

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

"GARANTÍAS PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES"  
TESIS DE GRADO

**LUIS ALEJANDRO PAIZ AVILÉS**  
CARNET 10400-11

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, NOVIEMBRE DE 2017  
CAMPUS CENTRAL

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

"GARANTÍAS PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES"

TESIS DE GRADO

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

POR  
**LUIS ALEJANDRO PAIZ AVILÉS**

PREVIO A CONFERÍRSELE

LOS TÍTULOS DE ABOGADO Y NOTARIO Y EL GRADO ACADÉMICO DE LICENCIADO EN CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, NOVIEMBRE DE 2017  
CAMPUS CENTRAL

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

RECTOR: P. MARCO TULIO MARTINEZ SALAZAR, S. J.  
VICERRECTORA ACADÉMICA: DRA. MARTA LUCRECIA MÉNDEZ GONZÁLEZ DE PENEDO  
VICERRECTOR DE INVESTIGACIÓN Y PROYECCIÓN: ING. JOSÉ JUVENTINO GÁLVEZ RUANO  
VICERRECTOR DE INTEGRACIÓN UNIVERSITARIA: P. JULIO ENRIQUE MOREIRA CHAVARRÍA, S. J.  
VICERRECTOR ADMINISTRATIVO: LIC. ARIEL RIVERA IRÍAS  
SECRETARIA GENERAL: LIC. FABIOLA DE LA LUZ PADILLA BELTRANENA DE LORENZANA

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

DECANO: DR. ROLANDO ESCOBAR MENALDO  
VICEDECANA: MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO  
SECRETARIO: LIC. CHRISTIAN ROBERTO VILLATORO MARTÍNEZ  
DIRECTOR DE CARRERA: LIC. ERICK MAURICIO MALDONADO RÍOS  
DIRECTOR DE CARRERA: MGTR. JUAN FRANCISCO GOLOM NOVA  
DIRECTORA DE CARRERA: MGTR. ANA BELEN PUERTAS CORRO

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

LIC. LUIS FERNANDO ULBAN LOPEZ

## **TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN**

MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO

Guatemala, 05 de octubre del 2016

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

Me dirijo a ustedes en virtud de haber sido designado por el Consejo de Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Rafael Landívar como asesor del trabajo de tesis de grado en modalidad de Monografía enfocada a la adaptación del Manual de Suelos y sus Usos, investigación de graduación elaborada por **Luis Alejandro Paiz Avilés**, Carné No. 10400-11, para optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, cuyo título es:

**"GARANTÍAS PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES INNMUEBLES";**

Luego de realizada la revisión respectiva y cumplidas las correcciones oportunas, manifiesto que el trabajo de tesis que se entrega cumple con los requerimientos metodológicos y sustantivos y regulaciones que la Universidad Rafael Landívar exige para dicha modalidad de investigación.

Por lo tanto, emito **DICTAMEN FAVORABLE** del trabajo de tesis de grado en modalidad de Monografía enfocada a la adaptación del Manual de Suelos y sus Usos, ejecutado por Luis Alejandro Paiz Avilés, a efecto de que se continúe con los trámites y procedimientos establecidos por la Universidad Rafael Landívar.

Una vez cumplida con mi función de asesor de trabajo de tesis de grado académico encomendada por esta Facultad, me suscribo respetuosamente.

Atentamente,



Lic. Luis Fernando Ulbán López  
Abogado y Notario.  
Código Docente: 18861

Lic. Luis Fernando Ulbán López  
Abogado y Notario

*Licda. Helena C. Machado*  
*Abogada y Notaria*

Guatemala, 06 Diciembre 2016.

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

Honorables Miembros del Consejo:

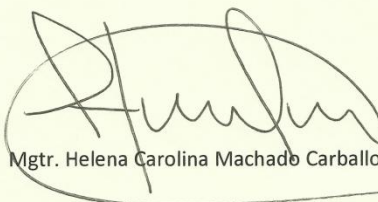
Me dirijo a ustedes con el objeto de hacer de su conocimiento que, en cumplimiento al nombramiento recaído en mi persona, procedí a realizar la **Revisión de Fondo y de Forma** a que se refiere el Instructivo de Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, del trabajo de tesis titulado "**GARANTÍAS PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES**" elaborado por el estudiante **LUIS ALEJANDRO PAIZ AVILÉS**.

