no exige autorización municipal en inmueble rústicos, vuelva al Registro para su análisis objetivo y proceda a su inscripción. Conste. Guatemala, 14 de diciembre del 2007.



LIC. ARSENIO LOCON RIVERA
ABOGADO Y NOTARIO



Guatemala, C.A.

RAZÓN



Código verificador: 7L18B21912F28800

Registrada(s) la(s) inscripción(es) que literalmente dice(n):

Referencia de inscripción No. 07S100661257

Presentado 18 de diciembre de 2007 a las 09:54:47 horas. Número de documento y copia electrónica: 07R100278565. Se suspende la inscripción por que se omitió presentar autorización municipal para realizar la desmembración objeto del contrato.. Artículos 1128 del Código Civil, 142,147 y 149 del Código Municipal, y 23 de la Ley de Parcelamientos Urbanos. . . Honorarios Q25.00. Realizada en Guatemala, 27 de diciembre de 2007. Operador I13 Daniel Ramirez.



Handwritten signature of Dinorah del Carmen Castillo González. LICDA. DINORAH DEL CARMEN CASTILLO GONZÁLEZ. REGISTRADORA AUXILIAR REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

----- (fin de asientos registrales) ----- Total de honorarios Q25.00. Razón que consta en 1 hoja(s). Ciudad de Guatemala, 02 de enero de 2008.

Handwritten signature of Dinorah del Carmen Castillo González. LICDA. DINORAH DEL CARMEN CASTILLO GONZÁLEZ. REGISTRADORA AUXILIAR REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD



Nota: Puede corroborarse el contenido de esta razón por medio de cualquiera de las siguientes opciones: a) Solicitar certificación en el Registro General de la Propiedad. b) Obtener una copia simple en el Registro General de la Propiedad. c) Consultarlo gratuitamente en la página web: www.rgp.org.gt en la opción "Validar razones de testimonio".

Stamp: REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, 08 ENE 2008, C. MORALES, GUATEMALA, C. A.

ANEXO 3

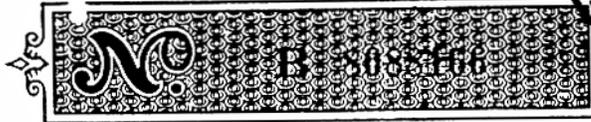
AGOSTO 16
1941
 15:15 horas

PRIMERA HOJA ESTAMPADA
 EN EL TALLER NACIONAL DE
 GRABADOS EN ACERO.



ARSENIO LOCON RIVERA
 ABOGADO Y NOTARIO

26 NUMERO VEINTITRES (23) En el Municipio de San Raymundo, Departamento de
 27 Guatemala, el diecisiete de febrero del dos mil ocho, ANTE MI: ARSENIO LOCON RIVERA,
 28 Notario, comparece por una parte el Señor FELIPE CAMEY PIRIR, de cincuenta y tres años
 29 de edad, casado, guatemalteco, agricultor, de este domicilio, se identifica con la cédula de
 30 vecindad número de orden A guión uno y de registro treinta y cuatro mil trescientos cuarenta y
 31 nueve, (A-1 34349), extendida por el Alcalde de la municipalidad de San Juan Sacatepéquez,
 32 Departamento de Guatemala, compareciente que me asegura ser de los datos personales
 33 descritos, hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles y por el presente acto comparecen
 34 con el objeto de celebrar un contrato de DESMEMBRACION DE BIEN INMUEBLE PARA
 35 SI MISMO, de conformidad con las siguientes cláusulas: PRIMERA: Me expresa de palabra
 36 y en español, el señor FELIPE CAMEY PIRIR, que en lo personal es único y legítimo dueño
 37 o propietario, de un bien inmueble rústico, inscrito en el Registro General de la Propiedad de la
 38 República de Guatemala, con el numero CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS
 39 OCHENTA Y CINCO, FOLIO CINCUENTA Y OCHO, DEL LIBRO NUMERO
 40 TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE DE GUATEMALA, (45585-58-367 de Guatemala) que
 41 consiste en inmueble ubicado en CASERIO SAN JOSE LO DE ORTEGA, MUNICIPIO DE
 42 SAN JUAN SACATEPEQUEZ, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA, QUE TIENE LAS
 43 MEDIDAS Y COLINDANCIAS QUE CONSTAN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
 44 INMUEBLE. SEGUNDA: Me sigue manifestando en este sentido el señor FELIPE CAMEY
 45 PIRIR, que con las facultades de las cuales esta investido, en ejercicio de su derecho de
 46 propiedad, por el presente acto DESMEMBRA PARA SI MISMO UNA FRACCION, a
 47 desmembrarse de la finca anteriormente citada, que pasará a formar nueva finca, de folio y
 48 libro en el Registro General de la Propiedad, con área superficial de doscientos cuatro punto
 49 noventa y siete metros cuadrados, (204.97 M2) comprendida dentro de las siguientes medidas y
 50 colindancias: Al Norte: Mide diecinueve punto noventa metros (19.90) colinda con finca matriz



TALLER NACIONAL DE grabados INACIEN GUATEMALA C.A.



PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 358195

QUINQUENIO DE 2003 A 2007

1 de Felipe Camey Pirir, al sur: Mide diecinueve punto noventa metros, (19.90) colinda con finca
 2 El Recuerdo de Ernesto Aguilar, al oriente mide diez metros con treinta centímetros, (10.30)
 3 colinda con Agustín Camey, y al poniente: mide diez metros con treinta centímetros, (10.30)
 4 colinda con finca de Pedro Cux, esta fracción se desmembra con todo lo que de hecho y por
 5 derecho le corresponde, que incluye su calle o servidumbre de entrada y salida, de tres metros de
 6 ancho, que sale al camino principal, que queda del lado norte. TERCERA: Me sigue
 7 declarando en forma expresa la parte otorgante, en la calidad con que actúa, que sobre
 8 inmueble objeto del presente contrato, no soporta gravámenes, limitaciones o litigios de algún
 9 tipo, que puedan afectar sus propios derechos, por lo que el suscrito notario de conformidad
 10 con la ley le advierte sobre los alcances legales de su anterior declaración. CUARTA:
 11 Finalmente el señor FELIPE CAMEY PIRIR, me refiere que en la calidad con que actúa en el
 12 presente contrato acepta para si y a su favor la DESMEMBRACION DE BIEN INMUEBLE
 13 PARA SI MISMO QUE SE HACE EN LA PRESENTE ESCRITURA Y ASI LO ACEPTA
 14 EXPRESAMENTE. Yo, el Notario DOY FE: a) De todo lo expuesto; b) De haber tenido a la
 15 vista la cédula de vecindad con las cual se identifica el otorgante, así como los documentos que
 16 acreditan la propiedad del bien inmueble objeto del presente contrato, que consiste en
 17 testimonio de la escritura publica numero catorce, autorizada en la ciudad de Guatemala, con
 18 fecha seis de febrero del año mil novecientos ochenta y cuatro, por el Notario Guillermo
 19 Antonio Porras Ovalle, y que por disposición de la parte otorgante, le di integra lectura al
 20 texto de la presente escritura e impuesto de su contenido, objeto, validez y demás efectos
 21 legales, así como advertido de la obligación de registro del testimonio respectivo, bien enterado,
 22 lo acepta, ratifica y firma, juntamente con el Notario que autoriza.

MINISTERIO DE FINANZAS PUBLICAS



23
 24 ~~Ante Mí: [Firma]~~ Ante Mí: [Firma]

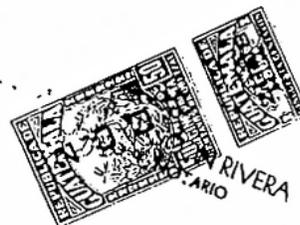


09R100039558
18/02/2008
Grupo: 18247.46.46
Honorarios: 210.00
Hora: 12:25:18

Dos de Dos

*Es primer testimonio de la escritura publica numero veintitres, (23), que autorice en San Raymundo, Departamento de Guatemala, con fecha diez y siete de febrero del dos mil ocho, que para entregar a parte interesada, señor **FELIPE CAMEY PIRIR**, compulsado en dos hojas, la anterior es fotocopia fiel a la escritura matriz, mas la presente de papel bond, en la que se hace constar que el presente testimonio se extiende exento por contener un contrato de valor indeterminado de conformidad con la ley. Y, a requerimiento de parte interesada, numero, sello y firma el presente testimonio en la ciudad de Guatemala, a diez y siete de febrero del dos mil ocho.*

