

**UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR**  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
MAESTRÍA EN DERECHO CORPORATIVO

"LOS EFECTOS ECONOMICOS DEL ACREEDOR AL ADJUDICARSE EN REMATE EL BIEN  
INMUEBLE"

TESIS DE POSGRADO

**ALVARO ALFONSO CASTILLO ROSALES**  
CARNET 54267-95

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, MAYO DE 2017  
CAMPUS CENTRAL

**UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR**  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
MAESTRÍA EN DERECHO CORPORATIVO

"LOS EFECTOS ECONOMICOS DEL ACREEDOR AL ADJUDICARSE EN REMATE EL BIEN  
INMUEBLE"

TESIS DE POSGRADO

TRABAJO PRESENTADO AL CONSEJO DE LA FACULTAD DE  
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

POR

**ALVARO ALFONSO CASTILLO ROSALES**

PREVIO A CONFERÍRSELE

EL GRADO ACADÉMICO DE MAGÍSTER EN DERECHO CORPORATIVO

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, MAYO DE 2017  
CAMPUS CENTRAL

## **AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR**

RECTOR: P. MARCO TULIO MARTINEZ SALAZAR, S. J.

VICERRECTORA ACADÉMICA: DRA. MARTA LUCRECIA MÉNDEZ GONZÁLEZ DE PENEDO

VICERRECTOR DE INVESTIGACIÓN Y PROYECCIÓN: ING. JOSÉ JUVENTINO GÁLVEZ RUANO

VICERRECTOR DE INTEGRACIÓN UNIVERSITARIA: P. JULIO ENRIQUE MOREIRA CHAVARRÍA, S. J.

VICERRECTOR ADMINISTRATIVO: LIC. ARIEL RIVERA IRÍAS

SECRETARIA GENERAL: LIC. FABIOLA DE LA LUZ PADILLA BELTRANENA DE LORENZANA

## **AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

DECANO: DR. ROLANDO ESCOBAR MENALDO

VICEDECANA: MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO

DIRECTORA DE CARRERA: MGTR. AIDA ELIZABETH GUADALUPE FRANCO CORDON

### **NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN**

MGTR. MARÍA CRISTINA FERNÁNDEZ GARCÍA

### **TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN**

DRA. CYNTHIA MARIELA SALAZAR MUÑOZ

MGTR. ANGÉLICA YOLANDA VÁSQUEZ GIRÓN

MGTR. JUAN JOSE MORALES RUIZ

Guatemala, 15 de julio de 2,016

Señores Miembros del  
Consejo de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad Rafael Landívar

Honorable Consejo:

Me es grato dirigirme a ustedes con el objeto de manifestarles que en virtud de la disposición por medio de la cual se me nombró asesora del trabajo de tesis de Maestría en Derecho Corporativo del estudiante ALVARO ALFONSO CASTILLO ROSALES, titulado **“LA SOBREVALUACIÓN DEL BIEN INMUEBLE ADJUDICADO EN REMATE Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS DEL ACREEDOR”**, procedo a emitir DICTAMEN FAVORABLE con relación al mismo.

El trabajo realizado por el estudiante Castillo Rosales aborda la problemática que se plantea respecto a los bienes inmuebles que han sido objeto de un proceso de Ejecución en la Vía de Apremio por entidades y personas individuales que otorgan créditos hipotecarios, constituyendo un interesante aporte al campo del Derecho Civil e Hipotecario.

Sin otro particular, aprovecho para suscribirme de ustedes.

Atentamente,

  
M.A. María Cristina Fernández García

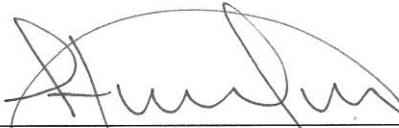
**Orden de Impresión**

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Posgrado del estudiante ALVARO ALFONSO CASTILLO ROSALES, Carnet 54267-95 en la carrera MAESTRÍA EN DERECHO CORPORATIVO, del Campus Central, que consta en el Acta No. 071016-2017 de fecha 1 de enero de 2017, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

"LOS EFECTOS ECONOMICOS DEL ACREEDOR AL ADJUDICARSE EN REMATE EL BIEN INMUEBLE"

Previo a conferírsele el grado académico de MAGÍSTER EN DERECHO CORPORATIVO.

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 24 días del mes de mayo del año 2017.



MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO, VICEDECANA  
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
Universidad Rafael Landívar



**RESPONSABILIDAD:** El autor es el único responsable del contenido y conclusiones de la presente Tesis.

## **Glosario de Abreviaturas**

- **I.V.A:** Impuesto al Valor Agregado.
- **I.U.S.I.:** Impuesto Único Sobre Inmuebles
- **D.I.C.A.B.I.:** Dirección de Catastro y Bienes Inmuebles.
- **LEC:** Ley de Adjudicación, Venta-Usufructo de bienes.
- **E.V.A:** Ejecución en Vía de Apremio.

## INDICE

### CAPITULO 1 LA HIPOTECA Y SU CUMPLIMIENTO

1.1 LA OBLIGACIÓN HIPOTECARIA .....	1
1.2 La omisión del deudor en el cumplimiento de la obligación hipotecaria .....	1
1.2.1 La hipoteca.....	1
1.2.2 Sujetos y obligaciones.....	3
1.2.3 Bien inmueble .....	4
1.2.4 La utilidad.....	5
1.2.5 El cumplimiento de la obligación .....	8
1.3 Cómo afecta el proceso y la adjudicación en el precio final.....	15

### CAPÍTULO 2 REGISTRO DE LA PROPIEDAD

2.1 DEFINICIÓN DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....	21
2.2 Sistema registral .....	23
2.2.1 Sistema alemán.....	24
2.2.2 Sistema australiano.....	26
2.2.3 Sistema español.....	28
2.2.4 Sistema francés.....	30
2.2.5 Sistema registral según la forma.....	32
2.2.6 Sistema registral según la eficacia concedida a la transcripción.....	33
2.2.7 Sistema registral que se aplica en Guatemala .....	34
2.3 Procedimiento registral .....	35
2.3.1 Inscripción de un bien adjudicado en remate .....	37



**CAPITULO 3**  
**ANÁLISIS ECONÓMICO DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA**

3.1. Efectos económicos en las entidades financieras no reguladas.....	40
3.1.1 Manejo contable de la adjudicación en pago .....	43
3.2 Gastos tributarios por adjudicación del bien inmueble.....	48
3.2.1 IVA .....	49
3.2.2 Relación con el E.V.A.....	50
3.2.3 IUSI .....	53
3.2.4 Valor de la enajenación.....	56

**CAPÍTULO 4**  
**DERECHO COMPARADO**

4.1 Legislación española .....	61
4.1.1 Análisis Legal de las Ejecuciones Españolas y Problemas en los Lanzamientos de los Bienes Ejecutados.....	62
4.1.2 Costas de abogados e inscripción registral.....	68
4.1.3 La dación en pago y otras soluciones ante la crisis financiera.....	70
4.2 Legislación costarricense.....	72
4.2.1 Síntesis del proceso ejecutivo costarricense.....	79
4.2.2 Costas de abogados e inscripción registral.....	80
4.3 Ejecución hipotecaria en el Estado de New Jersey .....	81
4.3.1 Análisis del proceso de la ejecución hipotecaria en New Jersey .....	82
4.3.2 Costas de abogados e inscripción registral.....	85
4.4 Presentación, Discusión y Análisis de resultados de la investigación .....	87
CONCLUSIONES.....	93
REFERENCIAS.....	95
ANEXOS .....	100

# **LOS EFECTOS ECONÓMICOS DEL ACREEDOR AL ADJUDICARSE EN REMATE EL BIEN INMUEBLE**

## **RESUMEN**

La presente investigación incluye un análisis de la crisis inmobiliaria que se inicia en la primera década del año dos mil y continúa afectando al mercado mundial inmobiliario. La situación actual del sistema inmobiliario e hipotecario en Guatemala y el análisis comparativo entre países representativos y estratégicamente seleccionados como Costa Rica, España y el Estado New Jersey de la Unión Americana y los efectos económicos en las entidades relacionadas con el proceso de compra venta de bienes inmuebles hipotecados.

Los efectos relacionados con la crisis inmobiliaria ha sido el incremento en el número de propiedades adjudicadas por procesos legales debido al incumplimiento de pago, lo que dificultan el proceso normal de compra venta de bienes inmuebles. Los efectos se reflejan en las entidades financiadoras.

que enfrentan dificultades para el registro contable de este tipo de pasivos y tienen un mayor riesgo de pérdidas que desestabilizan el sistema inmobiliario crediticio.

## INTRODUCCIÓN

En la presente investigación se analiza, desde una perspectiva jurídica, si el acreedor obtiene pérdidas en el proceso de venta de bienes inmuebles adjudicados por un juez en remate. Como objetivo general de la investigación es analizar los efectos económicos que pueden suscitar para las entidades financiadoras, el proceso de ejecución en la vía de apremio. Los objetivos específicos planteados son: 1) Como un proceso de ejecución hipotecaria modifica el valor registral del bien inmueble; 2) Analizar el sistema registral de bienes inmuebles de Guatemala y sus etapas de inscripción; y 3) Los requerimientos que una entidad financiadora debe de cumplir tanto registral como contable en una adjudicación en pago del bien inmueble ejecutado.

La importancia del análisis que a continuación se presenta, se debe a los efectos a nivel mundial de la caída en las ventas de los bienes inmuebles. En Guatemala existen pocos estudios al respecto, y no se han tomado en cuenta los efectos de este fenómeno económico sobre las entidades de crédito hipotecarias. El origen de la adjudicación de bienes inmuebles y falta de interés en el factor de riesgo relacionado para las entidades de crédito. Por las razones anteriores se plantean las siguientes interrogantes:

Como pregunta de investigación ¿Qué efecto económico puede suscitar para las entidades financiadoras, el proceso de ejecución en la vía de apremio?

Tomando como base la anterior pregunta se hicieron los cuestionamientos siguientes: 1) ¿Qué gastos debe cubrir el acreedor para reclamar la obligación hipotecaria por parte del deudor?; 2) ¿Cómo se registran los bienes adjudicados en remate?; 3) ¿Cuáles son los impuestos que se deben pagar por un bien inmueble en el momento de este tipo de transacción? y 4) ¿Qué repercusiones económicas causan a las entidades no reguladas el adjudicarse el bien inmueble que promueve una ejecución hipotecaria?

La investigación que se realizó es jurídico descriptiva y exploratoria. Incluye el análisis sobre las posibles causas que provocan la sobrevaluación de bienes inmuebles desde varios puntos de vista y como un punto de partida para la realización de posteriores investigaciones, así como exploración de acontecimientos en el campo inmobiliario hipotecario y en el área de desalojos y adjudicación al acreedor.

En algunos otros estudios, se habla de las hipotecas subprime, y el exceso de viviendas. Parafraseando a Richard Bove de Rafferty Capital Market en un artículo que se publicó en la web, advierte del potencial de la crisis hipotecaria y cómo afectará la venta de los créditos hipotecarios, así como los bienes inmuebles que están hipotecados, la venta de cartera morosa implica que se ofrecen a un precio menor del cual es motivo el crédito teniendo un margen de pérdida en algunos casos del 10%, la venta de estos bienes inmuebles se dificulta al existir menos dinero en el mercado. Dicho análisis fue realizado en los Estados Unidos pero esa crisis es una situación que puede ocurrir en cualquiera de los países centroamericanos en especial Guatemala por los niveles tan altos de préstamos hipotecarios existentes, así como el crecimiento de empresas que se dedican a otorgar financiamientos, y el poco estudio que se hace de los factores de riesgo y capacidad de pago de cada solicitante a un financiamiento.<sup>1</sup>

Se tiene como alcances del presente análisis la evaluación de la existencia o ausencia de pérdidas económicas para el acreedor, derivadas del Proceso de Ejecución en la Vía de Apremio y su ámbito el perímetro de la ciudad de Guatemala. Si se da la sobrevaluación por la adquisición de este tipo de bienes inmuebles y la investigación abarca únicamente a las entidades financieras y personas individuales guatemaltecas que se dedican a otorgar préstamos hipotecarios al público.

---

<sup>1</sup>Casas en Remate. "Reparación de las viviendas ejecutas por los Bancos". Estados Unidos, 2014. Disponible en <http://www.listadecasa.com/articles/mercado-inmobiliario/analista-advierde-sobre-potencial-crisis-hipotecaria/> Consultado el 1 de noviembre 2014

El presente trabajo de investigación como parte de la formación académica de maestría, puede considerarse como un aporte a la investigación en este campo. Dando a conocer la situación actual del mercado inmobiliario y el rol del acreedor hipotecario en el proceso de adjudicación en remate el bien inmueble en Proceso de Ejecución por la Vía de Apremio, por falta de pago del deudor. Así como el riesgo de pérdidas económicas por la sobrevaluación que sufre el bien inmueble objeto del proceso.

Se puede considerar como parte relevante de este estudio, la oportunidad de conocer mejor el funcionamiento y mejora del mercado de bienes inmuebles y que además permita acceso a los posibles compradores a mejores precios y ahorro en el pago de los impuestos relacionados.

La situación actual en Guatemala del sistema de registro de bienes inmuebles. Es importante saber que un alto porcentaje de los bienes inmuebles registrados en el sistema del Registro General de la Propiedad y en la Dirección de Catastro de Guatemala, no están actualizados y conservan el valor registrado originalmente en algunos casos desde hace más de cincuenta años y con valores de la época. Esto repercute en el monto sujeto de impuestos que no se encuentra actualizado. Adicionalmente, durante el proceso de adjudicación los valores originales deben ser actualizados y se incrementa el monto de impuestos. El efecto es un atraso en el proceso de compra venta por la desmotivación de compra debido a esta barrera arancelaria.

Con relación a los gastos incurridos durante el proceso de adjudicación, cada propiedad que se adjudica, genera gastos a la entidad financiadora tanto procesales, como impuestos entre los cuales se incluyen el pago de IVA por la factura de los intereses no percibidos pero ejecutados en la escritura traslativa de dominio. Así como también en la facturación por concepto de venta del inmueble, lo que reduce el margen de recuperación y de ganancia para la entidad de crédito.

El tema que se analiza es reciente y de actualidad por lo que existe escases de política y leyes inmobiliarias en Guatemala. Poca importancia se la ha dado a la problemática de vivienda, y la proliferación de zonas rojas inmobiliarias, son lugares que imposibilitan el otorgar un crédito. La mayoría de estudios existentes tratan el tema desde el punto de vista del deudor, pero en muy pocos lo miran desde el punto del acreedor.

Los estudios existentes sobre la legislación inmobiliaria, se enfocan principalmente en la crisis a nivel macroeconómico y no desde un punto de vista microeconómico aplicado a las pequeñas y medianas financiadoras de crédito hipotecario. En el caso de Guatemala existen pocos trabajos de investigación en esta área. La mayoría de análisis más detallados se basan en la experiencia de la legislación de otros países como España, Estados Unidos y países suramericanos. Los efectos principales de esta crisis han sido quiebras bancarias, caídas financieras y problemas familiares como suicidios masivos.

En cuanto al método de investigación aplicado para el presente estudio se realizó un cuadro de cotejo comparativos estratégicos entre varias legislaciones extranjeras, con la finalidad de obtener similitudes y diferencias con la legislación guatemalteca.

Con el objeto de lograr responder a las preguntas planteadas, los países analizados son aquellos cuyas crisis inmobiliarias han sido más conocidas como la española, costarricense y el Estado de New Jersey en la Unión Americana y porque estas crisis financieras han sido motivadas por los préstamos hipotecarios y los efectos económicos que causan al realizar una ejecución para exigir su cobro.

¿Cómo leer el presente estudio?

En el primer capítulo se encontrará el proyecto de liquidación, así como algunos conceptos importantes como el de hipoteca, sujetos y obligaciones en el ámbito inmobiliario, bien inmueble, el concepto de utilidad y como los efectos del proceso de adjudicación en el precio. Si ya se está familiarizado con estos temas puede empezar con el capítulo dos.

En el segundo capítulo se analiza el sistema de registro de propiedades inmuebles y su importancia dentro de la legislación y procesos inmobiliarios de crédito. También se hace referencia al sistema de registro alemán, procedimientos registrales y de inscripción de bienes adjudicados en remate. Estos temas son importantes antes de profundizar con el proceso de Ejecución en la Vía de Apremio.

Contenido del tercer capítulo, para quienes tienen las bases anteriores o solo estén interesados en profundizar en el aspecto económico de la investigación pueden empezar a leer en este capítulo tercero, donde se incluyen entre otros temas: La ejecución hipotecaria, riesgos de pérdidas para las instituciones de crédito hipotecario, controles contables relacionados. Así como los principales impuestos a los que está sujeto un bien inmueble mientras se desarrolla el proceso de adjudicación como son el impuesto al valor agregado y el impuesto único sobre inmuebles. Una vez concluido este capítulo se puede pasar a la parte de análisis de la investigación incluida en el capítulo número cuatro, Se incluyen como parte de este capítulo los procesos, procedimientos, costas legales y de inscripción asociados al proceso de adjudicación inmobiliaria crediticia. Para los interesados en ampliar conocimientos de la legislación inmobiliaria en otros países este capítulo proporciona un análisis estratégico comparativo entre los países de Costa Rica, España, el Estado de New Jersey de Estados Unidos de Norteamérica y las similitudes de estos sistemas con el sistema de Guatemala. Presentando el autor las respuestas a las hipótesis planteadas y que conclusiones se obtuvieron del estudio realizado.

## **CAPITULO 1**

### **LA HIPOTECA Y SU CUMPLIMIENTO**

Los créditos otorgados con garantía hipotecaria se consideran como la forma con mejor respaldo para entidades que otorgan préstamos. El cumplimiento de la obligación se encuentra avalado con un bien inmueble que es el cumplirá con la obligación en caso de que el deudor no pague el monto prestado.

#### **1.1 LA OBLIGACIÓN HIPOTECARIA**

A consideración del postulante de la presente obra, el proceso de liquidación de cuentas hipotecarias morosas ejecutado por las entidades de crédito puede incluir la renegociación del crédito, la ampliación del plazo de pago y en última instancia un proceso judicial como medida de recuperación de la inversión.

El paso inicial del proceso E.V.A. implica la exigencia de pago de la deuda. Asimismo, el acreedor incurre en gastos administrativos para recuperar la inversión. Entre los gastos comunes en los que se incurre se pueden mencionar edictos y honorarios profesionales legales.

Los gastos mencionados anteriormente no están contemplados en el contrato de garantía hipotecaria provocando un incremento en gastos y costas procesales durante el proceso de liquidación.

#### **1.2 La omisión del deudor en el cumplimiento de la obligación hipotecaria**

##### **1.2.1 La hipoteca**

Es importante mencionar que uno de los principales métodos de financiamiento en Guatemala, es el de garantía hipotecaria. Y algunos de los objetivos comunes de



la solicitud de financiamiento pueden variar entre unificación de deuda, emprendimiento, compra de activos, etc.

El Código Civil en el artículo 822 se refiere a la hipoteca: “La hipoteca es un derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación.”<sup>2</sup>

El autor Manuel Osorio dice que la hipoteca es: “Derecho real que se constituye sobre bienes inmuebles, para garantizar con ellos la efectividad de un crédito en dinero a favor de otra persona...el bien hipotecado no sale del poder del propietario hasta el momento del vencimiento de la deuda.”<sup>3</sup>

Rubén Contreras al dar el concepto de hipoteca señala “El contrato de hipoteca es el acuerdo de voluntades por el cual una parte denominada deudor hipotecario o garante hipotecario, grava expresamente uno o más bienes inmuebles o derechos reales sobre inmuebles, enajenables, sin perder por ello su posesión, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal determinada, ante la otra parte llamada acreedor hipotecario, quien al aceptarlo, también en forma expresa, adquiere para el caso de incumplimiento un derecho de persecución, venta judicial y preferencia en el pago, esta última según el lugar que el gravamen ocupe en la correspondiente inscripción registral.”<sup>4</sup>

De los conceptos antes descritos puede establecerse que la hipoteca es un derecho real de garantía que origina una obligación entre una parte llamada acreedor que presta una cantidad de dinero a cambio de una remuneración llamada interés, a otra persona llamada deudor que garantiza la deuda con un bien inmueble de su propiedad.

---

<sup>2</sup> (1963) **Código Civil. Decreto Ley número 106.** Artículo 822.

<sup>3</sup> Osorio, Manuel; **Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales**, Argentina, Editorial Heliasta, 1987. Pág. 352

<sup>4</sup> Contreras Ortiz, Rubén Alberto, **Obligaciones y negocios jurídicos civiles, parte especial: contratos.** Guatemala, Editorial Serviprensa, 2008. Pág. 538-539

### 1.2.2 Sujetos y obligaciones

Como analiza a continuación el investigador, un contrato de garantía hipotecaria requiere de una parte deudora o mutuaria y un acreedor o mutuante. También existen casos especiales en los que participan el deudor, acreedor y el propietario del inmueble

Cabe mencionar que el autor de la obra se refiere con el termino acreedor a las entidades financiadoras que se encuentran ubicadas en Guatemala, las cuales no se encuentran reguladas, no pueden captar dinero ya que es una calidad exclusiva de los Bancos regulado. Estas financiadoras otorgan créditos hipotecarios con dinero propio de los socios.

Como único sujeto activo es el acreedor: es la persona que otorga el crédito y a la cual le deben de pagar en la forma acordada (generalmente en forma mensual) los intereses que devengue la cantidad prestada o mutuada, Ossorio lo denomina como: “el que tiene garantizado su crédito con el derecho real de hipoteca, constituido a su favor sobre un inmueble de propiedad del deudor.”<sup>5</sup>

Vladimir Aguilar Guerra dice acerca del acreedor “Es el sujeto que se coloca en la posición activa o de poder de la relación obligatoria. Es, por tanto, el titular un derecho subjetivo de carácter patrimonial que llamamos derecho de crédito.”<sup>6</sup>

El Código Civil guatemalteco al referirse al acreedor estipula en el “artículo 824. Derecho de acreedor hipotecario. La constitución de la hipoteca da derecho al acreedor para promover la venta judicial del bien gravado cuando la obligación sea exigible y no se cumpla.”<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Ossorio, Manuel, Op. Cit. Pag. 23

<sup>6</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman, **Derecho de Obligaciones**. Guatemala, Editorial Orion, 2007. Pág.37

<sup>7</sup> Código Civil. Op. Cit. Art. 824

Se puede inferir, de la ley anteriormente descrita, que un contrato de hipoteca otorga un derecho al acreedor, que puede ser reclamado por medio del proceso de ejecución en la vía de apremio, cuando el deudor cae en incumplimiento de pago.

Por otra parte, el deudor es la persona a la cual se le otorgó el préstamo y dio un bien inmueble en garantía, el cual se encuentra obligado al pago de la deuda adquirida, así como de los intereses acordados, así Manuel Ossorio lo define como “El deudor es aquel que está obligado a dar, hacer o no hacer algo.”<sup>8</sup>

Vladimir Aguilar Guerra menciona al deudor “El deudor debe desarrollar la conducta (activa o pasiva) que conduzca al dar, hacer o no hacer esa alguna cosa a que se ha obligado. Además, debe hacerlo en el lugar, en el momento y en los términos establecidos en el programa prestacional o, en su defecto en los previstos por la ley.”<sup>9</sup>

### **1.2.3 Bien inmueble**

De la normativa y doctrina que a continuación se describe se puede mencionar que, en un contrato de hipoteca, el bien inmueble susceptible de ser gravado, es la garantía del acuerdo mutuo entre las partes y que a su vez genera una obligación por parte del deudor. El acreedor en el caso de incumplimiento de pago del préstamo de la parte deudora, puede iniciar la ejecución hipotecaria del bien inmueble.

El Código Civil establece que bienes no pueden ser susceptibles de hipoteca “Artículo 834. Los frutos no quedan incluidos en la hipoteca. Los bienes de una finca sobre los cuales puede constituirse prenda agraria no quedarán incluidos en

---

<sup>8</sup> Ossorio, Manuel, Op. Cit. Pag 251

<sup>9</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman, Op. Cit. 41

la hipoteca, salvo que estuvieren libres de gravamen al ejecutarse el cumplimiento de la obligación.”

“Artículo 838. Bienes que no pueden hipotecarse. No podrán hipotecarse: 1o. El inmueble destinado a patrimonio de familia; y 2o. Los bienes adquiridos por herencia, legado o donación, cuando el causante haya puesto dicha condición, pero ésta no podrá exceder del término de cinco años. Para los menores de edad dicho término se cuenta desde que cumplan la mayoría de edad.”<sup>10</sup>

El Código Civil de Guatemala establece los bienes a ser incluidos o excluidos del contrato de hipoteca. Por lo tanto, el acreedor debe realizar el análisis preliminar de crédito para determinar riesgos por posibles limitantes de recuperación de deuda, en cada solicitud de este tipo de crédito.