Luego de efectuada la revisión, se sugirieron varias correcciones al autor de la Tesis, quien cumplió con presentar las mismas dentro del plazo establecido en el Instructivo de Tesis de esa Facultad. En tal virtud, considero que el contenido de la tesis en referencia se encuentra estructurada conforme los requerimientos y regulaciones existentes de la Universidad Rafael Landívar para el efecto.

Por lo expuesto, emito a favor del trabajo de tesis investigado y elaborado por Luis Alejandro Paiz Avilés de conformidad con los requisitos reglamentarios, **DICTAMEN FAVORABLE SOBRE LA PERTINENCIA DE EMITIR LA ORDEN DE IMPRESIÓN**, a efecto de que se continúen con los procedimientos establecidos por esa Universidad, toda vez que el presente trabajo es apto como tesis para que al autor del mismo se le confiera el Grado Académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Habiendo cumplido con el encargo encomendado por esa Facultad, me suscribo con muestras de mi consideración y respeto.

Atentamente,



Mgtr. Helena Carolina Machado Carballo



*11 calle 22-49 zona 11 Residenciales San Jorge Guatemala, Guatemala*

*Teléfono: (502) 24237890*

*E-mail: hmachado@inteluct.net.gt*



Universidad  
Rafael Landívar  
Tradición Jesuita en Guatemala

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
No. 071361-2016

### Orden de Impresión

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado del estudiante LUIS ALEJANDRO PAIZ AVILÉS, Carnet 10400-11 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus Central, que consta en el Acta No. 071074-2016 de fecha 6 de diciembre de 2016, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

"GARANTÍAS PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES"

Previo a conferírsele los títulos de ABOGADO Y NOTARIO y el grado académico de LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 27 días del mes de noviembre del año 2017.



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

## **Dedicatoria y Agradecimientos**

**A Dios y a la Virgen de Guadalupe:** quienes me han acompañado en cada momento de mi vida, en cada logro, en cada caída y sobretodo en cada lección. Por haberme llenado de infinita fuerza e inspiración en el trayecto de mi carrera y en el camino de la vida, porque de ellos es la gloria y la culminación de un triunfo lleno de satisfacción.

**A mis padres Carlos Ronaldo Paiz Xulá y Elba Ninnette Avilés Salazar:** quienes con su constante amor y apoyo han logrado forjar a una persona de bien, en base a su sólido y honorable ejemplo, por enseñarme que la vida es una constante lucha en la cual no estoy solo, por acompañarme en este recorrido profesional, colmándome de consejos, esperanza, comprensión y amor. Por estar en la salud y en la enfermedad, en los triunfos y fracasos, en las buenas y en las malas y por estar en mi vida pero sobre todo por hacer realidad este sueño.

**A mi hermano Carlos Estuardo Paiz Avilés:** quien ha sido mi mayor ejemplo, mi aliado, mi cómplice y mi mejor amigo, a pesar de todo siempre ha estado conmigo, quien con su amor y fraternidad me ha enseñado mucho; es el soporte más grande con el que cuento y gracias a su disciplina me ha enseñado a que las metas se cumplen con honor y probidad, de no ser por él no sería quien soy ahora, es un honor ser su hermano y dedicarle este logro.

**A mis abuelos Matías Avilés y Romelia Salazar Arenales de Avilés:** quienes han estado conmigo en todo momento, por sus atenciones y apoyo infinito, por demostrarme que todo es posible en esta vida si se hace con disciplina, esfuerzo y amor. De no ser por ellos este triunfo no hubiera sido posible.

