

**UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR**  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

"INCIDENCIA DEL PRECIO MIXTO DE LAS COMPRAVENTAS DE BIENES INMUEBLES PARA  
AGILIZAR EL TRÁFICO JURÍDICO INMOBILIARIO EN GUATEMALA"

TESIS DE GRADO

**ANA GABRIELA PALACIOS GARCIA**

CARNET 10474-02

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, OCTUBRE DE 2018  
CAMPUS CENTRAL

**UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR**  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

"INCIDENCIA DEL PRECIO MIXTO DE LAS COMPRAVENTAS DE BIENES INMUEBLES PARA  
AGILIZAR EL TRÁFICO JURÍDICO INMOBILIARIO EN GUATEMALA"

TESIS DE GRADO

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

POR  
**ANA GABRIELA PALACIOS GARCIA**

PREVIO A CONFERÍRSELE  
EL GRADO ACADÉMICO DE LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, OCTUBRE DE 2018  
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

SECRETARIO: LIC. CHRISTIAN ROBERTO VILLATORO MARTÍNEZ

DIRECTOR DE CARRERA: MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN

DIRECTOR DE CARRERA: MGTR. JUAN FRANCISCO GOLOM NOVA

DIRECTORA DE CARRERA: MGTR. ANA BELEN PUERTAS CORRO

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

LIC. CARLOS ALBERTO SÁNCHEZ OCHOA

## **TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN**

LIC. WALTER ANTONIO HERNANDEZ RIOS

**Licenciado Carlos Alberto Sánchez O.**  
**Abogado y Notario**

---


Guatemala, 20 de agosto de 2018

Universidad Rafael Landívar  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Presente.

Me es grato saludarlos cordialmente, e informarles en mi calidad de Asesor de la tesis de la estudiante **ANA GABRIELA PALACIOS GARCÍA** carné No. **10474-02** que se intitula: **"INCIDENCIA DEL PRECIO MIXTO DE LAS COMPRAVENTAS DE BIENES INMUEBLES PARA AGILIZAR EL TRÁFICO JURÍDICO INMOBILIARIO EN GUATEMALA"**, al cual, la alumna ha incorporado las modificaciones sugeridas, y han sido presentadas conforme al Instructivo para la Elaboración de Tesis de Graduación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

Para los efectos de comunicarle esta circunstancia, traslado a usted el presente dictamen favorable, confirmando que en el tiempo estipulado la estudiante ha cumplido con lo que se le ha solicitado en la asesoría del trabajo, por lo que procede la revisión de forma y fondo del trabajo de investigación. Se hace constar el visto bueno respectivo.

Atentamente,



---

Lic. Carlos Alberto Sánchez Ochoa  
Asesor



**Walter Antonio Hernández Ríos**  
**Abogado y Notario**

---

Guatemala, 19 de octubre de 2018

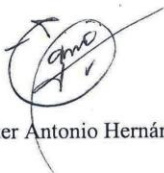
Señores  
Miembros del Consejo  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad Rafael Landívar

Respetables Miembros:

En atención al nombramiento que en su oportunidad me fuera discernido, he procedido a revisar el trabajo de tesis de la alumna ANA GABRIELA PALACIOS GARCÍA, titulado *"INCIDENCIA DEL PRECIO MIXTO DE LAS COMPRAVENTAS DE BIENES INMUEBLES PARA AGILIZAR EL TRÁFICO JURÍDICO INMOBILIARIO EN GUATEMALA"*.

A juicio de este revisor, dicho trabajo responde a los objetivos de la elaboración de una Tesis de Licenciatura, la alumna ha cumplido con los requisitos que establece el reglamento y atendió las observaciones realizadas, en consecuencia emito el presente DICTAMEN FAVORABLE.

Atentamente,



Lic. Walter Antonio Hernández Ríos

Walter Antonio Hernández Ríos  
Abogado y Notario



Universidad  
Rafael Landívar  
Tradición Jesuita en Guatemala

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
No. 071934-2018

### Orden de Impresión

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado de la estudiante ANA GABRIELA PALACIOS GARCIA, Carnet 10474-02 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus Central, que consta en el Acta No. 07656-2018 de fecha 19 de octubre de 2018, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

"INCIDENCIA DEL PRECIO MIXTO DE LAS COMPRAVENTAS DE BIENES INMUEBLES  
PARA AGILIZAR EL TRÁFICO JURÍDICO INMOBILIARIO EN GUATEMALA"

Previo a conferírsele el grado académico de LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 29 días del mes de octubre del año 2018.



LIC. CHRISTIAN ROBERTO VILLATORO MARTÍNEZ, SECRETARIO  
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
Universidad Rafael Landívar

## **AGRADECIMIENTOS**

- A Dios: Por su infinita bondad y por haberme dado fuerza, sabiduría, perseverancia y valor para culminar esta etapa tan importante de mi vida.
- A mi madre: A quien agradezco el apoyo brindado durante todos estos años, y quien en el trayecto de mi vida me ha demostrado su amor incondicional, corrigiendo mis faltas y celebrando mis triunfos. Gracias por todo. TE ADORO mami.
- A mi padre (+): TE AMO papá! Le doy gracias a Dios por ser tu hija. Te extraño cada día de mi vida. Eres el ángel que guía mi camino.
- A mi abuelita: Quien es uno de los pilares más importantes de mi vida, quien ha creído en mí y siempre ha estado a mi lado.
- A mi hermana: Por tu apoyo y por ser una excelente hermana. Te quiero mucho
- A mis sobrinos: A quienes amo profundamente y que sin duda alguna son el motor de mi vida.
- A mi novio: Por tu apoyo incondicional durante la elaboración de este proyecto. Gracias por motivarme, creer en mí y por demostrarme que siempre podré contar contigo. Te amo
- A mis amigos: Por estar siempre a mi lado y por el cariño que me han demostrado durante todos estos años. Los quiero!

**Gracias a todos y Dios los bendiga.**

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



## ÍNDICE

	<b>Pág.</b>
Introducción.....	i

### **CAPÍTULO 1 EL DERECHO DE OBLIGACIONES**

1.1. Consideraciones generales del derecho de obligaciones.....	1
1.2. Elementos de la obligación.....	5
1.3. Clases de obligación.....	9
1.4. Cumplimiento de las obligaciones.....	13

### **CAPÍTULO 2 LAS OBLIGACIONES Y SU INTRINSECA RELACIÓN CON EL DERECHO REGISTRAL**

2.1. Definición de derecho registral.....	16
2.2. Características del derecho registral.....	17
2.3. Relación de las obligaciones con el derecho registral.....	19
2.4. Principios registrales.....	21
2.5. El Registro General de la Propiedad.....	25

### **CAPÍTULO 3 EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**

3.1. Definición de contrato de compraventa.....	37
3.2. Elementos del contrato de compraventa.....	41
3.3. Características del contrato de compraventa.....	45
3.4. Clases de compraventa.....	47

**CAPÍTULO 4****IMPORTANCIA DEL PRECIO MIXTO EN LAS COMPRAVENTAS DE BIENES  
INMUEBLES**

4.1.	Regulación legal de la compraventa en Guatemala.....	49
4.2.	El precio mixto.....	55
4.3.	Diferencia entre la compraventa de bien inmueble y la permuta estimada.....	58
4.4.	Deficiencias en la regulación del contrato de compraventa de bien inmueble en el Código Civil (Decreto-Ley 106).....	60
4.5.	Importancia y necesidad de incorporar el precio mixto dentro de las compraventas de bienes inmuebles reguladas en el Código Civil (Decreto- Ley 106).....	62

**CAPÍTULO 5****PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS** 65

<b>CONCLUSIONES</b> .....	72
<b>RECOMENDACIONES</b> .....	73
<b>REFERENCIAS</b> .....	74

## RESUMEN EJECUTIVO

El contrato de compraventa es uno de los más importantes dentro del ámbito del derecho civil, ya que es considerado como el contrato tipo del cual se derivarán otros contratos que no necesariamente pertenezcan al área civil, sino que también comprende al derecho mercantil, es así como al ser el contrato que sentará los parámetros en los que se desarrollaran otras negociaciones jurídicas, este contrato necesariamente debe estar regulado plenamente para que de esta manera atienda a las necesidades que se originan en las actividades diarias de la sociedad.

Es por ello, que el contrato de compraventa tiende a ser una de las columnas dentro del mercado inmobiliario, razón por la cual desde la doctrina europea se comenzó a gestar la necesidad de estructurar otra forma de precio como elemento real de este contrato, dando origen con ello al precio mixto, el cual a diferencia del precio tradicional que se cuantifica en dinero, el precio mixto se compone de una parte de dinero y otra de bienes por lo tanto logra concretar con facilidad una negociación jurídica contenida en el contrato de compraventa.

Sin embargo, esta modalidad de precio permite que se origine confusión con la permuta estimada, creando ciertas dificultades al momento de formalizar una compraventa, de tal forma que es preciso que el precio mixto quede plenamente definido dentro de la normativa competente para evitar estas circunstancias, pero lamentablemente en Guatemala esta modalidad no está regulada impidiendo con ello que el tráfico jurídico inmobiliario sea fluido, por lo tanto es necesario que el mismo se regule adecuadamente en la legislación guatemalteca.

## **INTRODUCCIÓN**

El Código Civil (Decreto-Ley 106), tiene alrededor de cincuenta y tres años de tener vigencia en Guatemala, sin embargo las pocas reformas que ha tenido no han sido relevantes y en otros aspectos como la contratación civil, no se le ha dado la importancia debida y por ello no se ha modernizado lo concerniente a la contratación en Guatemala, dejando en el olvido lo importante que es esta área para el país y más cuando dentro de esta se encuentra la compraventa.

El referido contrato, de cierta manera es fundamental no solamente para las transacciones inmobiliarias sino que también es un factor potencial en cuanto a la generación de ingresos para el país, sin embargo al no contar con aspectos modernos la compraventa en Guatemala se encuentra un tanto limitada ya que a diferencia de otros países dentro de este contrato se cuenta con la inclusión del precio mixto.

Es importante esta modalidad del contrato de compraventa puesto que permite que una persona acceda con mayor facilidad a adquirir un inmueble pues el mismo puede ser pagado con una mezcla de dinero y bienes sin que esto represente que el contrato celebrado sea una permuta, ya que la intención que se tiene es el factor determinante dentro de la negociación, siendo necesario que la legislación guatemalteca incluya este aspecto.

Por lo tanto, la pregunta de investigación planteada dentro del presente trabajo de tesis, está orientada a determinar qué efectos se generarían al incluir el precio mixto dentro del Código Civil (Decreto-Ley 106), en lo que concierne a las compraventas de bienes inmuebles, interrogante que sentó las bases para que esta investigación fuera de tipo cualitativa y descriptiva, pues mediante esta se podrá comparar la información recopilada de bibliografía nacional e internacional, así como a la vez se podrá esbozar un análisis preciso de la normativa vigente en Guatemala, respecto a la compraventa, valiéndose para todo esto de los instrumentos de investigación como lo son las entrevistas realizadas a personas relacionadas a este tema, pues mediante estas se

facilita el análisis y desarrollo posterior de cualquier aspecto referente al precio mixto y su incidencia en las compraventas en Guatemala.

El aporte académico que este trabajo de tesis contiene es el de es que la población guatemalteca tenga un documento mediante el cual, pueda descubrir ciertos aspectos, que lo orienten en todo lo concerniente a la contratación civil, puntualmente en lo que respecta a la compraventa de bienes inmuebles, las cuales en la actualidad, el único elemento de pago, dentro de las mismas es el dinero, dejando a un lado la posibilidad de adquirir un inmueble mediante la aplicación del precio mixto, sin que esto constituya una permuta.

Pues la naturaleza de la permuta es totalmente distinta al de la compraventa, ya que la inclusión del precio mixto no infiere que este contrato se considere como permuta, pues la formalización de esta clase de precio no encuadra dentro del supuesto que le da vida jurídica a esos contratos, es por ello, que el reconocimiento legal del precio mixto, agilizaría y modernizaría el tráfico jurídico inmobiliario que en Guatemala, es demasiado anticuado y permitiría a la vez, que alguna persona adquiriera un inmueble con mayor facilidad al dar en calidad de pago tanto dinero y otros bienes, aclarando a la vez, ciertos vacíos y contradicciones que actualmente tiene la legislación civil en esta materia, estableciendo a la vez, que para una correcta interpretación del contenido de este trabajo de tesis, los alcances de la investigación que la estructura, comprenderá un ámbito espacial que se constituye en el Municipio de Guatemala, en tanto el ámbito temporal comprenderá el período del año 2014 al 2016.

Siendo el objetivo general en este trabajo de tesis, el analizar la situación actual del tráfico jurídico inmobiliario en Guatemala y determinar la necesidad de incorporar el precio mixto en las compraventas de bienes inmuebles dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco, a su vez, los objetivos específicos planteados en esta investigación buscan comparar los contratos de compraventa de bien inmueble con el de permuta; establecer cuál es el procedimiento que lleva a cabo el Registro General de la Propiedad, para realizar la inscripción de un contrato determinado; indagar los cambios

que ha tenido en la legislación guatemalteca el contrato de compraventa de bien inmueble, analizar los distintos tipos de contrato de compraventa que regula el Código Civil (Decreto-Ley 106) e investigar cuales son los beneficios y desventajas que pudiera tener la inclusión del precio mixto dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco.

De tal forma que dentro de esta investigación, como sujeto de la misma lo constituyen los profesionales del derecho que se encargan de autorizar los contratos de compraventa y la unidad de análisis se constituye con el marco jurídico normativo encargado de regular la compraventa de bienes inmuebles, por lo que esto permitirá que la investigación sea más concreta y pueda desarrollar aspectos que con gran facilidad puedan ser explicados y que incidan en la realidad que se gesta en cuanto a las transacciones jurídicas contenidas en los contratos de compraventa y que pueden facilitar la adquisición de inmuebles si se regulara lo concerniente al precio mixto.

Estructurándose por lo tanto, el trabajo de tesis mediante cinco capítulos, desarrollando dentro del Capítulo 1, todo lo correspondiente al derecho de obligaciones, definiendo para el efecto que es una obligación y determinando a la vez su forma de cumplimiento y clases de obligaciones que existen; en el Capítulo 2, se expone todo lo que engloba al derecho registral y su relación con las obligaciones, estableciendo para ello que es el derecho registral y como se concierta una relación con las obligaciones, matizando a la vez lo referente al Registro General de la Propiedad y sus principios registrales; por lo que dentro del Capítulo 3 se analiza al contrato de compraventa, sus elementos, clases y características que lo identifican y diferencian plenamente; en tanto en el Capítulo 4, se realiza un análisis en cuanto a la importancia de regular el precio mixto en las compraventas de inmuebles dentro de la legislación guatemalteca y para ello se evidencia la realidad actual de la compraventa y su regulación en Guatemala para que de esta forma se pueda establecer la diferencia con la permuta estimada y la necesidad de incorporar el precio mixto al Código Civil (Decreto-Ley 106); finalmente en el Capítulo 5, se presentan, analizan e interpretan los resultados obtenidos de la investigación.

Es así, como este trabajo de tesis pretende desarrollar una problemática que no es tan mediática y por ende gran parte de la población desconoce, circunstancia que debería ser totalmente diferente pues de esa manera coadyuvaría a que el precio mixto estuviera plenamente regulado desde hace años en la normativa civil guatemalteca.

## CAPÍTULO 1

### EL DERECHO DE OBLIGACIONES

#### 1.1. Consideraciones generales del derecho de obligaciones

El hombre desde el momento en que deja a un lado su vida nómada y se convierte en un ser sedentario, comienza a relacionarse con sus semejantes y adquiere como consecuencia su naturaleza social, gestándose de esta manera diversas relaciones interpersonales que son vitales en el diario vivir del hombre, sin embargo al obtener esa naturaleza sociable, era necesario regular ciertos pactos que se contraían entre los hombres, mismos que consistían en hacer o dejar de hacer algo.

Es así, como surgen las obligaciones, en las cuales concretamente una persona se obliga ante otra a realizar una acción de dar, hacer o no hacer algo, de tal forma que el término obligación se deriva del vocablo latín *obligatio*, misma que devenía de *obligare* y que se traduce en una ligadura, sujeción física o moral, de tal forma que esto representa que obligación es una especie de vínculo que liga a ambas partes a realizar determinada conducta.

Al igual que otras instituciones fundamentales del derecho civil, las obligaciones se fueron forjando dentro del derecho romano, por tal razón se definía a las obligaciones como un vínculo jurídico que ata al acreedor al deudor en razón de una prestación, conceptualización que se estructura con base al vocablo latín que le da vida al término de obligación.

Sin embargo, las obligaciones dentro del derecho romano, contaban con ciertas particularidades que se originaban en ciertos aspectos de estas como en el caso en que estas no fueran cumplidas, es decir que en la Antigua Roma, el incumplimiento de las obligaciones contraídas entre las partes, pareciera que debía sancionarse por medio de una especie de castigo, en el cual la propia obligación era resuelta en la propia



humanidad de la parte que haya incumplido, esto se debía principalmente a que las obligaciones se interpretaban en el sentido literal de su conceptualización como un lazo que ligaba a dos personas, es por ello que al incumplirse la obligación a quien se le atribuyera el incumplimiento instantáneamente adquiriría el carácter de cosa, por lo tanto debía responder con el propio cuerpo físico.

Un ejemplo puntual de la barbarie que representaba el incumplimiento de las obligaciones en la antigüedad, era el mandato establecido en la Ley de las XII tablas, “en la cual se autorizaba al acreedor, por el procedimiento de acción de la manus iniectionum, a pedir al magistrado la entrega del deudor insolvente o que se negara a pagar la deuda, pudiendo este mantenerlo encadenado en prisión privada hasta por 60 días. De no ser así, quedaba en su decisión darle muerte o venderlo como esclavo. Este procedimiento inhumano fue derogado por la Ley Poetelia Papiria en el año 428, declarando libre a los que se encontraban encadenados sufriendo el rigor del incumplimiento de su deuda”<sup>1</sup>.

Con el paso del tiempo y con la influencia del cristianismo y de otras interpretaciones filosóficas y religiosas, como el estoicismo y específicamente del derecho bárbaro o germano sobre la legislación romana, estos caracteres inhumanos de las obligaciones fueron cambiando, por lo tanto se fueron enfundando en diversas instituciones propias del derecho romano.