Ramón Sánchez Medal explica que “pueden ser la propiedad o casi todos los derechos reales sobre bienes inmuebles, con tal que sean enajenables o no sean estrictamente ligados a la persona de su titular, por lo que son hipotecables el dominio, sea puro y simple o sujeto a condición o a otra limitación: la parte alícuota de copropiedad; la nuda propiedad; el usufructo, pero con la peculiaridad de que la hipoteca subsiste aunque el usufructo se hubiera extinguido por voluntad del usufructuario; y el viejo derecho romano de superficie, sobre una construcción levantada en terreno ajeno por el constituyente de la hipoteca.”<sup>11</sup>

#### **1.2.4 La utilidad**

La tasa de interés o tipo de interés es el porcentaje al que está invertido un capital en una unidad de tiempo “Cantidad que debe reeditar el dinero generalmente cuando es dado a préstamo, y que es fijado por la ley, por la administración pública o por sus organismos bancarios oficiales.”<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Código Civil. Op. Cit. Art. 838

<sup>11</sup> Sanchez Medal, Ramon, **De los Contratos Civiles**, Argentina, Editorial Porrúa, 1991. Pág. 483

<sup>12</sup> Ossorio, Manuel, Op. Cit. Pag 736

El Código Civil guatemalteco establece que los intereses según el “Artículo 844. (Intereses sobre el capital que asegura la hipoteca). La hipoteca constituida en garantía de una obligación que devengue intereses no asegurará con perjuicio de tercero, sino los intereses de las dos últimas anualidades v los que se causen desde que se anote la ejecución.”<sup>13</sup>

El Código Civil incluye claramente el procedimiento a seguir respecto al cobro de intereses, el cual no puede superar los dos años. En el caso de incumplimiento de pago y aplicación de una ejecución hipotecaria, se deben agregar los intereses generados por el atraso en el pago, así como los gastos generados por demanda de ejecución en la vía de apremio.

Eugene Petit señala que el interés “Hasta el día de la restitución, el prestatario saca de las cosas prestadas toda la utilidad que pueden procurarle; y el que presta está privado de esta utilidad. Así es que, en Roma, antes como hoy, los prestamistas tenían costumbre de hacerse pagar intereses, usurae, que representaban el equivalente del uso de que les ha privado el mutum”.<sup>14</sup>

Otro concepto de intereses es de “Aquellos que se establecen por voluntad de las partes en virtud de contrato. La cuantía de los intereses convencionales se fija libremente por las partes, sin otros límites que los establecidos en la ley.”<sup>15</sup>

“La tasa de interés (o tipo de interés) es el pago estipulado, por encima del valor depositado, que un inversionista debe recibir, por unidad de tiempo determinado por parte del deudor, a raíz de haber utilizado su dinero durante ese tiempo. Con frecuencia se le llama el precio del dinero en el mercado financiero, ya que refleja cuánto paga un deudor a un acreedor por usar su dinero durante un periodo.”<sup>16</sup>

---

<sup>13</sup> Código Civil, Op. Cit. Art. 844

<sup>14</sup> Petit, Eugene, **Derecho Romano**, México, Editorial Porrúa. 2002. Pág.379-380

<sup>15</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman, Op. Cit. 205.

<sup>16</sup> Flores, William, Guatemala, 2015 Disponible en: <https://es.scribd.com/doc/253336092/Tasa-de-Interes> Consultado el 19 de abril 2,015

Con base a lo analizado por el postulante, comenta que hay diferentes tasas de interés que a continuación se mencionan; entre ellas la tasa de interés fija, la cual se aplica por un período mínimo de un mes o por un período de treinta años. Es importante mencionar que la aplicación de una tasa de interés fija determina un pago mensual fijo sobre un préstamo. A diferencia de la tasa de interés fija, existe la tasa de interés máxima: (la cual sólo se aplica a hipotecas con una tasa de interés variable / ajustable), este tipo de tasa de interés, se define como tasa de interés variable en el contrato de garantía hipotecaria.

Si explicando el autor que el interés de tasa variable es el comúnmente aplicado en Guatemala por las entidades de crédito hipotecario, así como prestamistas individuales. La razón de su aplicación se debe a que representa una mejor garantía de recuperación de la inversión. Sin embargo, la tasa de interés fija, se ha utilizado como base para créditos hipotecarios con auge desde la década de los años noventa hasta la fecha.

En el momento de realizar el contrato de mutuo con garantía hipotecaria para una mejor protección legal, esta tasa de interés queda por escrito en una cláusula del contrato de mutuo con garantía hipotecaria, y en la anotación registral de la propiedad, sobre la cual pesa el gravamen que garantiza la obligación.

Según el artículo 1942 del Código Civil de Guatemala “Por el contrato de mutuo una persona entrega a otra dinero u otras cosas fungibles, con el cargo de que se le devuelva igual cantidad de la misma especie o calidad.”<sup>17</sup>, y el artículo 1946 del mismo cuerpo legal regula “Salvo pacto en contrario, el deudor pagará intereses al acreedor y, a falta de convenio, se presumirá que las partes aceptaran el interés legal.”<sup>18</sup> El requisito para exigir el cumplimiento judicial es que se encuentre inscrito en el Registro de la Propiedad, que el pago no se efectuó en el plazo

---

<sup>17</sup> (1963) *Código Civil. Decreto Ley número 106*, Art. 1942

<sup>18</sup> (1963) *Op. Cit.*, Art. 1946

acordado haya sido incumplido de la obligación. Esto se refiere al atraso en el pago de los intereses por parte del deudor.

Con base a los artículos anteriores, se concluye que el acreedor puede reclamar el pago de la deuda por medio de la vía judicial en caso de atraso en el pago de los intereses por parte del deudor.

De lo anteriormente expuesto, cabe explicar que la importancia de la mención del cobro de los intereses y su incumplimiento es porque los intereses deben de ser incluidos en la demanda, ya que se convierte en dinero que no ha sido percibido por el acreedor, tampoco se encuentran registrados en los libros por no haber sido cancelados; en el caso de ser una entidad, la facturación mensual del pago de estos, generan impuestos que deben de ser cancelados; en el artículo 319 del Código Procesal Civil y Mercantil “Practicado el remate, se hará liquidación de la deuda con sus intereses y regulación de las costas causadas al ejecutante, y el juez libraré orden a cargo del subastador, conforme a los términos del remate...”.<sup>19</sup>

### **1.2.5 El cumplimiento de la obligación**

De lo que a continuación se analiza puede expresarse que el E.V.A. es la forma procesal por medio de la cual el acreedor exige al deudor el pago de la obligación previamente adquirida de un mutuo con garantía hipotecaria.

Ossorio define a la Ejecución en la vía de Apremio como “Mandamiento de autoridad judicial para compeler al pago de alguna cantidad o al cumplimiento de otro acto obligatorio. Procedimiento sumario para la ejecución de ciertos créditos líquidos o sobre cosas fungibles, así como para la ejecución de cosa determinada.

---

<sup>19</sup> Congreso de la República de Guatemala (1963) **Código Procesal Civil y Mercantil. Decreto Ley número 107.** Art. 319

Couture dice que es la vía sumaria de ejecución, más breve y rigurosa que la del juicio ejecutivo.”<sup>20</sup>

Mario Aguirre Godoy indica que “Se reguló por primera vez en el vigente Código Procesal la vía de apremio, con el propósito de que se acudiera directamente a la realización de los bienes del deudor, si la ejecución se basa en títulos a los cuales se les atribuye eficacia jurídica privilegiada. La vía de apremio procede cuando se pide la ejecución con apoyo en esa clase de títulos, siempre que traigan aparejada la obligación de pagar cantidad de dinero líquida y exigible.(...) En otros países a este proceso se le asemejan procesos diferentes con nombres variados como acción hipotecaria o ejecución hipotecaria, a esto la corte de california en la página oficial en la que ellos se publican, define la “Ejecución judicial: este tipo de ejecución se realiza iniciando un caso legal para que la corte dicte una orden para vender la casa (ejecutar el préstamo). Se usa cuando no hay una cláusula de poder de venta en la hipoteca o la escritura de fideicomiso. Generalmente, después de que la corte ordene la venta de su casa, se subastara al mejor postor.”<sup>21</sup>

Así también se define “Una ejecución hipotecaria es el proceso legal que inicia una institución de crédito para forzar la venta de una propiedad hipotecada cuando el deudor no ha cumplido los términos del contrato de crédito. El proceso empieza cuando el propietario de la vivienda no cumple con sus pagos mensuales antes del vencimiento. Las ejecuciones hipotecarias también pueden iniciarlas otras entidades que tienen algún derecho sobre la propiedad, como el condado, si no se han pagado los impuestos de la propiedad.”<sup>22</sup>

En el proceso de ejecución existe una fase en la cual se remata el bien inmueble, como lo explica Mauro Chacón Corado “El remate es la fase especial de la

---

<sup>20</sup> Ossorio, Manuel. Op. Cit. P.62

<sup>21</sup> Corte de California, Estados Unidos, 2014. <http://www.courts.ca.gov/1048.htm?rdeLocaleAttr=es> consultado el 8 de noviembre 2,014

<sup>22</sup> Oregon Home Owner Support, Estados Unidos, 2014, <http://www.oregonhomeownersupport.gov/sp/conozca-mas/el-proceso-de-ejecucion-hipotecaria> - Consultado el 8 de noviembre 2014



ejecución en vía de apremio pues es cuando los bienes del deudor que garantizan el cumplimiento de la obligación pueden ser subastados para satisfacer la pretensión del acreedor”<sup>23</sup>

El Diccionario de la Real Academia Española define el remate como “Postura o proposición que obtiene la preferencia y se hace eficaz logrando la adjudicación en subastas o almonedas para compraventas, arriendos, obras o servicios. Adjudicación que se hace de los bienes que se venden en subasta o almoneda al comprador de mejor puja y condición”.<sup>24</sup>

El Código Procesal Civil y Mercantil establece con relación al remate “Artículo 313. Hecha la tasación o fijada la base para el remate, se ordenará la venta de los bienes embargados, anunciándose tres veces, por lo menos, en el Diario Oficial y en otro de los de más circulación. Además, se anunciará la venta por edictos fijados en los estrados del Tribunal y, si fuere el caso, en el Juzgado Menor de la población a que corresponda el bien que se subasta, durante un término no menor de quince días. El término para el remate es de quince días, por lo menos, y no mayor de treinta días.”<sup>25</sup>

El investigador, derivado de su experiencia, puede explicar que el remate es una subasta de un bien inmueble, la cual es autorizada por un juez del ramo civil competente. Dicha subasta sirve para el acreedor obtenga el pago de la obligación adquirida por la contraparte deudora, vendiendo el bien inmueble a algún postor o en caso contrario de no haber ninguno, queda adjudicada al acreedor. Adicionalmente, como parte del proceso después del remate, el acreedor presenta el proyecto de liquidación, en el cual se detallan las costas procesales, el capital reclamado y los intereses sobre la cantidad adeudada. Asimismo, se contemplan los gastos relacionados con el inicio del proceso judicial,

---

<sup>23</sup> Chacón Corado, Mauro **Procesos de Ejecución**. Guatemala, Editorial Magna Terra Editores, 2011, pág. 131.

<sup>24</sup> Real Academia Española, España, 2014, disponible en <http://lema.rae.es/drae/?val=remate+> 1 de noviembre 2014

<sup>25</sup> *Código Procesal Civil y Mercantil. Op. Cit .Art. 313*

los cuales pueden incluir los honorarios profesionales, los edictos y otros gastos procesales de la ejecución.

Con relación a los edictos, explica el autor de la presente investigación, estos son gastos inmediatos en los que incurre el acreedor para la publicación de la ejecución de la deuda. Estos deben ser debidamente autorizados por el juzgado correspondiente.

Los edictos se definen como “los anuncios que en cumplimiento de una disposición legal, una autoridad, ya sea judicial, administrativa o legislativa, ordena que se incluyan en los diversos medios de comunicación, ya oficiales o privados, a fin de hacer del conocimiento del público el contenido del anuncio. Generalmente se publican en medios impresos, tradicionalmente en los periódicos de ‘circulación nacional’, o en los periódicos oficiales de cada Estado o de la Federación, en algunos casos en ambos, dependiendo de lo que establezca la legislación en cada caso. Cada edicto cumple con requisitos distintos de publicación, dependiendo de la autoridad o disposición legal que haya ordenado su publicación, por lo que habrá que estar atento en cada caso a los requisitos aplicables.”<sup>26</sup>

Otro concepto que se tiene de los edictos es “Citación del magistrado mediante llamamiento en los estrados del juzgado, audiencia o en diarios oficiales y no oficiales de mayor circulación en jurisdicción del domicilio del citado, a fin de hacer comparecer al tribunal a personas inciertas o determinadas de domicilio desconocido, o para comunicadas una resolución que les pueda interesar, igualmente se ordena publicar edictos de los actos jurídicos que pueden afectar a terceros a fin de hacerlos oponibles a estos.”<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Edictos y Remates México, 2012. “Qué son los edictos”. Disponible en: <http://www.mayeh.com/edyresa/%28S%2804qmhfvnhkh5x451bjwg3zr%29%29/FAQs.html> Consultado el 19 de abril 2015

<sup>27</sup> Enciclopedia Jurídica, 2014, “Edicto”. Disponible en: <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/edicto/edicto.htm> Consultado 19 de abril 2,015

Como parte del proceso de E.V.A. el autor al analizar el código procesal civil y mercantil en su artículo 313, en Guatemala se requiere la publicación de los edictos en el Diario Oficial y en algún otro diario de mayor circulación. Los edictos tienen un costo por palabra más el número de publicaciones. Los requisitos para el proceso por Vía de Apremio son tres publicaciones en un periodo no menor a quince días, en el que se anuncia la venta del inmueble en subasta.

El postulante comenta, con base a su práctica ejercida, con relación al comprobante de pago durante el proceso de liquidación, las facturas relacionadas con las publicaciones se adjuntan al proyecto de liquidación para agregarse a las costas procesales requeridas. El acreedor guarda copia de las facturas para sus controles. En el caso de entidades o personas jurídicas que otorgan créditos hipotecarios, los recibos sirven de comprobantes de pago acerca de los gastos incurridos durante el proceso de E.V.A., del bien inmueble y se integran al precio final.

Parafraseando, los honorarios profesionales del Abogado comentan la cita electrónica que son parte de los gastos que se incluyen en el proyecto de liquidación, los que se definen los honorarios de un abogado se rigen por una tarifa prefijada en el arancel. Se dan casos extremos. Por ejemplo, por un mismo caso, un abogado de prestigio puede cobrar mil dólares, pero otro, sin trabajo, puede realizarlos por solo cien dólares. Los honorarios en un E.V.A son en base a lo que se indica en el arancel de abogados.<sup>28</sup>

En el Decreto 111-96, el arancel de abogados regula como se fijan los honorarios y en el caso de un proceso judicial cuando no están en el arancel “Artículo 3. Los honorarios se fijan con relación al asunto y no en atención al número de abogados que intervienen en el mismo. De consiguiente, si en el mismo asunto intervinieren más de un abogado y no hubiere pacto en contrario, el pago se hará proporcionalmente. Artículo 4. Los honorarios profesionales de cualquier

---

<sup>28</sup>Flores Martínez Ricardo, Guatemala, 2015. “Los Honorarios Profesionales”. Disponible en: <https://es.scribd.com/doc/75131719/honorarios-profesionales>. Consultado el 22 de abril 2015

naturaleza, no especificados expresamente en este arancel, serán fijados por el juez aplicando por analogía las disposiciones de la presente ley.”<sup>29</sup>

Otro concepto de Honorarios dice “se emplea en plural (**honorarios**), se vincula a la remuneración que recibe un profesional liberal por su trabajo. Los honorarios, por lo tanto, equivalen a la paga o el sueldo que percibe una persona que ejerce su profesión de manera independiente (y no bajo relación de dependencia) Los servicios por los cuales se pagan honorarios suelen estar relacionados con una profesión, o bien requerir de una extensa experiencia y una serie de habilidades específicas dentro de un campo en particular del conocimiento.”<sup>30</sup>

En su tesis José Ricardo Díaz Cobon comenta sobre los honorarios y la necesidad de su cobro en la liquidación “Observando esta peculiaridad en el caso de los profesionales del derecho, cabe pensar en qué sucedería si no existiese el arancel y los vencidos en litigio tuviesen que cancelar los honorarios previamente establecidos entre la contraparte y su abogado. La naturaleza del hombre podría conducir a la conducta antiética e injusta por parte de los abogados y sus clientes en simular honorarios abultados, incluyendo en ellos parte de la reclamación principal del juicio y no sólo con el fin del reembolso, y así enriquecerse injustamente en detrimento de la parte vencida; cuestión que evita el arancel, encontrando, en nuestra opinión, su verdadero fin y naturaleza como un mecanismo de control que impide las posibles extralimitaciones. La manera en que el arancel evita esta conducta es prever que al finalizar un proceso se proceda a la elaboración de una liquidación, que contendrá las cantidades de dinero que por concepto de honorarios deberá pagar la parte vencida, liquidación que deberá sujetarse a lo prescrito en el arancel y ser aprobada por el juez, independientemente de lo convenido entre la parte vendedora y su abogado.”<sup>31</sup>

---

<sup>29</sup> Congreso de la República de Guatemala, (1996) Arancel de Abogados, Decreto número 111-96. Artículo 3-4

<sup>30</sup>Definición. de, USA, 2015. “Honorarios”. Disponible en: <http://definicion.de/honorarios/>  
Consultado el 22 de abril 2,015

<sup>31</sup> Díaz Cobon, Jose Ricardo. “**Análisis al decreto número 111-96 del congreso de la república, concerniente al sistema que regula el acto de pactar los honorarios que devengan los abogados al prestar sus servicios profesionales**”, Tesis de licenciatura en ciencias jurídicas y sociales, Universidad San Carlos. 2006.

En el caso que el deudor decida pagar el monto adeudado con el fin de recuperar el bien inmueble. Es importante considerar que el deudor debe pagar los honorarios para concluir el proceso y deben incluirse como gastos relacionados con el proceso.

Al contrario, si el juez le adjudica al acreedor el bien inmueble, los honorarios son cancelados por el acreedor, pero la propiedad queda cargada también con el monto final del auto que aprueba el juez del proyecto de liquidación, con todos los gastos incluidos.

Manuel Ossorio define las costas “gastos que se ocasionan a las partes con motivo de un procedimiento judicial cualquiera que sea su índole. En ese sentido se dice que una de las partes es condenada en costas cuando tiene que pagar, por ordenarlo así la sentencia, no solo sus gastos propios sino también los de la contraria.”<sup>32</sup>

El Código Procesal Civil y Mercantil de Guatemala norma: “Artículo 319: Practicado el remate, se hará liquidación de la deuda con sus intereses y regulación de las costas causadas al ejecutante, y el juez libraré orden a cargo del subastador, conforme a los términos del remate. Los gastos judiciales y de depósito, administración e intervención, y los demás que origine el procedimiento ejecutivo, serán a cargo del deudor y se pagarán de preferencia con el precio del remate, siempre que hayan sido necesarios o se hubieren hecho con autorización judicial.”<sup>33</sup>

De la norma transcrita es claro que el cobro proviene de una orden judicial emitida por juez por lo cual el proyecto de liquidación tiene características de obligatoriedad en su cumplimiento, el gasto que se ocasiona debe de ser incluido en el proyecto de liquidación, lo que conlleva a criterio del presente investigador a que el precio final se eleve, del bien objeto del proceso, esta situación afecta en

---

<sup>32</sup> Ossorio, Manuel, Op. Cit. pág. 181

<sup>33</sup> *Código Procesal Civil y Mercantil. Op. Cit. Art. 319*

cierto sentido y dificulta más que el deudor logre recuperar el bien, viéndose afectada la deuda principal, debido a que no solo se exige el pago de capital e intereses sino también el pago de costas procesales, y otros gastos que el acreedor ha tenido que hacer por causa de la iniciación del proceso.

### **1.3 Cómo afecta el proceso y la adjudicación en el precio final.**

Ana Lydia Valdez en su publicación electrónica expone que las propiedades adjudicadas “Se trata de casas, terrenos habitacionales, comerciales o industriales que fueron recuperados por la autoridad a través de un acto judicial.... Los inmuebles adjudicados que manejan los bancos se generan en el momento en que el particular adquiere un financiamiento hipotecario previamente autorizado. Al margen de las consecuencias generadas del incumplimiento por parte del acreditado, el inmueble es un inmueble bancario por su simple contrato de apertura de un crédito hipotecario. Pero cuidado, cuando se habla de un remate bancario se hace referencia al remate de inmuebles de carteras vencidas de los bancos. Mientras que si se habla de una adjudicación se hace referencia a inmuebles enajenados que se derivan de las carteras crediticias que otorgan las instituciones financieras.”<sup>34</sup>

Otro concepto de adjudicación es el de “Con origen en el latín *adiudicatio*, es la acción y efecto de adjudicar o adjudicarse (apropiarse de algo, obtener, conquistar, declarar que una cosa corresponde a una persona u organización). La adjudicación es el acto judicial que consiste en la atribución de una cosa (mueble o inmueble) a una persona a través de una subasta, licitación o partición hereditaria. El ganador del proceso, por lo tanto, se adjudica el bien y pasa a ser su propietario o responsable.”<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> Ana Lydia Valdez, Metros Cúbicos, México, 2014, “¿Qué es la vivienda adjudicada?”. Disponible en <http://www.metroscubicos.com/articulo/consejos/2012/10/17/crece-demanda-por-viviendas-adjudicadas>. Consultado el 3 de noviembre 2014

<sup>35</sup> Definición. De, 2014, “Adjudicación”. <http://definicion.de/adjudicacion/#ixzz3l2eG1VXh> Consultado el 3 de noviembre 2014

Ossorio lo define “Acción y efecto de conceder a uno la propiedad de alguna cosa, generalmente, la adjudicación se hace por la autoridad judicial o administrativa competente...Aplicase también en el orden privado para significar que, en una subasta, el subastador adjudica la cosa subastada al mejor postor.”<sup>36</sup>

Es importante anotar que el Código Civil de Guatemala establece que los bienes objetos de remate pasan a ser propiedad de la persona al que el juez se lo adjudique, libre de gravámenes según “Artículo 846. Cancelación de gravámenes en caso de remate. Los bienes rematados por ejecución de un acreedor hipotecario, pasarán al rematario o adjudicatario libre de las hipotecas de grado inferior que sobre ellos pesaren y también de los demás gravámenes, inscripciones y anotaciones inscritas con posterioridad a la inscripción de la hipoteca motivo de la ejecución.”<sup>37</sup>

Cabe mencionar que en su análisis Ana Lydia Valdez indica que “La diferencia de precios entre una vivienda sin estrenar y una adjudicada es de entre el 20 y 30%, considerando que el inmueble está bien cuidado y si está bajo una mercadotecnia dirigida al usuario particular. León Rodríguez, director de Estrategias Comerciales de BBVA Bancomer, dijo que en la actualidad hay mucha oferta tanto en instituciones financieras como de gobierno. Este banco oferta entre 3,000 y 4,000 propiedades en venta. Toda propiedad que llega a un remate hipotecario pasa por un proceso jurídico que va desde que se demanda al deudor, se le llevan pruebas al juez y se dicta una sentencia. Son muchas etapas las que hay que cubrir para llegar a un proceso de adjudicación.”<sup>38</sup>

Al hacer referencia acerca de los bienes inmuebles que son objeto de un remate y los gastos en los cuales se incurren al adjudicarse el bien, en la página web de Aportaciones Fiscales se expone que “En ese orden de ideas, el adquirente no obstante que tiene que soportar la carga tributaria del enajenante por virtud de la

---

<sup>36</sup> Ossorio, Manuel, Op. Cit. Pag. 36

<sup>37</sup> Código Civil de Guatemala, Op. Cit. Art. 846

<sup>38</sup> Ana Lydia Valdez, Metros Cúbicos, Loc. Cit. Consultado el 3 de noviembre 2014.

rebeldía en que incurrió, tiene por igual que cubrir el impuesto sobre la renta de los ingresos por adquisición de bienes, tomando en cuenta también como fecha de realización aquélla en la que se finque el remate del bien, en virtud de que es en ese momento en que se actualiza dicho supuesto jurídico.”<sup>39</sup>

De lo expuesto se puede advertir que los bienes que han sido objeto de remate, al momento de presentar el proyecto de liquidación y que este quede en firme, el monto originalmente adeudado se ve incrementado por los gastos relacionados con el proceso. Por lo tanto, si el deudor desea recuperar el bien debe pagar todos los gastos relacionados más el valor del capital e intereses. En caso de existir un postor a quien haya sido adjudicado el bien, entonces este deberá pagar la misma cantidad al igual que el deudor.