**A mi tía Marina Avilés Salazar:** quien es un pilar muy importante en mi vida ya que ha estado pendiente durante este proceso, quien con su carácter y decisión me ha enseñado que la vida requiere de mucho valor y esfuerzo, que cuando uno se propone realizar algo hay que cumplirlo con gallardía y a pesar de la distancia, su presencia y apoyo incondicional siempre me acompañan.

RESPONSABILIDAD: El autor será el único responsable del contenido y conclusiones de la tesis.



## **Listado de Abreviaturas**

**SEGEPLAN:** Secretaria de Planificación y Programación de la Presidencia

**EIA:** Estudios de Impacto Ambiental

## **Resumen ejecutivo**

Las garantías para la adquisición de bienes inmuebles juegan un papel importante y decisivo en la vida de las personas, hacerse el propietario de un bien inmueble, independientemente de su destino, tiene como resultado una inversión financiera y personal, y es por ello la necesidad de regular los mecanismos y medios de protección para defender la adquisición y así evitar los riesgos y abusos derivados de la misma.

Dichas garantías se encuentran reguladas en distintos cuerpos normativos de la rama civil, mercantil, administrativa y bancaria; esta dispersión puede llegar a dificultar su identificación y su conocimiento, sin embargo, sus objetivos y propósitos se encuentran configurados para brindarle certeza y protección jurídica a los consumidores o adquirentes inmobiliarios.

De este modo el adquirente encuentra respaldo al momento de comprar un bien inmueble, y debe de estar pendiente de los medios de defensa que goza para asegurar el cumplimiento de la entrega del mismo por parte del vendedor; entre estos mecanismos se pueden mencionar los contratos de promesa de venta y de compraventa de bien inmueble en los cuales se pueden convenir las arras, cláusula de indemnización y el derecho de retención del comprador, cuyo objeto es garantizar la enajenación, así mismo la documentación pública e inscripción en el Registro dotan de certeza jurídica y protección al derecho de propiedad.

El ámbito urbanístico también es muy importante en la adquisición de bienes inmuebles, teniendo injerencia en la planeación urbana, edificación y materia ambiental que garantizan la viabilidad de los proyectos habitacionales.

# Índice

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Introducción _____	i
<b>Garantías en la Adquisición de Bienes Inmuebles:</b>	
Capítulo 1: El Derecho de Propiedad y los Modos de Adquirirlo	
1.1 Propiedad _____	1
1.2 Modos de Adquirir la propiedad _____	6
1.2.1. Clasificación de los Modos de Adquirir la propiedad _____	9
1.2.1.a Modos Originarios _____	9
1.2.1.a.a Adquisición de la propiedad por ocupación _____	12
1.2.1.a.b Adquisición de la propiedad por usucapión _____	15
1.2.1.a.c Accesión _____	17
1.2.1.b Modos Derivativos _____	20
1.2.1.b.a Formas de los modos derivativos de adquirir la propiedad _____	23
1.2.1.b.a.a A título universal _____	23
1.2.1.b.a.b A título particular _____	26
1.2.1.b.a.c A título oneroso _____	28
1.2.1.b.a.d A título gratuito _____	30
1.2.1.b.a.e A título inter vivos _____	32
1.2.1.b.a.f Por causa de muerte _____	34
1.2.1.c Adquisición de la propiedad por herencia _____	36
1.2.1.d Adquisición de la propiedad por contrato _____	39
1.3 El Adquirente o Consumidor Inmobiliario _____	42
1.3.1 Derechos de los Consumidores _____	44

Capítulo 2:  
El Consumidor Inmobiliario frente a la  
Adquisición de Bienes Inmuebles y sus Garantías