“En principio aparece la Bonorum Venditio, influenciada también por la Lex Poetelia Papiria, y que facultaba al iudex a autorizar al acreedor apoderarse de los bienes del deudor cuando este había desaparecido y era imposible ejecutar la manus iniectionum. Se desvincula entonces a la persona física como obligada y entraba a responder con sus propios bienes en la justa medida de sus obligaciones, lo cual es claramente un postulado que ha sobrevivido hasta el día de hoy”<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> García, Kenia. *Antecedentes de las obligaciones civiles*, México, (s.e.), 2008, Pág. 3.

<sup>2</sup> Castro, José. *Derecho de obligaciones: aproximación a la praxis y a la constitucionalización*, Colombia, (s.e.), 2015, Pág. 66.

De tal forma que los bienes eran el objeto de las obligaciones, es decir, que la forma en que debía solventarse el incumplimiento de las obligaciones era mediante la adjudicación de los bienes de la parte que haya incumplido, siempre y cuando estos sean acordes o tengan un valor aproximado a lo que se haya pactado dentro de la obligación, circunstancias que a la fecha se mantienen y se fueron adecuando paulatinamente a diversos negocios jurídicos.

En tanto, la concepción de las obligaciones fue evolucionando conforme se fueron presentando diversas ideologías que nutrieron no solamente el área pertinente a las obligaciones sino que también al derecho en general, dotándolas de versatilidad en diversos aspectos.

Esto generó que se formularán diversas definiciones concernientes a lo que son las obligaciones, entre todo esto destaca lo planteado por Justiniano en sus Institutas, en las cuales establece que “los derechos personales son las mismas obligaciones (obligatio), y que son un vínculo mediante el cual las personas se atan, se unen, se ligan, y que unilateralmente no puede ser roto. Que en esas obligaciones el vínculo es jurídico, por lo que se obliga una parte a solventar (salvar, pasar, cancelar) una carga según el derecho civil (Comun Civitatis Iure)”<sup>3</sup>.

Siendo Justiniano mediante sus Institutas quien confirma a las obligaciones como una institución preeminente del derecho civil y a la vez acertadamente establece que el vínculo que se origina entre las partes dentro de una obligación es eminentemente jurídico, por lo que esto una vez más aleja la concepción que arcaicamente se tenía de las obligaciones en el sentido que las mismas debían de ser cumplidas de forma corpórea, en cuanto al ser humano se trata.

Aunado a ello, Justiniano formula una definición compuesta de vocablos latinos y que tiende a contener elementos fundamentales de las obligaciones esta definición se

---

<sup>3</sup> *Loc. cit.*

configura como “*obligatorio est vinculum iuris quo necesa ead striqimus aliculus solvendae rei secundum mostra civitatis lura*, analíticamente esto se fragmenta en:

- a) Vínculo que ata, esto es una relación que mantiene unidas a las partes en ella intervinientes, hasta que la obligación que nació de ese vínculo se destruya;
- b) *Adstriqimus* o coerción, deriva de la fuerza que emana de una autoridad reconocida legítima, como lo es el Estado;
- c) *Solvendaerei*, contenido de la obligación en dinero u otros bienes, que a pesar de no estar incluido en la definición hace referencia a que esa coerción va a ejercerse sobre los bienes del obligado, o lo que es lo mismo en el derecho privado contemporáneo, sobre su patrimonio”<sup>4</sup>.

En su conjunto estos planteamientos formulados sobre obligaciones han consolidado lo que actualmente representa esta institución para el derecho civil, es por ello, las definiciones que se plantean sobre esta figura cuentan con algunos elementos propios del derecho romano.

Por lo que, actualmente obligación se define como: “La relación jurídica en virtud de la cual una persona (deudor) debe una determinada prestación a otra (acreedor), que tiene la facultad de exigirla, constriñendo a la primera a satisfacerla”<sup>5</sup>.

Notoriamente las definiciones modernas de obligaciones a pesar de estar influenciadas en gran parte por los postulados del derecho romano, tratan de imponer aspectos que tienden a acoplarse a parámetros modernos en cuanto a concepciones del ámbito civil, es por ello que algo muy puntal que diferencia a las definiciones planteadas antiguamente sobre obligaciones con las definiciones modernas, es la sustitución del término vínculo con el de relación y a la vez, el darle mayor preeminencia al aspecto activo y pasivo de la relación, pues de esta manera se establecen formas más adecuadas de sancionar al momento en que se incumpla con la obligación pactada y de

---

<sup>4</sup> *Ibíd.*, Pág. 68.

<sup>5</sup> Brañas, Alfonso. *Manual de derecho civil*, Guatemala, Editorial Estudiantil Fénix, 1998, Pág. 390.

esta manera se aleje de esas formas románticas de ejecutar la obligación y que estaban íntimamente ligadas a un sometimiento humano.

Concretamente la obligación es una forma de regular la conducta del ser humano, misma que a la vez genera consecuencias de derecho, y que son las fuentes por las cuales estas se crean, de tal forma que cada obligación por más cotidiana o incongruente que sea, es de suma importancia para la realización de la vida del hombre, siendo estas razones suficientes para analizar la estructura y elementos de una obligación, y a la vez, poder establecer la importancia de su origen, pues esto permitirá conocer las diversas formas que en la actualidad tiene la obligación como una conducta coercible, heterónoma y necesaria para regir a una sociedad determinada.

## **1.2. Elementos de la obligación**

Una obligación consiste en la relación que se origina de una prestación que determinada persona deberá hacer efectiva a otra, en consecuencia este último tiene el derecho a que se satisfaga la misma, siendo únicamente el primero de esta relación quien tiene la atribución de concretarla.

Es así como toda obligación contiene tres elementos fundamentales que se han originado de la doctrina y por tal razón se encuentran en cualquier definición formulada concerniente a la obligación, siendo estos elementos los siguientes:

- a) Elemento personal o subjetivo;
- b) Elemento real u objetivo;
- c) Elemento vinculatorio.

De tal forma que la obligación es el resultado entre la unión de los sujetos activo y pasivo, mismos que constituyen el elemento personal o subjetivo, por lo tanto al relacionarse estos sujetos se generan consecuencias de derecho; siendo así que de

toda esta interrelación se requiere y exige la existencia de una estructura conformada por los tres elementos principales sin los cuales no existiría la figura de la obligación.

En primer lugar, “el elemento personal o subjetivo en toda obligación determinada, tiene dos polos: el activo y el pasivo. Al primero se le denomina sujeto *actio* o acreedor, por ser el titular del derecho subjetivo creado por el surgimiento de la obligación, o sea la persona (acreedor) que en un momento dado (incumplimiento de la obligación) puede desarrollar cierta actividad en contra de otra (deudor) para obtener el cumplimiento de la misma. Al segundo se le denomina sujeto pasivo o deudor, porque su actitud, desde el nacimiento hasta la extinción de la obligación, se contrae a observar una conducta que sólo tenga por objeto el cumplimiento de aquellos a que se obligó”<sup>6</sup>.

Concretamente el sujeto activo es quien detenta el derecho y en consecuencia quien le exige al sujeto pasivo, el cumplimiento de la obligación, aunado a ello, indistintamente se trate del sujeto activo o pasivo, este puede ser una persona física o una persona jurídica, es decir, que en muchos casos se mal interpreta la relación que surge en una obligación, en el supuesto que solamente las personas físicas son las que pueden crear estos vínculos, dejando a un lado a las personas jurídicas que a pesar de ser entes abstractos, tiene la capacidad o potestad de contraer obligaciones, ya sea activamente o de forma pasiva.

Otra particularidad dentro del elemento personal, es que tanto el sujeto activo como el pasivo, puede estar constituido por uno o más individuos, ya sea que dentro de una obligación existan más sujetos activos ante un sujeto pasivo o bien a la inversa en la que exista un solo sujeto activo ante varios sujetos pasivos, a quienes se les exigirá el cumplimiento de la obligación contraída, en sí se pueden gestar relaciones pluripersonales, atendiendo al tipo de obligación que se origine de lo pactado entre las partes.

---

<sup>6</sup> *Ibíd.*, Pág. 391.

En cuanto al elemento real u objetivo, es el que se origina de ese pacto contraído entre las partes, es decir, que se constituye por la prestación, la cual en su caso el sujeto activo está en su derecho de exigirla del sujeto pasivo y en consecuencia este debe hacerla efectiva a su sujeto activo.

En la Antigua Roma, “los romanos, ateniéndose al texto de las fórmulas procesales describían el contenido posible de las obligaciones con los términos dare, facere, praestare, non facere o pati. Dare significa la entrega de una cosa (dar) y tiene por regla general y naturalmente fines de enajenación; facere indica toda prestación consistente en hacer incluido el dare. Mas difícil de comprender y muy discutida es la significación de praestare. Hay que apreciarla como una expresión generalísima que comprende toda prestación que consiste tanto en dare como facere y aun aquellas que no son un dar ni un hacer, como la constitución de una caución. El término praestare sólo se ve empleado en las fuentes y en casos muy contados como parte integrante de la formula procesal, con seguridad únicamente en las acciones divisorias, como cuando una persona se obliga a garantizar una deuda. También conviene saber que la conducta negativa del deudor era configurada por un non facere o un pati que consiste en un abstenerse de algo; es decir, no hacer o tolerar algo”<sup>7</sup>.

Es decir, que dentro del derecho romano se originaron los dos elementos que integran la prestación, por una parte la voluntad del sujeto pasivo de satisfacer la obligación que oportunamente le pueda exigir el sujeto activo y por la otra se gestan los tipos de obligaciones que deberá hacer efectiva el sujeto pasivo, siendo estas aquellas consistentes en dar, hacer o no hacer o que en su tiempo dentro del derecho romano se denominaron como dare, facere y non facere.

A su vez, las obligaciones de dar, hacer y no hacer tienden a contar con un objeto, el cual puede ser directo o indirecto, el primero en cuestión básicamente se constituye por la facultad que tienen los sujetos de dar, hacer o no hacer, en tanto el objeto indirecto

---

<sup>7</sup> Díaz, Mafalda. *Obligaciones. El concepto: su evolución y los elementos que le dan la razón*. Chile, (s.e.), 2014, Pág. 64.

se conforma por la cosa o el bien contenido del dar, en la acción contenida del hacer y en la abstención o tolerancia contenida del no hacer.

Para el caso de las obligaciones de dar, el contenido constituido por la cosa necesariamente debe cumplir con ciertos requisitos que son:

- a) "Existir en la naturaleza, es decir no se puede enajenar o prometer enajenar un objeto que no exista en el mundo real y vivo;
- b) Ser determinado o determinable en especie, es decir la cosa que debe darse tiene que ser cierta, y también tiene que ser determinable, se refiere a la posibilidad de precisar en su especie, la cantidad y calidad de la cosa;
- c) Estar dentro del comercio, lo que significa la susceptibilidad para ser enajenado un bien porque no exista imposibilidad física o jurídica;
- d) Tiene que ser posible y lícito, será posible cuando no vaya en contra de la Ley natural y será lícito cuando la prestación no sea contraria a las leyes del orden público y de las buenas costumbres"<sup>8</sup>.

Respecto al elemento vinculatorio, este se constituye por la relación jurídica que anteriormente se establecía como el vínculo que dentro del derecho romano se caracterizaba por asemejarse a una relación de poder, en la cual el sujeto pasivo estaba totalmente subordinado al sujeto activo, es decir que ese vínculo creado entre las partes era demasiado estrecho y en donde el sujeto activo tenía un poder desmedido, por lo que era un tanto difícil que el sujeto pasivo se pudiera desligar de su obligación de otra manera distinta, en sí, la única forma de extinguirla era cumpliéndola.

Actualmente la relación que se origina en una obligación simplemente se considera como una situación jurídica en la que se constriñe al sujeto pasivo a ejecutar determinada prestación, siendo el único facultado de recibir o exigir su cumplimiento el sujeto activo, es por ello que esa relación tiende a ser jurídica, ya que la misma debe estar regulada legalmente, para que así este dotada de certeza y seguridad jurídica.

---

<sup>8</sup> Cruz, Prisila. *Derecho civil II*. México, (s.e.), 2012, Pág. 12.

### 1.3. Clases de obligaciones

Las obligaciones tienden a ser versátiles, ya que se adaptan a los convenios al cual han arribado las partes, es decir que la prestación que originaron el sujeto activo y el sujeto pasivo y que en sí los mantiene unidos mediante una relación jurídica puede presentarse de distintas formas, siendo así que la doctrina ha formulado una infinidad de clasificaciones en las que una obligación se manifiesta y algunas de estas han sido recopiladas por distintos ordenamientos jurídicos alrededor del mundo.

Es así, como pueden presentarse obligaciones con relación a su naturaleza, al sujeto, a su objeto o bien a su desarrollo en el tiempo entre otras y entre las cuales se matizan algunas que son muy comunes en el ámbito cotidiano del derecho civil.

Con respecto a las obligaciones concernientes a su naturaleza, estas pueden ser obligaciones civiles o patrimoniales y obligaciones naturales, siendo las primeras en mención aquellas que nacen a la vida jurídica cumpliendo con los requisitos necesarios para su validez y exigibilidad, de tal forma que esto se concreta en todo el estudio atinente al derecho de obligaciones, en consecuencia esta es la obligación tipo.

En tanto, las obligaciones naturales, son las que “el acreedor no puede exigir el cumplimiento, dependiendo éste de que voluntaria y espontáneamente se realice por parte del deudor; pero sin que después de cumplida voluntariamente pueda pretenderse su devolución o repetibilidad por el deudor”<sup>9</sup>.

En el caso de las obligaciones en relación al sujeto, las mismas han sido estudiadas por la doctrina de forma prolija, lo cual ha conllevado que se desglose una serie de clases de obligaciones en este sentido, siendo las principales las siguientes:

- a) Obligaciones simples o sencillas;
- b) Obligaciones múltiples, colectivas o compuestas;

---

<sup>9</sup> Brañas, Alfonso. *Op. cit.*, Pág. 405.



- c) Obligaciones disyuntivas;
- d) Obligaciones conjuntivas o mancomunadas.

Es muy peculiar que en la relación originada entre sujetos, es decir, activo y pasivo, se puedan desglosar una variedad de clases de obligaciones pero la razón de esto se centra en la plurilateralidad que puede gestarse en una relación jurídica en la que puede presentar un solo sujeto activo ante varios sujetos pasivos o a la inversa en la que son diversos sujetos activos ante un solo sujeto pasivo.

Por lo que las obligaciones sencillas o simples se constituyen cuando existe un solo sujeto activo y un pasivo, en tanto contrariamente a las obligaciones múltiples o colectivas, se originan cuando ya sea por una parte se tenga varios sujetos activos y en la otra un solo sujeto pasivo o bien que por la parte del sujeto activo, solamente exista uno y del lado del sujeto pasivo existan más de dos.

Para las obligaciones disyuntivas y conjuntivas se presentan una particularidad, que en el caso de las primeras la obligación en cuanto a su cumplimiento estará determinada por la disyunción o, es decir que en este caso se establecerá la relación de una forma un tanto alternativa, en la que tanto del lado del sujeto activo o sujeto pasivo, existirán más de dos individuos quienes tendrán la potestad de exigir el cumplimiento de la obligación o bien de hacerla efectiva pero de forma individual. La circunstancia anterior es totalmente contraria a las obligaciones conjuntivas, pues en este caso, el cumplimiento estará atendiendo a la conjunción y, es por ello que esta clase de obligaciones también es conocida como mancomunadas, ya que el cumplimiento o requerimiento para que se haga efectiva se hará de forma conjunta y solidaria.

De las distintas clasificaciones que se han formulado sobre las obligaciones una de las más extensas atendiendo a su contenido han sido las obligaciones en relación a su objeto, ya que estas comprenden diversos ámbitos fundamentales del derecho civil, es por ello que la doctrina en esta materia exhaustivamente ha planteado una amplia gama de estas obligaciones.

De las obligaciones en relación a su objeto, las más comunes son las denominadas como positivas y negativas, en las cuales encontramos la matriz de las obligaciones ya que dentro de las positivas se contiene a las obligaciones de dar y hacer, en las que el actuar del sujeto pasivo es de forma activa, es decir, realiza una acción positiva que busca el cumplimiento de la obligación, en este sentido las obligaciones de dar básicamente se concretizan mediante una acción de dar por parte del sujeto pasivo, en tanto en las obligaciones de hacer, la acción se materializa en ejecución que incide en materializar la obligación que se ha contraído.

Contrariamente en las obligaciones negativas, las mismas representan una acción negativa del sujeto pasivo en la que este debe contraerse a no realizar una actividad determinada o bien de no entregar algo, es decir, que estas obligaciones se caracterizan por establecer una prohibición legal en el actuar del obligado.

A su vez, dentro de estas obligaciones se presentan las divisibles e indivisibles, siendo las primeras “aquellas obligaciones que admiten debido cumplimiento a través de la ejecución parcial de las mismas sin ser afectada la esencia de la relación obligatoria, en tanto las obligaciones indivisibles son las que cuyo cumplimiento no puede efectuarse parcialmente, o no puede efectuarse en esa forma por no permitirlo la naturaleza de la prestación”<sup>10</sup>.

Otra de las obligaciones en relación a su objeto son las principales y accesorias, mismas que se constituyen respectivamente atendiendo a su fin, es decir, que las principales no necesitan de otro factor determinado para su existencia, ya que simplemente guarda relación con ella misma, en tanto las obligaciones accesorias para que estas nazcan a la vida jurídica dependen de la existencia de otras obligaciones para que así puedan atender a su fin.

---

<sup>10</sup> *Ibíd.*, Pág. 415.

En cuanto a las obligaciones en relación a su desarrollo en el tiempo, estas pueden ser instantáneas o de tracto único. Las instantáneas se originan en un solo acto, es decir que su cumplimiento se efectúa de una sola vez, por tal razón se denominan también como instantáneas no dependen de otras en el tiempo para su realización, es así, que al ser cumplidas en un solo momento, de forma instantánea o inmediata se extinguen.

Contrariamente en las obligaciones continuas o de tracto sucesivo que son parte de esta clase de obligaciones, las mismas se hacen efectivas de forma periódica y contrariamente a las de tracto único su cumplimiento se va dando de manera parcial, es decir, tiende a ser repetitiva la actividad que llevará a su cumplimiento.