Rubén Alberto Contreras Ortiz señala al respecto de los gastos en el caso de existir un postor en el remate, que del “Precio que se obtenga en la venta judicial de bienes gravados, se pagarán: 1) Los gastos de rigurosa conservación que haya autorizado el juez. 2) La deuda por contribuciones (impuestos y arbitrios) de la finca o fincas objeto de la ejecución, correspondientes los últimos cinco años. 3) La deuda por seguros vigentes de la finca o fincas rematadas. 4) Los gastos del procedimiento ejecutivo, comprendiendo honorarios de abogado, procurador, depositario o interventor y expertos, regulados conforme a la ley. 5) Los acreedores hipotecarios, sub-hipotecarios o prendarios, conforme a lugar y preferencia legal de sus títulos. Artículo 850.”<sup>40</sup>

El autor en el ejercicio de su profesión comenta que en el caso que el juez adjudique el bien inmueble al acreedor, es el acreedor quien cubre las costas procesales en su totalidad. El precio final del inmueble se ve afectado ya que debe registrarse según el monto del proyecto de liquidación aprobado por el juez. Adicionalmente, se deben dar los avisos notariales necesarios para registrar los

---

<sup>39</sup> Luis Arturo Gonzales Román, “Aportaciones Fiscales”, México, 2015, disponible en <http://www.aportacionesfiscales.com/index.php/sitio-mainmenu-94/colaboraciones-mainmenu-41/168-adjudicaciones-por-remate-judicial>, 25 de abril del 2015.

<sup>40</sup> Contreras Ortiz, Rubén Alberto. Op. Cit. Pág. 578



cambios del bien inmueble en la Dirección General de Catastro. Comúnmente las modificaciones repercuten en un incremento en el pago de impuestos trimestrales. Es importante mencionar que en Guatemala las empresas que prestan el servicio de préstamos hipotecarios se ven afectadas por la venta de inmuebles que se registran a nombre de la misma. Adicionalmente, el precio registrado para los inmuebles puede resultar poco atractivo para los posibles compradores.

En su profesión el autor de la presente obra considera los siguientes aspectos a considerar en el caso de entidades financiadoras que adquieren un bien inmueble en remate:

- Es la entidad quien realiza el registro contable del bien inmueble adquirido. Los intereses cobrados y generados durante el proceso de liquidación se registran por medio de la emisión de una factura contable.
- La deuda queda cancelada al momento de adjudicarse el bien a la entidad y los intereses quedan registrados como pagados en la contabilidad de la entidad.

El fin comercial de dicha entidad es el otorgamiento de créditos hipotecarios por lo cual no existe un interés en adjudicarse bienes inmuebles, sino la obtención de efectivo para mover y generar intereses, que son las ganancias que se pretenden con el préstamo. La página electrónica de Asesores Legales y Fiscales aclara lo que con anterioridad se refiere al fin comercial “Nos estamos refiriendo al caso en que los adjudicatarios sean los bancos. Ocurre que en estos momentos los bancos tras promover una subasta con el fin de cobrar créditos no satisfechos, terminan por adjudicarse el bien por falta de un mejor postor. El banco no desea quedarse con un sinfín de inmuebles y tampoco desea perder dinero por los impagados, por lo tanto, este es el espacio de negociación para obtener inmuebles a un buen precio.”<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> Tax & Law, Asesores Legales y Fiscales, “¿Cómo comprar un Inmueble en remates bancarios?”. España, 2008, disponible en <http://www.asesoreslegalesyfiscales.com/noticiasasesoreslegalesfiscales/114-como-comprar-inmueble-remates-bancarios.html>, Consultado el 25 de abril 2,015

Por lo tanto, la adquisición de un bien inmueble en remate no representa un beneficio para las instituciones de crédito hipotecario. Adicionalmente, el posible plazo de venta del bien inmueble adquirido genera incertidumbre para la institución y las costas procesales representan un debito contable.

En la página electrónica “El Derecho del Grupo” de Francís Lefebvre, Jesús Sánchez y Vicente Pérez explican acerca de la situación de los activos del acreedor en el momento se adjudica el bien, “Cuando la entidad ejecutante acreedora se adjudica el bien hipotecada por el 50% del valor de tasación, fijado para la subasta o un porcentaje inferior al 80% del valor de tasación, si bien no supone un enriquecimiento injusto, al existir una previsión legal que lo ampara, habrá que analizar cuál es el valor por el que la entidad ejecutante la ha incluido en sus activos o, en su caso, por el que la ha vendido a un tercero, sin hacer uso de la cesión del remate, ya que, es evidente, que nadie puede ir contra sus propios actos y si la propia entidad acreedora lo ha tasado o le ha asignado un valor superior, éste debe imputarse como precio pagado a cuenta de la deuda reclamada, pudiéndose acreditar a través de la oportuna oposición a la ejecución ordinaria.”<sup>42</sup>

Del estudio realizado por el autor se puede mencionar que la recuperación de un préstamo hipotecario puede convertirse en un caso difícil de recobrar, debido a que el precio final de venta es el que determina el margen de beneficio para la entidad. Otras consideraciones respecto al proceso de compra venta de inmuebles de remate, son la depreciación anual del inmueble y el registro de pérdidas durante el proceso de venta. Se puede considerar como una inversión congelada por la inamovilidad del activo adquirido.

---

<sup>42</sup> Sánchez García, Jesús y Pérez Daudí, Vicente, “*La adjudicación del inmueble hipotecado al ejecutante por un valor inferior al de tasación. Aspectos problemáticos y propuestas de reforma*”, en página de Grupo Francís Lefebvre, El Derecho, España, 2015, disponible en [http://www.elderecho.com/civil/adjudicacion-hipotecado-Aspectos-problematicos-propuestas\\_11\\_247555001.html](http://www.elderecho.com/civil/adjudicacion-hipotecado-Aspectos-problematicos-propuestas_11_247555001.html), Consultado el 25 de abril 2,015

Adicionalmente, el investigador en el transcurso de su práctica en dicho tema comenta que el tiempo de duración del proceso puede representar una pérdida para la entidad de crédito hipotecaria. Ya que el tiempo promedio de un proceso de cobro en Guatemala sin oposición por parte del deudor es de seis a nueve meses de duración. En caso de oposición por la parte deudora, este puede durar años, causando pérdidas a la entidad que otorga el préstamo.

Al analizar lo anteriormente explicado en este tema el autor comenta acerca del primer objetivo específico planteado de la presente investigación, acerca de cuáles son los desembolsos que existen como honorarios profesionales y costas judiciales un proceso de ejecución en la vía de apremio que modifican el valor del bien inmueble al adjudicárselo el acreedor, modificando su valor registral al adjudicarlo por el nuevo valor por el cual el juez aprueba el proyecto de liquidación.

Debido a la estrecha relación e importancia que tienen los sistemas de registros aplicables a la legislación inmobiliaria, a continuación, se incluyen los aspectos más importantes y sistemas de registro para propiedades de bienes inmuebles más relevantes y sus características, para consideración de los interesados.

## CAPÍTULO 2 REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Desde la época romana surgen problemas acerca de la propiedad inmueble y su protección ante los abusos de terceras personas, varios países han logrado encontrar formas y métodos diferentes en el transcurso de los años, los cuales se adecuan a sus necesidades y sus legislaciones existentes.

### 2.1 DEFINICIÓN DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD

El Código Civil da un concepto del Registro de la Propiedad en Guatemala “Artículo 1124. 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.”<sup>43</sup>

La Real Academia Española conceptualiza al Registro de la Propiedad como “Aquel en que el registrador inscribe todos los bienes raíces de un partido judicial, con expresión de sus dueños, y donde se hacen constar los cambios y limitaciones de derecho que experimentan dichos bienes.”<sup>44</sup>

Ossorio define al Registro de la Propiedad como “Institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado a efectos de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contratantes, no solo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario (inhibiciones, embargos, promesa de venta, etc.). Se inscriben asimismo en el registro los derechos reales que pesen sobre el inmueble.”<sup>45</sup>

---

<sup>43</sup> Código Civil de Guatemala, Op. Cit.

<sup>44</sup> Real Academia Española, España, 2014 disponible en <http://lema.rae.es/drae/?val=registro+de+la+propiedad> Consultado el 3 de noviembre 2014

<sup>45</sup> Ossorio, Manuel, Op. Cit. pág. 655

La licenciada Claudia Lavinia Figueroa en el libro de Derecho Registral Uno proporciona un concepto amplio del registro de la propiedad “El profesor Serrano Alonso, indica que la seguridad del tráfico de los bienes inmuebles, se realiza mediante el servicio público del Registro de la Propiedad, de manera que, inicialmente, puede señalarse que el Registro de la Propiedad, no es otra cosa que el instrumento jurídico creado para lograr la efectividad y seguridad jurídica del tráfico jurídico de dichos bienes. El Registro de la Propiedad como institución jurídica es el instrumento del que se sirve el ordenamiento jurídico para dar seguridad jurídica a la propiedad inmueble y favorecer su negociación mediante la publicidad de su contenido. El Registro de la Propiedad da a conocer a los posibles interesados las titularidades jurídicas existentes sobre los bienes inmuebles previamente inscritos en el Registro, de modo que, con la simple consulta de los libros del Registro, el adquirente de un bien inmueble puede conocer quién es el titular del mismo y las diversas situaciones en las que el bien se encuentra (si está o no gravado, y las anotaciones existentes)”<sup>46</sup>

Otra definición la proporciona el Jurista Nery Muñoz “Como una institución mediante la cual se produce la publicidad jurídica, siendo el objeto principal de su organización la inscripción en los libros, que lleva consigo la publicidad material o sustantiva....como afirmamos antes, la Constitución Política de la República de Guatemala, consagra entre los derechos individuales de la persona, el libre acceso a los registros estatales, es decir lo que conste en archivos, fichas o cualquier otra forma de registro, así como la publicidad de todos los actos de la administración.”<sup>47</sup>

Nery Muñoz en su libro, entre otros conceptos, menciona a Cabanellas el cual expone en su publicación que “es la institución fundamental en la protección del dominio y demás, derechos reales, a cargo de la oficina de igual nombre y reflejada en los libros y asientos correspondientes, donde se anota o inscribe lo

---

<sup>46</sup> Figueroa Perdomo, Claudia Lavinia; Ramirez Daniel Ubaldo, **Derecho Registral 1**, Guatemala, Editorial Zona Grafica, 2010. Pág. 97-98

<sup>47</sup>Muñoz, Nery Roberto; Muñoz Roldan, Rodrigo. **Derecho Registral Inmobiliario**. Guatemala, Editorial Infoconsult. 2009. Pág. 61

relacionado con la creación, modificación transmisión o extinción de tales derechos.”<sup>48</sup>

El autor de la presente obra considera que el concepto anteriormente expuesto por el autor Nery Muño es el más completo, al considerar al Registro de la Propiedad como una institución, y dándole su carácter de esencial como la mejor forma de protección de los derechos que tienen las personas sobre sus bienes inmuebles, otorga eficacia y seguridad para terceras personas interesadas en alguna futura negociación sobre cualquier bien inmueble que se encuentre registrado.

## **2.2 Sistema registral**

En la actualidad existen diferentes sistemas de registro que pueden contribuir con la garantía de los derechos de los propietarios de bienes inmuebles.

Así, Nery Muñoz en su obra explica que es un sistema registral, propone que “Debemos entender por sistema registral, como una técnica de llevar el Registro en un determinado ordenamiento, que conlleva la publicidad registral y el medio para efectuarla. Hoy en día se consideran como simples etapas superadas en el desarrollo histórico de la publicidad registral...cuando se habla de sistemas registrales se hace referencia a las diferentes formas en que se pueden organizar los registros, así como también a los diferentes efectos que en éstos pueden tener las inscripciones, no sólo en cuanto a considerarlas declarativas o constitutivas sino también en cuanto a la protección de los derechos de terceros.”<sup>49</sup>

Entre los conceptos que se pueden mencionar del sistema registral en su tesis, Maira Oralia García Cifuentes lo define como “Podemos decir que los sistemas registrales son los mecanismos implementados para realizar las inscripciones de

---

<sup>48</sup> Muños, Nery Roberto; Muñoz Roldan, Rodrigo. Op. Cit. Pag. 62.

<sup>49</sup> Muños, Nery Roberto; Muñoz Roldan, Rodrigo. Op. Cit. Pag. 7-8

los títulos o documentos ingresados a los Registros de la Propiedad, estos varían de un país a otro.”<sup>50</sup>

Gabriel de Reina Tartière señala “Pocas ramas jurídicas se conocen donde se manifieste un interés más profundo por las tendencias extranjeras que el Derecho registral inmobiliario. En ello han influido variados factores: el hecho de que la publicidad de los bienes inmuebles se torne hoy una exigencia de carácter universal...Cada ordenamiento ha elegido el sistema registral más acorde con su tradición jurídica e intereses. Al adaptarlo a sus particularidades, podría afirmarse la existencia de tantos sistemas como legislaciones se dieran en la materia. Sin embargo, pese a esas singularidades, los sistemas registrales responderían a una serie de criterios básicos, en cuanto a su organización y eficacia, comunes para unos e ignorados por otros.”<sup>51</sup>

De lo antes analizado se puede concluir que los sistemas registrales se diseñan con el objetivo de mejorar los mecanismos y las formas de utilizar las técnicas, para reorganizar el registro de inscripciones y sus efectos. Como recomendación del autor es necesario explicar los sistemas más comunes existentes para una mejor comprensión de los mismos.

### **2.2.1 Sistema alemán**

Gabriel de Reina Tartière en su obra nos describe que este sistema “se regula en el Código Civil (BGB) y en la Ordenanza del Registro (GBO), disposiciones ambas que sirvieron de culminación para la espléndida tradición de los Estados germánicos en la materia... En Alemania, el Registro es llevado por los jueces de primera instancia y se estructura en tres secciones independientes: la primera, dedicada a la propiedad; la segunda, a los derechos limitados no hipotecarios, y la

---

<sup>50</sup> García Cifuentes, Maira Oralia **Necesidad que el derecho de prioridad opere de oficio en los registros de la propiedad**, Tesis de Licenciatura, Universidad San Carlos de Guatemala, 2009. Pag. 4

<sup>51</sup> De Reina Tartiere, Gabriel **Derecho Registral Inmobiliario Manual**. 2da edición. Editorial BdeF, Uruguay. 2006. Pág. 17

tercera, a las hipotecas y derechos afines. Así cada título se incluye en una de esas secciones en función de la clase de derecho que incorpore”<sup>52</sup>

El investigador al estudiar el sistema alemán comenta que es utilizado en países como Alemania, Austria y Luxemburgo. Este sistema se caracteriza por ser completamente constitutivo, por lo cual los derechos reales deben de ser inscritos en el Registro de la Propiedad y todo derecho de traslación de dominio sobre un bien, queda validada únicamente con su inscripción. Es importante para este sistema la relación y utilización del sistema del Catastro; en el cual se describen la realidad física, y construcción de los bienes inmuebles registrados.

En su tesis, Mayra Oralia García Cifuentes hace mención que “En este sistema las inscripciones registrales sustituyen la tradición, el derecho nace con el contrato o el acto jurídico y para su perfección, es necesaria la inscripción en el registro público. Esta perfección no es potestativa sino obligatoria. Este sistema se caracteriza por conservar la idea del título, es decir, existe el contrato y la inscripción en el registro; además existe una semejanza entre el catastro y el registro, lo que permite una mayor exactitud en la descripción de la finca.”<sup>53</sup>

Nery Roberto Muñoz destaca en su obra sus características las cuales son:

- “La inscripción tiene valor constitutivo antes se dan las fases del acto causal y el acuerdo real (negocio y consentimiento), previas a la inscripción. Las tres fases son: el negocio, consentimiento e inscripción, las tres constituyen el negocio jurídico real.
- Se legitima con la inscripción y fe pública registral.
- Hay una amplia calificación de los documentos registrales.
- Existe una agrupación de asientos por fincas, en folio real.

---

<sup>52</sup> De Reina Tartiere, Gabriel, **Op. Cit.** Pág. 19

<sup>53</sup> García Cifuentes, Maira Oralia. **Op. Cit.** Pág. 7



- Se realiza la inscripción por medio del sistema de encasillados, en el cual el Registrador toma del título los datos esenciales llevándolos a la correspondiente casilla.
- Existe una plena correspondencia con el Catastro.
- Hay prioridad por el orden de presentación de los títulos.
- El tracto sucesivo rige el orden riguroso de inscripciones.”<sup>54</sup>

De lo descrito puede extraerse que el sistema alemán es similar al sistema registral guatemalteco ya que este tiene características constitutivas de un derecho real como la hipoteca. Además, queda protegida legalmente y es sujeta de reclamo desde su registro. Esta característica es necesaria para constituir un Derecho Real.

### 2.2.2 Sistema australiano

El autor de la presente obra explica este sistema registral también conocido como sistema de acta torrens, proviene su nombre de Sir Robert Torrens, quien vivió en Australia, con este sistema lo que se busca es la rapidez en los negocios inmobiliarios. Se habla de dos títulos de propiedad el primero obtenido por la Corona y el segundo el cual proviene de compraventa y otros contratos de traslación de dominio.

Gabriel de Reina Tartiére señala que “el régimen de la propiedad y su registración es competencia estatal... el principal objetivo de esta regulación era la creación de una institución que permitiera la movilización de la propiedad inmueble y acabara con las trabas y los enormes costes de una contratación inmobiliaria sujeta hasta entonces al Derecho inglés.”<sup>55</sup>

---

<sup>54</sup> Muños, Nery Roberto; Muñoz Roldan, Rodrigo. Op. Cit. Pág. 14.

<sup>55</sup> De Reina Tartiére, Gabriel, **Op. Cit.** Pág. 20-21

Sobre el sistema australiano, Lidia del Carmen Solares Samayoa expone que “Para ello se estableció el sistema de matriculación o sea el acceso por primera vez, al Registro Público. La inmatriculación era voluntaria, pero una vez hecha, la finca, quedaba sometida al sistema registral. La inmatriculación tiene por objeto comprobar la existencia de la finca, su ubicación y sus límites, Y acreditar el derecho del inmatriculante, así como hacer inatacable ese derecho. De esta manera se crea un título único y absoluto. Para matricular se sigue un procedimiento consistente en presentar una solicitud al Registro, a la que se acompañan planos, títulos y además documentaciones necesarias. Esa solicitud y sus anexos se someten al examen de peritos: unos de ellos son juristas y los otros son ingenieros topógrafos. De esa manera se busca una gran perfección tanto desde el punto de vista legal, como desde el punto de vista físico. Seguidamente, de acuerdo con el examen, se hace una publicación que contiene todos los elementos del caso y de individualización de la persona y de la finca, fijándose un término para que pueda presentarse una oposición por cualquier interesado; vencido el cual, se hace el registro, o sea se inmatricula la finca y se redacta el certificado del título. El título sirve para transmitir la propiedad del inmueble con mucha facilidad, mediante un simple memorándum que es como un endoso.”<sup>56</sup>

Los autores Claudia Lavinia Figueroa y Daniel Ubaldo Ramírez explican que las características que destacan a este sistema registral son:

- La inmatriculación voluntaria y luego todas las negociaciones son de inscripción obligatoria
- No hay plazo para presentar los títulos, pero como el Registro da el título debe de acudir a él para materializar la negociación.
- El Registro de Documentos, es de mera inoponibilidad de lo no inscrito frente a lo inscrito.
- Es un Registro no convalidante.
- Se utiliza un sistema de archivo de documentos.

---

<sup>56</sup> Solares Samayoa, Lidia del Carmen Op. Cit. Pág. 19

- En este sistema se elaboran los títulos reales con su duplicado en el Registro. El original lo archiva el Registro y el duplicado se da al adquirente o titular registral.
- Las anotaciones se hacen en el título real original y se pide al titular que lleve el duplicado y allí se haga constar también lo negociado o anotado.
- No hay una prioridad per sé, sino un sistema de archivo por fecha de elaboración de los documentos que se faccionan ante el propio Registro
- El Catastro es Relativo.<sup>57</sup>

El investigador al analizar lo anteriormente expuesto comenta que este sistema crea un vínculo entre el bien inmueble con el título, ya que en el título quedan registradas todas las anotaciones que se hagan, lo que se deja en archivos es un duplicado del documento, a diferencia del sistema alemán que se ordena mediante un registro de folio real. El principio de primero en tiempo primero en derechos, aquí no se cumple ya que se toma como base la fecha del título o su anotación. No existe una relación con el Catastro, lo que obliga a que en el contrato se haga constar todas las características del bien inmueble detalladamente. La inseguridad a criterio del autor de la presente obra es que en este sistema puede darse la pérdida del título, situación que puede crear una confusión en los derechos sobre dicho bien.

### **2.2.3 Sistema español**

La licenciada Mayra Oralia García Cifuentes indica que el sistema español “Se caracteriza porque se fundamenta en la teoría del título y el modo, es decir la propiedad es adquirida a través de contratos mediante la tradición. Esta teoría se aplica a las adquisiciones por contrato para la propiedad y para los derechos reales. En este sistema se presume la veracidad de los asientos registrales y las inscripciones se reputan exactas a favor del tercero adquirente.”<sup>58</sup>

---

<sup>57</sup> Figueroa Perdomo, Claudia Lavinia; Ramírez, Daniel Ubaldo Op. Cit. Pág. 24-25

<sup>58</sup> García Cifuentes, Maira Oralia. Op. Cit. Pág. 11

Describe De Reina Tartiére que, la Ley Hipotecaria del año 1861 fue ordenada en el bienio 1944-1946 y reformada en el año del 2007, optó por un modelo del tipo mixto. Aunque la inscripción se fija con un carácter declarativo y firmemente se enuncia que la inscripción no convalida los actos y contratos nulos, con arreglo a las leyes, el hecho de recoger también el principio de fe pública registral del sistema alemán, posibilita que quien hubiera adquirido a non domino, es decir, del sujeto que, aparece como titular en Registro, no es realmente el propietario, consolida también un derecho inatacable, incluso, frente al dueño verdadero.<sup>59</sup>

Según Claudia Lavinia Figueroa y Daniel Ubaldo Ramírez al mencionar los sistemas registrales comentan que las características del sistema español:

- Es un registro declarativo, con excepción de la hipoteca.
- No existe un plazo para presentar los títulos ante el Registro.
- Es un registro de fe pública Registral
- Registro convalidante
- Se usa un sistema de transcripción, pero únicamente de cláusulas que produzcan efectos reales, frente a terceros.
- No se solicita duplicados
- Se organiza por medio de un Folio real.
- La prioridad esencialmente establecida al momento de presentación material o telemática, fax o cualquier otro medio que la tecnología permita.
- El catastro incluido en el registro y en relación con otras instituciones vinculadas.<sup>60</sup>

Para este autor es importante indicar que la organización de folio real, coincide con el sistema utilizado en Guatemala excepto porque en este sistema falta el plazo para registrar los títulos, generando un criterio de no obligatoriedad para su

---

<sup>59</sup> De Reina Tartiére, Gabriel. Op. Cit. Pág. 25

<sup>60</sup> Figueroa Perdomo, Claudia Lavinia; Ramírez, Daniel Ubaldo Op. Cit. Pág. 24-25

registro. Adicionalmente no se hace entrega de una copia del título para que quede archivado y se puede presentar mediante algún medio tecnológico valido.

#### **2.2.4 Sistema francés**

En este sistema, indica Lidia del Carmen Solares Samayoa que “Antiguamente, el conservador de hipotecas copiaba íntegramente el acto; Pero desde el año de mil novecientos veintiuno, el conservador que es el registrador, encuaderna uno de los dos ejemplares que hay obligación de exhibirle del acto, en el lugar que le corresponde, devolviendo el otro con mención de haber sido registrado. Los documentos se encuadernan por orden de entrada y se anotan en un índice que se lleva por riguroso orden cronológico. Además, se lleva lo que se denomina: fichero inmobiliario, que es doblar la inscripción a través de: El fichero personal, que consiste en llevar una ficha por cada propietario o titular de derecho real. En ella se menciona todos los inmuebles o los derechos reales de cada propietario o titular; El fichero real o sea unas fichas que se llevan en relación con las fincas. Las fichas parcelarías se llevan una por cada finca, y están ligadas con el Catastro. Sólo se han establecido donde el Catastro ha sido renovado y está completamente al día; las fichas especiales con las que se llevan para los inmuebles urbanos. En ellas se establecen las características de dichos inmuebles, así como los derechos de propiedad y gravámenes sobre ellos. En el derecho francés se tiene la precaución de identificar a las personas de los otorgantes, así como a las fincas que han de ser objeto de registro. Por eso se exige que el documento al inscribirlo tenga forma auténtica siendo, naturalmente, el básico, el documento notarial.”<sup>61</sup>

Las características mencionadas por Nery Roberto Muñoz de este sistema son:

- “La transmisión se hace por vía consensual sin necesitar registración.

---

<sup>61</sup> Solares Samayoa, Lidia del Carmen **LA CALIFICACIÓN REGISTRAL EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL**, Tesis de Licenciatura, Universidad San Carlos de Guatemala, 2005.