[Handwritten signature]
LIC. ARSENIO LUCCON RIVERA
ABOGADO Y NOTARIO

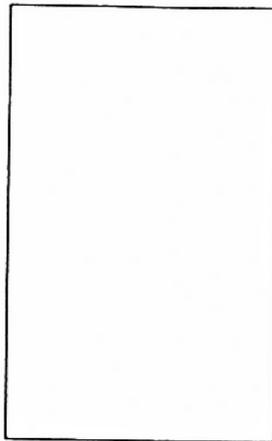




PONIENTE: MIDE 10.30 METROS
COLINDA CON PEDRO CUX

[Handwritten signature]
LIC. ARSENIO LOCON RIVERA
ABOGADO Y NOTARIO

SUR: MIDE 19.90
METROS COLINDA
CON FINCA EL
RECUERDO DE
ERNESTO AGUILAR



NORTE: 19.90
METROS COLINDA
CON FINCA MATRIZ
DE FELIPE CAMEY
PIRIR



ORIENTE: MIDE 10.30 METROS COLINDA
CON AGUSTIN CAMEY

PLANO DE UBICACION:
OTORGANTE: FELIPE CAMEY PIRIR
UBICACION: CASERIO SAN JOSE LO DE ORTEGA, MUNICIPIO DE SAN
JUAN SACATEPEQUEZ, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA
AREA DESMEMBRADA: 204.97 M2

Lugar y fecha: San Raymundo, Guatemala, 17-2'2008



Registro General de la Propiedad

Guatemala, C.A.

RAZÓN



Código verificador: 8B20B35009A29440

Registrada(s) la(s) Inscripción(es) que literalmente dice(n):

Referencia de Inscripción No. 08S100098760

Presentado 20 de febrero de 2008 a las 12:29:18 horas. Número de documento y copia electrónica: 08R100039650. Se suspende la inscripción por que debe acompañar autorización Municipal. Artículos 1128 del Código Civil y 142, 147 y 149 del Código Municipal. Honorarios Q25.00. Realizada en Guatemala, 21 de febrero de 2008. Operador I103 Arnoldo Guerra Lemus.



Handwritten signature of Lic. Audelino Marroquín Zelada

LIC. AUDELINO MARROQUÍN ZELADA
REGISTRADOR AUXILIAR
REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

(fin de asientos registrales) Total de honorarios Q25.00. Razón que consta en 1 hoja(s). Ciudad de Guatemala, 21 de febrero de 2008.

Handwritten signature of Lic. Audelino Marroquín Zelada

LIC. AUDELINO MARROQUÍN ZELADA
REGISTRADOR AUXILIAR
REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD



Nota: Puede corroborarse el contenido de esta razón por medio de cualquiera de las siguientes opciones:

- a) Solicitar certificación en el Registro General de la Propiedad,
b) Obtener una copia simple en el Registro General de la Propiedad, o
c) Consultarlo gratuitamente en la página web: www.rgp.org.gt en la opción "Validar razones de testimonio".

REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD
SECRETARIA
29 FEB 2008
A. GOMEZ
GUATEMALA, C. A.



BIBLIOGRAFÍA

- AGUILAR GUERRA, Vladimir Osmin. **El Negocio jurídico.** (s.e), Ed. Serviprensa, Guatemala, 2003.
- AGUILAR GUERRA, Vladimir Osmin. **Derecho de obligaciones.** (s.e.), Ed. Heliasta S.R.L. Guatemala, 1976.
- CARVAJAL AGUILAR, Leopoldo. **Contratos Civiles.** 2ª. ed., Ed. Porrúa, México, 1982.
- CONTRERAS ORTIZ, Rubén Alberto. **Obligaciones y negocios jurídicos civiles** (parte general). 1ra. ed.; Ed. Serviprensa, S.A. Guatemala, 2004.
- DIEZ PICAZO. **Fundamentos del Derecho Civil patrimonial.** 1er. Tomo; 4ª. ed.; Madrid, España. 1993.
- DIEZ PICAZO. **Enciclopedia jurídica básica.** IV tomo. 2ª. ed.; (s.e.). Madrid, España. 1995.
- IGLESIAS, Juan. **Derecho Romano.** 12ª. ed.; Ed. Luberduplex, Barcelona, España. 1999.
- PADILLA LARA, Oscar Rafael. **El negocio jurídico.** (s.e.) Ediciones Guatemala, 2004.
- PÜIG PEÑA, Federico. **Compendio de Derecho Civil español.** Tomo III. 3ª.ed.; Ed. Pirámide, S.A. Madrid, España. 1976.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de Derecho Civil.** 3ª. ed.; Ed. Porrúa, S.A. México, D.F.1978.
- VITERI ECHEVERRIA, Ernesto R. **Los contratos en el Derecho Civil guatemalteco.** 2ª. ed.; Ed. Serviprensa, S.A., Guatemala, 1992.

**Legislación:**

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

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

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

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