También en la clasificación de las obligaciones la doctrina ha postulado las obligaciones en relación a las prestaciones de las partes y entre estas se encuentran las unilaterales, las cuales cuentan con un solo sujeto activo y uno pasivo, presentando una sola relación jurídica y en sí una prestación única, por lo que no puede suscitarse un entrecruce de prestaciones, en tanto a contrario *sensu*, en las obligaciones bilaterales o recíprocas, aquí las partes sujeto activo y pasivo, tienden a interactuar de una forma en la que la prestación pactada oportunamente los cambiará de posición y en consecuencia podrán ser activo y pasivo a la vez.

Una de las clases de obligaciones que tienden a ser determinantes son las que se relacionan a las modalidades del vínculo, pues “las mismas giran sustancialmente alrededor de la condición y del plazo. Si una y otra no existen, la obligación es denominada pura; y al contrario, si existe condición o plazo, la obligación será condicional o a plazo”<sup>11</sup>.

En sí, las obligaciones puras son aquellas que para su cumplimiento no es necesario que estén atenuadas a la existencia de una condición o plazo para que puedan producir sus respectivos efectos jurídicos, pues los mismos se gestan instantáneamente, circunstancia que es totalmente distinta en las obligaciones condicionales, ya que las

---

<sup>11</sup> *Ibíd.*, Pág. 419.

mismas para que puedan producir sus efectos necesitan que surja un acontecimiento el cual es futuro e incierto, por lo tanto no se puede determinar cuándo producirá sus efectos, pero para el caso de las obligaciones a plazo, sucede una circunstancia similar en la que su eficacia se determina con base a un plazo establecido, es decir, que la obligación se concretiza en una fecha que puede ser cierta e incierta.

De tal forma que cada una de estas obligaciones ha sido formulada desde aspectos doctrinarios y otros legales, pero en su conjunto, estructuran varios puntos fundamentales del derecho civil en cuanto a la actividad diaria del hombre que básicamente se compone de obligaciones.

#### **1.4. Cumplimiento de las obligaciones**

Las obligaciones al ser un pacto generado entre un sujeto activo y uno pasivo, necesariamente debe ser cumplido atendiendo a las formas y naturaleza de la obligación contraída, es así que la forma normal en que se extingue o bien se cumplen las obligaciones es mediante el pago.

“La palabra pago se relaciona con el cumplimiento de las obligaciones dinerarias. Sin embargo, jurídicamente pago y cumplimiento son términos equivalentes que se refieren a la realización por el deudor del cumplimiento previsto en la obligación. El pago presupone una obligación anterior puesto que en otro caso, el pago sin una obligación previa, nos encontraríamos ante un supuesto de cobro de lo indebido”<sup>12</sup>.

Concretamente el pago se traduce en la extinción de la obligación previamente contraída, pero ese pago no necesariamente puede consistir en dinero, a pesar que esa es la forma tradicional o genérica en que las personas asumen se puede hacer efectivo el pago en cuanto al cumplimiento de una obligación, concepción que es totalmente errónea ya que el pago se puede hacer efectivo de otras maneras una de estas es en

---

<sup>12</sup> Arnau, Federico. *Lecciones de derecho civil II: obligaciones y contratos*. España, 2009, (s.e.), Pág. 44.

especie, lo cual es totalmente valido, circunstancia que pudo ser pactada entre las partes.

El pago en sí cuenta con ciertas características fundamentales que lo identifican como la forma tradicional de cumplimiento de las obligaciones, las cuales pueden ser:

- a) "Existencia de la obligación;
- b) El animus solvendi o la intención de extinguir la obligación;
- c) El hecho en qué consiste la prestación es el elemento más importante y lo que en definitiva constituye el pago"<sup>13</sup>.

Dentro del pago también concurren tres elementos fundamentales que la integran siendo estos los elementos personales, reales y formales. Los primeros en cuestión se constituyen lógicamente por el sujeto activo y pasivo, en este caso el sujeto activo es quien recibe el pago, en tanto con el sujeto pasivo se gesta una particularidad que es en cuanto a que el pago lo puede realizar directamente el sujeto pasivo es decir, con quien se contrajo la obligación inicialmente pero excepcionalmente se puede realizar el pago mediante un tercero, siempre y cuando se cuente con el consentimiento del sujeto activo.

En tanto, el elemento real se constituye por tres aspectos, el primero consiste en identificar la prestación, es decir, que no se puede hacer efectiva otra prestación distinta a la que inicialmente se pacto, circunstancia que conlleva a los otros dos aspectos que se matizan mediante la integridad e indivisibilidad de la prestación, por lo que la misma se debe de hacer efectiva de forma íntegra es decir en un solo acto y no parcialmente, lo cual se manifiesta en la indivisibilidad de la prestación, sin embargo, si las partes de la obligación previamente acordaron que la misma puede hacerse efectiva parcialmente, por lógica la indivisibilidad queda a un lado dentro de estos presupuestos que constituyen el elemento real de la obligación.

---

<sup>13</sup> Vásquez, Carlos. *Derecho civil III*. Guatemala, 2008, Pineda y Vela Editores, Pág. 51.

Así mismo, el elemento formal, básicamente se compone del modo, tiempo y lugar en el que se hará efectiva la obligación, es decir, que las partes debieron convenir como se concretaría el pago, la fecha en que puntualmente se debería efectuar y esto enlaza instantáneamente el lugar.

De tal forma que los efectos del pago generarán la extinción de la obligación y a la vez de cualquier otra circunstancia accesorio que haya devenido del nacimiento oportuno de la obligación.

## **CAPÍTULO 2**

### **LAS OBLIGACIONES Y SU INTRINSECA RELACIÓN CON EL DERECHO REGISTRAL**

#### **2.1. Definición de derecho registral**

A lo largo del tiempo, el hombre fue ejecutando actividades con mayor complejidad, por lo tanto, para tener cierta seguridad en cuanto a la realización de ciertos negocios, se hizo necesario crear instituciones en las cuales se llevara un registro atinente a estas circunstancias y más cuando, posteriormente a la Revolución Francesa, el derecho de propiedad tomó mayor importancia, por ser un derecho más accesible a todos.

Los primeros registros públicos, tuvieron su origen como una respuesta a la inseguridad que representaba el adquirir un bien inmueble, ya que estos desconocían, si los mismos tenían algún tipo de carga oculta o también para quienes tenían un derecho sobre dichos bienes en su calidad de acreedores, la inscripción en un registro les garantizaría la seguridad necesaria, en el sentido que en ningún momento se podría disponer del bien.

Además la creación de este tipo de registros facilitaba el tráfico comercial en cuanto a la venta de bienes u otros derechos que recayeran sobre los mismos, de tal forma que al originarse estas instituciones, surge a la vez una vertiente del derecho civil, el cual por desenvolverse en el medio inmobiliario se le conoció como derecho registral hipotecario.

Posteriormente esta rama del derecho asumió una denominación más acertada y menos limitativa como lo era la de derecho registral inmobiliario, misma que a la fecha aún se continúa utilizando tanto en la doctrina como en algunas normativas en esta materia, pero que atendiendo a lo versátil que es este campo la denominación más adecuada y sin tantas restricciones, pues esta rama de las ciencias jurídicas, no

solamente rige las cuestiones inmobiliarias, sino que otros derechos conexos a esta, el llamarlo derecho registral, tenía mayor certeza.

Con base en lo anterior, se puede definir al derecho registral como “el conjunto de normas jurídicas y principios registrales que regulan la organización y funcionamiento de los registros, los derechos inscribibles y medidas precautorias, en relación con terceros”<sup>14</sup>.

El derecho registral se constituye como: “Un sector del derecho civil, creado para la protección de los derechos. Es un desenvolvimiento de una parte del derecho de cosas y más concretamente, de los modos de adquirir y perder la propiedad, estableciendo un conjunto de normas que tienden a formar un ordenamiento sistemático y diferenciado del derecho civil, al cual contempla desde el punto de vista de un Registro Público. Reconociendo que el estudio y la determinación de la naturaleza de los derechos subjetivos corresponden al derecho civil puro; que recibe los actos ya integrados, con todos sus elementos personales, reales y formales exigidos por la normativa civil”<sup>15</sup>.

Concretamente el derecho registral tiende a conferirle seguridad y certeza jurídica a esas negociaciones de carácter jurídico que realizan las personas y que a la vez crean obligaciones, por lo tanto, esta rama se convierte en un pilar fundamental para el derecho civil.

## **2.2. Características del derecho registral**

El derecho registral al ser un elemento fundamental del derecho civil cuenta con características muy particulares que lo distinguen de otras ramas del Derecho, las cuales son:

- a. “Constituye una rama del derecho, no autónoma;

---

<sup>14</sup> Flores, Percy. *Derecho registral*. Perú, 2008, (s.e.), Pág. 11.

<sup>15</sup> Guerrero, Ester. *El derecho registral*. Guatemala, (s.e.), Pág. 2.



- b. Es un derecho mixto, ya que está integrado por la unión indisoluble del derecho público y el derecho privado;
- c. Tiene por objeto el desarrollo de la actividad registral;
- d. Está estructurado para dar autenticidad, validez, publicidad y certidumbre a determinadas relaciones de la vida de los particulares, susceptibles de registro;
- e. Su finalidad es robustecer la seguridad y la protección del tráfico jurídico;
- f. Genera efectos de hecho y probatorios, en el cual, los primeros en mención permiten informar a cualquier persona sobre el contenido que resguarda el registro público, en tanto los probatorios consisten en generar medios de prueba con base en los asientos de los libros a cargo del registro público”<sup>16</sup>.

Por lo tanto, cada uno de estos aspectos que se configuran como características del derecho registral, le permiten alcanzar sus fines, que en todo momento pretenden generar una seguridad jurídica plena.

A su vez, el derecho registral tiende a consolidar dos grandes fines que son la publicidad y la seguridad jurídica, mismos que se concretizan mediante la creación de registros públicos, los cuales pretenden dotar de certeza todas esas negociaciones jurídicas que se materializan a través de los diversos contratos que confluyen dentro del derecho civil, específicamente o bien de otras ramas del derecho en la que necesariamente debe existir un registro que tienda a resguardar algún tipo de transacción jurídica.

De tal forma que la publicidad es fundamental dentro del derecho registral ya que de esta manera se puede conocer el estado de los bienes o algún otro derecho real que se encuentre inscrito dentro del registro correspondiente, para que así, se dote de certeza jurídica a la transacción por realizar, pues quien pretenda validar algún derecho tendrá conocimiento de que el bien o derechos reales inscritos en el registro, no tienen ningún tipo de inconveniente o vicios ocultos, que mermen los derechos del interesado.

---

<sup>16</sup> *Ibíd.*, Pág. 15.

Al contar con publicidad registral, la seguridad jurídica, como otro de los fines del derecho registral, pues la persona interesada o que tenga ciertos derechos en juego en cuanto a los bienes u otros derechos reales inscritos en el registro correspondiente, podrá consentir cualquier acuerdo que tenga con una o varias personas en cuanto a disponer de algún bien, pues desde el momento en que se asienta la razón de inscripción dentro de los libros pertinentes a cargo del registro respectivo, los derechos que se produzcan a favor de alguna persona serán con carácter *erga omnes*, es decir, oponibles ante todos.

La publicidad y la seguridad jurídica, en sí son una consecuencia de la otra, pues necesariamente debe existir la publicidad registral, para que la seguridad jurídica pueda garantizarse y por ello, el derecho registral conforme las transacciones jurídicas realizadas por el hombre, van cambiando y tienden a ser más complejas, debe atender adecuadamente a estos cambios paulatinos, pues en todo momento debe mantener los parámetros necesarios para que sus fines se entrelacen, ya que esa fue la razón principal por la que el derecho registral se originó del seno del derecho civil.

### **2.3. Relación de las obligaciones con el derecho registral**

Las obligaciones se originan de un pacto generado entre un sujeto activo y otro pasivo, en el sentido que uno tiene el derecho de exigirle al otro el cumplimiento de la prestación determinada y así este, tiene el compromiso de hacerla efectiva cuando se le requiera, creando de esta forma una diversidad de obligaciones.

De tal forma que algunas de las obligaciones que se crean dentro del derecho civil, necesariamente deben de estar revestidas de certeza y seguridad jurídica, punto en el cual el derecho registral tiende a ser determinante, ya que la seguridad jurídica es uno de sus fines.

Por lo tanto, la existencia de registros públicos en los cuales se resguardan diversos negocios jurídicos formalizados mediante contratos, constituye un vínculo necesario

entre las obligaciones y el derecho registral, es decir que algunas obligaciones al ser concretizadas mediante un contrato en específico y este para que surta sus respectivos efectos legales, necesariamente debe estar inscrito en un registro público en especial.

Siendo esto suficiente para establecer la importancia entre el derecho registral y las obligaciones, pues lo complejo e importante que pueden ser estas, hizo necesario que se validaran mediante otra rama del derecho, siendo esta la registral, misma que coincide en un mismo ámbito como lo es el derecho civil.

Sin embargo la relación que existe entre las obligaciones y el derecho registral, se consolida mediante la fe pública registral, la cual se erige como uno de los principios fundamentales dentro del derecho registral y en sí de los registros públicos que se originan a consecuencia de esto, ya que es el registrador a cargo de dichas instituciones estatales, a quien se le confiere tan solemne potestad.

Antonio Gordillo, establece que la existencia y necesidad de la fe pública registral se debe a: “El buen orden del tráfico inmobiliario exige seguridad; y la publicidad, el instrumento que la sirve, es el medio para obtenerla. Merece la protección de la Ley quien, para adquirir, se deja guiar por lo que el registro publica; mucho más cuando en torno a su adquisición los intereses en pugna son el de quien confiado en el registro se acogió a él y el de quien, despreocupándose de registrar el suyo, hizo engañosa la publicidad. Ésta es, en sustancia, la explicación de por qué se llega en el derecho a la fe pública registral y cómo se la fundamenta o justifica”<sup>17</sup>.

En consecuencia, las normativas jurídicas competentes en materia registral, deben priorizar en este aspecto, para ajustar adecuadamente la fe pública conferida a los registradores, ya que de estos dependerá, el poder tener por cierto el contenido que se alberga en los registros públicos, y en sí dotar de seguridad y certeza jurídica a las obligaciones que se materializan mediante los contratos inscritos en estas instituciones

---

<sup>17</sup> Gordillo, Antonio. *El principio de fe pública registral*. España, 2009, (s.e.), Pág. 527.

de tal forma que de la fe pública registral se derivan dos aspectos de gran importancia y que son la fortaleza de este principio:

- a. Que el titular registral, puede disponer válidamente del derecho inscrito;
- b. Que la Ley protege al tercero adquirente de buena fe y a título oneroso del derecho inscrito, haciendo que prevalezca su derecho, aún cuando se hubiese anulado el título del enajenante”<sup>18</sup>.

Sin la existencia de la fe pública referida, los registros públicos no tendrían la base para poder funcionar, ya que en ningún momento podría existir seguridad jurídica en todas aquellas transacciones resultantes de los actos o negocios jurídicos realizados entre los particulares y que afectan directamente la propiedad de determinados bienes o derechos reales afectos a los mismos y que en sí, conlleva la creación de diversas obligaciones.

Es así, como esto representa la importancia de la relación entre las obligaciones y el derecho registral, ya que las diversas prestaciones que pueden contenerse en una obligación, requiere que se dote de certeza y seguridad jurídica a las mismas, circunstancia que solamente se la puede conferir el derecho registral, es por ello que algunas obligaciones para su validez requieren que sean inscritas en un registro público.

## **2.4. Principios registrales**

La existencia de registros públicos encargados de inscribir todos aquellos actos o contratos en los que se afecta la propiedad de un bien o algún otro derecho sobre los mismos, los cuales muchos de estos contienen obligaciones por cumplir, generó que el derecho registral formulará ciertos principios que serían la base de toda actuación realizada por estas instituciones estatales, tomando como base también ciertos

---

<sup>18</sup> López, Eutiquio. *El principio de fe pública registral ante la inscripción de documentos apócrifos*. México, 2013, Editorial Universitaria, Pág. 1.

aspectos doctrinarios para estructurar dichos principios, razón por la cual muchos de estos, varían en los distintos Estados en los que existen este tipo de entidades.

Sin embargo, dentro de los más comunes y en el caso particular de Guatemala, para toda aquella actividad en la que está inmerso el derecho registral y los respectivos registros públicos son once principios los que atienden a los fines de esta rama del derecho, siendo estos los siguientes:

- a. "Principio de publicidad;
- b. Principio de tercero registral;
- c. Principio de rogación, petición o instancia;
- d. Principio de calificación y legalidad;
- e. Principio de inscripción;
- f. Principio de prioridad, prelación o de rango;
- g. Principio de tracto sucesivo;
- h. Principio de determinación o de especialidad;
- i. Principio de consentimiento;
- j. Principio de legitimación;
- k. Principio de fe pública registral"<sup>19</sup>.

El principio de publicidad, se erige como uno de los fines principales del derecho registral, ya que solamente de esta manera cualquier persona podrá conocer acerca del estado de algún bien, ya sea para tener mayor certeza y a su vez se le garantice seguridad jurídica, al momento de gestar algún tipo de negocio con estos bienes o también para que de alguna forma la persona que tenga a favor algún derecho sobre determinados bienes pueda oponerlos ante terceros, en sí, para que cualquier persona este sabida de donde terminan sus derechos y donde comienzan los de otros.

En tanto, el principio de tercero registral, es catalogado como una consecuencia del principio de publicidad, ya que este consiste en la adquisición de buena fe que haya

---

<sup>19</sup> *Ibíd.*, Pág. 35.

tenido un tercero determinado y que nadie puede menoscabar sus derechos, pues el mismo cuenta con el documento fehaciente que impide que estos sean mermados.

Respecto al principio de rogación, petición o instancia, su propia denominación establece su contenido, es decir, que los registros públicos no tendrán ningún tipo de actuación de oficio, ya que en todo momento se necesita que cualquier persona interesada, sea la encargada de poner en movimiento a estas instituciones del Estado, al dirigir a estos cualquier tipo de solicitud o petición, mismas que pueden consistir en el documento que contiene algún acto o negocio jurídico referente a ciertos bienes o derechos sobre los mismos que se encuentra inscritos en dichos registros públicos.