- Los Notarios y otros funcionarios públicos que otorgan títulos registrables, están obligados a presentarlos al Registro en un plazo preestablecido.
- No hay calificación o hay una calificación limitada de los documentos registrables.
- La registración no convalida los títulos nulos o anulables.
- Se transcribe literalmente el documento y se solicita un duplicado para archivo.
- Existe un índice alfabético de persona y otro por fincas encuadrado en orden cronológico.
- La prioridad u orden de preferencia entre los títulos presentados determina la registración, dando la prioridad el día, no la hora, por lo que si existen documentos presentados el mismo día tendría preferencia la fecha otorgamiento.
- Existe una coordinación con el Catastro.”<sup>62</sup>

Las características que se exponen de este sistema, según Maira Oralia García Cifuentes, que “Podemos decir que, este sistema tiene muchos rasgos al sistema guatemalteco, a excepción de lo relacionado a los ficheros, lo cual no existe en Guatemala, pero en cuanto a lo demás referido este sistema se asemeja mucho al nuestro, iniciando con el hecho de que en Guatemala existe la obligación de que todo documento que se presente al Registro de la Propiedad debe ser en duplicado y al realizar la inscripción correspondiente se devuelve al interesado el original al cual se le hace mención de haber realizado la inscripción.”<sup>63</sup>

Del estudio realizado, este investigador concluye que el sistema español presenta similitudes con el sistema registral que se utiliza en Guatemala, una de estas es la preferencia en el momento de inscripción de un documento en cuanto se refiere a cuál fue primero. De lo cual surge la peculiaridad de primero en tiempo, primero en Derecho. Cada documento al ser presentado se registra la hora exacta y fecha en la cual se presenta para su inscripción, así la tendrá una preferencia de

---

<sup>62</sup> Muños, Nery Roberto; Muñoz Roldan, Rodrigo. Op. Cit. Pág. 9.

<sup>63</sup> García Cifuentes, Maira Oralia. Op. Cit. Pág. 4

inscripción frente a algún otro documento presentado con posterioridad. A lo anterior explicado se le conoce como el principio registral de prioridad, que es necesario para hacer valer los derechos que recaen sobre el bien ante un tercero o un órgano jurisdiccional.

### 2.2.5 Sistema registral según la forma

Maira Oralia García Cifuentes menciona en su obra otros sistemas registrales que cita el autor Bernardo Pérez Fernández del Castillo:

- a) **Personal:** Este sistema establece que de cada persona tanto jurídica como natural existe un registro único en el que se inscriben todas las garantías prendarias sobre bienes presentes o futuros, sin necesidad de dar detalles o identificarlos. Este sistema es utilizado en Estados Unidos de Norteamérica.

Cada contrato que se registra debe de llevar una transcripción completa y exacta de su texto en los libros destinados para su registro. Un ejemplo es el de una persona natural que compra un bien inmueble, se registra esta compra en la partida que se encuentra a su nombre, luego esta persona fallece y deja dicho bien intestado, todos los actos que siguen a su fallecimiento, incluyendo su intestado queda registrado en la partida.

- b) **Folio Real:** En este sistema, el folio es una carpeta con una carátula y tres partes, destinadas a inscribir cada uno de los bienes inmuebles y muebles. Este sistema permite dar información rápida y certera sobre un bien. Los asientos se practican en los folios: real de inmuebles y real de muebles.

Su base principal como se menciona es el bien inmueble o mueble, en cada partida queda registrado todos los actos, derechos y contratos que se realizan de cada bien. Este sistema permite que el principio de publicidad

registrar sea más accesible y sencillo, creando un ambiente de seguridad a las personas y entidades.

- c) **Libros o siga la flecha:** Este sistema establece la anotación o inscripción de los títulos por medio de los cuales se crean, transmiten, modifican o extinguen los derechos reales sobre inmuebles o la posesión. Los libros están ordenados y divididos, en el orden primero de inscripción de la propiedad y por consiguiente los gravámenes que pesan sobre él. Dentro de este sistema se encuentran los de transcripción (copia textual del documento), inscripción (se extrae la parte fundamental del acto) e incorporación (se encuadernan las copias certificadas de los títulos).
  
- d) **Electrónico:** Este sistema ha sido adoptado en algunos países como Austria y funciona como un programa informático con una base de datos central interconectada y de esta sale la información a cada registro que esté inscrito. Las bases de datos deben contar con un respaldo electrónico. Mediante este programa se realizará la captura, almacenamiento, custodia, seguridad, consulta, reproducción, verificación, administración y transmisión de la información registral.<sup>64</sup>

### 2.2.6 Sistema registral según la eficacia concedida a la transcripción

Lidia del Carmen Solares Samayoa menciona que se considera otro sistema registral que es según el efecto que produzca su inscripción en el registro y en este caso tenemos los siguientes.<sup>65</sup>

- a) Efectos de hecho: Estos efectos son comunes a todos los registros, pues en todos ellos el asiento existe, tiene un carácter informativo y puede ser

---

<sup>64</sup> García Cifuentes, Maira Oralia. Op. Cit. Pág. 12-13

<sup>65</sup> Solares Samayoa, Lidia del Carmen. Op. Cit. Pág. 16



consultado por cualquier persona y existe sin necesidad de producir determinados efectos.

- b) Efectos probatorios: El Registro es un medio privilegiado de prueba de lo consignado en el asiento, en ciertos casos, como en el caso del Registro Civil, el asiento puede ser aún un medio específico de prueba.

### **2.2.7 Sistema registral que se aplica en Guatemala**

En este subtítulo el presente investigador, al analizar los sistemas registrales expuestos, presenta sus comentarios en los siguientes párrafos acerca de qué sistema registral se utiliza en Guatemala. Por lo que nos dice que el Registro de la Propiedad en Guatemala es una institución pública creada con el objeto de inscribir todo tipo de derechos, anotaciones y gravámenes sobre un bien inmueble o mueble.

El mencionado registro de propiedad, utiliza un sistema de folio real en el cual cada finca inscrita tiene una cuenta propia, dándole un carácter único que distingue cada notación, gravamen o limitación. El sistema de folio real se basa en la Ley Hipotecaria Española de 1861. El sistema de registro de la propiedad de bienes inmuebles en Guatemala permite adjuntar otros documentos tales como planos autorizados por un ingeniero. Los planos registran las medidas, colindancias y la ubicación del bien inmueble.

El registro de la propiedad es un registro de acceso público. Lo que significa que toda persona interesada y portadora de los números de finca, folio y libro puede solicitar la consulta de cualquier finca para ver el historial. El acceso a la información de bienes inmuebles es de utilidad para las personas que están interesadas en comprar un bien inmueble, u otorgar créditos hipotecarios para poder verificar la situación actual de la finca. El acceso público al registro de propiedades a los interesados, garantiza el derecho sobre un bien oponible ante el

interés de un tercero. Es importante considerar que los derechos de un bien inmueble pueden ser objeto de reclamo ante un organismo judicial siempre y cuando se encuentren registrados.

El proceso de inscripción y anotaciones de los derechos sobre un bien inmueble se realiza bajo solicitud de la parte interesada u orden de juez competente. Algunas excepciones de las anotaciones de oficio en el caso de registro pueden ser en caso de confusión cuando el bien inmueble es objeto de proceso de Ejecución en la Vía de Apremio y es adjudicada al acreedor. En este caso de oficio se cancela la hipoteca registrada a favor del acreedor por convertirse en el propietario del bien. El Registro usa un sistema declarativo para sus inscripciones, ya que se declara la existencia, transmisión, modificación o extinción de un derecho sobre un bien inmueble. Para que estos derechos sean oponibles erga omnes, el documento donde constan estos, se presenta para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

### **2.3 Procedimiento registral**

En el Registro de la Propiedad se inscriben los bienes inmuebles y muebles como se mencionó anteriormente en esta investigación.

- Procedimiento Registral de la Hipoteca que a continuación se describe, es un aporte del autor en base a su experiencia en el ejercicio notarial: Después de que las partes, tanto el acreedor como el deudor, firman la escritura pública de mutuo con garantía hipotecaria, esta se lleva al Registro y se presenta en la ventanilla para su inscripción. Para dicho trámite se deben cancelar los honorarios al Registro de la Propiedad según lo establecido en el Acuerdo Gubernativo 325-2005 referente al Arancel General para los Registros de la Propiedad.
- Al momento de recibir el documento, en la ventanilla se le asigna un número y se entrega a la parte interesada una contraseña donde se anota el número que se le asignó al documento al momento de presentarlo. Los honorarios que se cancelaron por la inscripción. Adicionalmente, el

documento que se inscribe requiere de un sello, en el cual se indica la hora y fecha de su presentación.

- El operador designado por el Registro califica el documento y verifica el bien inmueble sobre el que recaerá el gravamen hipotecario y si existe alguna anomalía o impedimento tanto de los otorgantes como del notario que fracciona la escritura.
- Se envía el documento al registrador auxiliar para comprobar los datos y la operación a realizar. Al ser verificado, el registrador auxiliar realiza la razón en el registro del bien inmueble en la cual queda constancia de la operación.
- Al finalizar el documento es llevado de regreso a la ventanilla para su entrega al notario que lo presentó.

El investigador en los siguientes párrafos aporta en su experiencia en el ejercicio como abogado y notario, por lo que un bien inmueble que ha sido gravado por una hipoteca, es sujeto de posible ejecución en la Vía de Apremio en caso de incumplimiento de pago por parte del deudor. El proceso de ejecución implica la obligación de subastar públicamente el bien inmueble en cuestión con el objetivo de que el acreedor recupere la inversión. El proceso de adjudicación de un bien inmueble adquirido en subasta consiste en la adjudicación del bien por un juez al interesado que así lo solicite. A continuación, el juez asigna un término de tres días para que la parte deudora otorgue la escritura traslativa de lo contrario la otorga el Juez en su rebeldía. La siguiente fase requerida consiste en registrar el bien inmueble en el Registro General de la Propiedad con el objetivo de cancelar la inscripción hipotecaria, así como la inscripción de la escritura traslativa de dominio donde se registra la compra del bien inmueble en el proceso de subasta.

En la práctica del ejercicio notarial el autor aporta a continuación el procedimiento para la inscripción de las escrituras de adjudicación en pago en un proceso Ejecutivo en la Vía de Apremio, como sigue:

Documentos Requeridos:

1. Título original o primer testimonio de la escritura pública.
2. Duplicado del documento anterior firmado y sellado por el notario.
3. Boleta de presentación.

Pasos a seguir:

1. Remisión de testimonio especial al Director del Archivo General de protocolos, dentro del plazo de los 25 días hábiles siguientes a su otorgamiento, incluyendo cada hoja con un timbre fiscal de Q 0.50 y lo correspondiente al timbre notarial del dos por millar.
2. Agregar al testimonio de la escritura el impuesto al valor agregado, siendo la forma de realizar su pago: llenar el formulario SAT 2083, realizar el pago en efectivo en cualquier banco del sistema, o por banca electrónica (esta hoja impresa debe de ser autenticada por el notario).
3. Solicitar una boleta de presentación de documento en el Registro General de la Propiedad o descargarla de la página Web: [www.rgp.org.gt](http://www.rgp.org.gt)
4. Presentar en la caja el testimonio original y su duplicado, así como la boleta de presentación.
5. El cajero hará el cálculo de honorarios que se deberá pagar e indicará la fecha en que se deberá recoger el original del testimonio que se presentó, con la razón registral, en donde conste que la propiedad quedó debidamente inscrita.

### **2.3.1 Inscripción de un bien adjudicado en remate**

El autor nos comenta que el proceso de inscripción de un bien inmueble adjudicado en remate, se inicia con el registro del bien inmueble por parte del operador, y el análisis de los documentos expuestos anteriormente. Es importante anotar que antes de realizar la inscripción del inmueble, el registrador verifica la existencia de anotaciones hipotecarias que afecten al bien. En el caso de existir anotaciones hipotecarias anteriores entonces el registrador cancela las inscripciones por el principio de prioridad que regula el sistema de registro de la propiedad de inmuebles en Guatemala.

El Código Civil guatemalteco lo cita en el “Artículo 846. (Cancelación de gravámenes en caso de remate). Los bienes rematados por ejecución de un acreedor hipotecario, pasarán al rematario o adjudicatario libre de las hipotecas de grado inferior que sobre ellos pesaren y también de los demás gravámenes, inscripciones y anotaciones inscritas con posterioridad a la inscripción de la hipoteca motivo de la ejecución.”<sup>66</sup>

Al contrario, si el bien no tiene ninguna hipoteca, siendo la única anotación vigente la hipoteca que fue objeto del proceso de Ejecución en la Vía de Apremio, se procede a cancelar la anotación en el Registro. En la razón de inscripción en el área que corresponde a las cancelaciones, se anota que por confusión la anotación hipotecaria queda cancelada por reunirse en una misma persona las calidades de acreedor y propietario, tal y como lo cita nuestro Código Civil en su “Artículo 1173. Cuando se presente al Registro un título traslativo de dominio o derecho real, otorgado en virtud de remate por ejecución judicial, se cancelará de oficio todo embargo anotación o inscripción posterior a la inscripción o anotación del derecho que hubiere motivado el remate. Asimismo, se cancelará la anotación de la demanda de nulidad o falsedad del título que haya dado lugar a la ejecución y al remate.”<sup>67</sup>

Con base al análisis realizado en la presente investigación, el Registro de la Propiedad con el anterior artículo citado crea un beneficio a la persona a quien se adjudicó el bien inmueble en el remate. El beneficio consiste en cancelar todas las anotaciones e inscripciones posteriores al contrato de hipoteca que dieron origen al proceso de ejecución en la vía de apremio. Por lo que, el bien inmueble queda sin ninguna obligación pendiente que genere proceso de cobro. El artículo citado exime al antiguo deudor de cualquier otro proceso legal sobre la misma deuda. Esto se debe a que la obligación que originó la hipoteca y que inició el proceso de ejecución queda completamente satisfecha.

---

<sup>66</sup> Código Civil de Guatemala, Op. Cit. Art. 846

<sup>67</sup> Ibid. Art. 1173

Con este capítulo se logra estudiar los diferentes sistemas registrales existentes, para concluir con el sistema utilizado en Guatemala, teniendo como importancia comentar los procedimientos que se llevan a cabo para la inscripción de un bien inmueble adjudicado por el juez del ramo civil a una entidad financiadora en la ejecución hipotecaria. Su importancia al responder al segundo objetivo específico es la de examinar por qué el bien inmueble objeto de una ejecución es en esta etapa donde produce el mayor efecto económico como se observa en el transcurso de la investigación.

Como parte integral de un sistema es importante incluir un análisis desde el punto de vista económico del proceso de ejecuciones inmobiliarias. Por lo que, a continuación se incluye: Análisis de riesgos durante el proceso de ejecución de un bien inmueble, aspectos relevantes de la valoración y actualización contable y del precio real del bien inmueble al momento de la ejecución, Impuestos a pagar como parte del proceso y conceptos relacionados.

## CAPITULO 3

### **Análisis económico de la ejecución hipotecaria**

El proceso de Ejecución en la Vía de Apremio tiene efectos económicos en las entidades no reguladas que otorgan créditos hipotecarios, esto se debe a que se inicia por medio del auxilio de un abogado. De lo cual se generan honorarios, costas judiciales e intereses atrasados como a continuación se explica.

#### **3.1. Efectos económicos en las entidades financiadoras**

El autor de la presente investigación comenta que el objetivo de las entidades de crédito es obtener ganancias o beneficios sobre el servicio de crédito hipotecario otorgado a los deudores. Dichos beneficios se reflejan en el monto de ganancia por concepto de intereses sobre el préstamo otorgado a los deudores. Con relación a los intereses, estos deben cancelarse por parte del deudor en el plazo acordado por los interesados. En el caso de falta de pago, el acreedor tiene el derecho de iniciar el proceso de cobro ante el Juzgado de Ramo Civil. El objetivo de iniciar un proceso de cobro es la recuperación de los intereses y el capital otorgado en préstamo. Los posibles resultados de la ejecución en la Vía de Apremio pueden ser que el acreedor recupere el monto del préstamo o el juez le dé la adjudicación del bien inmueble en remate, y solicitarle la escritura traslativa de dominio, que implica el bien inmueble hipotecado como pago de deuda.

Además, el investigador explica el principal efecto relacionado con la venta inmediata del bien inmueble es la generación de ganancias para el acreedor. Sin embargo, se deben considerar algunas desventajas relacionadas con el atraso en el proceso de venta del bien inmueble. Entre estas desventajas se consideran, el atraso en la recuperación del monto de crédito otorgado, estancamiento del activo en los registros contables del acreedor, la pérdida de otras oportunidades de inversión, así como pérdida de posibles ganancias asociadas. De este análisis se desprenden los siguientes conceptos uno de ellos es el término Ganancias que representa utilidad, provecho o beneficio de orden económico obtenido por una

empresa en el curso de sus operaciones. Esta palabra también es de utilidad para establecer la diferencia entre el precio al que se vende un producto o servicio y el costo asociado del mismo.

La Ganancia “es el objetivo básico de toda Empresa o firma que debe hacer uso, por lo tanto, de la combinación óptima de Factores Productivos para reducir sus Costos lo más posible, atrayendo a la vez a los demandantes de los Bienes o servicios que produce para vender éstos al mayor Precio obtenible....La búsqueda de la ganancia resulta decisiva en el crecimiento de la economía: ella obliga a las empresas a buscar la mayor Rentabilidad posible, del mismo modo, la ausencia de Ganancias una disminución recurrente de las mismas permite orientar la labor de las empresas hacia las áreas que tienen mayor interés para los Consumidores: la Empresa que no se adecua a la Demanda se ve primero marginada y luego expulsada del Mercado, pues la ausencia de Ganancias obliga a la misma a retirarse frente a la Competencia o a emprender nuevas y diferentes actividades.”<sup>68</sup>

El concepto de Ganancia para la Real Academia Española es “Utilidad que resulta del trato, del comercio o de otra acción.”<sup>69</sup>

Para Ossorio es “La adquisición de bienes mediante el trabajo o actividad lucrativa, utilidad, provecho, beneficio.”<sup>70</sup>

Del análisis de los conceptos anteriores el investigador concluye que el término ganancia se refiere a toda utilidad y provecho obtenido del comercio efectuado sobre cualquier bien, mediante algún tipo de actividad que genere este beneficio.

---

<sup>68</sup>Economía y Finanzas, “Ganancia”, 2014, disponible en <http://www.eco-finanzas.com/diccionario/G/GANANCIA.htm> Consultado el 6 de noviembre 2014

<sup>69</sup> Real Academia Española, España, 2014 disponible en <http://lema.rae.es/drae/?val=ganancia> Consultado el 6 de noviembre 2014

<sup>70</sup> Ossorio, Manuel; **Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales**, Argentina, Editorial Heliasta, 1987  
pág. 332



Al concepto anteriormente definido se le une el siguiente que es la Pérdida “Desde un punto de vista general, esa palabra quiere decir daño o menoscabo que se recibe en una cosa...Además balance negativo en un negocio o actividad, por superar los gastos a los ingresos.”<sup>71</sup>

Villegas Lara da la definición de Pérdidas desde el punto de vista de capital de una entidad “La pérdida de capital incide en la vida de la sociedad, según sea el porcentaje que se pierda. Si la pérdida sobrepasa el sesenta por ciento del capital social, el efecto inmediato es la disolución y liquidación de la sociedad. En caso contrario, no se pueden repartir o distribuir utilidades de ninguna especie, si previamente no se ha reintegrado o reducido el capital cuando menos en el monto de la pérdida.”<sup>72</sup>

El Código de Comercio de Guatemala establece que la pérdida en “Artículo 32. (Pérdida de capital). Si hubiere pérdida de capital de una sociedad, este deberá ser reintegrado o reducido cuando menos en el monto de las pérdidas, antes de hacerse repartición o distribución alguna de utilidades.”<sup>73</sup>

El autor al analizar los conceptos anteriores concluye que el concepto de pérdidas es el deterioro que sufre un bien por diferentes eventualidades tales como el transcurso del tiempo o factores externos que limiten o bajen el valor real de un bien.

Si se entiende que son ganancias y pérdidas económicas se define al capital de una entidad como “La suma del valor de las aportaciones o del valor nominal de las acciones en que está dividido. Es preciso diferenciar el concepto de capital social con el de patrimonio social. El patrimonio social se constituye por todos los bienes, derechos y obligaciones de la sociedad y se modifica constantemente según el éxito o el fracaso de la gestión económica desarrollada. Por el contrario,

---

<sup>71</sup> Ossorio, Manuel, Op. Cit. pág. 563

<sup>72</sup> Villegas Lara, Rene Arturo, **Derecho Mercantil Guatemalteco**. Tomo I, Guatemala, Editorial Universitaria, 2001. Pág. 86

<sup>73</sup> Congreso de la República de Guatemala (1970) **Código de Comercio, Decreto número 2-70**.

el capital social es una cifra o expresión de valor monetario fijo, cuya certeza, en cuanto al monto, es una garantía para terceros que contratan con la sociedad y para la sociedad misma. ”<sup>74</sup>

Otra definición de capital de las entidades la expone Manuel Ossorio al indicar que capital social “Totalidad de los bienes de una sociedad civil, industrial o comercial. En especial, el inicial o masa de bienes con que se constituye y emprende sus actividades.”<sup>75</sup>

La firma de abogados Bonilla, Esparza define el capital social “El capital social de una sociedad anónima constituye la cifra expresada en términos monetarios en que se estiman la totalidad de las aportaciones efectuadas por parte de los accionistas, las cuales son representadas en acciones. Ahora bien, el capital social de una sociedad anónima es susceptible de incrementarse, ya sea mediante la aportación por parte de los accionistas en especie (bienes muebles o inmuebles), mediante la aportación de dinero en efectivo”<sup>76</sup>

El investigador comenta que el capital social es la participación aportada por los socios, las cuales son representadas en las acciones de una entidad, estas participaciones son expresadas en cifras. Las cuales le darán el valor y base a una entidad para demostrar su solvencia.

### **3.1.1 Manejo contable de la adjudicación en pago**

Tomando en consideración los conceptos anteriormente descritos acerca del Capital se puede concluir que los bienes de una adjudicación al inscribirse a favor de la entidad financiadora ocasiona que la deuda se extinga y la propiedad pase a formar parte del patrimonio de la empresa. Contablemente se elimina la deuda y

---

<sup>74</sup> Villegas Lara, Rene Arturo, Op. Cit. pág. 82-83

<sup>75</sup> Ossorio, Manuel, Op. Cit. Pag. 105

<sup>76</sup>Criterio la verdad impresa, “*Criterio la verdad impresa: Formas de aumentar el capital social en la sociedad anónima.*” México, 2014 disponible en <http://criteriohidalgo.com/notas.asp?id=44178>  
Consultado el 7 de noviembre 2014

se adquiere un activo fijo, de los cuales la entidad deberá cancelar el IVA para su inscripción registral, este incremento se debe a que el dinero con el que se cancela la adquisición del bien es de la entidad y los socios no realizan ninguna aportación.

Las aportaciones en el caso de bienes inmuebles son consideradas como no dinerarias y Villegas Lara indica al respecto “El aporte no dinerario puede ser de diversa naturaleza: inmuebles, muebles, patentes de invención, marcas de fábrica, nombres comerciales, valores inmobiliarios, acciones, créditos, estudios de pre factibilidad y factibilidad, costos de preparación de la empresa, así como la estimación de la promoción de la misma, siempre que sean susceptibles de valoración pecuniaria, no aceptándose como tal la simple responsabilidad del socio... cuando el aporte no dinerario se constituye por bienes muebles o inmuebles que están sujetos a un registro de propiedad, deberán inscribirse a nombre de la sociedad, ya sea que se haya transmitido el pleno dominio o simplemente el usufructo.”<sup>77</sup>

Las aportaciones de dichos bienes también son susceptibles a tener una depreciación por lo cual es “Disminución del valor o precio de algo, ya con relación al que antes tenía, ya comparándolo con otras cosas de su clase.”

La depreciación de un bien inmueble se define comercialmente como “La depreciación es un desgaste o pérdida de valor de un activo (casa, vehículo, electrodoméstico...) por el uso y la función, que no puede ser compensado por reparaciones, mantenimiento e, incluso, por reposición de todos sus componentes. Existen dos tipos de depreciación en los inmuebles, explica Almeida: el primero, que se refiere a la depreciación por inversión en las obras construidas, en donde la pérdida de valor conjuga factores de la edad y el estado de conservación de la obra. Es obvio que inmuebles, con un mantenimiento bajo y sin ninguna

---

<sup>77</sup> Villegas Lara Rene Arturo, Op. Cit. Pág. 74

reparación se depreciarán más que otros, que están bien conservados. Las construcciones que tienen más de 15 años se han depreciado en el 25%. El segundo tipo de depreciación -que afecta a todo el inmueble- es la depreciación de mercado o depreciación comercial. Esta se compone de elementos como los niveles de obsolescencia del suelo, afectaciones coyunturales del entorno, proyecciones de Reglamentación Urbana y elementos subjetivos de interpretación semántica sentimental.”<sup>78</sup>

También es importante que en el ejercicio notarial el investigador de la presente obra menciona los intereses que dejó de percibir el acreedor y que se incluyen en el proyecto de liquidación del E.V.A.; dichos intereses están incorporados en el valor final, el cual se aprueba en el proyecto de liquidación, por el cual queda inscrito en el Registro de la Propiedad de Guatemala dicho bien, objeto de la ejecución.