Enlazándose este principio con el de calificación y legalidad, pues al presentar algún documento ante el registro público competente por parte del interesado, será únicamente el registrador encargado de esta institución quien tendrá las facultades suficientes para validar la legalidad del documento que tiene a la vista y la posibilidad que exista de inscribir el mismo y en consecuencia produzca sus correspondientes efectos, punto del cual se origina el principio de inscripción, ya que solamente mediante este se podrán generar los efectos de Ley.

En el caso del principio de prioridad, este se constituye al darle importancia al documento que se haya presentado de primero y que afecte la propiedad de un bien o derecho inherente a este, principio que se basa en el postulado en latín *Prior in tempore Potior in jure*, es decir, el primero en tiempo, es el mejor en derecho, por lo tanto, ninguna otra persona podrá presentar un documento mediante el cual pretenda ostentar ciertos derechos sobre un bien, cuando anteriormente se presentó uno por parte de otra persona que aducía las mismas circunstancias, teniendo en consecuencia un mejor derecho, el que por cuestiones de tiempo se atribuyó los mismos.

Principio que sienta las bases para que se estructure el principio de tracto sucesivo, pues este consiste en validar únicamente aquellos documentos que se presenten ante el registro público y pretendan afectar un bien o derecho, pero que con anterioridad

haya sido inscrito en dicha entidad estatal, pues de ninguna manera podrán inscribir actos o negocios jurídicos de algo que no tiene existencia previa en el registro.

Además que cualquier inscripción que se realice dentro de estos registros públicos, deben efectuarse minuciosamente consignando los datos que identifiquen al bien o derecho determinado y asentándolo en el folio del libro correspondiente, para evitar cualquier inconveniente posterior que pretenda lesionar los derechos de cualquier interesado, es por ello, que el principio de determinación se erige como el guardador de estos aspectos, para que de cierta manera su contenido incida en la seguridad jurídica que le corresponde a los individuos que ostenten un derecho inscrito en estas instituciones.

Siendo así, que sin restarle importancia a los demás principios en materia registral, el consentimiento tiende a ser el principio máximo en esta materia, ya que sin el mismo, no se podría materializar ningún acto o negocio jurídico que pretenda afectar un bien o derecho real sobre el mismo, pues para ello, se debe contar con el consentimiento y materialización de este, para que realmente el documento en que se plasma, dicha transacción pueda presentarse sin ningún inconveniente ante los registros respectivos.

De tal forma que el principio de consentimiento por parte de los propietarios de un bien o titulares de un derecho determinado, se erige como la principal herramienta de sus derechos para evitar que los mismos sean mermados por algún tipo de ilegalidad que se pudiera presentar ante los registros públicos correspondientes, es así, que de igual forma y para evitar alguna clase de anomalías, los registros públicos cuentan con dos principios de gran relevancia como lo es el de legitimación y de fe pública registral, consistiendo el primero en mención, en que todas aquellas razones acentuadas en las que constan los derechos sobre algún bien a favor de determinadas personas, se tendrán como verídicas hasta que oportunamente se compruebe lo contrario, pues es el propio registrador y encargado del registro público, quien acentuó dicha razón y en consecuencia se debe tomar como válida, debido al principio de fe pública registral con

el que cuentan los registradores, por lo que son estos quienes al realizar dichas actividades las revisten de legitimidad mediante la fe pública registral de la cual gozan.

En sí, todos estos principios están orientados a materializar los fines del derecho registral, permitiendo que la publicidad y seguridad jurídica sean un baluarte en esta materia y más cuando se trata de una figura tan importante como lo es la propiedad que desde hace mucho tiempo dejó de ser un derecho real ordinario pues el mismo ha logrado alcanzar la categoría de una garantía tan primordial para el ser humano.

## **2.5. El Registro General de la Propiedad**

Específicamente dentro de las distintas etapas de la historia del hombre no existe un período exacto dentro del cual se pueda determinar el origen de un Registro de la Propiedad, ya que dentro de estos pasajes históricos únicamente se cuentan con ciertos aspectos que difícilmente puedan constituir un antecedente preciso de estas entidades registrales, un ejemplo de ello, es lo acaecido durante el Imperio Babilónico en el que se tenían archivos documentales y catastros inmobiliarios, en los que se registraban todos aquellos actos en los que se enajenara un bien.

Sin embargo, “conforme a las recopilaciones históricas, que se han analizado por mucho tiempo, se puede determinar que los orígenes del Registro de la Propiedad, que en su designación genérica se remonta de manera individualizada al entorno del derecho alemán, particularmente en la Edad Media, derivándose del testimonio judicial germánico que mediante decisiones de un tribunal, se declaraba la transmisión del bien inmueble como un acto de dominio”<sup>20</sup>.

Inicialmente la idea de estructurar una entidad en la cual se inscribieran todos los actos de dominio, conllevaba únicamente aspectos meramente administrativos, por lo tanto, en ningún momento se idealizó la postura de hacer público el contenido que resguardaban estos registros, pues de alguna manera esto podía permitir que se

---

<sup>20</sup> Carreto, Jaqueline. *Derecho registral*. Guatemala, 2014, (s.e.), Pág. 29.



mermaran los derechos de los propietarios, por lo que la seguridad jurídica en este caso era un tanto complicada a diferencia de cómo actualmente se desarrolla esta finalidad del derecho registral y que rige en este tipo de instituciones.

Tello Girón en cuanto a los orígenes del Registro de la Propiedad, establecía que debe interpretarse en un sentido meramente técnico, siendo así que “su principal antecedente se basa en el aseguramiento de los derechos de los acreedores hipotecarios sobre los bienes inmuebles y de ahí que fue previo el llamado derecho hipotecario, pero con la evolución social y económica, los Estados se dieron cuenta de la gran importancia del dominio y los derechos reales de los bienes inmuebles, hasta desembocar con el avance comercial, registrando los bienes muebles identificables que son de comodidad y consumo para la sociedad y que en un momento dado pueden ser objeto de garantía o de cambio de dominio o de posesión. De tal forma que al percatarse de estos aspectos, concluyeron que era importante hacer pública la información atinente a un bien inmueble el cual tenía un gravamen inscrito como también el de dar a conocer la información correspondiente en cuanto a quienes eran propietarios de ciertos bienes, esto con el fin de generar múltiples efectos o negociaciones de conformidad con la evolución del derecho y las necesidades del hombre. Es así como la seguridad y publicidad se erigen como principios básicos del derecho registral y en consecuencia de los registros públicos, que no solamente atendieran lo concerniente a bienes inmuebles sino que también a bienes muebles y semovientes”<sup>21</sup>.

El origen del Registro de la Propiedad, siempre se ha mantenido en constante debate sin tener certeza, ya que por otro lado, se postula el planteamiento de que este tipo de instituciones tiene su antecedente más certero y concreto con los registros de hipotecas que fundó el Rey Carlos III y a los cuales se les denominó como Oficio de Hipotecas, en los que solamente se podían inscribir cierta clase de gravámenes que afectaran bienes inmuebles.

---

<sup>21</sup> *Ibíd.*, Pág. 30.

Indistintamente a cualquiera de estos planteamientos que pretenden explicar el origen del Registro de la Propiedad, lo que verdaderamente importa es la relevancia que ha tenido esta institución para el tráfico jurídico de bienes, no solamente inmuebles sino que también muebles, por lo que necesariamente para garantizarle a los propietarios de los mismos una seguridad jurídica eficaz, estos registros deben mantenerse en constante desarrollo, atendiendo cada día a lo complejo que puedan ser los actos o negocios jurídicos que celebren los particulares.

En el caso particular de Guatemala, el desarrollo de instituciones estatales, siempre se ha caracterizado por ser demasiado tardío, ya que las mismas no cuentan con la infraestructura y especialmente la normativa jurídica idónea para alcanzar sus fines, razón por la cual, muchas de estas entidades en la actualidad aún presentan ciertos atrasos en cuanto a funcionamiento y son poco novedosos, siendo uno de estos el Registro General de la Propiedad, en donde la seguridad jurídica como principio y fin del derecho registral pareciera una utopía, ya que no se cuenta con los mecanismos adecuados para garantizarle cierta tranquilidad a los propietarios de bienes inscritos en esta institución.

Los inicios del Registro General de la Propiedad en Guatemala se remontan al año 1776, en el cual, un 31 de enero de ese mismo año se instituyó el Antiguo Oficio de Hipotecas. De tal forma que es hasta el 24 de abril de 1777 que se realiza en el Antiguo Oficio de Hipotecas, el primer asiento. Además que en esta época era de gran importancia el crear una institución de este tipo, pues gran parte de las propiedades le pertenecían al reinado de ese entonces de Don Carlos y Doña Juana, Felipe V y Carlos II de España, por lo tanto, para garantizar sus derechos, era necesario que el Antiguo Oficio de Hipotecas fuera lo más eficiente posible.

Es así, como “durante la Época de la Colonia, las operaciones que correspondían realizar al Registro de la Propiedad, se efectuaban en las diferentes provincias que conformaban la Capitanía General de Guatemala. De esta época se debe enfatizar que se le otorgó al Registro una formación estructurada de oficinas públicas en las que las

inscripciones se realizaban en libros y que el acceso a dichos libros era público”<sup>22</sup>, concretizando con esto uno de los principios y fines más importantes del derecho registral como lo es la publicidad.

De tal forma que durante esa época el Registro de la Propiedad se estructuraba de dos formas, mismas que estaban compuestas de secciones en las que por un lado se inscribía todo lo concerniente a hipotecas y en la otra sección se atendía todo lo relativo al dominio de bienes, empleando para la realización de estas inscripciones el sistema conocido como de folio real, el cual consistía básicamente en plasmar en una sola hoja todos aquellos datos que pudieran identificar o caracterizar a un bien inmueble, evitando en todo momento que se pudieran cometer errores, que pudieran duplicar los folios y generar con ello algún tipo de inconveniente, además que al aplicar esta clase de sistema, permitía de cierta manera que el principio de publicidad fuera más concreto, puesto que al individualizar adecuadamente a cada bien inmueble, se podía determinar con gran facilidad, quienes eran los propietarios de los mismos.

Un aspecto muy peculiar dentro de esta época, era que al persistir ciertos rasgos del feudalismo, el Registro de la Propiedad tendía a ser muy politizado, pues en todo momento se debía proteger los derechos de la realeza en cuanto a las propiedades que tenían y que eran parte de su patrimonio, por lo cual eran los mismos Reyes quienes disponían comúnmente sus propiedades de una forma en la que los señores feudales se encargarán de rentarlas a los siervos de su feudo.

Al gestarse la independencia de Centro América con España y posteriormente a la división de la anterior Capitanía en cinco Estados independientes, Guatemala no contó con un Registro de la Propiedad, por lo tanto dichas atribuciones se le atribuyeron a las Jefaturas Políticas de cada uno de los Departamentos en que se dividía política y geográficamente la República de Guatemala, siendo así, que eran estos quienes debían realizar las inscripciones, anotaciones y demás operaciones que comúnmente realizaría el Registro de la Propiedad.

---

<sup>22</sup> *Ibíd.*, Pág. 31.

Todo esto cambiaría de una forma abrupta pero en beneficio del Estado de Guatemala, ya que con el acaecimiento de la Revolución Liberal de 1871, se produjo una serie de cambios significativos en la estructura del Estado, es así como “en el año de 1877, el Presidente de la República de ese entonces, General José María Reyna Barrios, instituyó el primer Registro de la Propiedad Inmueble que fue fundado el 15 de septiembre de ese mismo año, fecha en la que a su vez, se promulgó el primer Código Civil, mismo que estableció la estructura jurídica de ese Registro de la Propiedad. Teniendo esta institución como primera denominación la de Toma de Razones Hipotecarias, pero al no tener un impacto agradable en los gobiernos subsiguientes, se decidió años más tarde cambiar dicha denominación a la más tradicionalmente conocida como Registro de la Propiedad Inmueble, siendo el primer Registrado de esta entidad, el señor Enrique Martínez Sobral”<sup>23</sup>.

Siendo así, para tener una mejor cobertura en toda la República de Guatemala, mediante Acuerdos Gubernativos, se crearon diversas sedes del Registro de la Propiedad, de tal forma que el conocido Segundo Registro de la Propiedad fue creado mediante el Acuerdo Gubernativo de “fecha 19 de junio de 1877, el cual a su vez creó tres registros con sus correspondientes zonas, estando sus oficinas en la Ciudad Capital, Jutiapa y Quetzaltenango; posteriormente el 31 de mayo de 1892, se instaura el Registro de San Marcos con su zona especial y el 23 de julio del mismo año se crea el Registro para el Departamento de Retalhuleu y Suchitepéquez; unos cuantos años más tarde, específicamente el 1 de noviembre de 1897 se reduce el número de registros a tres, siendo estos el de la Ciudad Capital, Jalapa y Quetzaltenango, esta última forma de establecimiento de los registros vuelve a ser modificada con Acuerdos de fecha 30 de abril y 27 de mayo de 1898 que amplía los registros a: Ciudad Capital, Quetzaltenango, Jalapa, Zacapa, Cobán y San Marcos”<sup>24</sup>.

---

<sup>23</sup> *Ibid.*, Pág. 32.

<sup>24</sup> Segundo Registro de la Propiedad. Segundo Registro de la Propiedad. Guatemala, 2018, <http://srp.gob.gt/historia/>, 1 de mayo de 2018.

Esta última estructuración de los Registros de la Propiedad dentro de la región guatemalteca, al parecer no fue tan efectiva, ya que, casi de una forma obligada se tuvo que realizar un recambio, ya que mediante tres Acuerdos emitidos durante los años comprendidos de 1933 a 1936, se decide eliminar las sedes de Jalapa, Zacapa, Cobán y San Marcos, para que solamente siguieran operando los registros correspondientes a Quetzaltenango y el ubicado en la Ciudad Capital, por lo tanto a estos se les decide nombrar como Segundo Registro de la Propiedad y Registro General de la Propiedad, respectivamente, mismos que a la fecha siguen operando y cada uno cuenta con sus propios recursos, generando una aparente autonomía entre ambas instituciones.

Al quedar únicamente dos Registros de la Propiedad en Guatemala, a cada uno se le confirió un sector en el cual cada uno ejercería su competencia, en el caso del Registro General de la Propiedad, tiene a su cargo todo lo concerniente a bienes y otros derechos reales correspondientes a los Departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jalapa, Jutiapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Escuintla, El Petén, Alta Verapaz y Baja Verapaz, en tanto el Segundo Registro de la Propiedad, tiene jurisdicción solamente en los Departamentos de Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, El Quiché y San Marcos.

Por lo tanto, el Registro General de la Propiedad tiene alrededor de 136 años de ser el ente máximo encargado de todo lo concerniente a la inscripción de bienes inmuebles y otros derechos reales en Guatemala, sin embargo a pesar que en el año 2010, se comenzó a realizar dentro de los dos Registros de la Propiedad, una renovación y actualización que permitiera una mayor seguridad jurídica, la misma no se ha presentado como se esperaba, ya que la capacidad de un porcentaje del personal que labora en estas entidades, como también la corrupción arraigada dentro de las mismas, no ha permitido que los cambios se vayan suscitando de una forma adecuada, siendo así que esto genera que el Registro General de la Propiedad en Guatemala, no esté a la altura de otros registros de su tipo alrededor del mundo.

Las circunstancias descritas perjudican directamente a las personas propietarias de algún bien o que tienen derechos reales a favor de ciertas propiedades, además que algunos aspectos jurídicos encargados de regular la actividad del Registro General de la Propiedad, también tienden a ser demasiado anticuados, impidiendo que el tráfico jurídico en materia de inmuebles tienda a ser anticuado e ineficaz.

A pesar de estas circunstancias, la regulación legal del Registro General de la Propiedad siempre ha estado a cargo del Código Civil, por lo tanto desde el primer Código en esta materia que se emitió en el Decreto Gubernativo Número 176 de fecha 8 de marzo de 1877, se ha preceptuado todo lo concerniente a esta institución estatal, como también a su vez, mediante dicha normativa es que se crea el primer Registro de la Propiedad en el país.

En los Códigos Civiles precedentes y que a la fecha han sido tres, siempre se ha mantenido la regulación del Registro General de la Propiedad dentro de esta normativa, pues la razón por la cual se encuadra esta entidad estatal en un Código Civil, es porque el derecho registral se deriva de dicha materia, siendo así, que al no existir una Ley propiamente del ámbito registral, necesariamente se debía incorporar a la normativa que tuviera mayor importancia en cuanto al área civil, que en este caso le correspondía al Código referido.

Además que dentro de la Constitución Política de la República vigente también se estipula en el artículo 230, algo concerniente al Registro General de la Propiedad, pues dentro del mismo se establece que: “El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la Ley específica determine, se establezca su propio Registro de la Propiedad y el respectivo catastro fiscal”, sin embargo, lo preceptuado por este artículo constitucional, tiende a reflejar la realidad pasada del Registro General de la Propiedad, ya que anteriormente si existían varias sedes ubicadas en algunos departamentos del país, pero al no ser eficiente este sistema, dejaron de operar algunas de estas, quedando únicamente en funcionamiento

las sedes de Quetzaltenango y la ciudad capital, mismas que corresponden al Segundo Registro de la Propiedad y al Registro General de la Propiedad.

Indistintamente, en el Código Civil, en donde se estructuran cada uno de los aspectos que constituyen al Registro General de la Propiedad, razón por la cual se le dedica el Libro Cuarto de este Código, comenzando el mismo en el artículo 1124, definiendo dentro del mismo lo que es el Registro General de la Propiedad, siendo así que dicha definición se esboza de la siguiente manera: “El Registro General 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, con excepción de las garantías mobiliarias...”.

En tanto, dentro del libro cuarto del Código Civil, se establece estrictamente qué actos o contratos se inscribirán en el Registro General de la Propiedad, para que de esta manera cualquier persona acuda a esta institución a hacer efectivos sus derechos sobre algún bien o derecho real, siendo así, que serán rechazadas o no se admitirán cualquier otra clase de documentos que no sean los expresados en el artículo 1125 del Código mencionado, existiendo también la posibilidad que en otras normativas se establezca la obligación de presentar determinados documentos en este registro, pero siempre y cuando afecten algún bien o derecho real.