Continúa explicando el autor los aspectos relacionados con los cobros promovidos por medio de un E.V.A. por parte de entidades financiadoras de crédito, que registran a su favor los bienes inmuebles en proceso. Los intereses deben ser facturados y registrados como ingresos como parte de las operaciones de la institución y a su vez son sujeto del pago de impuestos como el IVA e ISR. Asimismo, estos intereses que resultan del cobro judicial deben ser reflejados en los registros contables de la entidad como cancelación de la deuda, de tal forma que se compensen los saldos asociados.

Se toma como base para lo anterior expuesto, lo regulado en la Ley del Impuesto al Valor Agregado en su “Artículo 2, Definiciones inciso 2) Por servicio: La acción o prestación que una persona hace para otra y por la cual percibe un honorario,

---

<sup>78</sup> Diario El Comercio, Ecuador, 2013. Disponible en <http://www.elcomercio.com/tendencias/construir/bienes-inmuebles-sufren-maneras-de.html>. Consultado el 11 de noviembre 2014.

interés, prima, comisión o cualquiera otra forma de remuneración, siempre que no sea en relación de dependencia.”<sup>79</sup>

Otro de los artículos de la ley del IVA que se adhiere es el “Artículo 3. Del hecho generador. El impuesto es generado por...2) La prestación de servicios en el territorio nacional...”<sup>80</sup>

También el artículo 34 establece en qué momento se debe emitir la factura, el cual hace énfasis que, en el caso de las prestaciones de servicios, deberán ser emitidas en el mismo momento en que se reciba la remuneración.<sup>81</sup>

El autor comenta que el procedimiento a realizar por el acreedor al compensar el saldo por la cancelación de la deuda en el momento de adjudicarse el bien inmueble, emite la factura correspondiente a el pago del I.V.A, así también el pago del I.S.R. según lo establece la Ley de Actualización Tributaria, Decreto 10-2012, que indica que están afectas al impuesto todas las rentas generadas en el territorio nacional independientemente que estas hayan sido devengadas o percibidas.

Parafraseando la ley de Actualización Tributaria se comenta los siguientes artículos 1 y 10<sup>82</sup>. Artículo 1. Objeto. Se decreta un impuesto sobre toda renta que obtengan las personas individuales, jurídicas, entes o patrimonios que se especifiquen en este libro, sean éstos nacionales o extranjeros, residentes o no en el país.

Artículo 10. Hecho Generador. El impuesto se genera cada vez que se producen rentas gravadas, y se determina de conformidad con lo que establece en la norma. Del Hecho generador. Constituye hecho generador del Impuesto Sobre la Renta

---

<sup>79</sup> Congreso de la República de Guatemala (1992) **Ley del Impuesto al Valor Agregado. Decreto número 27-92** Art. 2

<sup>80</sup> Ibid. Art.3

<sup>81</sup> Ibid. Art. 34

<sup>82</sup> Congreso de la República de Guatemala (2012) **Ley de Actualización Tributaria, Decreto No. 10-2012**

regulado en el presente título, la obtención de rentas provenientes de actividades lucrativas realizadas con carácter habitual u ocasional por personas individuales, jurídicas, entes o patrimonios que se especifican en este libro, residentes en Guatemala. Se entiende por actividades lucrativas las que suponen la combinación de uno o más factores de producción, con el fin de producir, transformar, comercializar, transportar o distribuir bienes para su venta o prestación de servicios, por cuenta y riesgo del contribuyente...Se incluyen entre ellas, pero no se limitan, como rentas de actividades lucrativas, 6) las originadas por la prestación de servicios en Guatemala y la exportación de servicios desde Guatemala.

La venta del bien inmueble objeto de la adjudicación representa un hecho generador de impuestos, según indica el artículo 56 de la Ley del IVA, interpretando el artículo ya mencionado, se pueden documentarse con Escritura Pública, debido a que solo la primera venta está afecta al IVA las demás ventas del mismo inmueble al Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos, por lo que se puede obviar la emisión de la factura. El mismo artículo, indica que para la primera venta o permuta de bienes inmuebles o para los otros casos de transferencias de bienes inmuebles, la base del impuesto la constituye el precio de venta consignado en la factura, escritura pública o el que consta en la matricula fiscal, el que sea mayor. Si el vendedor es contribuyente registrado de este impuesto y su actividad es la construcción o la venta de bienes inmuebles, incluyendo terrenos con o sin construcción, la base imponible es el precio de venta o permuta o el que consta en la matricula fiscal, el que sea mayor.

Cuando el enajenante no sea contribuyente del impuesto o siendo contribuyente su giro habitual no sea comerciar con bienes inmuebles, en cualquier forma de transferencia de dominio de bienes inmuebles gravada por esta Ley, la base imponible es el precio de la enajenación que deberá ser consignado en la escritura pública o el que consta en la matricula fiscal, el que sea mayor. En todo caso deberá consignarse Número de Identificación Tributaria -NIT- de las partes contratantes e identificar el medio de pago que se utilizó en la compraventa.

Cuando las aportaciones de bienes inmuebles se encuentren gravadas, la base imponible la constituirá el valor del inmueble que un valuador autorizado debe estimar. Asimismo, deberá agregarse copia autenticada de dicho avalúo, como atestado, al testimonio de la escritura pública que para los efectos registrales se emita. Los registros públicos están obligados a exigir la presentación de este documento.<sup>83</sup>

El siguiente hecho generador de impuestos que se da por la venta del bien inmueble, es la distribución de los dividendos de los socios si es una entidad la que le adjudicaron el bien inmueble y lo vende como giro habitual de los negocios de la sociedad, este se encuentra normado por los artículos del 83 al 96 del Decreto 10-2012, específicamente en el artículo 93, Tipo impositivo para la distribución de dividendos, ganancias y utilidades. El tipo impositivo para la distribución de dividendos, ganancias y utilidades, independientemente de la denominación o contabilización que se le dé, es del cinco por ciento (5%).<sup>84</sup>

### **3.2 Gastos tributarios por adjudicación del bien inmueble**

A continuación, el autor presenta el análisis de los gastos tributarios relacionados con la adjudicación del bien inmueble. Tomando como base la inscripción inicial del bien en el Registro de la Propiedad de bienes inmuebles de Guatemala. Aspectos a considerar son el cambio en el valor originalmente registrado del bien inmueble objeto de E.V.A., en el Registro de Propiedad de Bienes Inmuebles de Guatemala comparado con el valor pagado en el remate. Comúnmente el valor del bien inmueble es mayor al valor originalmente registrado en el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles. Por lo tanto, se deben registrar todos los cambios, así como los pagos de impuestos asociados al nuevo valor del bien inmueble. Las Modificaciones requeridas sobre bienes adjudicados en la institución de crédito pueden incluir las siguientes: Declaración del impuesto al

---

<sup>83</sup> Ley del Impuesto al Valor Agregado Op. Cit. Art. 56

<sup>84</sup> Ley de Actualización Tributaria. Op. Cit. Art. 83-96

valor agregado e Impuesto sobre la renta asociados al valor actualizado del bien inmueble, registro de la operación contable sobre la adquisición del activo, registro de la recuperación del Capital asociado, así como el ingreso de los intereses ganados sobre la transacción.

### 3.2.1 IVA

La ley del impuesto al valor agregado la define como “Artículo I. De La Materia Del Impuesto. Se establece un Impuesto al Valor Agregado, sobre los actos y contratos gravados por las normas de la presente ley, cuya administración, control, recaudación y fiscalización corresponde a la Dirección General de Rentas Internas.”<sup>85</sup>

Otra definición del impuesto al valor agregado es la de un “Tributo que se causa por el porcentaje sobre el valor adicionado o valor agregado a una mercancía o un servicio, conforme se completa cada etapa de su producción o distribución. Instrumento de política económica, utilizado para desalentar el consumo de una serie de bienes y/o servicios. Tributo de etapas múltiples, de carácter no acumulativo, resultante de la diferencia entre el IVA causado sobre las ventas de mercancías y las prestaciones de servicios efectuados por los contribuyentes, que constituye su obligación tributaria, y el IVA acreditable correspondiente a las adquisiciones de mercancías y servicios de terceros, que constituyen un derecho utilizable por los causantes.”<sup>86</sup>

En su tesis de licenciatura Jorge Luis García Solares nos dice sobre el I.V.A. que es el “Impuesto al Valor Agregado, es el impuesto específico o indirecto que es

---

<sup>85</sup> Congreso de la República de Guatemala (1992) **Ley del Impuesto al Valor Agregado. Decreto número 27-92**

<sup>86</sup> Diccionario Financiero, 2014 Impuesto al valor agregado, disponible en [http://www.diccionario-financiero.com/definicion-significado/impuesto\\_al\\_valor\\_agregado\\_2501.html](http://www.diccionario-financiero.com/definicion-significado/impuesto_al_valor_agregado_2501.html) Consultado el 3 de noviembre 2014



generado por una serie de actos a los cuales la Ley califica como hecho generador del pago del impuesto.”<sup>87</sup>

El autor define que el Impuesto al Valor Agregado I.V.A. es un impuesto que grava todos aquellos actos contemplados en la norma jurídica como un hecho generador, por el cual se debe de pagar el porcentaje estipulado legalmente, a la entidad estatal establecida específicamente para su recaudación.

De la obligatoriedad del pago del Impuesto al Valor Agregado I.V.A sobre el valor de la transacción de la adjudicación del bien, así como la emisión de factura sobre los intereses asociados. El pago del impuesto debe realizarse, aunque el deudor no haya cubierto el pago. Las obligaciones de impuestos se aplican a la transacción sin tomar en consideración que sea originado por un proceso judicial.

### **3.2.2 Relación con el E.V.A.**

El artículo 5 de la Ley del I.V.A. norma: “Del sujeto pasivo del impuesto. El impuesto afecta al contribuyente que celebre un acto o contrato gravado por esta ley.”<sup>88</sup>

Tomando como base el artículo sobre la ley del I.V.A. y su relación con el proceso E.V.A. Ambos objeto de análisis del presente estudio. Considerando como sujeto pasivo a la persona física o jurídica a quien el juez adjudica el bien inmueble. Se obtiene como resultado, la obligatoriedad del pago de impuestos asociados a la adjudicación.

El hecho generador se encuentra tipificado en el artículo 3 de la ley del I.V.A que literalmente regula “Del hecho generador. El impuesto es generado por:

---

<sup>87</sup> García Solares, Jorge Luis. **Análisis Jurídico Y Doctrinario De La Vigencia Del Principio De No Confiscación En Las Multas Y Recargos Aplicados A Los Contribuyentes Por El Pago Extemporáneo Del Impuesto Al Valor Agregado –IVA.** Universidad San Carlos de Guatemala, Guatemala. 2007. Pág. 83

<sup>88</sup> Ibid. Artículo 5

- 1) La venta o permuta de bienes muebles o de derechos reales constituidos sobre ellos.
- 2) La prestación de servicios en el territorio nacional.
- 3) Las importaciones.
- 4) El arrendamiento de bienes muebles e inmuebles.
- 5) Las adjudicaciones de bienes muebles e inmuebles en pago, salvo las que se efectúen con ocasión de la partición de la masa hereditaria o la finalización del proindiviso.
- 6) Los retiros de bienes muebles efectuados por un contribuyente o por el propietario, socios, directores o empleados de la respectiva empresa para su uso o consumo personal o de su familia, ya sean de su propia producción o comprados para la reventa, o auto prestación de servicios, cualquiera que sea la naturaleza jurídica de la empresa.
- 7) La destrucción, pérdida o cualquier hecho que implique faltante de inventario, salvo cuando se trate de bienes perecederos, casos fortuitos, de fuerza mayor o delitos contra el patrimonio. Cuando se trate de casos fortuitos o de fuerza mayor, debe hacerse constar lo ocurrido en acta notarial. Si se trata de casos de delitos contra el patrimonio, se deberá comprobar mediante certificación de la denuncia presentada ante las autoridades policiales y que hayan sido ratificadas en el juzgado correspondiente. En cualquier caso, deberán registrarse estos hechos en la contabilidad fidedigna en forma cronológica.
- 8) La primera venta o permuta de bienes inmuebles.
- 9) La donación entre vivos de bienes muebles e inmuebles.
- 10) La aportación de bienes inmuebles a sociedades, al tenor de lo establecido en el numeral 3 literal d) del artículo 7 de esta ley.

En los casos señalados en los numerales 5, 6 y 9 anteriores, para los efectos del impuesto, la base imponible en ningún caso será inferior al precio de adquisición o al costo de fabricación de los bienes.”<sup>89</sup>

De los hechos generadores el numeral relevante en el proceso del E.V.A., del artículo antes citado, es el numeral 5), el cual incluye entre los hechos que generan este impuesto son las adjudicaciones en pago de bienes muebles e inmuebles.

Asimismo, debe tomarse en consideración que desde que el juez o el deudor voluntariamente, otorgue la escritura traslativa de dominio a favor del adjudicatario del bien inmueble, este automáticamente se convierte en sujeto de pago del impuesto al valor agregado asociado.

En el artículo 4 de la ley del I.V.A.,<sup>90</sup> inciso 3, establece el momento en el cual la ley específica la fecha para realizar el pago, en el caso de las adjudicaciones indica que se realiza en el momento que se documente o entregue el bien respectivo. En la práctica es en el momento previo a que se realice la inscripción de la escritura traslativa de dominio en el Registro General de la Propiedad, es necesario cancelar el I.V.A., este impuesto es cancelado por medio del formulario electrónica SAT-2000 7130, en cualquier banco o por medio de banca electrónica.

En la legislación guatemalteca la Ley del I.V.A dice “ARTICULO 57 “A”. \* Obligación de los Registros Públicos. Los Registros Públicos están obligados a exigir la presentación del documento en que conste el pago del impuesto establecido en esta Ley, cuando corresponda, y el Registro General de la Propiedad, además de la obligación anterior, debe exigir la presentación del recibo de pago que corresponda al último trimestre vencido del Impuesto Único Sobre

---

<sup>89</sup> Ibid. Art. 3

<sup>90</sup> Ibid. Art. 4

Inmuebles, requisito sin el cual no se efectuarán las inscripciones, anotaciones u operaciones en los mismos en tanto no se subsane.”<sup>91</sup>

Con base al artículo anteriormente citado se puede analizar que la propia legislación obliga al registro a exigir que el impuesto, esté cumplido en su totalidad y además exigir el comprobante en el cual conste el pago del I.U.S.I.

### 3.2.3 IUSI

Del análisis que se realiza a continuación puede señalarse que el Impuesto Único Sobre Inmuebles es otro de los impuestos asociados a la nueva inscripción por la escritura traslativa de dominio en el registro de la propiedad de inmuebles. La responsabilidad del pago del impuesto único sobre inmuebles, se genera al momento de enviar los avisos notariales de traspaso a la dirección de catastro y avalúo de bienes inmuebles DICABI. Esta dirección se encuentra ubicada en el edificio del Ministerio de Finanzas Publicas y Catastro Municipal.

En su tesis de licenciatura Julio Roberto Nájera Colmenar comenta sobre el I.U.S.I “El impuesto es de carácter nacional, todo inmueble debe de pagar el impuesto, sin importar el municipio en que se encuentre. La base del impuesto es el valor de los bienes inmuebles, tanto los ubicados en la zona rural como en la urbana, de manera que esa base la constituye el valor del terreno, el valor de las estructuras, construcciones e instalaciones adheridas permanentemente y su mejoras, el valor de los cultivos permanentes, el incremento o decremento determinado por factores hidrológicos, topográficos, geográficos y ambientales, la naturaleza urbana, suburbana o rural, población, ubicación, ubicación, servicios y otros similares como lo establece el Artículo 4 del Decreto 15-98.”<sup>92</sup>

---

<sup>91</sup> Ibid. Art. 57

<sup>92</sup>Nájera Colmenar, Julio Roberto, **Análisis Jurídico De La Ley Del Impuesto Único Sobre Inmuebles Y Los Mecanismos De Actualización Al Valor Fiscal De Bienes Inmuebles A Través De La Práctica Del Avalúo Que Contempla Dicho Cuerpo Normativo.** Universidad San Carlos de Guatemala, Guatemala. 2007

La Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles establece “Artículo 1. Impuesto único. Se establece un impuesto único anual, sobre el valor de los bienes inmuebles situados en el territorio de la república.”<sup>93</sup>

Tomando en consideración el enunciado anterior, el impuesto único sobre inmuebles debe pagarse en base al valor actualizado en el registro de la propiedad inmueble y aplica a los casos de adjudicación del bien inmueble por medio de remate o por medio de compraventa. Asimismo, es requerimiento enviar los avisos respectivos de cualquier modificación sobre inmuebles a la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, así como también a Catastro Municipal.

Al dar los avisos, el precio que aparece en la matricula del bien inmueble que fue adjudicado, se modifica por el nuevo valor por el que queda registrado el bien inmueble; debido a este cambio también se produce una reforma en el pago de impuestos que recaen sobre dicho bien, en su mayoría es un incremento, ya que, si es menor, la propia ley lo indica que no serán operados, según nos lo indica La ley del I.U.S.I en “Artículo 5. Actualización Del Valor Fiscal. El Valor de un inmueble se determina: 1. Por auto avalúo presentado por los contribuyentes conforme a las condiciones a que se refiere esta ley: 2. Por avalúo directo de cada inmueble, que practique o apruebe la Dirección o en su caso la municipalidad cuando ya esté administrando el impuesto, conforme el manual de avalúos elaborado por el Ministerio de Finanzas Públicas y mediante los procedimientos previamente aprobados por el Concejo Municipal: 3. Por avalúo técnico practicado por valuador autorizado por la Dirección a requerimiento del propietario: este avalúo deberá presentarse en certificación bajo juramento, firmado por el propietario o su representante legal y el valuador autorizado; y 4. Por nuevos valores consignados en el aviso notarial a que dé lugar la enajenación o transferencia por cualquier título de bienes inmuebles. Cuando los valores consignados en los numerales anteriores, sean menores a los valores registrados

---

<sup>93</sup> Congreso de la República de Guatemala (1998) **Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles. Decreto número 15-98**

en la matrícula fiscal, no serán operados por la Dirección o la municipalidad respectiva.”<sup>94</sup>

Al anterior análisis se le adhiere el artículo 38 del Código de Notariado, por lo que es claro en especificar acerca de los avisos y la necesidad como requisito esencial de hacer constar el precio por el cual fue vendido, que en el caso del E.V.A., es el precio que consta en la escritura traslativa de dominio.

**“Artículo 38.** Con el objeto de posibilitar un mejor cumplimiento de las obligaciones de determinación, control y pago del impuesto sobre la venta y permuta de bienes inmuebles (Alcabala), los notarios al intervenir en las escrituras por actos y contratos relacionados directamente con dicho impuesto deberán, dentro del término de 15 días de la fecha de autorización de la escritura, dar aviso a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles y las Municipalidades respectivas y, además. Cumplir con las normas siguientes:

a) En los contratos de enajenación: Llenar y presentar el formulario correspondiente, el cual servirá de aviso de la enajenación. Dicho formulario indicará:

1. Nombre de los contribuyentes;
2. Números de Cédulas de Vecindad de los mismos;
3. Domicilio fiscal de los otorgantes;
4. Números de identificación tributaria, si lo tuvieran;
5. Inmueble objeto del contrato;
6. Número de inscripción en el Registro de la propiedad, si lo tuviera;
7. Número de la matrícula fiscal;
8. Ubicación y superficie del inmueble, indicada en unidades del sistema métrico decimal.”<sup>95</sup>

---

<sup>94</sup> Ibid. Art. 5

<sup>95</sup> Congreso de la República de Guatemala (1946), **Código de Notariado. Decreto número 314.**

### 3.2.4 Valor de la enajenación

Para ampliar el concepto anteriormente expuesto este investigador presenta el siguiente ejemplo:

En el caso de una casa registrada en veinte mil quetzales y que aún conservaba este valor a pesar de las modificaciones realizadas al inmueble. Dichas modificaciones dan como resultado un incremento en el valor del inmueble originalmente registrado.

En el caso de que este inmueble es adjudicado en remate y a continuación registrado con el valor real actualizado y adicionalmente, se envían los avisos requeridos sobre el nuevo valor del inmueble. Por lo cual el registro de las actualizaciones del valor del inmueble afecta directamente la base y monto del impuesto único sobre inmuebles que debe pagarse.

Siendo este tipo de propiedades subastadas, una buena oportunidad para adquirir bienes inmuebles a un valor más bajo de su precio comercial. Otra de las ventajas es que los acreedores que se adjudican los bienes inmuebles objeto de una deuda, las ofrecen a un precio más atractivo a los posibles compradores y para lograr su venta inmediata.

Teniendo la base de conocimiento anterior acerca del proceso y los sistemas de registro y ejecución inmobiliario y crédito hipotecario, el análisis de riesgos para los participantes, así como los impuestos relacionados, de lo cual surge la respuesta a otro de los objetivos al examinar cada uno de los desembolsos e impuestos a los cuales se encuentra afecto un bien inmueble al ser adjudicado y como estos pueden modificar su valor por el que se encuentra inscrito en el Registro General de la Propiedad Inmueble de Guatemala.

A continuación, se complementa con un análisis comparativo de distintos sistemas de ejecución inmobiliaria hipotecaria en una selección de países y un Estado que

permitan tener un concepto más amplio de los sistemas sus ventajas y desventajas. Además de un análisis comparativo con el sistema guatemalteco que proporcionan la oportunidad de mejora para el actual sistema nacional del para la ejecución inmobiliaria e hipotecaria.



## **CAPÍTULO 4**

### **DERECHO COMPARADO**

Con base a lo expuesto en los capítulos anteriores se puede decir que la hipoteca es una garantía por la cual el deudor se compromete a cumplir con una obligación ante una persona u otra entidad denominada acreedor y cuya garantía es un bien inmueble. En base al concepto anterior se define a los participantes en el contrato como Deudor y Acreedor. Asimismo, se definen los derechos y obligaciones de cada uno en base a lo pactado en la escritura de mutuo con garantía hipotecaria.

El objetivo del acreedor al realizar un contrato de mutuo con garantía inmobiliaria es obtener ganancia o beneficio económico derivado del servicio del préstamo hipotecario que normalmente es el pago que recibe de la tasa de interés. La tasa de interés puede variar. En caso de incumplimiento de pago por parte del deudor el acreedor puede iniciar el cobro por la vía judicial siguiendo un proceso de ejecución por la vía de apremio.

Acerca de los posibles escenarios en un proceso de ejecución por la vía de apremio. Pago total de la obligación y recuperación del bien inmueble por parte del deudor. Adjudicación del bien inmueble por medio del proceso de remate a un postor o acreedor. El proceso en si se inicia con el cobro del capital adeudado y los intereses pendientes de pago, cobro de honorarios del abogado, adición de los costes incurridos durante al proceso al precio final y de remate del bien inmueble. Los costes y modificaciones sufridas durante el proceso se ven reflejados en el valor del proyecto de liquidación. Por último, se redacta la escritura traslativa de dominio y se concreta con la inscripción actualizada en base al monto del auto del de liquidación aprobado por el juez, valor del inmueble en el proyecto de liquidación, en el Registro de la propiedad de Guatemala.

Los detalles incluidos en la escritura traslativa de dominio contienen, el capital, los intereses reclamados, las costas procesales asociadas y honorarios del abogado,

que el juez autoriza en el auto que aprueba la liquidación. Tomando en cuenta que el objetivo del acreedor al otorgar un crédito hipotecario es obtener una ganancia sobre la transacción reflejada en los intereses. Para dar continuidad al objetivo de obtener una ganancia sobre la transacción y llenar los requisitos, entonces al momento de ser adjudicado el bien inmueble al acreedor, y el juez le otorga la escritura traslativa, este debe realizar la inscripción en el Registro General de la Propiedad. Una vez realizada la inscripción de ley, el propietario del bien inmueble puede proceder a la venta del mismo. Es particularmente interesante observar que en el mercado de servicios de créditos hipotecarios no todos los acreedores centran sus actividades alrededor de este tipo de transacciones por lo que el proceso de compra venta puede variar.

Sin embargo, el atraso en el proceso de compra venta de un inmueble puede representar una pérdida para el acreedor. Se puede observar que la pérdida se debe al valor de la inversión congelada en la forma de un activo o bien inmueble para el acreedor, que ha dejado de generarle ganancias en la forma de intereses. En resumen, a mayor tiempo en el proceso de compra venta de un inmueble adjudicado a un acreedor cuyo giro principal de negocios es otorgar créditos hipotecarios, mayor será el nivel de pérdida para el mismo.

Respecto al valor del inmueble inscrito, este debe ser actualizado en base al valor transcrito en la escritura traslativa de dominio. En base al valor actualizado del bien inmueble deberán recalcularse los impuestos y gastos registrales asociados.

El Registro de la Propiedad de Guatemala es la institución que protege y resguarda el derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles por medio de su inscripción.

El principal beneficio de inscribir el bien inmueble en el registro de la propiedad de bienes inmuebles es que le otorga al propietario los derechos sobre el bien registrado. Es importante mencionar que el Registro de la Propiedad de Guatemala se rige bajo un sistema de inscripción similar al utilizado en España.

Este sistema utiliza un folio real, es declarativo y todas las inscripciones son hechas a petición de parte, llenando los requisitos establecidos en la ley.

Previo a que cada bien inmueble quede registrado en el Registro de la Propiedad de Guatemala, por primera vez o en los casos de un contrato de compraventa o inscripción de una escritura traslativa de dominio por medio de un proceso de ejecución en la vía de apremio, se deben de cancelar los impuestos que se encuentran indicados como el I.V.A.

Otro de los impuestos que es susceptible a un alza en el monto de su pago, debido al nuevo valor por el cual se realiza la nueva inscripción de la escritura traslativa de dominio, es el Impuesto Único sobre Inmuebles.

El cual se debe de remitir los avisos notariales de traspaso a la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI), ubicada en el Ministerio de Finanzas Publicas y al Catastro Municipal.

El monto del Impuesto único sobre inmuebles, toma como base el valor actualizado y declarado del mismo. Las causas comunes de actualización del precio inscrito del bien inmueble pueden ser por adjudicación en remate. Para este tipo de inscripciones de escrituras traslativas de dominio, se debe seguir el mismo procedimiento legal de dar los avisos a las respectivas instituciones asociadas al proceso.

Como parte de la presente investigación se incluye un breve análisis acerca de la legislación aplicable a la adjudicación de bienes inmuebles en otros países. Por ejemplo, en España, que ha experimentado una crisis inmobiliaria, donde la falta de pago de los créditos hipotecarios, ha tenido como efecto la acumulación de los procesos de ejecución.

En el caso de la legislación inmobiliaria en Costa Rica, se ha encontrado una solución aprobando una legislación específica que agiliza el proceso de cobro de los créditos.

El caso de la legislación en Estados Unidos, específicamente en el Estado de New Jersey que se perfila como el segundo Estado de la Unión Americana con mayor índice promedio de juicios de tipo hipotecario de acuerdo a la Agencia Federal de Financiamiento para la Vivienda (FHFA).

A continuación, se profundiza en el análisis de los tres casos mencionados anteriormente.

#### **4.1 Legislación española**

El caso de la fuerte crisis inmobiliaria que ha sufrido España como parte de la región de Europa del Sur, se puede considerar como un efecto de la crisis inmobiliaria de los Estados Unidos de Norte América. Esta crisis es una cadena que ha afectado al continente europeo y a los países que lo integran como España.

Esta crisis proviene de la fuerte caída en el precio de la vivienda en el año 2008, según el diario El País en su edición digital comenta<sup>96</sup> que en ese año las ventas de las casas nuevas tuvieron una caída fuerte en sus ventas; las hipotecas tuvieron una baja del diecisiete por ciento.

El mismo diario nos dice que uno de los motivos por los cuales se dio esta crisis y problemática inmobiliaria es, debido a que durante años los precios de las viviendas aumentaron debido a que los tipos de interés fueron muy bajos, el Euribor indicó con fecha de junio del 2003 que se llegó a una tasa del 2,014%,

---

<sup>96</sup>El País, Ladrillos rotos en ambas orillas del atlántico, 27 abril 2008, Disponible en [http://elpais.com/diario/2008/04/27/negocio/1209302073\\_850215.html](http://elpais.com/diario/2008/04/27/negocio/1209302073_850215.html), consultado el 3 de junio 2015, España, 2008.

dando como resultado que en ese año los tipos de interés oficiales de la zona euro se mantuvieran en un dos por ciento y los del dólar bajaran al uno por ciento.

El autor parafraseando acerca de la baja tasa de interés, y como ayudó a facilitar la compra de casas por lo cual se creó un endeudamiento por el pago de hipotecas que fue creciendo en el transcurso de los años, aumentando a esto la demanda de más viviendas, ya que el deseo de la mayoría de personas era invertir en bienes raíces, según lo comenta el diario el País en su publicación<sup>97</sup>; todo esto dio lugar a que los precios se elevaran entre 1997 y 2006 por lo que el Fondo Monetario Internacional habla de una sobrevaloración de la vivienda alrededor del mundo, España aparece en la lista en un noveno lugar con un aumento del veinte por ciento.

Sin embargo, a pesar de la construcción de más de ochocientas mil viviendas, creando una importante fuente de empleo, esta no ha sido suficiente para superar la crisis inmobiliaria ya que tiene otro efecto negativo que es el incremento del 5% en las tasas de interés por la Reserva Federal. Cabe mencionar otro de los resultados ha sido que las familias han tenido que destinar un alto porcentaje de sus ingresos normalmente utilizados para el cubrir gastos del hogar, para cubrir las deudas de crédito hipotecario.

#### **4.1.1 Análisis Legal de las Ejecuciones Españolas y Problemas en los Lanzamientos de los Bienes Ejecutados**

La ejecución hipotecaria se encuentra regulada en el capítulo V De las Particularidades de la Ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados los artículos relevantes para su análisis a consideración del postulante son los

---

<sup>97</sup> El País, Ladrillos rotos en ambas orillas del atlántico, 27 abril 2008, Disponible en [http://elpais.com/diario/2008/04/27/negocio/1209302073\\_850215.html](http://elpais.com/diario/2008/04/27/negocio/1209302073_850215.html), consultado el 3 de junio 2015, España, 2008.

artículos 681 y 682 de La Ley de Enjuiciamiento Civil o conocida por sus siglas LEC. Esta ley pretende unificar varios procedimientos en uno solo:

“Artículo 681. Procedimiento para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca.

1. La acción para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca podrá ejercitarse directamente contra los bienes pignorados o hipotecados, sujetando su ejercicio a lo dispuesto en este título, con las especialidades que se establecen en el presente capítulo.
2. Cuando se reclame el pago de deudas garantizadas por hipoteca naval, lo dispuesto en el apartado anterior sólo será aplicable en los dos primeros casos del artículo 39 de la Ley de Hipoteca Naval.

Artículo 682. Ámbito del presente capítulo.

1. Las normas del presente Capítulo sólo serán aplicables cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes pignorados o hipotecados en garantía de la deuda por la que se proceda.
2. Cuando se persigan bienes hipotecados, las disposiciones del presente Capítulo se aplicarán siempre que, además de lo dispuesto en el apartado anterior, se cumplan los requisitos siguientes:
  - 1º. Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.
  - 2º. Que, en la misma escritura, conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones. En la hipoteca sobre establecimientos mercantiles se tendrá necesariamente por domicilio el local en que estuviere instalado el establecimiento que se hipoteca.

3. El Registrador hará constar en la inscripción de la hipoteca las circunstancias a que se refiere el apartado anterior.”<sup>98</sup>

En base a los artículos citados anteriormente, el procedimiento es evidente al mencionar que únicamente el proceso judicial es la vía legal para solicitar el cumplimiento de una obligación que se encuentra garantizada sobre bienes inmuebles, situación que es similar a la legislación guatemalteca. La diferencia existente se encuentra en el inciso segundo del artículo seiscientos ochenta y dos en la que se indica la determinación del precio en el que tasan el bien en la escritura de constitución de la hipoteca.

De los anterior se entiende que en el momento de firmar la escritura que garantiza la obligación con una hipoteca, se establece que si existe un incumplimiento en el pago de la obligación que se pactó, se inicie una ejecución hipotecaria por vía ordinaria y que la vivienda si se llega a la venta en subasta, su precio no podrá ser menor que el setenta y cinco por ciento de lo pactado en la tasación preestablecida en la escritura.

Según la ley de enjuiciamiento civil española en los artículos 691 y 692, refiere a seguir con el procedimiento ordinario, estableciendo un plazo de 30 días desde el momento en el cual se realizó el requerimiento del pago y notificaciones, para proceder a instancia del actor a la subasta del bien hipotecado. Con el dinero obtenido de la subasta del bien inmueble nos indica la ley que se pagan las costas, los intereses y el capital principal, sin que exceda el límite de la cobertura hipotecaria, si existe un sobrante de la subasta este se deposita y se pone a disposición de los siguientes acreedores y el remanente en su caso al propietario del bien ejecutado.<sup>99</sup>

---

<sup>98</sup> Badiola Diez, Ramon, **Ley Enjuiciamiento Civil** Disponible en <http://www.procuradormostoles.com/Ley-Enjuiciamiento-Civil.pdf> Consultado el 4 de junio del 2015. Madrid. 2014

<sup>99</sup> *Ibíd.*

En la situación que un Banco, entidad financiera o un particular que sea el sujeto que haya promovido la acción hipotecaria y se haya adjudicado el bien inmueble objeto del litigio, es necesario tener la vivienda debidamente registrada ya a su nombre, e inmediatamente tener la posesión de dicho bien para lograr vender o poner a la venta el bien inmueble, y lograr recuperar el capital y el dinero invertido, así como los intereses que no le fueron cancelados por el deudor.

Otra de las diferencias que existen a comparación de la Legislación Guatemalteca, es la existencia en la Legislación Española del saldo insoluto, según lo indica el artículo 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Si la vivienda no fuere suficiente para sufragar la deuda, y las costas procesales; el ejecutante según lo indica la norma solicita el despacho a que se proceda con la ejecución contra quien proceda, bienes restantes o en su caso indica que el deudor se queda realizando el pago de lo restante por un periodo de tiempo establecido.<sup>100</sup>

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto en la presente investigación, se concluye que la norma española tiene varias características importantes, entre las que se pueden mencionar las siguientes:

- Existe el saldo insoluto, el cual significa que, si la deuda no ha sido eficazmente cubierta en la subasta del bien inmueble, según lo indica la ley, el acreedor, continua con el cobro de la deuda hasta en el momento que se cancele lo que falta para amortizarla por completo. Lo anterior genera deudas a largo plazo difíciles de pagar. Esta es una diferencia importante que no existe el saldo insoluto en el sistema inmobiliario guatemalteco. Actualmente, lo que en el momento de la ejecución se lleve a cabo y que el juez adjudique es el bien inmueble al postor o al acreedor. Pero la deuda queda cancelada y el deudor se encuentra libre de la obligación, aunque la propiedad no haya cubierto el total de la obligación.

---

<sup>100</sup> *Ibíd.*



- En relación a la irretroactividad en la legislación inmobiliaria española. aplicable al caso de la ejecución hipotecaria de la legislación hipotecaria no aplica a las ejecuciones hipotecarias previas a la aprobación de la norma. Por lo tanto, el carácter irretroactivo puede provocar incertidumbre, inequidad entre otros efectos. El caso de la legislación guatemalteca en lo referente a la irretroactividad, como lo señala la Constitución Política de Guatemala, en su artículo 15, por lo que, en materia de ejecuciones hipotecarias en Guatemala, lo complementa el artículo 36 de la Ley del Organismo Judicial incisos J) y L), si entra una nueva norma en vigor se deberá continuar el proceso bajo la ley por la cual inicio el proceso.
- Entre las cláusulas en el contrato de hipoteca, pueden ocurrir casos en los cuales se violan los derechos de los deudores y favorece la ejecución hipotecaria por parte de los bancos y el posterior lanzamiento de los habitantes de sus viviendas. La anterior situación originó que el Tribunal de Justicia de la Unión Europea con fecha catorce de marzo del año dos mil trece dictaminara que la legislación española en materia de desahucios no garantiza a los ciudadanos la protección necesaria. Además de incluir cláusulas abusivas en las hipotecas y debilitar la normativa comunitaria. En concreto la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993.

Al realizar un análisis de la ejecución hipotecaria en España, surge un problema para los acreedores y este es que en ciertos casos no pueden solicitar o realizar los lanzamientos para recuperar la posesión de dicho bien, ya que en España fue creada la Ley 1/2013, de 14 de mayo. Dicha ley incluye medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, la reestructuración de deuda y el alquiler social. Esta ley aprobada por el Rey Juan Carlos I, apoya al deudor y previene situaciones especiales establecidas por la norma de lanzamiento de las personas que viven en las viviendas ya ejecutadas. En Guatemala, en el proceso de Ejecución en la Vía de Apremio, en la práctica, el lanzamiento puede ser a solicitud de parte en el memorial en el cual se solicita la escrituración del bien inmueble o por designación del juez al otorgar la escritura traslativa. Existen

excepciones, estas son cuando existe un inquilino con un contrato de alquiler vigente e inscrito en el Registro de la Propiedad sobre el bien inmueble, por lo que no se puede realizar el lanzamiento, debiendo el nuevo propietario cumplir dicho contrato.

A consideración del postulante de la presente investigación, se menciona un segmento del preámbulo de la ley 1/2013 de España, para comprender mejor dicha norma

“...El esfuerzo colectivo que están llevando a cabo los ciudadanos de nuestro país con el fin de superar de manera conjunta la situación de dificultad que atravesamos, requiere que, del mismo modo y desde todos los sectores, se continúen adoptando medidas para garantizar que ningún ciudadano es conducido a una situación de exclusión social.

Con este fin, es necesario profundizar en las líneas que se han ido desarrollando en los últimos tiempos, para perfeccionar y reforzar el marco de protección a los deudores que, a causa de tales circunstancias excepcionales, han visto alterada su situación económica o patrimonial y se han encontrado en una situación merecedora de protección.

A estos efectos se aprueba esta Ley, que consta de cuatro capítulos.

El primero de ellos prevé la suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios de las familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión. Esta medida, con carácter excepcional y temporal, afectará a cualquier proceso judicial de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial por el cual se adjudique al acreedor la vivienda habitual de personas pertenecientes a determinados colectivos. En estos casos, la Ley, sin alterar el procedimiento de ejecución hipotecaria, impide que se proceda al lanzamiento que culminaría con el desalojo de las personas...”<sup>101</sup>

---

<sup>101</sup> (2013) Rey Juan Carlos I, Jefatura de estado. **Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social**, España, 2013.

Cabe destacar que, en defensa de los abusos cometidos por entidades bancarias en España, se crea la plataforma de afectados por la hipoteca conocida por sus siglas PAH, la que nace con el fin de evitar los lanzamientos a familias y personas que han sido objeto de abusos en su defensa, y un aprovechamiento por parte de los bancos. También otra de sus finalidades es la creación y modificación de nuevas normas en la legislación española para una mejor protección a los afectados.

Entre dichas acciones promovidas por ellos, cabe mencionar la propuesta de modificación de ley de fecha 30 de marzo del 2010 en la que se presenta la solicitud para regular la dación en pago, que es la entrega del bien inmueble y que la deuda quede cancelada en su totalidad y que no exista ningún pago posterior por parte del deudor para seguir cumpliendo con la obligación. Varios países tienen esta opción de pago, para evitar un crecimiento mayor en la cantidad de ejecuciones y lanzamientos, que dejan a personas sin hogar; lo cual conlleva a problemas económicos familiares, aumento del desempleo, creando una inestabilidad económica en el país.<sup>102</sup>

#### **4.1.2 Costas de abogados e inscripción registral**

El desembolso que realiza el acreedor por exigir el cumplimiento de la hipoteca por la vía judicial en España conlleva el pago de honorarios del abogado, el procurador que es el intermediario para las notificaciones entre el juzgado. Así como el pago por la inscripción registral el cual incluye impuestos que deben ser cancelados.

En España cada colegio de abogados es diferente y existen 83 colegios en total alrededor de todo el país; para el cobro de honorarios, los abogados se basan en

---

<sup>102</sup> Plataforma de Afectados por la Hipoteca, **Dación en pago**, . Disponible en <https://afectadosporlahipotecaguadalajara.wordpress.com/dacion-en-pago/> Consultado el 25 de diciembre del 2015.

un documento emitido por el Colegio de Abogados de su localidad con el nombre de Criterios Orientadores de Honorarios, el cual indica los factores a tener en cuenta para fijar cada servicio legal que se presta.

En el proceso de ejecución hipotecaria, el abogado emite su factura según los criterios de honorarios establecidos por el colegio al cual pertenece y la presenta al juzgado para que se incluya en la liquidación, Este derecho está contemplado en el Artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El presente trabajo de investigación se refiere a los honorarios de los abogados en España, cita el criterio orientador de la ciudad de Valencia, en el que se menciona en la norma número sesenta y cinco los honorarios que debe percibir un abogado en una Ejecución de bienes hipotecados y pignorados, el cual se desglosan a continuación según las escalas que se encuentran en dicho criterio:

- El 60% de la escala segunda hasta la etapa de la subasta, si el proceso no tuviera oposición.
- El 70% de la escala segunda hasta la etapa de la subasta, si hubiera oposición por la parte deudora.
- El 20% de la escala segunda por las demás intervenciones profesionales con posterioridad de la subasta.<sup>103</sup>

Adherido a los honorarios del abogado, la legislación española incorpora a las costas, la remuneración de los procuradores los cuales cobran en base al arancel de derechos de los procuradores de los tribunales, Real Decreto 1373/2003, decreto que establece en su artículo 12 numeral 2 el pago que debe de recibir según los procedimientos de ejecución dineraria establecidos en el artículo 26 del mismo cuerpo legal, el cual queda con un 75% más de lo establecido según la tabla ya establecida.<sup>104</sup>

---

<sup>103</sup> Consejo Valenciano de Colegio de Abogados (2005), **Normas de Orientación**,

<sup>104</sup> Ministerio de Justicia (2003), **Arancel de derechos de los procuradores de los tribunales**. Real Decreto 1373/2003.

Al adjudicarse la finca se paga al Estado el impuesto que corresponde a transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, el cual está establecido en un 10% del valor de la finca, y para su inscripción la cantidad no es fija, dependiendo del valor que este en el documento, tomando como base las tarifas aprobadas por el Gobierno las cuales cambian.

#### **4.1.3 La dación en pago y otras soluciones ante la crisis financiera**

La crisis hipotecaria ha generado soluciones jurídicas para evitar cláusulas abusivas y situaciones en las cuales, existe un aprovechamiento de las entidades bancarias, financieras o personas que otorgan crédito con garantía hipotecaria.

Se ha especulado acerca de la baja de precios de la vivienda en los países en crisis inmobiliaria. Sin embargo, no existen posibilidades de mejora para la compra de viviendas. Lo anterior debido a la falta de interés de las personas en comprar una vivienda por la dificultad de obtener un crédito para su compra. Existen países como España, en el que la obligación continúa, aunque el bien inmueble haya sido rematado y vendido. Este sistema crea mayor endeudamiento en la población y a su vez causa problemas financieros en los bancos del sistema. Es interesante considerar que existen diferentes figuras jurídicas para continuar pagando la deuda y evitar el lanzamiento.

La dación en pago previene la sobrevaloración del bien inmueble, ya que se salda la deuda de una forma inmediata, sin iniciar proceso judicial y evitando pagar costas judiciales y de abogado

“El banco ya lo apuntaba ayer en su nota de prensa. La decisión de conceder una moratoria para hipotecas en riesgo servirá para preservar "la buena cultura de pago, uno de los elementos diferenciales del mercado español y clave para asegurar un sistema sólido y sostenible". La medida de Santander no responde solo a una mejora de la imagen del banco sino también al nerviosismo que ha

creado en el sector el debate sobre la conveniencia de permitir la dación en pago, por la que se cancela la deuda en el momento en que se entrega al banco las llaves de la vivienda.

Santander, como el resto del sector, se opone a esta alternativa, que asegura encarecería los créditos y alimentaría la especulación en la inversión en vivienda. Pero en su negativa hace su propia propuesta de cómo debería reformarse el mercado hipotecario español, que ha trasladado en un escrito a la patronal AEB. La entidad defiende que hay que promover el acceso de los particulares a las subastas judiciales y recuerda que ahora se impone como requisito para participar el pago del 20% antes de la subasta -que se ha rebajado desde el 30%- y el 80% a los 20 días de haberse adjudicado, plazo que debería ampliarse a un mes. Pide que el precio de referencia en la subasta no sea el de tasación de la escritura, sino ajustado al valor de mercado, y la reducción del proceso de ejecución, que dura en la práctica una media de dos años y medio. Denuncia además que la moratoria hipotecaria del ICO iniciada en 2009 no ha funcionado.”<sup>105</sup>

Ante la negativa de las instituciones sobre la posibilidad de solventar la deuda con la dación en pago, esta situación ha creado diferentes sentencias a favor y en contra especialmente en España y otros países que no incluyen esta opción. El lanzamiento es por lo regular la siguiente y última etapa de la ejecución hipotecaria.

Esto es objeto de polémica según lo plantea la plataforma de afectados por la hipoteca o conocidos como PAH, ya que en muchas situaciones los deudores no tienen otro lugar donde habitar. Por la anterior situación se ha promovido otra solución legal, si no es aceptada la dación en pago por la entidad acreedora y esta es la figura del contrato por concepto de alquiler.

---

<sup>105</sup>Diario Económico de Referencia en España, Cinco Días, **Carencia de tres años en para las hipotecas en riesgo de mora**, Salobral, Nuria, 28 de julio del 2011 Disponible en [http://cincodias.com/cincodias/2011/07/28/mercados/1311947233\\_850215.html](http://cincodias.com/cincodias/2011/07/28/mercados/1311947233_850215.html), Consultado el 5 de junio del 2015. España, 2015.

El contrato de alquiler se utiliza actualmente como la forma más eficaz para evitar ser desalojados del inmueble. Asimismo, cuando el sujeto carece de otra vivienda para habitar. El contrato de alquiler se utiliza de la siguiente forma:

- Se alquila la vivienda, piso o habitación a algún familiar que no se encuentre como sujeto en el contrato de hipoteca.
- Dicho contrato se hace con un valor simbólico o menor a 100 euros y por un plazo de varios años, que es totalmente legal.
- El contrato se registra en el Registro de la Propiedad.

La entidad bancaria o el acreedor a quien se adjudicó el bien inmueble, es el propietario de la vivienda. Sin embargo, no tiene la posesión de dicho bien; siendo una obligación legal cumplir el contrato que está debidamente legalizado e inscrito. Es importante mencionar que se puede ejecutar el lanzamiento de las personas que residen en el inmueble, pagando únicamente el alquiler simbólico al nuevo propietario o entidad.

En base a lo expuesto anteriormente se puede decir que la Dación en Pago es una solución viable pero no se considera posible en países donde su legislación no ha sido reformada y no permite esta opción para evitar más endeudamiento. Al respecto del contrato de alquiler se encuentra como una situación que crea malestar y descontento con la entidad de crédito o sujeto acreedor, por no poder tomar posesión del bien inmueble, e imposibilitar la libre disposición para su venta. Sin embargo, pese a considerarse como un fraude a la ley, es la única solución que han encontrado los antiguos propietarios y deudores para evitar ser desalojados de sus viviendas. Estas dos soluciones se crean por problemas legales en los cuales la legislación misma crea lagunas y por lo cual existe un aprovechamiento o beneficio de las dos partes tanto el deudor como acreedor.

## **4.2 Legislación costarricense**

Los problemas hipotecarios y la crisis de los Estados Unidos de Norteamérica afectan a países centroamericanos, como Costa Rica. Situación que ha hecho que muchos bancos y entidades financieras tengan situaciones económicas difíciles de manejar.

Según información obtenida de la Superintendencia General de Entidades Financieras de Costa Rica, en el año 2008, los préstamos tuvieron una cifra de 21.8% y el año 2007 tuvieron un crecimiento mayor de un 25.3%.<sup>106</sup> Lo que indica que en el 2008 se registró una caída en la aprobación de créditos a particulares y entidades, año en el cual el sector hipotecario en Estados Unidos sufrió varios golpes y caídas en la bolsa de valores.

Esta caída afectó a la banca costarricense al elevar las tasas de interés y provocó el incremento en el nivel de los riesgos en los créditos, un aumento en los análisis previos para solicitar un crédito hipotecario, por lo que ha generado mayores dificultades para solicitar un préstamo a una entidad bancaria.

La legislación de Costa Rica, sirve de fundamento para la presente investigación tomando como base dos leyes importantes, el Código Civil de Costa Rica y su Ley de Cobro Judicial,

Es importante mencionar los siguientes artículos relevantes para su estudio, en su Código Civil:

“ARTÍCULO 421.- Es nula la convención que estipule para el acreedor, en caso de no cumplimiento de parte del deudor, el derecho de apropiarse los bienes hipotecados.