Además, en el artículo 1127 del Código Civil, se establece un aspecto muy importante en cuanto a quienes pueden acudir al Registro General de la Propiedad, los cuales pueden ser cualquier persona, sin distinción alguna, pero que el motivo de requerir los servicios del registro, sea para solicitar la inscripción de algún tipo de derecho real, de tal forma que al presentar algún tipo de documento o título que sirva para inscribir, anotar o cancelar determinado derecho, los registradores a cargo de dichas tareas, las deberán efectuar en un plazo no mayor a ocho días, mismos que serán hábiles y comenzarán a contarse a partir de la fecha en que se recibió el documento, pudiéndose ampliar esos ocho días por seis más, siempre y cuando debido a las circunstancias de la operación a efectuar lo requiera.

De tal forma que al realizarse la inscripción correspondiente en el Registro General de la Propiedad, estas comenzarán a producir sus efectos legales y en consecuencia serán oponibles ante todos, es decir, *erga omnes*. En el caso particular que la inscripción que se efectúe sea la primera de dominio, la misma permite que con base a esta posteriormente se puedan realizar modificaciones, ampliaciones y enmiendas, ya que de ninguna manera se podrá efectuar alguna inscripción de este tipo, cuando en el Registro General de la Propiedad, no conste ningún antecedente de determinado bien o derecho, es decir, que no exista una primera razón con la que se compruebe el dominio de un bien.

Para que en el Registro General de la Propiedad exista un orden adecuado con el cual se pueda garantizar una eficiente seguridad jurídica y fácil acceso a la información que resguarda el mismo, atendiendo al principio de publicidad, dentro del esta institución se realizan ciertas inscripciones especiales, y que de conformidad con el artículo 1185 del Código Civil, se constituirán registros especiales a cargo de dichas inscripciones que serán las siguientes: De prenda agraria; de testamentos y donaciones por causa de muerte; de propiedad horizontal; de fábricas inmovilizadas; de buques y aeronaves; canales, muelles, ferrocarriles y otras obras públicas de índole semejante; de minas e hidrocarburos; de muebles identificables. Pudiendo existir otros registros distintos a los anteriores, siempre y cuando una Ley especial así lo disponga.

Tradicionalmente el Registro General de la Propiedad está obligado a llevar cuatro libros principales, en los cuales se anotarán ciertos aspectos de gran importancia para esta entidad registral, además que los mismos, materializando el principio de publicidad, son de acceso al público pero de ninguna manera podrán ser extraídos de la Sede del Registro General de la Propiedad, pues al ser llevados de conformidad con la ley, darán fe de cualquier circunstancia referente a los bienes, derechos u otros aspectos que contengan estos libros, siendo estos:

- a. De entrega de documentos;



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

En cuanto a la parte administrativa el Registro General de la Propiedad, estará a cargo de un registrador propietario, su respectivo sustituto y uno o varios registradores auxiliares. En el caso particular del registrador propietario, el mismo será nombrado por el Presidente de la República, el cual se hará mediante la emisión de un Acuerdo Gubernativo por parte del Ministro de Gobernación, por lo tanto para el cese o traslado de sus funciones el procedimiento a realizar será acordado de la misma forma en cómo fue nombrado, con base en el principio jurídico de paralelismo de las formas.

Respecto al registrador sustituto, este será nombrado por el Organismo Ejecutivo a propuesta y bajo responsabilidad del registrador propietario, en tanto los registradores auxiliares, serán nombrados únicamente por el registrador propietario, pero será responsabilidad de este, tal designación, siendo los registradores auxiliares quienes firman las razones, documentos, asientos, inscripciones, anotaciones y cancelaciones que determine el registrador propietario, de tal forma que estos en la práctica son los que ponen en movimiento las funciones del Registro General de la Propiedad, por lo que difícilmente se tomen más de los ocho días hábiles que establece la ley, para efectuar cualquier tipo de inscripción.

Es así, que las personas que sean nombradas, ya sea como registrador propietario, sustituto o auxiliar deberán cumplir con los requisitos que se requieren para el cargo y que están regulados en el artículo 1126 del Código Civil y que son el ser guatemalteco de origen y notario y abogado colegiado activo, siendo algo muy peculiar el hecho que en primera instancia se postule el título profesional de notario precediendo al de abogado, circunstancia que tiende a ser lógica, ya que todo lo referente al Registro General de la Propiedad, está íntimamente ligado al derecho notarial y registral y en sí a la profesión del notariado, teniendo mayor jerarquía sobre la abogacía.

Siendo un requisito extra, el hacer efectiva una hipoteca o fianza, para cubrir cualquier responsabilidad en la que puedan incurrir, cualquiera de los registradores existentes, además que dicha garantía será fijada por el Ministerio de Gobernación tomando como base la importancia del registro y en consecuencia la garantía estará en un rango de mil a diez mil quetzales.

Los requisitos que se exigen para ser registrador propietario, sustituto o auxiliar, son mínimos, lo que ocasiona que regularmente los puestos sean concedidos a personas que realmente no tienen la capacidad suficiente en cuanto a materia registral, por lo tanto, esto genera que el Registro General de la Propiedad, este dirigido por personas que no permitirán que el mismo tenga un desarrollo pleno y este a la altura de otras instituciones de su tipo, ubicadas en otros países, en los que realmente se cuenta con mecanismos que permitan un sistema registral moderno y a su vez dirigido por personas con grandes conocimientos en derecho civil, registral y otras ramas conexas del derecho.

En otro sentido, lo preceptuado en el Código Civil sobre el Registro General de la Propiedad, no atiende a las necesidades que en la actualidad requiere esta institución, pues no se configura en dicha normativa algún tipo de recurso legal que permita resolver ciertos problemas que existen internamente en el registro y que se han acarreado por años, debido a las formas tradicionales con las que se realizaban las inscripciones en los inicios del registro.

Además, en el año 2005, se gestó un intento para reorientar algunos aspectos que el Código Civil no preceptuaba en esta materia y para ello se emitió el Acuerdo Gubernativo 30-2005 del Ministerio de Gobernación, en el que consta el Reglamento de los Registros de la Propiedad, el cual tenía como fin el dar una solución a los problemas que afronta el Registro. Ya que al no tener interés por parte de las autoridades competentes, solamente se perjudica los derechos de los propietarios de bienes o de quienes tengan interés sobre los mismos, siendo necesaria una reestructuración legal

y administrativa del Registro General de la Propiedad para que garantice una verdadera seguridad jurídica.

A pesar de todas estas circunstancias y acontecimientos que paulatinamente fueron forjando al Registro General de la Propiedad, este ha mantenido bajo su resguardo una infinidad de contratos que contienen obligaciones de gran importancia que nutren el derecho civil y registral en Guatemala, circunstancias que constituyen razones justas para contar con un Registro de la Propiedad, tanto el de la Ciudad de Guatemala como el de Quetzaltenango, altamente calificado para matizar los fines como seguridad y certeza jurídica y a la vez permitir una amplia publicidad a los usuarios.

## CAPÍTULO 3

### EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

#### 3.1. Definición de contrato de compraventa

Desde su etapa primigenia el hombre dentro de sus diversas actividades cotidianas se encontraba el intercambio de objetos atendiendo a las necesidades que cada parte tuviera, algunas veces ese intercambio se realizaba en especie y conforme fue evolucionando el hombre y con el surgimiento de la moneda, estas transacciones se realizaban conforme al valor que se le fijaba a determinado bien, es decir que el individuo que necesitara un bien en específico debía pagar el valor que se le había fijado a este y en consecuencia se gestaban las figuras de vendedor y comprador.

De esa forma se fueron originando los primeros antecedentes del contrato de compraventa, a la cual se le confirió el carácter de negocio jurídico y de esta manera se consolidó como uno de los contratos básicos y más importantes del derecho civil, siendo considerado como un contrato patrón o modelo del que se desprendieron otros tipos de contratos, no solamente dentro del ámbito del derecho civil sino que de otras ramas de las ciencias jurídicas.

En la Antigua Roma es donde con mayor particularidad se presenta la compraventa, ya que en esta época este contrato comenzaba a acentuar los rasgos característicos que actualmente ostenta una transacción de compraventa, pues la misma se definía como: “La compraventa (*emptio venditio*) es un contrato consensual por el que una de las partes ,vendedor, se obliga a transmitir la posesión de una cosa, y asegurar su pacífico goce (*habere licere*), en tanto que la otra, comprador, asume la obligación de entregar en propiedad una suma de dinero (*pretium*)”<sup>25</sup>.

---

<sup>25</sup> Oviedo, Jorge. *La transferencia del dominio en el contrato de compraventa*, Colombia, 2014, (s.e.), Pág. 455.

Esta definición a *grosso* modo plantea que el contrato de compraventa se perfeccionaba desde que las partes acordaban la cosa y el precio, sin embargo es en este punto donde se suscita una particularidad dentro de este contrato, ya que a pesar de estar perfeccionado el contrato el comprador no adquiriría el dominio, es decir, que el vendedor se liberaba entregando materialmente la cosa y procurando la posesión pacífica, por lo tanto, el comprador solo adquiriría la posesión de la cosa más no la propiedad debiendo de concurrir ciertos presupuestos para que esto se concretara.

Estos presupuestos se matizaban mediante dos actos: “El primero consistía en el contrato de compraventa y el segundo en el acto material de la transferencia de la propiedad y, en términos generales, la entrega de la cosa vendida. Sólo después de este último acto se convertía en propietario de lo adquirido y antes de ello sólo era el acreedor de una obligación con prestación de dar. De lo dicho se desprende también que el vendedor no estaba obligado a hacer propietario al comprador, sino única y exclusivamente a poner la cosa vendida a su disposición, permitiéndole una posesión útil y durable”<sup>26</sup>.

De tal forma que en el derecho romano, a pesar que se estructuran las bases de la compraventa, la misma tiende a ser un tanto incongruente en cuanto a los fines de esta, ya que mediante la misma no se transmite la propiedad sino que la posesión, pero a pesar de ello, y al haber fijado las bases de la compraventa, es en el derecho germano y el visigodo en el que se hace efectiva una compraventa como en la actualidad, pues en el caso del derecho visigodo, el vendedor queda totalmente obligado a transferirle la propiedad al comprador, en tanto dentro del derecho germano para que el vendedor quede plenamente liberado de sus obligaciones devenidas de la suscripción de un contrato de compraventa necesariamente debe transferirle la propiedad al comprador.

Sin embargo, quienes realmente materializaron esta nueva doctrina en cuanto a las compraventas y que fueron formuladas dentro del derecho germano y visigodo, son los franceses, quienes dentro de sus primeras normas jurídicas de carácter civil que se

---

<sup>26</sup> *Ibíd.*, Pág. 456.

codificaron, plantearon a la compraventa como aquel contrato en el que al celebrarse se debía producir de manera instantánea la transferencia de la propiedad del vendedor al comprador, en sí, se estipulaba que el vendedor solamente debía de entregar la posesión material del bien, y que desde el momento de la suscripción del contrato de compraventa, el comprador era propietario del bien.

“El derecho francés desarrolla un sistema de transmisión y adquisición de derechos reales distintos del dual título–modo, y que se basa en el solo consensus como suficiente para adquirir la propiedad de un bien, en este caso, objeto de un contrato de compraventa. Una vez transmitido el derecho de dominio como efecto inmediato del contrato, la obligación del vendedor consistirá en permitir la posesión real y efectiva del bien, ahora de propiedad del comprador”<sup>27</sup>.

Siendo la doctrina francesa, la que le dio mayor fuerza a la figura de la compraventa, pues la estructura legal que se le concedió continúa siendo en gran parte la que actualmente distingue a las compraventas dentro del ámbito del derecho civil, sin embargo los postulados de la doctrina francesa continuaron repercutiendo en otros países europeos, los cuales se encargaron de definir al contrato de compraventa cada vez más de forma acertada, formulando también distintas variaciones de compraventa que de cierta manera en sus inicios ya existían pero que no habían tenido el reconocimiento legal pertinente.

Un ejemplo de estas variaciones de compraventa, se comenzó a gestar desde 1865 dentro del ordenamiento jurídico italiano, puntualmente en el referente al derecho civil, en el cual se presentaban dos tipos de compraventas, que se formalizaban y presentaban sus efectos de formas muy particulares.

Siendo estas, la *vendita obligatoria*, que es aquella que produce la obligación de transferir la propiedad, sin que el solo consentimiento que origina el contrato sea suficiente para ello, y se produce en el evento en que se presenten algunos supuestos

---

<sup>27</sup> *Ibíd.*, Pág. 458.

fácticos que lo impidan, como es el caso de los señalados: venta de cosa ajena, venta de cosa genérica y venta de cosa futura o cláusula de reserva de dominio. En segundo lugar está la *vendita reale*, aplicación del contrato con efectos reales según el cual el contrato y la transferencia de dominio se producen como consecuencia del cruce de voluntades sin requerir tradición. Basta agregar, tal y como indica la doctrina italiana, que para que dicho efecto real se produzca como efecto inmediato del contrato, se requiere que el objeto sobre el cual versa el acuerdo de voluntades sea cierto, actual, y de propiedad del vendedor, o del cual, por lo menos, el vendedor (como en el caso del mandato) esté obligado para disponer”<sup>28</sup>.

De tal forma que es dentro de la legislación italiana que se fueron estructurando otros tipos de compraventa que en la actualidad son de gran importancia dentro de las transacciones que se suscitan diariamente en las negociaciones del hombre, como lo son la compraventa con reserva de dominio o la de cosa futura. Es así, como al irse estructurando con el paso del tiempo el contrato de compraventa el mismo en la actualidad se define básicamente como: “El contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente”<sup>29</sup>.

En las definiciones modernas de compraventa se presentan otros elementos que a pesar de que eran indispensables no se les confería la importancia que se requería como lo es el precio, el cual es el medio por el cual, la transacción se hace efectiva dentro de la compraventa, aunado a ello, lo particular en el precio es lo referente a que este solamente puede ser cuantificado en dinero o bien en cualquier otro signo que lo represente, dejando de cierta manera fuera de este encuadramiento a otros bienes que pueden ser equiparables al dinero pero que, a pesar de no ser una moneda legal, pueden ser cuantificables de esa forma, es decir, darles un valor determinado, que pueda ser equiparado al precio que se exige para materializar la compraventa.

---

<sup>28</sup> *Ibíd.*, Pág. 459.

<sup>29</sup> Muñoz, Nery. *La forma notarial en el negocio jurídico*. Guatemala, 2015, 8ª. Ed., Editorial Estudiantil Fénix, Pág. 39.

Sin embargo, en algunas legislaciones influidas por aspectos doctrinarios han cambiado la concepción de que el precio solamente sea equiparable en dinero, pues el mismo puede concretizarse mediante otros bienes, originando con ello, el denominado precio mixto, el cual permite materializar una compraventa, al dar en calidad de precio una parte en dinero y otra en bienes, sin que esto desvirtúe la naturaleza de la compraventa, es decir, que a consecuencia de esto, la negociación se transforme en otro tipo de contrato como la permuta.

A pesar de ello, la compraventa en la actualidad al ser considerado el contrato tipo es determinante en diversas transacciones que se realizan alrededor del mundo y es el que pone en acción al tráfico jurídico inmobiliario que en algunos Estados, es una de las actividades más importantes a consecuencia de los recursos que genera, esto en cuanto al impuesto que se debe de cubrir por compraventa y que tiende a ser una forma de originar recursos públicos.

### **3.2. Elementos del contrato de compraventa**

Dentro del contrato de compraventa concurren ciertos elementos indispensables para que este se origine, es decir, que nazca a la vida jurídica y comience a generar sus efectos pertinentes, de tal forma que estos elementos se fueron configurando con el paso del tiempo atendiendo a cada una de las corrientes ideológicas que se presentaban y que al final se terminaron constituyendo en tres elementos indispensables que son:

- a) Personales: Comprador y vendedor;
- b) Reales: La cosa y el precio;
- c) Formales: El medio por el cual se valida la compraventa, comúnmente es a través de una escritura pública.

Los elementos personales desde los inicios primigenios de la compraventa siempre estuvieron constituidos por el vendedor y el comprador, en primera instancia el



vendedor es la persona que actualmente es propietaria de la cosa, la cual por un precio determinado pretende dar en venta a otra persona, denominada como comprador.

En esta relación que se origina, los sujetos pueden ser tanto personas individuales como jurídicas, ya que no existe alguna restricción legal para que estas últimas no puedan comparecer en este tipo de contratos, pues dentro de estos, es indispensable que se cuente con capacidad suficiente y reconocida por la ley para que puedan suscribir cualquier tipo de contrato.

De tal forma que la capacidad se vuelve determinante dentro del elemento personal, ya que el tener capacidad suficiente representa una condición o requisito fundamental que se requiere dentro de este contrato, en este caso es necesario que quien comparece tanto como comprador o vendedor, se encuentre en el pleno goce y ejercicio de sus derechos civiles, circunstancia que solamente los que cuentan con mayoría de edad tienen, para el caso de las personas individuales, sin embargo esto no exime a que un menor de edad, quede restringido dentro de este tipo de negocios jurídicos, pues para que la compraventa se haga efectiva, necesariamente debe comparecer mediante la representación, de quien ostente su representación, ya sea como consecuencia de la patria potestad o tutela.

En cuanto a las personas jurídicas, sucede algo similar pues estas al ser un ente abstracto, necesariamente debe contar con un representante, quien en su nombre podrá contratar en este tipo de negociaciones jurídicas, debiendo contar con el respectivo documento que lo acredite.

De esa manera, no existe una limitación puntual que restrinja el derecho de una persona individual o jurídica para gestar una compraventa, siempre y cuando se cuente con la capacidad suficiente de conformidad a la ley para ello, misma que se adquiere con la mayoría de edad y con el documento pertinente que acredite la representación en el caso de las personas jurídicas o bien cuando se trate de menores de edad.

Respecto al elemento real, este se constituye por la cosa y el precio, en cuanto a la cosa, esta se refiere al bien que se dispone dentro de la compraventa, motivo por el cual se origina este tipo de negocios jurídicos, sin embargo para que la compraventa sea válida, la cosa debe de cumplir con ciertos requisitos, que de alguna manera evite que cualquier persona pueda disponer de un bien por el simple hecho de serlo, en este caso la cosa necesariamente debe de estar dentro del comercio del hombre, es decir, que no sea un bien de naturaleza ilícita como lo pueden ser los estupefacientes o bien aquellos que de alguna manera no son propiedad de ninguna persona como el sol, la luna, el cielo o que constituyan propiedad del Estado.

Es por ello, que la propiedad de la cosa que se está dando en venta debe de ser acreditada por el vendedor, pues de esta manera se le podrá dar seguridad y certeza jurídica al comprador de que el bien no tiene ninguna clase de inconveniente y que en sí la ley no restringe su venta.

El precio como elemento del contrato de compraventa no existía, ya que en sí el dinero aún no se había concebido dentro de la realidad cotidiana del hombre, es por ello, que inicialmente la compraventa tendía a asemejarse a la permuta o bien esta tuvo sus orígenes en esta clase de contratos.

Sin embargo, al originarse el concepto de dinero, el precio se convirtió en un elemento indispensable dentro de las compraventas, ya que es la cantidad monetaria que el vendedor adquiriría de la transacción jurídica por parte del comprador, en tanto, el precio siempre fue un factor determinante en cuanto a la materialización de la compraventa, pues en su caso, el mismo podía ser fijado solamente por el vendedor o bien era negociado por las partes, es decir, tanto comprador como vendedor, fijaban el precio por el cual se iba a efectuar la compraventa de la cosa.

En la actualidad el precio es un tema que genera bastante controversia, ya que atendiendo al tráfico jurídico inmobiliario que se gesta en diversos Estados, el precio tradicional que por años es fundante de las compraventas, tiende a ser un tanto

anticuado, debido a que el mismo solamente puede concretarse mediante dinero u otro signo que lo represente, circunstancia que limita al tráfico jurídico inmobiliario, para aquellos casos en los que el comprador no cuenta con una cantidad determinada de dinero que se le exige en concepto de precio.

Por lo tanto, en estos supuestos es necesario que al comprador se le pueda otorgar la oportunidad de hacer efectivo el precio que se le exige de una forma mixta, es decir mediante dinero y otras clases de bienes, sin que esto represente que el contrato de compraventa pierda su naturaleza y se convierta instantáneamente en una permuta, ya que en este caso lo que cuenta es la intención que se tiene de concebir un contrato de compraventa, más no una permuta, aunado a ello, esto facilitaría la forma de pago y no solamente agilizaría el tráfico jurídico inmobiliario sino que también lo modernizaría.

Es por ello, que atendiendo a estas circunstancias muchos países europeos han integrado a su ordenamiento jurídico este tipo de precio, el cual es denominado como precio mixto, teniendo gran protagonismo dentro de la doctrina italiana, siendo esto algo muy particular pues es en este país, en donde paulatinamente la compraventa se fue estructurando y a la vez se formularon distintas clases de este contrato.

Siendo el elemento formal, el último que integra al contrato de compraventa, en este caso, el mismo es el que valida la compraventa, es decir, la que establece las formalidades que se deben cumplir para que este sea válido, en este caso muchas de las legislaciones establecen que la compraventa se puede gestar de forma escrita o verbal, sin embargo esta última se presenta en pocos casos, ya que la misma no genera seguridad jurídica al no tener la certeza de lo que se está pactando dentro de la compraventa y más cuando se trata de bienes inmuebles.

Para la forma escrita, regularmente el contrato de compraventa se valida mediante una escritura pública, especialmente cuando es algún inmueble el que se pretende disponer, pues mediante este instrumento público se genera mayor seguridad jurídica al momento en que este es inscrito en el registro público pertinente, ya que esto es parte

de las obligaciones que se impone al momento en que se formaliza una escritura pública de compraventa para que surta sus respectivos efectos legales.

En otros casos, cuando son bienes distintos a un inmueble, la manera en que se formaliza la compraventa puede realizarse mediante otra clase de documentos como lo puede ser un documento privado, ya que estos no tienden a ser inscribibles pero genera sus correspondientes efectos legales, dotando de seguridad jurídica la transacción que se está gestando.

Es así, como en su conjunto estos elementos son indispensables para la validez de las compraventas, teniendo en algunos casos ciertas diferencias en cuanto a la normativa jurídica de cada Estado, pero que a pesar de ello, en todo caso, el objetivo de la compraventa es la transferencia de la propiedad a cambio de un precio cierto y determinado.

### **3.3. Características del contrato de compraventa**

El contrato de compraventa tuvo de cierta manera sus inicios en el contrato de permuta, ya que en los inicios primitivos del hombre no existía una moneda en especial que constituyera el precio como elemento fundante dentro de la compraventa, siendo hasta el origen de la moneda que la compraventa pudo formalizarse adecuadamente como un negocio jurídico mediante el cual se transfería la propiedad de una cosa determinada mediante el pago de un precio convenido ya sea por el vendedor o bien por ambas partes, comprador y vendedor.

De tal forma que al irse perfeccionando el contrato de compraventa atendiendo a cada una de las corrientes ideológicas que se iban presentando en las diversas etapas del hombre, la compraventa fue adquiriendo características muy específicas que lo diferencian de otros contratos como el de permuta.

Estas características en cuanto a su contenido son definidas de distintas maneras, sin embargo esto no infiere que la compraventa dependiendo de la normativa jurídica que la regule la dotará de otras características que de alguna manera cambie su naturaleza, es así como las principales características de este contrato son:

- a) “Es bilateral: Puesto que las partes contratantes se obligan recíprocamente desde su origen; se trata de un contrato sinalagmático perfecto, en el que el vendedor se obliga a dar o entregar la cosa y el comprador a pagar el precio. Estas obligaciones son de la esencia de la compraventa, y sin ellas el contrato no produce efectos civiles o degenera en otro contrato diferente;
- b) Es oneroso: Por las prestaciones recíprocas que engendra, imponiéndose ambas partes un gravamen y obteniendo ambas partes un beneficio;
- c) Es conmutativo: Porque las prestaciones son ciertas y equivalentes. Sólo por excepción puede ser aleatorio como sucede cuando la venta es de una cosa que no existe pero se espera que exista o no;
- d) Es principal: Porque existe por sí mismo, independientemente de cualquier otra convención;
- e) Es nominado o típico: Porque está reglamentado en la Ley;
- f) Es, por naturaleza, de ejecución instantánea: Si nada dicen, las partes cumplirán de inmediato sus obligaciones, extinguiéndose la relación contractual;
- g) Es consensual: Se perfecciona por regla general, con el mero consentimiento de las partes y éste existe cuando hay acuerdo de voluntades en cuanto al precio y la cosa;
- h) Traslato de dominio: Su efecto natural y fundamental es transmitir la propiedad de una cosa al comprador, de allí que cualquier contrato en que se transmita a la otra parte, derechos reales que no sean la propiedad, no será compraventa pura, sino alguna modalidad de ella, como cesión de derechos o de créditos”<sup>30</sup>.

Estas características matizan perfectamente la estructura del contrato de compraventa, ya que no solamente determinan su contenido sino que la forma en que este podrá

---

<sup>30</sup> Orrego, Juan. *Apuntes de derecho civil*. Chile, 2008, (s.e.), Pág. 3.

generar sus respectivos efectos jurídicos y que en sí lo diferencia de cualquier otro contrato dentro del ámbito civil o bien, de aquellos en que una rama del derecho dependa de una compraventa como en el caso del derecho mercantil, pero puntualmente al ser el contrato tipo establece la base para la formulación de otros contratos, sean estos principales o accesorios.

### **3.4. Clases de compraventa**

La doctrina y la legislación italiana han sido determinantes dentro de la estructuración del contrato de compraventa, ya que es dentro de esta que originalmente se presentaron por primera vez dentro de un cuerpo legal, formas distintas de compraventa como la compraventa con pacto de reserva de dominio o la compraventa de cosa futura.

Es así, como esto fomentó que otras normativas regularan esta amplia gama de compraventas que paulatinamente fueron surgiendo, por lo tanto, alrededor del mundo los ordenamientos jurídicos competentes cuentan con distintas compraventas, que en algunos Estados son reguladas de determinada forma y en otras no, circunstancia que permite que algunos contratos de compraventa no sean permitidos en algunos Estados, pero a la vez, esto también incide en que se presenten otros que son comunes, pues son determinantes dentro del tráfico jurídico inmobiliario, teniendo como única diferencia su denominación.

De tal forma que dentro de los contratos de compraventa que regularmente se encuentran preceptuados en los ordenamientos jurídicos pertinentes, indistintamente a su denominación, son:

- a) “Contrato de compraventa con reserva de dominio: En esta modalidad, el traspaso posesorio es realizado en el momento de la perfección del contrato, quedando la transmisión de la propiedad supeditada al cumplimiento de una determinada condición;

- b) Contrato de compraventa a plazos: Según esta modalidad contractual de la compraventa, se realiza la transmisión de posesión y propiedad de un bien mueble, corporal, identificable y no consumible, naciendo, por el lado del adquirente, la obligación de realizar el pago fraccionado en un determinado número de cuotas periódicas;
- c) Contrato de compraventa con pacto de preferencia: Modalidad por la que nace la obligación para el comprador de permitir, en caso de futura venta, que una determinada persona adquiera la cosa, con prioridad sobre el resto de eventuales compradores;
- d) Contrato de compraventa con retracto convencional: Se atribuye al vendedor un derecho subjetivo, por el que puede recuperar la cosa vendida. En caso de bienes inmuebles, el pacto de retro que no haya sido inscrito en el Registro de la Propiedad no vincula al tercero que adquiera la propiedad procedente del comprador;
- e) Contrato de compraventa ad gustum: Compraventa sometida a la condición futura e incierta de superar una prueba o degustación que permita averiguar si la cosa posee la calidad expresa o tácitamente convenida;
- f) Compraventa con pacto de mejor comprador: La venta se rescinde a solicitud del vendedor, si dentro de un término fijado, hubiere quien de mas por la cosa<sup>31</sup>.

Estos contratos de compraventa son algunos de los más empleados dentro de las transacciones jurídicas que cotidianamente realiza el hombre y que a su vez se gestan dentro del ámbito del derecho civil, sin embargo existen otros que tienden a ser aún más complejos pero a consecuencia de ello, no son regulados en todos los Estados, pues en muchos de los casos, estos son creados atendiendo a la realidad que se presenta en estos países, pero a pesar de ello mantienen los elementos fundamentales de la compraventa genérica.

---

<sup>31</sup> *Ibíd.*, Pág. 5.

## **CAPÍTULO 4**

### **LA IMPORTANCIA DEL PRECIO MIXTO EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES**

#### **4.1. Regulación legal del contrato de compraventa en Guatemala**

La compraventa en Guatemala es uno de los contratos regulados en la parte correspondiente del Código Civil, denominada de los contratos en particular, parte especial de este Código en la que se desarrollan todos aquellos contratos típicos pertenecientes al derecho civil.

Es así, como en el artículo 1790 del Código Civil, se plantea una definición a grandes rasgos de lo que se constituye por contrato de compraventa, la cual se establece de la siguiente manera: “Por el contrato de compraventa el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla, y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero”.

Al igual que en otros ordenamientos jurídicos como en la doctrina civil, la compraventa concretamente es la transferencia de la propiedad de una cosa a cambio del pago de un precio determinado y teniendo como únicos sujetos al comprador y vendedor, recalcando que el precio solamente puede ser cuantificable en dinero.

A su vez, establece que el contrato de compraventa se concierta desde el momento en que el comprador y el vendedor convienen en la cosa que se venderá y el precio que se pagará por la misma, sin que necesariamente se haya entregado ambas cosas.

Pero atendiendo a que se debe de salvaguardar los derechos que se originen de la compraventa, tanto del comprador como del vendedor expresamente la legislación civil, establece que no puede pactarse la retroventa dentro de un contrato de compraventa.



De tal forma que el pacto de retroventa consiste en que el vendedor se reserva la facultad de recuperar, dentro de cierto plazo, la cosa vendida, devolviendo al comprador el precio o una cantidad mayor o menor que se haya estipulado en el mismo contrato.

Sin embargo, el pacto de retroventa anteriormente era regulado en el Código Civil, que antecedía al actual, siendo una figura muy importante dentro de este tipo de contratación, ya que ese Código le dedicaba más de diez artículos para desarrollarlo, definiéndolo a la vez como: “Un pacto accesorio al contrato de venta, por el cual se reserva el vendedor la facultad de recobrar la cosa vendida, devolviendo al precio, fijándole una vigencia no mayor de un año y normando que el pacto afectaba a un segundo comprador si constaba en la misma escritura que la primera venta y aunque nada se hubiere indicado al respecto en la segunda”.

Dentro de los principales factores por los cuales se suprimió el pacto de retroventa, y por lo cual ya no se encuentra contemplado en el actual Código Civil “se debía principalmente a que este contrato era utilizado en la práctica para encubrir otro tipo de contrato, especialmente mutuo, en perjuicio del deudor; y además, porque podía sustituirse por otra figura contractual, como es la promesa de venta”<sup>32</sup>.

Concretamente lo que generaba el pacto de retroventa es que los usureros en lugar de celebrar un contrato de mutuo con garantía hipotecaria para los casos en los que se gestaba un préstamo y se garantizaba con una hipoteca constituida sobre un inmueble se celebraba una compraventa con pacto de retroventa en el sentido de que el deudor a pesar de haber transmitido la propiedad debía de cancelar lo adeudado en un plazo determinado y de esta manera recuperaría la propiedad del inmueble entregado en calidad de una aparente garantía, obviando de esta forma o más bien simulando un contrato por otro, pues la naturaleza de la negociación jurídica ameritaba la celebración de un mutuo con garantía hipotecaria pues la misma ley establecía los pasos a seguir en cuanto al incumplimiento de la obligación, es decir, acudir a la vía judicial ejecutando

---

<sup>32</sup> Borda, Guillermo. *Manual de derecho civil*. Argentina, 2012, 23ª. Ed., Editorial Perrot, Pág. 75.

la hipoteca constituida, circunstancia que permitía que la usura se gestara fácilmente en Guatemala.

Aunado a ello, otra de las prohibiciones que expresamente regula el Código Civil en cuanto a la compraventa es que los esposos no pueden comprar o vender recíprocamente, sin importar el régimen por el cual tengan su matrimonio, a menos que se trate de adjudicaciones en pago cuando se proceda a liquidar el régimen competente.

Es también lógico que dentro del Código Civil, se establezca que para vender una cosa necesariamente debe de ser una propiedad acreditable del vendedor, ya que de lo contrario la compraventa carecerá de validez e instantáneamente se declarará como nula, es decir, no nacerá a la vida jurídica a consecuencia de esa circunstancia, que a pesar de ser lógico todo este supuesto pero de alguna manera era necesario incorporarlo dentro de una normativa para garantizar los derechos tanto de un vendedor como del comprador, quien ocasionalmente es la parte de la relación contractual que mayor riesgo asume al momento de concertar una compraventa.

Indistintamente a estas prohibiciones, el Código Civil en el artículo 1793, establece una serie de prohibiciones en cuanto a la adquisición de un bien devenido de una compraventa, siendo estos:

- a) “Los administradores de bienes, los que tengan bajo su administración o cuidado;
- b) Los depositarios judiciales, interventores, síndicos y liquidadores, los bienes del depósito, intervención, quiebra o liquidación;
- c) Los jueces y demás funcionarios o empleados, los abogados, expertos, procuradores y mandatarios judiciales, los bienes que son objeto de los expedientes o diligencias en que intervienen;
- d) Los corredores y martilleros jurados, los bienes cuya venta se hace con su intervención; y los notarios, los bienes cuyas actas de remate autoricen;

- e) El mandatario, los del mandante sin el consentimiento expreso de éste; y
- f) El albacea, los de la testamentaría mientras no estén aprobadas las cuentas de su administración”.

Algo muy importante es que dentro de la legislación civil, se reconocen distintas modalidades de compraventa, esto con la finalidad de facilitar cualquier tipo de negociación jurídica que las partes de un contrato deseen concertar, es así como se regula la compraventa al gusto, la compraventa a plazos, compraventa con reserva de dominio, compraventa de derechos hereditarios, por mencionar los más comunes e importantes dentro del ámbito civil guatemalteco.

Dentro de todos estos aspectos de la compraventa uno que resulta muy importante y que tiende a garantizar plenamente los derechos del comprador, es lo concerniente a las múltiples ventas que se pudieron realizar de un mismo bien, es decir que por alguna razón el vendedor vende una cosa determinada y la misma es adquirida por diversos compradores, que por desconocimiento o motivo alguno la adquirieron para resolver la controversia, la ley establece que se valida la compraventa o se hace efectivo su derecho de propiedad como comprador a quien de buena fe detente la cosa o bien en su defecto en cuanto a la fecha en que se hizo la primer venta, de esta manera se resguardan los derechos de un solo comprador, debiendo los otros perjudicados atender a la vía judicial competente, para resarcir el perjuicio ocasionado.

En tanto, también se reconocen legalmente los derechos y obligaciones del vendedor y el comprador, pues con ello se reviste de certeza y seguridad jurídica a la transacción que se está realizando mediante la compraventa, es por ello que el Código Civil, establece puntualmente cuales son los derechos del vendedor y del comprador que surgen como consecuencia de la celebración de una compraventa.

En el caso del vendedor se establece que las obligaciones fundamentales de este al momento de materializar una compraventa es la de principalmente entregar la cosa

enajenada y garantizar la posesión pacífica al comprador de la cosa adquirida mediante el contrato en cuestión.

Sin embargo, dentro de estos presupuestos que conforman las obligaciones de la cosa enajenada, el artículo 1810 del Código Civil, establece que la entrega de lo vendido puede gestarse de tres formas que son:

- a) “Real: Consiste en la entrega material de la cosa vendida o del título si se trata de un derecho;
- b) Simbólica: Se realiza empleando alguna forma o figura con la cual el comprador se da por recibido de la cosa vendida;
- c) Legal: Se suscita cuando la Ley considera recibida la cosa por el comprador aun sin estar materialmente entregada”.

Otra de las obligaciones que tiene el vendedor como consecuencia de la formalización de un contrato de compraventa es costear todos los gastos que represente la entrega de la cosa, pues de esta manera el vendedor le garantiza al comprador que se le está entregando el bien enajenado tal y como se concertó previamente y que se materializó mediante el respectivo contrato de compraventa.