ARTÍCULO 422.- Es permitido renunciar en la escritura de hipoteca, los trámites del juicio ejecutivo. En tal caso se procederá desde luego a la venta judicial,

---

<sup>106</sup> Superintendencia General de Entidades Financieras Costa Rica, Disponible en <http://www.sugef.fi.cr/>; Consultado el 6 de enero del 2,016.



sirviendo de base el precio fijado por las partes en la escritura; si no se hubiere fijado el precio, se establecerá por peritos.

ARTÍCULO 423.- Realizada la venta judicial en el caso de haberse renunciado los trámites del juicio ejecutivo, el deudor podrá hacer valer en vía ordinaria los derechos que le asistan a causa de la ejecución, pero sin que por eso deje de quedar firme la venta del inmueble hecha a favor de un tercero."<sup>107</sup>

El deudor en su caso no puede firmar en la escritura de hipoteca, derechos inmediatos que hacen que el traslado de la propiedad del bien inmueble hacia el acreedor sea inmediato. En el caso de existir un incumplimiento en los pagos acordados. Sin embargo, no existe una prohibición de compraventa en otro contrato separado.

En el artículo encontramos la solución al problema del incumplimiento del deudor y exigibilidad del crédito encontrada en esta legislación, que es la creación de una cláusula contenida en el contrato en la cual se logra evitar y renunciar al proceso ejecutivo, también se designa el valor de la propiedad.

Situación que lleva al acreedor a una inmediata venta del bien inmueble, evitando así costas judiciales y honorarios que pueden elevar el precio de la propiedad. Dicha solución la encontramos viable y funcional por todo lo que conlleva evitar gastos y crear una posible sobrevaloración en su venta y adquisición como ya se ha mencionado, al igual la rapidez del proceso inmediato de venta judicial.

La segunda norma objeto de análisis, es la Ley número 8624 o Ley de Cobro Judicial de Costa Rica. Esta norma entra en vigor en el año 2007, donde se encuentra legislado un nuevo procedimiento judicial para exigir el cobro de deudas pendientes de pago. La legislación costarricense realiza un avance importante con esta norma al crear tribunales especializados en cobros. Estos cobros se hacen de una forma más efectiva y rápida para evitar posibles pérdidas

---

<sup>107</sup>(1887) Congreso Constitucional de la República de Costa Rica **Ley N° 63, Código Civil.**

económicas y gastos judiciales innecesarios. El objetivo de esta legislación es evitar la mora judicial y el exceso de procesos pendientes en los juzgados civiles.

Esta norma es la implementación de un moderno procedimiento. Este a su vez admite la oralidad y el uso de herramientas tecnológicas. El procedimiento anterior es por vía escrita y con una duración de dos a tres años.

Los juzgadores con este procedimiento ordenan por vía electrónica los oficios de anotaciones de embargo al Registro Público o a los bancos para solicitar el embargo de las cuentas bancarias. Es importante anotar que los jueces conocen de procesos de cobro de cualquier monto sin tener una competencia por cuantía delimitada.

El presente trabajo de investigación incluye un análisis de los artículos más relevantes, que contiene La Ley de Cobro Judicial en su Capítulo II, Sección I en la cual habla referente a los procesos de ejecución hipotecaria y prendaria.

“ARTÍCULO 9—**Demanda y resolución inicial.** Con la demanda deberán presentarse los documentos en los que se funda la ejecución. Se demandará al deudor y al propietario que consintió en el gravamen sobre los bienes; de no hacerse, previa advertencia al actor para que complete la legitimación en el plazo de ocho días, se declarará la inadmisibilidad de la ejecución. Podrá demandarse a los fiadores para ejercer contra ellos su responsabilidad, en caso de existir saldo en descubierto. De oficio, en la resolución que le da curso al proceso, se ordenará la anotación de la demanda en el Registro correspondiente.

ARTÍCULO 10—**Oposición.** En los procesos de ejecución hipotecaria y prendaria solo se admitirá la oposición que se funde en la falta de exigibilidad, el pago o la prescripción, sustentada en prueba documental o declaración de parte sobre hechos personales. Para dilucidar la oposición, se seguirá el procedimiento incidental, el que se resolverá en audiencia oral, según lo dispuesto para el

proceso monitorio. El remate no se suspenderá, pero tampoco se aprobará mientras la oposición no sea rechazada.”<sup>108</sup>

Estos artículos mencionan la importancia de los documentos que tenga como pruebas el acreedor para demostrar ante el Juzgado, la viabilidad de iniciar proceso de ejecución para exigir el cobro de lo adeudado; después de analizar el Juzgado, los documentos presentados por el acreedor ordenan de oficio la anotación de la demanda en el Registro Nacional, a consideración del autor de la presente investigación, esto representa un importante avance en dicha norma ya que agiliza el proceso ejecutivo al actuar el Juez de oficio y no a petición de parte, en comparación al artículo 661 del Código Procesal Civil de Costa Rica Ley No. 7130, norma utilizada anteriormente.

Otro avance frente al Código Procesal Civil se refiere la norma a la oposición, ya que solo permite tres tipos de oposiciones a la demanda de cobro, que son la falta de exigibilidad, el pago o la prescripción; al especificar únicamente a tres, las oposiciones que se pueden plantear en contra de la demanda, lo que evita el uso de recursos legales que busquen dilatar el proceso, dándole continuidad al no suspender el remate como lo menciona el artículo 9 de dicha ley, ya que en el Código Procesal Civil no especifica claramente que oposiciones puede plantearse.

## “ARTÍCULO 18—Embargo

### 18.1 Decreto de embargo

Constatada la existencia de una obligación dineraria, líquida y exigible a solicitud del acreedor, se decretará embargo sobre los bienes del deudor susceptibles de esa medida. El embargo se decretará por el capital reclamado y los intereses liquidados, más un cincuenta por ciento (50%) para cubrir los intereses futuros y las costas.

---

<sup>108</sup> (2007) La Asamblea Legislativa De La República De Costa Rica Ley de Cobro Judicial (Ley No. 8624

**18.2 Práctica del embargo (...)** En caso de embargo de bienes o derechos registrados, el tribunal lo anotará directamente en el registro respectivo, por medios tecnológicos y solo en caso de imposibilidad, remitirá mandamiento para que sea el Registro el que haga la anotación. El embargo se tendrá por efectuado con la anotación y afectará a los embargantes y anotantes posteriores, a quienes no será necesario notificarles. En tales supuestos, la práctica material del embargo será optativa, a juicio del ejecutante...”<sup>109</sup>

De los anteriores artículos se concluye que la cantidad por la cual se autoriza el embargo de los bienes que son objeto de la demanda de cobro. También se menciona que el embargo se decretará con un cincuenta por ciento más, tomando en cuenta los intereses futuros y costa, siendo una norma que es completamente distinta a la guatemalteca al proteger al acreedor en el pago de intereses futuros, esto explica que la norma toma en cuenta el tiempo que puede tardar el proceso y el tiempo que tarda el acreedor sin percibir intereses.

El procedimiento para realizar el embargo de bienes según lo indica el Artículo 18.2, es de corta duración, ya que se efectúa por medios electrónicos; esto indica que los juzgados especializados en cobros, están conectados directamente al Registro Nacional, evitando retrasos o demoras en el envío del mandamiento de anotación de embargo.

En lo referente al remate el mismo cuerpo legal dice:

**“21.4 Orden de remate y notificaciones** Si la solicitud es procedente, el tribunal ordenará el remate e indicará el bien por rematar, las bases, la hora y la fecha. Previendo la posibilidad de una tercera subasta, en esa misma resolución se hará el señalamiento de la hora y la fecha para esta.....

---

<sup>109</sup> Ibíd. Pág. 12

**21.5 Publicación del aviso** El remate se anunciará por un edicto que se publicará dos veces, en días consecutivos, en *La Gaceta*; en este se expresará la base, la hora, el lugar y los días de las subastas, las cuales deberán efectuarse con un intervalo de diez días hábiles. Si se trata de muebles, el edicto contendrá una descripción lacónica de su identificación, también se indicará la naturaleza, la clase y el estado; si son inmuebles, los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, el distrito, el cantón y la provincia donde están ubicados; ...”<sup>110</sup>

Los anteriores artículos de la Ley de Cobro Judicial al referirse al remate del bien que es objeto del litigio, fijan al igual que en nuestra legislación guatemalteca, las bases necesarias para realizar el remate, así como el monto por el cual se iniciaran las pujas, el día y hora. Los edictos de remate a diferencia de nuestra legislación únicamente se publican por dos veces de forma seguida en un solo diario con un lapso de diferencia de 10 días entre cada publicación. En el caso de los bienes inmuebles se detalla la ubicación exacta para facilitar su venta en el remate.

El artículo 27 de la Ley de Cobro Judicial se refiere al momento procesal después de realizarse el remate en el cual el Tribunal aprueba el remate y en dicha resolución se cancela toda inscripción y anotación existente sobre dicho bien, realizando por vía electrónica; terminada esta etapa ordena inmediatamente su protocolización y entrega del bien inmueble a la persona que el tribunal le halla adjudicado el bien inmueble en el remate.

Con el producto del remate se cancela en el siguiente orden según lo establecido en el artículo 28 de la norma ya mencionada:

- Costas
- Gastos de depósito y de cuidado
- Pago de Capital e intereses,

---

<sup>110</sup> *Ibíd.* Pág. 16

- Si existe algún remanente, se le entregará al deudor.

Al finalizar el proceso establecido en la norma ya mencionada, solo será necesario que tome en posesión el adjudicatario del bien. Adicionalmente, si es necesario será auxiliado a requerimiento de la autoridad competente, así lo establece el artículo 30 del mismo cuerpo legal

#### **4.2.1 Síntesis del proceso ejecutivo costarricense**

En base a la norma anteriormente descrita el procedimiento se explica a continuación:

- El acreedor debe de notificar al deudor acerca de su atraso y la cantidad adeudada.
- Al trascurrir el tiempo indicado en la escritura de contrato de hipoteca y no se recibe ningún pago a la deuda, se procede al siguiente paso.
- El abogado del acreedor inicia el proceso al presentar la demanda ante el juzgado.
- El abogado puede presentar en este momento procesal el proyecto del monto sus honorarios tomando como base el arancel de Costa Rica.
- El proceso en esta fase todavía puede ser objeto de ser suspendido debido a las causas siguientes: a) el deudor paga la deuda; b) pone al día la operación o puede llegarse a un acuerdo con el acreedor para el pago de lo adeudado. Seguido el abogado le da seguimiento a la suspensión presentada ante el juzgado, hasta recibir la notificación en la cual se finaliza el proceso.
- En caso contrario, el proceso mantiene su curso, hasta llegar a la etapa del remate, el abogado con la liquidación previamente actualizada, recomienda o no al acreedor pujar en la subasta y que cantidad es la máxima para la puja.

- El bien inmueble al ser adjudicado por un tercero, el acreedor debe proceder a realizar su registro en su contabilidad, en la consta que el crédito va a ser cancelado.
- Si el acreedor se adjudica a su favor el bien inmueble, se inicia la escritura de protocolización por parte del abogado; junto con el cobro de gastos y honorarios judiciales por la protocolización, que deben ser cancelados.
- El siguiente paso es proceder con la presentación ante el registro de la escritura de protocolización.
- El abogado de la parte acreedora coordina la fecha de toma de posesión del bien con el juzgado, y contar con la notificación emitida por este órgano judicial dirigida a la policía más cercana para solicitarles el auxilio necesario.
- El nuevo propietario del bien inmueble, si su giro habitual es la venta de propiedades, realiza los gastos necesarios para mantenimiento y protección de la casa hasta su venta.

#### **4.2.2 Costas de abogados e inscripción registral**

Es necesario explicar los gastos que una ejecución hipotecaria genera en el vecino país.

Los primeros gastos a considerar, son las costas procesales del abogado los cuales se encuentran en el Arancel De Honorarios Por Servicios Profesionales De Abogacía Y Notariado de Costa Rica, en su artículo 22 el cual es redactado exclusivamente para los procesos de ejecución; en el cual se refiere al cobro de un 50% de la tarifa general contenida en su artículo 16 “a. Hasta quince millones de colones, veinte por ciento (20%). b. Sobre el exceso de quince millones y hasta setenta y cinco millones de colones, quince por ciento (15%). c. Sobre el exceso de setenta y cinco millones de colones, diez por ciento (10%).”<sup>111</sup>

---

<sup>111</sup> La Presidenta De La República Y El Ministro De Justicia Y Paz (2011), Arancel De Honorarios Por Servicios Profesionales De Abogacía Y Notariado, Decreto Ejecutivo No. 36562-JP

El primer pago se efectúa con la presentación de la demanda o contestación, momento en el cual se debe de cancelar la mitad de los honorarios, y la otra mitad cuando el remate se encuentre en firme.

El segundo desembolso que se debe de realizar es la inscripción del bien inmueble en el Registro Nacional de Costa Rica, el cálculo se realiza en base a lo que establece el artículo 7 de la Ley 6999 del impuesto sobre traspasos de bienes inmuebles que es el 1.5% sobre la venta en la subasta.<sup>112</sup>

Con base a la ley costarricense descrita anteriormente, se distinguen las siguientes similitudes: En los dos países se deben de registrar y pagar los impuestos tomando como referencia el precio por el cual fue aprobado la subasta. Esto permite un incremento sobre el valor originalmente registrado del bien inmueble.

#### **4.3 Ejecución hipotecaria en el Estado de New Jersey**

En la presente investigación se realiza un análisis comparativo sobre tres diferentes sistemas legales inmobiliarios y el proceso de ejecuciones hipotecarias. Como parte del análisis, se considera importante incluir un cotejo sobre la actual crisis inmobiliaria de los Estados Unidos de Norte América. La razón de incluir este último país es por la influencia que este ejerce sobre la economía de otros países como Guatemala. Estratégicamente se ha seleccionado el Estado de New Jersey, como una muestra representativa de la Unión Americana. New Jersey se ha caracterizado en los últimos años por las políticas adoptadas en el área inmobiliaria, rompiendo con impedimentos legales relacionados con ejecuciones hipotecarias y por la creación de una oficina para ejecuciones hipotecarias del inglés Office of Foreclosure.

---

<sup>112</sup> La Presidenta De La República Y El Ministro De Justicia Y Paz (1985), LEY DE IMPUESTO DE TRASPASO DE BIENES INMUEBLES, Ley N° 6999 del 3 de setiembre de 1985.



Un estudio de la agencia de noticias CNBC, indica que actualmente se encuentra en el segundo lugar con la tasa de mayor crisis inmobiliaria de Estados Unidos de Norteamérica, en la cual sus juzgados han encontrado adversidades para las ejecuciones hipotecarias, y existen altos niveles de venta de propiedades.<sup>113</sup>

Es uno de los 50 estados pertenecientes a los Estados Unidos de Norteamérica, se encuentra al norte del estado de Nueva York, pese a ser uno de los estados más pequeños, tiene una de las mayores densidades poblacionales de este país.

Su sistema legal toma como base el sistema del Derecho Anglosajón o Common Law, siendo el estudio y análisis de las sentencias dictadas por el mismo tribunal o un tribunal superior, necesario para tomar decisiones en nuevos casos.

#### **4.3.1 Análisis del proceso de la ejecución hipotecaria en New Jersey**

La legislación que aplica para casos de ejecución hipotecaria en el Estado de New Jersey, se basa en la denominada "Ley Estatal para la Ejecución Justa, o The New Jersey Fair Foreclosure Act". En la práctica el plazo promedio de una ejecución es de un año, si no se plantean oposiciones.

A continuación, se describen los pasos generales del proceso de ejecución aplicables en el Estado de New Jersey al momento de realizar la presente investigación. El primer paso, el Estado requiere que el acreedor hipotecario identifique de inmediato a un deudor tan pronto como este se atrase en un pago o rompa el acuerdo. El segundo requerimiento, notificar al deudor inmediatamente sobre su estatus con el acreedor. Los medios de notificación pueden ser carta o llamada telefónica. El segundo requerimiento es de vital importancia durante el

---

<sup>113</sup> , Olick Diana, 15 de octubre del 2015

Disponible en: <http://www.cnbc.com/2015/10/14/reposessions-spike-66-as-foreclosure-crisis-lingers.html> Consultado el 31 de diciembre del 2015.

proceso de ejecución, ya que el deudor puede aludir falta de notificación ante un tribunal.

### **Primera Fase Preparatoria**

La fase preparatoria y primera fase del proceso de ejecución en el Estado de New Jersey, consiste en presentar la demanda, las pruebas y responder a la demanda o conciliar. Esta es una diferencia importante en la legislación guatemalteca, pues no existe una fase para mediar o analizar los documentos en los que se basa la solicitud del acreedor.

En el siguiente paso del proceso de ejecución hipotecaria según el sistema aplicado en el Estado de New Jersey, consiste en que el acreedor inicia el proceso después de treinta días de haber notificado al deudor acerca de la intención de aplicar el proceso de ejecución en su contra. Por lo que el acreedor presenta la demanda y pruebas ante la oficina de ejecuciones lo que da inicio al proceso.

A continuación, el deudor es notificado acerca de la ejecución y este podrá solicitar mediación u oponerse a la demanda interpuesta. Existe un requerimiento de 60 días plazo para solicitar mediación sobre la demanda. La ejecución continúa en proceso.

Es importante mencionar que el proceso de ejecución inmobiliario en Guatemala, no incluye la fase de mediación. Esta fase de mediación es de vital importancia y proporciona la oportunidad a los interesados de resolver diferencias y la posibilidad de establecer un acuerdo. Esta fase puede evitar que la demanda llegue a un tribunal ahorrando costos e inconvenientes para ambas partes.

Si el deudor contesta la demanda, la oficina encargada examinará la respuesta, y si esta es o no factible para el proceso. Si la oficina considera la continuidad del proceso, la causa será elevada a juez del Tribunal Superior.

En el caso que la demanda llegue al Tribunal Superior. Si el Deudor no envía respuesta a la demanda y en el tiempo requerido, el juez puede terminar el juicio y fallar a favor del acreedor. En este caso se ejecuta el crédito hipotecario.

### **Segunda Fase**

En esta fase el Tribunal falla a favor del acreedor. Como parte del proceso se requiere la solicitud de publicación al alguacil del condado. Las publicaciones deben incluir la ubicación del inmueble asimismo se emite un mandato judicial de ejecución en el que se hace pública la subasta del bien inmueble y la fecha dictada por el juez.

En relación al procedimiento de remate del bien inmueble. En el día establecido, se realiza la venta del inmueble y el dinero obtenido de la subasta es entregado al acreedor o prestamista para cubrir los gastos incurridos por la falta de pago por parte del deudor. En cuanto a la administración del valor de venta comparado con el valor adeudado. Si el valor de venta es superior al valor adeudado, entonces el deudor recibe la diferencia. En caso contrario el acreedor puede demandar al deudor por la diferencia. La diferencia negativa entre el precio de venta del inmueble y el valor adeudado, es conocida como saldo insoluto en Guatemala. Sin embargo, este saldo insoluto de hipoteca no es aplicado en nuestro país, lo que se convierte en una diferencia importante entre la legislación guatemalteca y la del Estado de New Jersey.

El alguacil del condado donde se encuentra ubicado el bien inmueble, es la persona encargada de solicitar al deudor la desocupación de la casa, o en caso contrario ingresar a la casa, desocupar todas sus pertenencias y lanzar a los habitantes.

Procedimiento del Desalojo, el alguacil del condado donde se ubica el inmueble es el responsable de solicitar la desocupación del inmueble rematado. En caso contrario se lanzan a los habitantes.

#### 4.3.2 Costas de abogados e inscripción registral

Todo proceso judicial de ejecución hipotecaria necesita la actuación de un abogado, así como servir de asesor en las actuaciones. En el estado de New Jersey, los honorarios no están especificados, por lo que deja la libre negociación entre el cliente y el abogado, esto se encuentra regulado Reglas de Conducta Profesional del New Jersey o New Jersey Disciplinary Rules of Professional Conduct, en su apartado RPC 1.5 FEES.<sup>114</sup>

Los honorarios se basan en la experiencia, fama, tiempo en el cual se puede terminar el proceso. El abogado acuerda con el cliente un porcentaje de lo recuperado en la venta del bien, por la ejecución hipotecaria. El acuerdo debe de constar por escrito para seguridad jurídica del cliente que contrata los servicios de asesoría jurídica.

Procedimiento de cobro de honorarios. La legislación inmobiliaria guatemalteca está regida por el Arancel de Abogados y Notarios donde se determinan las actuaciones y el porcentaje a cobrar por servicios legales profesionales. El sistema inmobiliario guatemalteco regulado no permite la libre negociación en la contratación de servicios profesionales de expertos que coadyuven a un proceso más eficiente.

Las normas referentes a los impuestos y que porcentaje se debe de pagar por la compra de un bien inmueble o traslado de propiedad varían según cada estado según informa de la asociación de impuestos. Por lo que cada propiedad

---

<sup>114</sup> Legal Information Institute, New Jersey Disciplinary Rules of Professional Conduct, Usa, Disponible en [https://www.law.cornell.edu/ethics/nj/code/NJ\\_CODE.HTM#Rule\\_1.5](https://www.law.cornell.edu/ethics/nj/code/NJ_CODE.HTM#Rule_1.5), Consultado en 7/01/2016

dependerá de su ubicación, según el condado al que pertenezca para calcular la tasa de impuestos a cancelar<sup>115</sup>

---

<sup>115</sup> Tax-rate.org, New Jersey Property Tax, Disponible en: [http://www.tax-rates.org/new\\_jersey/property-tax](http://www.tax-rates.org/new_jersey/property-tax), Consultado en 08/01/2016

#### **4.4 Presentación, Discusión y Análisis de resultados de la investigación**

El Código Procesal Civil y Mercantil de Guatemala en su Título Primero del Libro Tercero de Ejecución en la Vía de Apremio se encuentra en el inciso tercero indicado que se puede iniciar el proceso para que un acreedor exija el cobro al deudor de una obligación garantizada con hipoteca el incumplimiento de esta. Guatemala actualmente es un país que se encuentra con varias opciones de entidades que ofrecen créditos hipotecarios, dichas entidades financiadoras ante el incumplimiento de un deudor y lograr que en el proceso de ejecución en la vía de apremio la adjudicación en pago del bien inmueble puede producir ganancias a la entidad en el momento de venderla para obtener el dinero mutuado al anterior deudor.

Sin embargo, en procesos que su plazo de cobro y de ejecución es más largo, en las entidades se producen diferentes efectos económicos los cuales fueron analizados por el autor en la presente investigación

Fue necesario para lograr los objetivos y responder a la pregunta principal planteada por el investigador el analizar las ramas civil y procesal del Derecho esto se debe a la estrecha unión que existe con el tema de investigación, por lo que se investigó la hipoteca desde el punto de vista de un contrato, como se inicia la relación del crédito otorgado entre acreedor y deudor y, el vínculo de la cantidad otorgada del crédito con la ejecución hipotecaria ante la falta de incumplimiento, así como parte de dicha búsqueda se realizó un análisis contable para obtener el resultado de la presente obra.

La presente investigación se delimito únicamente a las entidades financiadoras de créditos hipotecarios. Se llevó a cabo el análisis comparativo entre las legislaciones guatemalteca, española, costarricense y el Estado de New Jersey de la unión americana. Es importante mencionar que en la presente obra se incluye las diferencias identificadas entre las normas, procedimientos de ejecución hipotecaria y en especial el cálculo del valor actual del bien inmueble subastado, por lo que fue esencial el estudio ya mencionado para lograr los resultados obtenidos de esta comparación, esto se debe al tema que se está

tratando por ser innovador y con información escasa, por ser entidades que guardan exclusivamente sus procedimientos tanto prácticos como legales.

Como parte del resultado de la presente investigación se resolvió la pregunta de investigación planteada al inicio del trabajo de investigación: ¿El incremento en el valor registral de un bien inmueble después de ser inscrito en el Registro de la Propiedad, como resultado de una ejecución en la Vía de Apremio tiene algún efecto económico en las entidades financiadoras? Si tiene un efecto económico en las entidades esto se debe a que el valor del bien inmueble comienza su etapa de modificación del precio registral desde el momento que se realiza la subasta pública del bien inmueble, la anterior se realiza sobre la base del crédito, esto incluye el capital y los intereses adeudados; al efectuar la subasta en el juzgado del ramo civil, el abogado del acreedor presenta el proyecto de liquidación para que sea aprobado en el cual contiene los honorarios del abogado, el cobro de los edictos de las publicaciones en el diario oficial y en otro diario, intereses adeudados y costas procesales.

Al inscribir el bien inmueble, el postulante de la presente obra al realizar el análisis comenta que el bien debe de inscribirse incluyendo todos los gastos y costas generadas por la ejecución, la entidad financiadora debe de emitir una factura por los intereses aun al no ser percibidos, y el pago del Impuesto al Valor Agregado es obligatorio cancelarse en el momento de su inscripción registral, cantidad que debe ser cubierta por la entidad acreedora, por lo que se convierte la escritura traslativa en un hecho generador de la carga tributaria.