Teniendo como fundamento lo anterior, el comprador debe cubrir los gastos que se generen en cuanto a la materialización del contrato de compraventa, siendo en esta etapa que, se inmiscuye una teoría propia del derecho notarial denominada teoría del derecho mayor en riesgo, la cual consiste en que, quien tiene mayores derechos en riesgo dentro de la transacción jurídica es el comprador, motivo por el que a este le corresponde elegir al notario que autorizará el respectivo instrumento público y como consecuencia será este quien cubra los gastos sobre dicha autorización, circunstancia que está plenamente prevista dentro del Código Civil.

Además de esta obligación el comprador tiene la obligación de hacer efectivo el precio de la forma y modo en que se acordó dentro del contrato de compraventa, es decir que,

sin falta debe pagar el precio en el día y lugar estipulados, regularmente al gestarse una compraventa, el precio se hace efectivo inmediatamente al suscribir el respectivo contrato, precio que como establece la ley se deberá realizar en dinero o signo que lo represente.

Aunado a ello, se reconoce dentro de la compraventa el pacto de rescisión, el cual pretende dejar sin efecto el contrato celebrado siempre y cuando exista consenso de ambas partes de estipular tal circunstancia dentro del contrato de compraventa.

Es así, como el artículo 1844 del Código Civil, establece lo concerniente al pacto de rescisión, el cual preceptúa: “Pueden las partes estipular en el contrato que la venta se rescindirá si no se paga el precio en cierto día determinado. Sin embargo, el comprador de bienes inmuebles podrá pagar el precio después del día señalado mientras no hubiere incurrido en mora en virtud de requerimiento”.

Algo muy particular de este contrato de compraventa, es que también se puede establecer dentro del mismo a solicitud del vendedor que si dentro de un plazo determinado existe una oferta mejor en cuanto a la venta de la cosa, se podrá rescindir el contrato de compraventa, sin embargo el término en cuestión no podrá exceder de seis meses si se tratare de bienes inmuebles o de tres si en su caso fuera otro tipo de bienes.

Los contratos de compraventa también podrán ser rescindidos sin necesidad de existir un pacto previo, siempre y cuando, la rescisión se haga efectiva dentro del término de un año de haberse celebrado el contrato cuando el bien enajenado fuera un inmueble y de seis meses si en su caso fueran bienes muebles.

En ese sentido, la legislación guatemalteca, en el ámbito civil, regula y estructura la compraventa siendo en algunos casos un tanto anticuada, ya que no atiende a requerimientos que faciliten el tráfico jurídico inmobiliario en Guatemala como lo puede ser el precio mixto, es decir, que se permita hacer efectivo el pago de la cosa mediante

dinero y otros bienes sin que esto represente una permuta, indistintamente a esto, el contrato de compraventa en Guatemala continúa siendo uno de los más comunes y más importantes dentro de las negociaciones diarias que realizan los guatemaltecos.

#### **4.2. El precio mixto**

Históricamente el hombre ha realizado diversas transacciones en las cuales, quienes participan en algún negocio determinado, quedan obligados a entregarse de forma reciproca alguna cosa, es decir, que por un lado, se entrega algo que quiere la otra parte e inversamente está le entrega a la otra, algo de su interés o bien que equipare a lo que ha entregado, es así como dentro de esta negociación que no debería ser tan compleja que surge un elemento determinante para concretar alguna transacción, siendo este el precio.

El precio, dentro de los anales de la historia, ha sido representado por un valor en dinero, por lo que en cada negociación, una de las partes al adquirir un bien o pagar cierto servicio, queda obligado a consecuencia de la entrega de esto a pagar un precio, el cual ambas partes contratantes fijaron previamente o bien solamente una de estas lo acordó, por lo que la satisfacción del mismo por una de las partes, es la más clara materialización del consentimiento.

De tal forma, el precio será determinante en toda negociación, ya que sin este no existirá negocio alguno, por lo que el precio tiende a ser “el monto de dinero que debe ser dado a cambio del bien o servicio o desde otro punto de vista, el precio tiende a ser la suma de valores que los compradores intercambian por los beneficios de tener o usar un producto o servicio”<sup>33</sup>.

En su acepción económica, el precio representa la relación de intercambio de un bien por otro. En otras palabras, “es la medida del valor de cambio de los bienes y servicios, pero en el ámbito jurídico, el precio es la cantidad de dinero que se paga por una cosa

---

<sup>33</sup> Ecolink. El precio, Argentina, 2008, <http://www.econlink.com.ar/definicion>, 5 de mayo de 2018.

en virtud de un contrato de compraventa”<sup>34</sup>, siendo a partir de este punto que se gesta un debate en cuanto a la forma en cómo se debe hacer efectivo el precio dentro de una compraventa.

Al ser la compraventa uno de los contratos civiles más comunes y que es el medio por el cual se realiza el traslado de dominio de un bien, sea mueble o inmueble, este contrato, tiene ciertos elementos que deben concurrir para que el mismo nazca a la vida jurídica, siendo estos, los elementos personales compuestos por el vendedor y comprador, el elemento real consistente en el precio y la cosa y el elemento formal que es el modo mediante el cual deberá hacerse constar dicho contrato y que regularmente es en escritura pública para el caso particular de Guatemala, cuando esto afecte bienes inmuebles.

El precio al ser uno de los elementos determinantes de la compraventa, ha proporcionado que su regulación en los distintos ordenamientos jurídicos en materia civil sea muy específica, sin embargo en algunos país catalogados como desarrollados, especialmente los europeos, desde hace varios años comenzaron a formular doctrinariamente diversas posturas en cuanto a la constitución del precio dentro de las compraventas, para hacerlas más efectivas y menos complicadas.

Con base a estos planteamientos es que surge el precio mixto, que a diferencia del precio tradicional como elemento de la compraventa, en la que solamente puede mediar dinero u otro signo que lo represente, el precio mixto, permite que el mismo se constituya, mediante dinero y otros bienes.

Esta nueva modalidad del precio ha sido tan efectiva que en varios países actualmente, utilizan o permiten que el precio pueda ser mixto en las compraventas de bienes, sin embargo y lamentablemente en Guatemala, esta situación es totalmente contraria, ya que el Código Civil, expresamente establece que en la compraventa únicamente puede

---

<sup>34</sup> Eco-finanzas, Marroquín, Javier. Precio, México, 2013, <http://www.eco-finanzas.com.org/diccionario>, 5 de mayo de 2018.

mediar dinero, por lo que esto representa que ninguna compraventa, específicamente de bienes inmuebles, pueda gestarse con otra modalidad del precio.

De alguna manera al mediar en el precio, dinero y bienes, muchos argumentan que se está ante la figura contractual de la permuta, puntualmente la que se denomina como permuta estimada, en la que se puede dar cierto porcentaje de dinero, en el intercambio de bienes que se realizará pero siempre y cuando, dicha cantidad no supere la mitad del valor de alguno de los bienes a permutar, regla que es utilizado en diversos países, de tal forma que esto crea cierto conflicto en cuanto a determinar en qué casos se está, ante una compraventa o bien ante una permuta.

La circunstancia descrita, al introducir el precio mixto en las compraventas, aclara con gran facilidad, ya que para diferenciar un contrato del otro, se debe atender a la intención que han tenido las partes de celebrar determinado contrato, es decir que si las partes concertaron en celebrar un contrato de compraventa en el que media el precio mixto, se interpretará que la naturaleza contractual será de una compraventa, en tanto, si las partes pretenden formalizar una permuta, será considerada como tal, siempre y cuando se respete la regla general de no rebasar el monto en dinero a entregar de más del cincuenta por ciento del valor de uno de los inmuebles a permutar.

De tal forma que en el Código Civil en el artículo 1853, al preceptuar lo concerniente a la permuta estimada, deja un vacío al no aclarar o establecer qué tipo de contrato es, al momento en que se pretenda dar una cantidad en dinero que sobrepase el cincuenta por ciento del valor de uno de los bienes a permutar, ya que con fines de evitar algún tipo de simulación se debería aclarar que al no poderse celebrar un contrato de permuta cuando se incurre en este supuesto, por obvias razones y atendiendo a que el contrato de permuta se rige por algunas de las normas de la compraventa, en consecuencia se debería permitir que nazca a la vida jurídica una compraventa en la cual medie el precio mixto.



La inclusión del precio mixto permite que una persona adquiera con mayor facilidad un bien, especialmente en países como Guatemala, en el que la economía es uno de los tantos problemas que agobian a la población, esto sería de gran beneficio, ya que muchos al no contar con la cantidad total en la que se vende un inmueble, podrían hacer efectivo el precio, mediante la entrega de ciertos bienes, sin que esto represente el desvirtuar la naturaleza de este tipo de contratos y que aparentemente se formalice uno totalmente distinto, al que se pretendía concretar, a su vez, esto permitirá que el mercado inmobiliario en Guatemala crezca y genere beneficios en dos sentidos, tanto para los que adquieren y venden, como también al Estado de Guatemala, ya que recibe con ello, lo recaudado en concepto de pago de impuestos atinentes a compraventas efectuadas.

#### **4.3. Diferencias entre la compraventa de bien inmueble y la permuta estimada**

La permuta es uno de los contratos más antiguos que actualmente se encuentran vigentes y es el contrato al que se le atribuye sentó las bases de lo que es la compraventa, ya que básicamente este contrato consiste en la entrega de un bien por otro, es decir, es un contrato tendiente a transferir el dominio de una cosa, circunstancia por la cual se asemeja a la compraventa, sin embargo dentro de esta transacción no media un precio alguno, que se pueda cuantificar en dinero como sucede en la compraventa, pues de cierta manera el precio de uno es el precio de otro.

En concreto la entrega de un bien a cambio de la entrega de otro, resulta ser una especie de precio que las partes intervinientes en el contrato se dan recíprocamente, de tal forma que en sus inicios, puntualmente en el derecho romano, la permuta tendía a ser un contrato innominado al cual se le denominaba como *do ut des*, lo que se traducía a *doy para que des*, perfeccionándose al momento en que recíprocamente las partes se entregaban las cosas convenidas.

Al respecto, Ernesto Wayar consideró: “La permuta encierra, pues, una doble venta, sólo que en vez de mediar precio en dinero como en las ventas propiamente tales, cada

una de las cosas permutadas constituye el precio de la otra. Por lo mismo, los preceptos que rigen la compraventa en general, son aplicables al contrato de permuta, con las modificaciones requeridas por la especialidad del caso. Así la acción reivindicatoria que diera por resultado que uno de los objetos saliera de poder de su adquirente, es susceptible de producir la invalidación de la permuta, por faltar el contravalor representativo del precio que recibiera el contratante perdidioso, a causa de la reivindicación. Y si una de las partes antes de hacer entrega de la cosa que convino en permutar, conociere y probare que la otra que le fue entregada o que se pretenda entregarle no pertenece a quien ha tratado de enajenarla, no estará obligada a dar la que ofreció, bastándole devolver la que hubiera recibido, puesto que en realidad es como si en una venta común debiendo pagarse el precio de presente, el comprador no lo satisficiera o intentara entregar uno ficticio”<sup>35</sup>.

Es así como se constituye el contrato de permuta, sin embargo dentro de este se formalizan dos clases de permutas, por un lado la permuta simple, la cual se constituye mediante la entrega de un bien por otro, siempre y cuando ambos bienes tengan el mismo valor, en tanto, por el otro lado se encuentra la permuta estimada, la cual mantiene ese intercambio de bien por bien, pero existe una diferencia de valores entre los bienes, lo cual permite que para alcanzar el mismo valor se puede entregar la diferencia en dinero, siempre y cuando, lo que se entregue en dinero no excede el cincuenta por ciento del valor del bien.

La permuta, de cierta manera tiende a asemejarse a la compraventa, ya que deja a un lado el simple intercambio de un bien por otro bien y se inmiscuye dentro de la transacción un precio cuantificable en dinero para equiparar los valores de los bienes a disponer, sin embargo a pesar de esto, tanto la compraventa como la permuta continúan siendo contratos totalmente distintos a pesar que algunas de sus características los asemejen pero atendiendo a la intención que se tenga al momento de realizar la transacción será el punto determinante que diferenciará un contrato del otro.

---

<sup>35</sup> Wayar, Ernesto. *Compraventa y permuta*. Argentina, 1984, Editorial Astrea, Pág. 61.

Es decir, que la intención en la negociación será el factor determinante para diferenciar una compraventa de una permuta estimada, esto en cuanto a que el ordenamiento jurídico competente de un Estado reconozca las calidades del precio mixto para las compraventas, ya que si esto no es así, no existirá mayor dificultad en diferenciar un contrato del otro, pues concretamente, la compraventa solamente admitirá un precio cuantificable en dinero y la permuta podrá concretizarse con una parte en bienes y otra en dinero, manteniendo siempre el supuesto que el monto en dinero no supere el cincuenta por ciento del valor del bien.

#### **4.4. Deficiencias en la regulación del contrato de compraventa de bien inmueble en el Código Civil**

El actual Código Civil, tiene alrededor de cincuenta y cinco años de vigencia en Guatemala, teniendo mínimas reformas durante esos años, sin embargo en lo que respecta a los contratos en particular, no ha existido alguna modificación que tienda a actualizar la forma de contratación civil en el país.

De tal forma, esto implica que en Guatemala no exista una contratación moderna tendiente a satisfacer las exigencias actuales de los guatemaltecos y, por ende, se ve muy limitada al gestionarse algún tipo de transacción especialmente en cuanto a lo que concierne a la compraventa. Esto representa que en el país, el mercado inmobiliario se encuentre estático ante lo anticuado que representa el materializar una compraventa, ya que a diferencia de otros países las facilidades de concretar este tipo de contratos atienden a las circunstancias que se este contrato genera, tanto en lo que respecta a derechos y obligaciones de los compradores y vendedores como también en cuanto a un fuente formal de ingresos para el Estado, atendiendo al impuesto que grava dicho contrato.

Es por ello, que alrededor del mundo muchos países están modernizando su sistema de contratación desde hace años, especialmente en cuanto a lo que concierne al

contrato de compraventa, ya que en Guatemala uno de los obstáculos que se presenta es lo que concierne al precio, pues el mismo solamente puede ser cuantificable en dinero, circunstancia que limita la negociación de bienes.

Aunado a ello, existe cierta contradicción o vacío dentro de las normativas que regulan la compraventa y la permuta pero en su modalidad estimada, pues este último contrato se origina al momento en que los permutantes deciden intercambiar determinados inmuebles, en los que uno es pago de otro, pero se encuentran con el inconveniente que uno de los bienes a entregar tiene un valor menor al que se intercambiará, por lo tanto se podrá entregar una cantidad en dinero, siempre y cuando esta no exceda del cincuenta por ciento del valor del inmueble.

Siendo así, que al presentarse este supuesto se comienza a gestar la controversia, ya que si la cantidad en dinero que se entrega excede del cincuenta por ciento del valor del bien a permutar, ante qué tipo de contrato se estará, ya que claramente la compraventa en Guatemala solo admite dinero en calidad de precio y no algún tipo de bien, por lo que esto genera un vacío en la ley al no establecer qué tipo de contrato es el que se debe formalizar, pero atendiendo a la lógica e interpretación de normas, claramente se establece en el artículo 1852 del Código Civil, que la permuta estará regida en lo que concierne a los principios de la compraventa, por ende sería concebible el gestar una compraventa con precio mixto en defecto de que la permuta no se puede concretar al exceder el valor en dinero de más del cincuenta por ciento.

Sin embargo, este es un campo que pareciera ser inexplorado por los legisladores como también de las instituciones encargadas de registrar este tipo de contratos como lo es el Registro General de la Propiedad, ya que al presentar una escritura pública que contiene una compraventa de bien inmueble constituida con precio mixto, la misma es rechazada, pues los operadores y registradores, tienen la certeza que en Guatemala solamente se puede formalizar una compraventa mediante un precio en dinero y no mixto, pues de lo contrario se estaría ante una permuta, a pesar que claramente no se puede concebir una permuta de esa forma.

Circunstancias que en su conjunto hacen deficiente el contenido legal de la compraventa y en sí limitan el comercio inmobiliario en Guatemala, ya que se restringe el derecho de una persona de acceder a una propiedad atendiendo a solventar el precio de la misma, mediante la conjunción de bienes y dinero, por lo tanto el sistema de contratación tiende a ser anticuado y limitativo en el país.

#### **4.5. Importancia y necesidad de incorporar el precio mixto dentro de las compraventas de bienes inmuebles reguladas en el Código Civil**

Al ir evolucionando el hombre y sus transacciones comerciales, se tornaban estas cada día más complejas, por lo tanto, se debían encontrar las formas en que los negocios jurídicos a celebrar cuando se tratará de compraventas, se gestarán con mayor eficiencia y menos complejidad.

Siendo así la doctrina en materia civil que se formulaba en Europa, comenzó a sentar las bases de una nueva modalidad de precio dentro de las compraventas, que sería recogida posteriormente en normativas jurídicas de países catalogados como desarrollados, por lo que esta nueva forma de hacer efectivo el precio dentro de una compraventa se denominó como mixto, ya que en este caso, se permitía que mediara tanto dinero y otros bienes o cosas, sin que esto representará estar ante un contrato de permuta.

De esa forma, han sido varios países que a la fecha, en la formalización de compraventas específicamente de bienes inmuebles, han adoptado el precio mixto para hacer efectiva la contraprestación que se origina del negocio jurídico, permitiendo con ello, que las partes no se compliquen al momento de acordar las bases de la compraventa y a la vez cualquier persona adquiera con mayor facilidad un bien inmueble, ya que si no se cuenta con la totalidad del precio en dinero, puede agregar al mismo ciertos bienes que le permitan comprar el inmueble que desea, pues en todo

momento prevalece la intención de las partes del contrato que oportunamente se va a celebrar, para que en ningún momento se presuma que la naturaleza del mismo varié.

En el caso puntual de Guatemala, el Código Civil en el apartado correspondiente a la compraventa, claramente especifica que el precio únicamente podrá ser dinero, circunstancia que representa un perjuicio para aquellos que desean adquirir un inmueble, pero no cuentan con la totalidad del precio en dinero, pudiendo únicamente concretizar este mediante la entrega de otros bienes, que al ser estimados en dinero pueden alcanzar la cifra en la que se ha fijado el precio de venta de determinado inmueble.