Una de las principales diferencias identificadas durante el proceso de análisis entre la legislación guatemalteca y las legislaciones sujetas del presente estudio, es la relacionada con la cobertura del pago adeudado, ya que el deudor es responsable hasta el equivalente al monto adeudado, excluyendo otros gastos u honorarios incurridos durante el proceso de liquidación. A diferencia de los otros países analizados donde el acreedor puede presentar una demanda adicional por los otros gastos incurridos durante el proceso.

El investigador, del análisis de la presente investigación fundamenta los objetivos específicos planteados de la forma siguiente:

Como un proceso de ejecución hipotecaria modifica el valor registral del bien inmueble: El bien inmueble objeto de un proceso de ejecución hipotecaria al momento de su inscripción en el Registro General de la Propiedad se rectifica su valor, por el aprobado por el juez en el proyecto de liquidación y queda por escrito en la escritura traslativa de dominio. Es importante mencionar que en Guatemala no se lleva a cabo el proceso de valuación del bien inmueble en cuestión. Esta valuación puede ser utilizada como prueba durante la ejecución para realizar el proceso de venta sobre el precio real y actualizado del bien inmueble. Es por ello que se dan muchos casos de ejecución donde los inmuebles no se venden con el precio real al momento de realizar la transacción.

Otro objetivo alcanzado fue el análisis del sistema registral de bienes inmuebles de Guatemala y sus etapas de inscripción: Es necesario comprender las etapas de inscripción de un bien inmueble adjudicado por un juez a la entidad acreedora, su importancia radica en las etapas y el valor por el cual queda registrado el bien inmueble, valor que es modificado. Por lo que se menciona el análisis del procedimiento de inscripción del inmueble. Como parte de este análisis se concluye que el bien debe inscribirse incluyendo todos los gastos y costos incurridos durante el proceso de ejecución. Con relación a los impuestos, el Impuesto al Valor Agregado IVA es de carácter obligatorio por tratarse de un hecho generador del impuesto. Siendo la escritura traslativa un comprobante de la transacción sujeta a impuestos.

**Ejemplo:**

Una persona solicita un crédito sobre un bien inmueble que tiene un valor de venta de Q400,000.00; el acreedor puede otorgar un porcentaje sobre el valor de dicho bien, o el 100% del valor. El deudor se atrasa en el pago, y el acreedor inicia el proceso de ejecución en la Vía de Apremio, si el bien se subasta y el acreedor es la persona que, a la que le adjudica el juez el bien



inmueble, el nuevo propietario deberá asumir los gastos de escrituración e inscripción. Un aproximado de los honorarios y costas pueden ser los siguientes:

Intereses no percibidos:	Q 25,000.00
Honorarios y Costas Procesales:	Q 70,000.00
Gastos de Inscripción (IVA y registro):	Q 60,000.00
<b>Total:</b>	<b>Q 155,000.00</b>

Al finalizar el proceso de ejecución, se deben sumar los siguientes montos al valor original del bien inmueble: los honorarios de abogados, costas procesales y gastos de inscripción. Aumentando así su valor real. El bien inmueble que fue objeto del préstamo de 400,000.00, se incrementó a un valor de Q 555,000.00

De lo anterior se puede comentar que el proceso de venta del inmueble, puede variar en diferentes circunstancias como ubicación, plusvalía del bien y el precio de venta, el acreedor puede optar por recuperar su dinero rápidamente vendiéndolo por el precio por el cual fue adjudicado, recuperando capital, intereses y costas procesales.

En relación al establecimiento del precio. En el caso que el valor del inmueble tenga un valor mayor al promedio del sector donde se ubica, entonces puede retrasar el proceso de venta. Si se atrasa el proceso entonces puede dar lugar a la venta a un precio inferior. Adicionalmente, el atraso durante el proceso de liquidación puede causarle efectos económicos a la entidad acreedora esto se debe a que su fin es la obtención de ganancias que son los intereses devengados del crédito, y no la venta de inmuebles. Las causas de dichos efectos se deben a la pérdida de capital, costas pagadas en la recuperación del crédito por la vía de la ejecución y el pago de gastos por la venta, entiéndase publicidad, comisión del vendedor o algún otro gasto que surja por la venta

En el cuadro de cotejo realizado y analizado, se puede observar como las legislaciones investigadas han presentado crisis inmobiliaria por la alta

incidencia en las ejecuciones hipotecarias para exigir el cobro. De lo anterior el autor comenta que esta crisis surge al empezar las entidades financieras de dichos países y estado de Norteamérica a otorgar créditos por una suma igual a la del valor del bien inmueble otorgado en garantía, surgiendo una alta demanda en las solicitudes de financiamiento, sin tomar en consideración que el incumplimiento de la obligación tendría a un alto nivel de personas con deudas que no son posibles de pagar y ejecuciones hipotecarias que producen efectos económicos en las entidades acreedores al sumar al precio del crédito las costas, trámites judiciales e intereses atrasados. En las legislaciones analizadas los procesos de ejecución tienen plazos más rápidos que en la legislación guatemalteca, pese a esto la crisis inmobiliaria persiste. Por lo que los créditos del 100% del valor del bien inmueble crean aumento de pérdidas al acreedor al iniciar una ejecución hipotecaria, ya que no existe un margen en la cual el acreedor pueda obtener una ganancia o recuperar el capital y gastos realizados para el cobro de la obligación.

Del análisis anterior, se fundamenta el investigador para comentar que en Guatemala. El acreedor puede obtener beneficios si la liquidación es aprobada por el juez en un proceso de ejecución en la vía de apremio, al realizar una valorización previa del inmueble que sea menor del 80% del valor real que faciliten la venta y evitar pérdidas económicas, en caso de un incumplimiento por el deudor.

De lo anterior se concluye que un bien inmueble puede incrementar su valor real de venta y registral, si el crédito otorgado por el acreedor se encuentra en un 80% al 100% del valor real de venta. El ejemplo expuesto con anterioridad muestra el valor original del bien inmueble al otorgar el crédito y el valor con el cual se inscribió al ejecutarse. Al final del proceso se genera un saldo negativo para el acreedor al declarar un margen de pérdidas por el crédito. El saldo negativo para el acreedor se genera por el incremento del valor del bien inmueble en comparación con el precio real de venta.

En conclusión, el acreedor puede obtener perdidas sobre el servicio de créditos hipotecarios si el valor del inmueble aumenta al momento de ejecutarse.

Adicionalmente, los gastos de ejecución pueden ser superiores al precio de venta obtenido, situación que provoca efectos económicos en las entidades acreedoras no previstas, esto se debe a que cada proceso de ejecución hipotecaria varía en sus gastos y desembolsos para lograr el cobro.

## CONCLUSIONES

1. En las entidades financiadoras se presenta un efecto económico al adjudicarse el bien inmueble por un juzgado civil y ser inscrito en el Registro General de la Propiedad de Guatemala, esto es producto de la cantidad otorgada en crédito al deudor y el tiempo que ha durado el proceso de ejecución en la vía de apremio. Este efecto consiste en las pérdidas o ganancias que tiene la entidad al vender el bien inmueble adjudicado, se tendrá pérdida si el valor del bien inmueble supera el valor real de venta, este aumento se debe por los honorarios y costas procesales, adhiriéndole el tiempo para vender el bien inmueble. De lo anterior se concluye que las entidades financiadoras al otorgar un crédito hipotecario deben evaluar al deudor sus posibilidades de pago, también el riesgo de otorgar cantidades iguales a la valuación hecha sobre el bien inmueble otorgado en garantía. Las cantidades otorgadas al acreedor tienen que ser un porcentaje menor al de valuación para que la financiera no obtenga pérdidas en el momento de solicitar el cumplimiento de la obligación por la vía judicial. En Guatemala ante el incremento que un bien inmueble tiene en su valor registral al ser ejecutado en un proceso judicial, las entidades bancarias y financieras privadas han establecido nuevos parámetros en los montos a otorgar en un crédito hipotecario.
2. Se modifica el valor registral del bien inmueble objeto de una ejecución hipotecaria, esto se debe a que la mayoría de valores por los cuales se encuentran actualmente inscritos, son mucho menores que el precio real de venta, siendo todavía valores antiguos que no han sido modificados ni aumentados cada vez que se venden
3. El sistema registral en Guatemala, permite la inscripción de bienes inmuebles que son adjudicados en una ejecución hipotecaria, pero su inscripción está basada en el valor aprobado por el juez en el proyecto de liquidación. La inscripción de estos bienes se debe realizar como una compraventa normal, debiendo pagar los derechos de inscripción, honorarios del notario y el pago del I.V.A como cualquier compraventa.

4. Las entidades financiadoras en el análisis realizado en la presente investigación no tienen ningún requerimiento especial para la inscripción de bien inmuebles adjudicados en una ejecución hipotecaria, esto se debe a que la inscripción se tramita como una compraventa normal, siendo la única diferencia que esta escritura puede ser otorgada en rebeldía por el juez del ramo civil en el que se tramito el proceso

## REFERENCIAS

1. Aguilar Guerra, Vladimir Osman, **Derecho de Obligaciones**. Guatemala, Editorial Orion, 2007
2. Chacon Corado, Mauro **Procesos de Ejecución**. Guatemala, Editorial Magna Terra Editores, 2011
3. Contreras Ortiz, Rubén Alberto, **Obligaciones y negocios jurídicos civiles, parte especial: contratos**. Guatemala, Editorial Serviprensa, 2008.
4. De Reina Tartiere, Gabriel **Derecho Registral Inmobiliario Manual**. 2da edición. Editorial BdeF, Uruguay. 2006
5. Diaz Cobon, Jose Ricardo **Análisis al decreto número 111-96 del congreso de la república, concerniente al sistema que regula el acto de pactar los honorarios que devengan los abogados al prestar sus servicios profesionales**, Tesis de licenciatura en ciencias jurídicas y sociales, Universidad san Carlos. 2006.
6. Empréndelo, **Conceptos básicos sobre el IVA**, Madrid, España; publicado por el Fondo Social Europeo, Union Europea. 2014.
7. Figueroa Perdomo, Claudia Lavinia; Ramírez Daniel Ubaldo, **Derecho Registral 1**, Guatemala, Editorial Zona Grafica, 2010.
8. García Cifuentes, Maira Oralía **Necesidad que el derecho de prioridad opere de oficio en los registros de la propiedad**, Tesis de Licenciatura, Universidad San Carlos de Guatemala, 2009.
9. García Solares, Jorge Luis. **Análisis Jurídico Y Doctrinario De La Vigencia Del Principio De No Confiscación En Las Multas Y Recargos Aplicados A Los Contribuyentes Por El Pago Extemporáneo Del Impuesto Al Valor Agregado –IVA**. Universidad San Carlos de Guatemala, Guatemala. 2007
10. Muñoz, Nery Roberto; Muñoz Roldan, Rodrigo. **Derecho Registral Inmobiliario**. Guatemala, Editorial Infoconsult. 2009
11. Nájera Colmenar, Julio Roberto, **Análisis Jurídico De La Ley Del Impuesto Único Sobre Inmuebles Y Los Mecanismos De**

**Actualización Al Valor Fiscal De Bienes Inmuebles A Través De La Práctica Del Avalúo Que Contempla Dicho Cuerpo Normativo.**

Universidad San Carlos de Guatemala, Guatemala. 2007

12. Ossorio, Manuel; **Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales**, Argentina, Editorial Heliasta, 1987
13. Petit, Eugene, **Derecho Romano**, México, Editorial Porrúa. 2002
14. Sanchez Medal, Ramon, De **los Contratos Civiles**, Argentina, Editorial Porrúa, 1991.
15. Solares Samayoa, Lidia del Carmen LA **CALIFICACIÓN REGISTRAL EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL**, Tesis de Licenciatura, Universidad San Carlos de Guatemala, 2005.
16. Villegas Lara, Rene Arturo, **Derecho Mercantil Guatemalteco**. Tomo I, Guatemala, Editorial Universitaria, 2001.

#### **REFERENCIAS ELECTRÓNICAS**

1. Ana Lydia Valdez, Metros Cúbicos, México, 2014, Disponible en <http://www.metroscubicos.com/articulo/consejos/2012/10/17/crece-demanda-por-viviendas-adjudicadas> 3 de noviembre 2014
2. Badiola Diez, Ramon, Disponible en <http://www.procuradormostoles.com/Ley-Enjuiciamiento-Civil.pdf> Consultado el 4 de junio del 2015. Madrid. 2014
3. Casas en Remate, Estados Unidos, 2014. Disponible en <http://www.listadecasa.com/articles/mercado-inmobiliario/analista-advierte-sobre-potencial-crisis-hipotecaria/>, 1 de noviembre 2014
4. CNBC, Disponible en: <http://www.cnbc.com/2015/10/14/repossessions-spike-66-as-foreclosure-crisis-lingers.html> Consultado el 31 de diciembre del 2015.
5. Corte de California, Estados Unidos, 2014. Disponible en <http://www.courts.ca.gov/1048.htm?rdeLocaleAttr=es> 8 de noviembre 2,014
6. Criterio la verdad impresa, México, 2014, disponible en <http://criteriohidalgo.com/notas.asp?id=44178> 7 de noviembre 2,014

7. Definición.de, 2014, disponible en <http://definicion.de/adjudicacion/#ixzz3l2eG1VXh> 3 de noviembre 2014
8. Diario Económico de Referencia en España, Cinco Días, Disponible en [http://cincodias.com/cincodias/2011/07/28/mercados/1311947233\\_850215.html](http://cincodias.com/cincodias/2011/07/28/mercados/1311947233_850215.html), Consultado el 5 de junio del 2015. España, 2015.
9. Diario El Comercio, Ecuador, 2013. Disponible en <http://www.elcomercio.com/tendencias/construir/bienes-inmuebles-sufren-maneras-de.html>. 11 de noviembre 2014.
10. Diccionario Financiero, 2014, disponible en, [http://www.diccionario-financiero.com/definicion-significado/impuesto\\_al\\_valor\\_agregado\\_2501.html](http://www.diccionario-financiero.com/definicion-significado/impuesto_al_valor_agregado_2501.html) 3 de noviembre 2014
11. Economía y Finanzas, 2014, disponible en <http://www.eco-finanzas.com/diccionario/G/GANANCIA.htm>. 6 de noviembre 2014
12. Edictos y Remates México, 2012 Disponible en: <http://www.mayeh.com/edyresa/%28S%2804gmhfvnhkh5x451bjwg3zr%29%29/FAQs.html> 19 de abril 2,015
13. El País, Disponible en [http://elpais.com/diario/2008/04/27/negocio/1209302073\\_850215.html](http://elpais.com/diario/2008/04/27/negocio/1209302073_850215.html), consultado el 3 de junio 2015, España, 2008.
14. Enciclopedia Jurídica, 2,014, disponible en: <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/edicto/edicto.htm> 19 de abril 2,015
15. Grupo Francís Lefebvre, El Derecho, España, 2015, disponible en [http://www.elderecho.com/civil/adjudicacion-hipotecado-Aspectos-problematicos-propuestas\\_11\\_247555001.html](http://www.elderecho.com/civil/adjudicacion-hipotecado-Aspectos-problematicos-propuestas_11_247555001.html), 25 de abril 2,015
16. Hipotecas, El blog de hipotecas, España, 2014, Disponible en <http://hipotecashipotecas.es/ejecucion-hipotecaria-cuando-el-banco-nos-quita-la-casa/> 9 de noviembre 2014
17. Legal Information Institute, Disponible en [https://www.law.cornell.edu/ethics/nj/code/NJ\\_CODE.HTM#Rule\\_1.5](https://www.law.cornell.edu/ethics/nj/code/NJ_CODE.HTM#Rule_1.5), Consultado en 7/01/2016
18. Luis Arturo Gonzales Román, Aportaciones Fiscales, México, 2015, disponible en <http://www.aportacionesfiscales.com/index.php/sitio->



- [mainmenu-94/colaboraciones-mainmenu-41/168-adjudicaciones-por-remate-judicial](#), 25 de abril del 2015.
19. Plataforma de Afectados por la Hipoteca, Disponible en <https://afectadosporlahipotecaguadalajara.wordpress.com/dacion-en-pago/> Consultado el 25 de diciembre del 2,015.
  20. Oregon Home Owners support, Estados Unidos, 2014, <http://www.oregonhomeownersupport.gov/sp/conozca-mas/el-proceso-de-ejecucion-hipotecaria> 8 de noviembre 2014
  21. Real Academia Española, España, 2014, Disponible en <http://www.rae.es>, Consultado el 30 de septiembre 2014
  22. Flores William, 2013, Guatemala, Disponible en: <https://es.scribd.com/doc/253336092/Tasa-de-Interes> 19 de abril 2,015
  23. Flores Martínez, Ricardo, Guatemala, 2015 Disponible en: <https://es.scribd.com/doc/75131719/honorarios-profesionales> Consultado el 22 de abril 2,015
  24. Definición de, USA, 2015 Disponible en: <http://definicion.de/honorarios/> Consultado el 22 de abril 2,015
  25. Superintendencia General de Entidades Financieras Costa Rica, Disponible en <http://www.sugef.fi.cr/>; Consultado el 6 de enero del 2,016.
  26. Tax & Law, Asesores Legales y Fiscales, España, 2008, disponible en <http://www.asesoreslegalesyfiscales.com/noticiasasesoreslegalesfiscales/114-como-comprar-inmueble-remates-bancarios.html>, Consultado el 25 de abril 2,015
  27. Tax-rate.org, Disponible en: [http://www.tax-rates.org/new\\_jersey/property-tax](http://www.tax-rates.org/new_jersey/property-tax), Consultado en 08/01/2016

## REFERENCIAS LEGALES

1. (1963) **Código Civil. Decreto Ley número 106.**
2. Congreso de la República de Guatemala (1946), **Código de Notariado. Decreto número 314.**
3. Congreso de la República de Guatemala (1970) **Código de Comercio, Decreto número 2-70.**
4. Congreso de la República de Guatemala (1963) **Código Procesal Civil y Mercantil. Decreto Ley número 107.**



5. Congreso de la República de Guatemala (1992) **Ley del Impuesto al Valor Agregado. Decreto número 27-92.**
6. Congreso de la República de Guatemala, (1996) **Arancel de Abogados**, Decreto número 111-96.
7. Congreso de la República de Guatemala (1998) **Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles. Decreto número 15-98**
8. Congreso de la República de Guatemala (1992) **Ley del Impuesto Sobre la Renta. Decreto número 26-92.**

#### **OTRAS REFERENCIAS**

1. (1887) Congreso Constitucional de la República de Costa Rica **Ley N° 63, Código Civil.**
2. (2007) La Asamblea Legislativa De La República De Costa Rica Ley de Cobro Judicial, Ley No. 8624.
3. La Presidenta De La República Y El Ministro De Justicia Y Paz (1985), LEY DE IMPUESTO DE TRASPASO DE BIENES INMUEBLES, Ley N° 6999 del 3 de setiembre de 1985.
4. La Presidenta De La República Y El Ministro De Justicia Y Paz (2011), Arancel De Honorarios Por Servicios Profesionales De Abogacía Y Notariado, Decreto Ejecutivo No. 36562-JP
5. (2013) Rey Juan Carlos I, Jefatura de estado. **Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social**, España, 2013.
6. Consejo Valenciano de Colegio de Abogados (2005), **Normas de Orientación.**
7. Ministerio de Justicia (2003), **Arancel de derechos de los procuradores de los tribunales.** Real Decreto 1373/2003.

# ANEXOS

### CUADRO DE COTEJO

<b>Unidades de análisis</b>   <b>Indicadores</b> 	<b>Legislación Guatemalteca</b>	<b>Legislación Española</b>	<b>Legislación De Costa Rica</b>	<b>Legislación de New Jersey, Estados Unidos de Norteamérica</b>
<b><i>La Ejecución hipotecaria puede tener saldo insoluto</i></b>	<p>El Código Civil establece en el artículo 823 que el deudor responde únicamente con el bien hipotecado, si el bien no fuera suficiente para cancelar la deuda, el acreedor no podrá iniciar nuevo proceso por el saldo.</p>	<p>El artículo 579 de la Ley Enjuiciamiento Civil, indica que, si no es suficiente el bien inmueble para sufragar la deuda adquirida con las costas procesales, el acreedor por un lapso establecido se quedara recibiendo las amortizaciones por parte del deudor hasta solventar la totalidad de la</p>	<p>El Artículo 12 de la Ley de Cobro Judicial no utiliza el termino de saldo insoluto, pero si la garantía no es suficiente, se ha desmejorado y si se demuestra el saldo restante, a solicitud de parte se podrán perseguir y continuar el proceso sobre otros bienes.</p>	<p>El alguacil al realizar la venta en subasta del bien recibe el dinero, el cual servirá para cancelar la deuda y los gastos ocasionados por el proceso, si no fuere suficiente el acreedor tiene el derecho de demandar al deudor por el faltante para cubrir la deuda en su totalidad.</p>

		deuda.		
<b>La Ejecución hipotecaria, tiene un plazo de duración amplio</b>	El Código Procesal Civil y Mercantil en el Libro III, Título I, No especifica la duración completa del proceso, un proceso sin oposición puede terminarse en 1 año hasta el momento de la escrituración del bien; si existiera una oposición el tiempo se extendería por varios años.	La Ley de Enjuiciamiento Civil en el artículo 691 y 692, menciona un plazo de 30 días para iniciar la subasta del bien, pero los plazos restantes dependen de la oposición o no en el proceso, como se menciona con anterioridad por el autor de la presente investigación, el representante del banco de Santander, indica que el lapso de duración de un proceso es de dos años y medio.	La ley de Cobro Judicial modificó el proceso de ejecución hipotecaria, al igual que la duración del proceso; la demanda, el remate y la escrituración, bajo la dirección de esta nueva norma sin existir una oposición se agota en cuatros meses, dependiendo del juez y como establezca las fechas para el remate.	En las ejecuciones hipotecarias, si no existe una oposición según el análisis realizado con anterioridad tiene una duración de un año.
<b>Los honorarios del abogado tienen un porcentaje fijo en base a un arancel.</b>	El Arancel de Abogados y Notarios indica en casos de procesos en un juzgado de primera instancia, un 15% hasta 100 mil quetzales, el excedente se cobrará un 5%	El criterio orientado de cada ciudad en España regula dichos honorarios en base a las tablas que se encuentran en dicho arancel, el porcentaje varía; conjuntamente el procurador en base al Real Decreto 1373/2003 que es de uso para todo	Arancel De Honorarios Por Servicios Profesionales De Abogacía Y Notariado, especifica la tarifa de un 50% en base al inciso a) del artículo 16	Los abogados tienen libertad de concertar la tarifa de sus honorarios con el cliente, tomando como base el monto, el tipo de proceso, la fama del abogado y experiencia. Debe de constar por escrito para su cumplimiento y efectividad del pago.

		el país español, establece un 75% según la tabla publicada		
<b><i>Que tipos de impuestos o derechos está gravado el bien, por la inscripción al ser adjudicado por un juez en pública subasta</i></b>	Se debe de cancelar el IVA, por ser considerada un título que traslada la propiedad del bien, también debe de cancelarse el impuesto de timbres fiscales y papel sellado especial para protocolo el cual su porcentaje dependerá si es primera o segunda venta; y pagar los honorarios del registrador para su inscripción los cuales son determinados en el Registro.	Corresponde el pago del derecho a transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, el cual tiene una base del 10% del valor de la finca, el pago del registrador es en base al valor del inmueble teniendo como base las tarifas aprobadas por el Gobierno, las cuales tienen una variación seguida dependiendo la ciudad.	El Registro Nacional de Costa Rica, en base al artículo 7 de la ley 6999 establece una tasa del 1.5% si el bien inmueble fue vendido en subasta.	La tasa del impuesto a cancelar por su inscripción y venta depende de cada condado en el cual se encuentre ubicado el bien inmueble, el cual puede variar de un 6% a un 13%.
<b><i>Se modifica el valor registral del bien inmueble, al inscribir en el registro correspondiente un bien adjudicado en un remate.</i></b>	El bien inmueble debe de inscribirse por la cantidad que aparece en el proyecto de liquidación aprobado por el juez, por lo que el precio anterior inscrito se actualiza con el nuevo.	Previo en la escritura de hipoteca el deudor y acreedor tasan el bien inmueble, y lo valúan por el precio real de venta; en la subasta el bien inmueble se vende por el precio que se estipulo en la escritura y por la cantidad vendida se inscribe y paga los impuestos	Se toma como base el precio por el cual fue vendido en pública subasta. La ley de Cobro Judicial establece que el precio es por la suma pactada entre las partes, el monto del valor registrado, en caso contrario se procede al avalúo por expertos de una lista oficial existente.  Se verifica el valor al	Se establece como base el avalúo que se haga sobre el bien inmueble, para determinar su precio real de venta, si la venta es mayor al precio registral el valor se modifica por el de la venta en subasta.

		correspondientes, por lo que si el valor registral es diferente se rectifica.	momento de su registro y si fuere diferente se inscribe con el precio por el cual se vendió en subasta el bien.	
--	--	---	---	--