Por lo tanto, resulta necesario que en Guatemala, se incorpore al Código Civil, lo correspondiente al precio mixto, para beneficiar de esta forma a la población guatemalteca y, de esa manera, pueda agenciarse de una vivienda, puesto que en ningún momento se ha tomado en cuenta los beneficios que en otro sentido podría obtenerse a partir de la inclusión del precio mixto, ya que esto también representa, el crecimiento del mercado inmobiliario en el país.

El artículo 1790 del Código Civil, establece expresamente que, dentro de la compraventa el precio únicamente será en dinero, lo cual limita a las partes que desean celebrar una compraventa, de conformidad con las bases que se pactaron inicialmente, ya que de esta manera se restringe la posibilidad que el comprador pueda hacer efectivo el precio que se ha fijado mediante la entrega de dinero y otros bienes y que de conformidad con la doctrina moderna se le conoce como precio mixto.

Sin embargo, dentro del Código Civil al analizar el artículo 1853, que establece lo concerniente a la permuta, pero cuando esta tiende a ser estimada, estipula que puede gestarse este tipo de contrato cuando los bienes a permutarse sean de valores distintos, pudiendo equiparar esta desigualdad, mediante la entrega de una cantidad en dinero, para que ambos bienes tengan un mismo valor, sin embargo, restringe esta

posibilidad cuando la cantidad a entregar en dinero no sea mayor a la mitad del valor de uno de los bienes a permutarse.

Al interpretar dicho artículo, el mismo nos puede dar las posibilidades de realizar una compraventa en estas condiciones, es decir, entregando una cantidad de dinero y ciertos bienes que conjuntamente originan lo que es el precio mixto, ya que de esta forma se estaría impidiendo que se pudiera gestar alguna clase de simulación contractual.

Lamentablemente, este análisis e interpretación de los artículos referidos al momento de ponerlos en práctica y plasmarlos en un contrato de compraventa, quedan sin validez, ya que al presentar el testimonio de la escritura pública ante el Registro General de la Propiedad, el mismo es suspendido y, como consecuencia, no se podrá realizar la inscripción correspondiente, ya que es no es procedente realizar una compraventa de bien inmueble, en donde el precio sea mixto, puesto que para esta institución el Código Civil, establece expresamente que el precio solamente puede ser en dinero, sin ni siquiera haber realizado el análisis competente de otras normas relacionadas y que están en dicho Código. Por lo que es de vital importancia que se incluya lo concerniente al precio mixto dentro de las compraventas de bienes inmuebles, pues beneficiará a las personas que pretendan adquirir un inmueble, así como también generará un tráfico inmobiliario más amplio y eficiente.

Además que esto de cierta manera cumpliría con una de las obligaciones que tiene el Estado de Guatemala, en cuanto a garantizarles el acceso a vivienda a sus habitantes, pues la inclusión del precio mixto al marco jurídico guatemalteco en materia civil, accedería fácilmente a ese derecho que debe resguardar el Estado.

## **CAPÍTULO 5**

### **PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS**

El contrato de compraventa es uno de los contratos más importantes alrededor del mundo a la vez, tiende a ser el contrato tipo del cual se derivaron otros más, a pesar que su antecedente más puntual lo constituye la permuta.

Es así, que dentro de la amplia gama de contratos, la compraventa es la que conlleva una serie de beneficios, no solamente para comprador y vendedor, sino que también para el Estado dentro de un ámbito tributario, pues el contrato de compraventa se encuentra gravado por un impuesto, el cual en este caso es el impuesto al valor agregado, mismo que se hace efectivo para el caso de Guatemala, al momento en que se extiende el correspondiente testimonio para las partes, de tal forma que esto permite que se generen recursos económicos para el país.

En ese sentido, es necesario que en Guatemala se actualice la forma de contratación que actualmente se encuentra vigente especialmente para el caso de la compraventa, la cual, tras cincuenta y tres años no ha tenido una reforma que permita modernizar a este contrato quedándose rezagado a comparación de otros países mayormente europeos que permiten consolidar compraventas mediante el precio mixto, o bien en países centroamericanos como Nicaragua, en el cual también se permite solventar el precio de la compraventa de una forma mixta.

Sin embargo, en Guatemala contrariamente a encontrar soluciones para este tipo, se estanca la problemática ya que no se toma en cuenta lo beneficioso que puede ser incorporar el precio mixto a las compraventas, pues esto agilizaría el comercio inmobiliario que día con día va creciendo, ya que el ostentar una propiedad es una fuente de inversión, debido a que los inmuebles difícilmente se devalúen con el paso del tiempo sino que contrariamente adquieren plusvalía, razón por la cual el tráfico jurídico inmobiliario es determinante en un país como Guatemala.



A pesar de ello, el materializar contratos de compraventa mediante el precio mixto continúa siendo una utopía, ya que las personas encargadas de registrar este tipo de documentos y que laboran en el Registro General de la Propiedad, no han analizado los vacíos y contradicciones que se encuentran en el Código Civil y que pueden permitir que se formalice una compraventa mediante el precio mixto, sin embargo a consecuencia de los tradicionalismos que existen en el país, los operadores encargados de realizar estas inscripciones pareciera que se encuentran mecanizados, ya que al presentárseles un contrato novedoso o poco común no analizan la normativa y tienden a rechazar la inscripción del contrato.

Estas circunstancias afectan a la población guatemalteca, ya que se les está vedando el acceso a una vivienda, derecho que es una obligación que debe resguardar el Estado de Guatemala, aunado a ello se limita el mercado inmobiliario y con ello se pierde un porcentaje que se pudiera obtener en cuanto a recursos para el país, al momento en que se hace efectivo, el impuesto correspondiente que grava las compraventas.

Esto también conlleva a que muchos notarios en Guatemala, desconozcan de la existencia del precio mixto dentro de las compraventas y por ello su aplicación es poco común, pues la realidad fuera otra si los notarios guatemaltecos tuvieran un mayor conocimiento sobre esta forma de solventar el precio dentro de estos contratos, debido a que esto tendría repercusión dentro de la forma de operar del Registro General de la Propiedad y el que se encuentra ubicado en Quetzaltenango.

El desconocimiento del precio mixto también genera que se confunda la compraventa con la permuta estimada, circunstancia que es totalmente evidente de conformidad con las entrevistas formuladas y resultados obtenidos que posteriormente se expondrán a pesar de que es demasiado clara la diferencia entre ambos contratos. De tal forma que para determinar la necesidad que existe de incorporar el precio mixto a la legislación guatemalteca con el fin de agilizar y modernizar el tráfico jurídico inmobiliario se formuló una entrevista compuesta de diez preguntas que fueron presentadas a siete personas

que se relacionan con lo referente a las compraventas de bienes inmuebles en Guatemala y que de cierta manera generaron resultados que permiten establecer los motivos por los que en el país, no se le ha dado importancia por reformar lo concerniente al contrato de compraventa.

#### Pregunta No. 1

¿Cómo visualiza usted el tráfico jurídico inmobiliario en Guatemala?

Los entrevistados coincidieron que el tráfico jurídico inmobiliario en Guatemala, está comenzando a crecer aceleradamente, siendo esto algo muy beneficioso para el país, pues esto constituiría una nueva actividad económica para Guatemala, que permitirá se generen recursos con base a los impuestos que gravan los contratos que son parte del mercado inmobiliario puntualmente la compraventa de bienes inmuebles.

Además que esto fomentará en los guatemaltecos que muchos de estos deseen adquirir una propiedad para construir su patrimonio, pues de cierta manera se generaran formas que permitan o faciliten la adquisición de esta clase de bienes.

#### Pregunta No. 2

¿Cree usted que el Código Civil, atiende a las necesidades actuales del tráfico jurídico inmobiliario en el país?

Los entrevistados coincidieron en que el Código Civil actualmente vigente tiende a ser muy anticuado y que es una de las tantas normativas en Guatemala que pareciera no se le ha dado la importancia debida y por ello no ha sido reformado no solamente en lo referente a la contratación fundamental en el tráfico jurídico inmobiliario sino que en un plano general.

Pregunta No. 3.

¿Considera usted que lo concerniente a la compraventa de bienes inmuebles en Guatemala tiende a estar regulada de forma anticuada dentro del Código Civil?

En este sentido los entrevistados respondieron que al no existir una reforma general en todo el Código Civil actualmente vigente, la contratación civil tiende a ser uno de los puntos más afectados, ya que no responde a las necesidades que actualmente se tiene en Guatemala y que se hace necesario modernizar, tanto en la parte referente a los derechos y obligaciones de comprador y vendedor como a las formas de rescindir estos contratos.

Pregunta No. 4

¿Cree usted que el Registro General de la Propiedad, actualmente presta un servicio eficiente en el que se garantice la seguridad jurídica de los propietarios de inmuebles?

Para esta interrogante, los entrevistados establecieron que lamentablemente el Registro General de la Propiedad está reaccionando de forma tardía ya que la modernización de esta institución debió de realizarse desde hace un par de años y debido a esto no se han podido solventar algunos problemas estructurales que por años han estado dentro del Registro y que en sí perjudican al propietario de bienes inscritos en este.

Pregunta No. 5

¿Con base a su experiencia profesional, considera que los criterios registrales utilizados en el Registro General de la Propiedad deberían de ser uniformes?

El Registro General de la Propiedad según lo respondido por los entrevistados, tiende a generar ciertas contradicciones en cuanto a sus criterios, ya que los operadores

dependiendo del tiempo que lleven laborando en la institución aplicaran sus criterios conforme a su experiencia y no así a la lógica jurídica que se debe emplear tanto en lo contenido en la Ley como en la Guía de Calificación Registral, generando serios problemas registrales al momento de presentar determinado documento para su inscripción.

Pregunta No. 6.

¿Cree usted pertinente incorporar lo concerniente al precio mixto a la legislación civil guatemalteca?

Los entrevistados en cuanto a esta pregunta desconocían lo referente al precio mixto, ya que estos tenían la orientación de una permuta estimada como único contrato en el que se permitía la conjunción de dinero y bienes, por lo que todos coincidieron en que era necesario estudiar este aspecto mediante foros de derecho civil y notarial.

Pregunta No. 7.

¿A su criterio, considera que el precio mixto puede ser determinante para agilizar y modernizar el tráfico jurídico inmobiliario?

Debido al desconocimiento de los entrevistados en cuanto a la figura del precio mixto y al tener una explicación sintética de esto por parte del entrevistador, estos coincidieron en que era prudente evaluar los beneficios y desventajas que pudiera tener la inclusión de esta clase de precio y como este incidiría en el mercado inmobiliario guatemalteco.

Pregunta No. 8

¿Qué ventajas cree usted conllevaría la aplicación del precio mixto en las compraventas de bienes inmuebles?

Se estableció por parte de los entrevistados que dentro de las ventajas más importantes del precio mixto, se encontraría la facilidad de acceso a una vivienda que en Guatemala es un tema muy importante y que se ha dejado en el olvido.

#### Pregunta No. 9

¿Existe algún tipo de laguna legal o contradicción en cuanto a la compraventa y permuta dentro del Código Civil?

Los entrevistados al analizar profundamente lo contenido en ambos contratos, determinaron que no existe una contradicción sino que más bien un vacío en cuanto a la permuta estimada en el sentido de que si no se cumple con el supuesto establecido para formalizar este contrato, ante qué tipo de contrato se estaría, siendo necesario evaluar adecuadamente y con más tiempo esa circunstancia.

#### Pregunta No. 10.

¿Ha consultado en el Registro General de la Propiedad, la posibilidad de materializar una compraventa de bien inmueble con precio mixto, a consecuencia de la vaguedad existente en el Código Civil?

Al no conocer la figura del precio mixto, los entrevistados no han tenido un acercamiento con el personal del Registro General de la Propiedad para discutir este tema, pero que sería de gran importancia entablar un diálogo con estos trabajadores para analizar sus criterios en cuanto al precio mixto y su posibilidad de integrarlo al ordenamiento jurídico guatemalteco.

Concretamente los resultados obtenidos de las entrevistas realizadas a profesionales del derecho, dejan en evidencia la necesidad no solamente de reformar todo el sistema de contratación civil en Guatemala, sino que también de dar a conocer el precio mixto como elemento determinante para las compraventas a todos los notarios y demás

personal relacionado a este ámbito para que se pueda discutir de una forma más acorde todo lo relativo a este tema.

Pues solamente de esta manera se podrá iniciar un proceso de modernización sobre las compraventas de bien inmueble y a la vez se permitirá un mejor acceso a la vivienda por parte de los guatemaltecos que deseen adquirir un inmueble cuando no cuenten con el dinero suficiente para ello y puedan concretarlo con otros bienes.

## CONCLUSIONES

1. El precio mixto actualmente es el elemento real más importante al momento de concretar una compraventa ya que facilita que un comprador tenga acceso instantáneo a una vivienda sin mayor complicación, al conjugar bienes y dinero como precio.
2. El Registro General de la Propiedad carece de un criterio uniforme al momento en que se le presentan documentos poco comunes para su inscripción generando con ello una gran controversia y en sí evidencia su poca eficiencia como institución pública.
3. Existe una laguna legal dentro del apartado correspondiente a la permuta en el Código Civil, pues no se tiene la certeza de que contrato es cuando se excede del cincuenta por ciento del valor del bien, con respecto a la cantidad en dinero que se pretenden dar en el caso de la permuta estimada.
4. Hay poco conocimiento por parte de los notarios y profesionales del derecho sobre el precio mixto en los contratos de compraventa en Guatemala y de la importancia del mismo para nuestra legislación.

## RECOMENDACIONES

1. Es necesario que el Congreso de la República como ente encargado de legislar en Guatemala, analice profundamente mediante la creación de foros y paneles en los que se pueda discutir la necesidad de incorporar el precio mixto a la legislación guatemalteca y con ello agilizar el tráfico jurídico inmobiliario en el país.
2. La Comisión Nacional Registral como entidad fundamental del Registro General de la Propiedad, debe buscar las alternativas más adecuadas por fomentar en sus operadores y registradores auxiliares una mejor aplicación de los criterios registrales y a la vez capacitar a los mismos para que de esta manera esta institución sea más eficiente y le garantice al usuario una verdadera seguridad y certeza jurídica.
3. La laguna legal existente dentro de la permuta estimada regulada en el Código Civil, es una obligación por parte del Congreso de la República aclarar o complementar analizando profundamente esta figura y la de la compraventa para que de esta manera se pueda generar una reforma que permita beneficiar a quienes materialicen ambos contratos.



## REFERENCIAS

### Referencias bibliográficas

1. Arnau, Federico. *Lecciones de derecho civil II: obligaciones y contratos*. España, (s.e.), 2009.
2. Brañas, Alfonso. *Manual de derecho civil*, Guatemala, Editorial Estudiantil Fénix, 1998.
3. Borda, Guillermo. *Manual de derecho civil*. Argentina, 23<sup>a</sup>. Ed., Editorial Perrot, 2012.
4. Carreto, Jaqueline. *Derecho registral*, Guatemala, (s.e.), 2014.
5. Castro, José. *Derecho de obligaciones: aproximación a la praxis y a la constitucionalización*, Colombia, (s.e.), 2015.
6. Cruz, Prisila. *Derecho civil II*. México, (s.e.), 2012
7. De los Santos, Adriana. *Derecho civil I*, México, Ed. Tercer Milenio, 2012.
8. De Castro, Germán. *Derecho civil I*, México, (s.e.), 2004.
9. Díaz, Mafalda. *Obligaciones. El concepto: su evolución y los elementos que le dan la razón*. Chile, (s.e.), 2014.
10. De Reina, Gabriel. *El derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad*, España, (s.e.), 2012.

11. Flores, Percy. *Derecho registral*, Perú, (s.e.), 2008.
12. Galindo, Ignacio. *Derecho civil y derecho mercantil*. México, (s.e.), 2001.
13. Gordillo, Antonio. *El principio de fe pública registral*, España, (s.e.), 2009.
14. González, María. *Manual de derecho civil*, Uruguay, (s.e.), 2011.
15. Guerrero, Ester. *El derecho registral*, Guatemala, (s.e.), 2013.
16. Gutiérrez, Juan. *Compraventa*, México, (s.e.), 2014.
17. García, Kenia. *Antecedentes de las obligaciones civiles*, México, (s.e.), 2008.
18. Lacruz, José. *Derecho civil III: Derecho inmobiliario y registral*, España, (s.e.), 2002.
19. López, Eutiquio. *El principio de fe pública registral ante la inscripción de documentos apócrifos*, México, Ed. Universitaria, 2013.
20. Muñoz, Nery. *La forma notarial en el negocio jurídico*, Guatemala, 8ª. Ed., Editorial Estudiantil Fénix, 2008.
21. Ossorio, Manuel. *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*. 2º. ed.; Argentina, Editorial Heliasta S.R.L., 1978.
22. Ortega, Yesenia. *Derecho civil III: Bienes, derechos reales y efectos de las obligaciones*, México, (s.e.), 2010.
23. Oviedo, Jorge. *La transferencia del dominio en el contrato de compraventa*, Colombia, (s.e.), 2014.

24. Orrego, Juan. *Apuntes de derecho civil*. Chile, (s.e.), 2008.

25. Vásquez, Carlos. *Derecho civil III*, Guatemala, Pineda y Vela Editores, 2008.

26. Wayar, Ernesto. *Compraventa y permuta*. Argentina, Editorial Astrea, 1984.

### **Referencias normativas**

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

2. Jefe de Gobierno. *Código Civil*, (Decreto-Ley 106).

3. Congreso de la República. *Código de Notariado*, (Decreto 314 del Congreso de la República).

4. Congreso de la República. *Ley del Impuesto al Valor Agregado*, (Decreto 27-92 del Congreso de la República).

5. Congreso de la República. *Ley de Timbres y Papel Sellado Especial para Protocolos*, (Decreto 37-92 del Congreso de la República).

6. Registro General de la Propiedad. *Guía de Calificación Registral del Registro General de la Propiedad*.

### **Referencias electrónicas**

1. Segundo Registro de la Propiedad. Segundo Registro de la Propiedad. Guatemala, 2018, <http://srp.gob.gt/historia/> , 1 de mayo de 2018.

2. Eco-finanzas. Marroquín, Javier. Precio, México, 2013, <http://www.eco-finanzas.com.org/diccionario>, 5 de mayo de 2018.
3. Ecolink. El precio, Argentina, 2008, <http://www.econlink.com.ar/definicion>, 5 de mayo de 2018.