2.1 Garantía _____	47
2.2 Cumplimiento de la Obligación _____	50
2.2.1. Obligaciones de Dar _____	52
2.2.2. Obligaciones de Hacer _____	55
2.2.3. Cumplimiento o Pago. _____	57
2.2.4 Protección de las Obligaciones _____	59
2.2.4.a Arras _____	59
2.2.4.b Cláusula de indemnización _____	61
2.2.4.c Derecho de Retención _____	64
2.3 Seguridad Jurídica que otorga el Registro de la Propiedad como Garantías para la Adquisición de Bienes Inmuebles _____	66
2.3.1 Seguridad Jurídica _____	66
2.3.2 Fe Pública Registral _____	68
2.3.3 Inscripción en el Registro de la Propiedad _____	70
2.4 Contratos como Garantías en la Adquisición de Bienes Inmuebles _____	73
2.4.1 Principio Contractual de la Autonomía de la Voluntad _____	74
2.4.2 Principio Consensualista _____	76
2.4.3 El Precontrato o Contrato de Promesa como Garantía para la Adquisición de Bienes Inmuebles _____	79
2.4.4 El Contrato de Leasing Inmobiliario como Garantía para la Adquisición de Bienes Inmuebles _____	83
2.4.5 El Contrato de Compraventa como Garantía para la Adquisición de Bienes Inmuebles _____	89
2.5 Préstamo Hipotecario _____	96
2.5.1 Definición de Préstamo Hipotecario _____	96

**Contenido****Página**

2.5.2 Finalidad del Préstamo Hipotecario_____	99
2.5.3 Subrogación en el Préstamo Hipotecario _____	101
2.5.4 Requisitos para solicitar un Préstamo Hipotecario_____	102

**Capítulo 3:****La Vinculación Urbanística como  
Garantía en la Adquisición de Bienes Inmuebles**

3.1 La Necesidad de la Vinculación Urbanística_____	107
3.2 Planes Urbanísticos como Garantías para la Adquisición de Bienes Inmuebles _____	108
3.2.1 Legislación Urbanística Guatemalteca en referencia a los Planes Urbanísticos _____	112
3.2.2 Control Político de los Planes Urbanísticos _____	114
3.2.3 Plan Regulador _____	118
3.2.4 Plan de Ordenamiento Territorial _____	123
3.3 Estudios de Impacto Ambiental (EIA) como garantía en la adquisición de bienes inmuebles_____	126

**Capítulo 4:****Derecho Comparado**

4.1 Derecho de Propiedad_____	129
4.1.1 Guatemala _____	130
4.1.2 México _____	131
4.1.3 El Salvador_____	132
4.1.4 Honduras_____	134
4.1.5 Nicaragua_____	137

**Contenido** **Página**

---

4.1.6 Costa Rica	138
4.1.7 Panamá	140
4.1.8 Chile	141
4.1.9 España	142
4.2 Garantías para el Consumidor Inmobiliario	143
4.2.1 Guatemala	144
4.2.2 México	148
4.2.3 El Salvador	153
4.2.4 Honduras	155
4.2.5 Nicaragua	158
4.2.6 Costa Rica	162
4.2.7 Panamá	165
4.2.8 Chile	169
4.2.9 España	171
4.3 Contratos como Garantía en la Adquisición de Bienes Inmuebles	173
4.3.1 Guatemala	174
4.3.2 México	176
4.3.3 El Salvador	179
4.3.4 Honduras	183
4.3.5 Nicaragua	187
4.3.6 Costa Rica	191
4.3.7 Panamá	195
4.3.8 Chile	200
4.3.9 España	205
4.4 Vinculación Urbanística	212
4.4.1 Guatemala	212
4.4.2 México	215
4.4.3 El Salvador	221
4.4.4 Honduras	223

**Contenido** **Página**

---

4.4.5 Nicaragua	226
4.4.6 Costa Rica	228
4.4.7 Panamá	232
4.4.8 Chile	234
4.4.9 España	238

Capítulo 5:

Presentación, Análisis y Discusión de Resultados

Presentación, Análisis y Discusión de Resultados	241
Conclusiones	249
Recomendaciones	253
Referencias	255

Anexos

## **Introducción**

El presente trabajo de investigación en modalidad de Monografía enfocada a la adaptación del Manual de Suelos y sus Usos de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Rafael Landívar, está dirigido a realzar el conocimiento sobre las garantías en la adquisición de bienes inmuebles a favor del comprador dentro del marco jurídico guatemalteco, encontrándose entre estas el cumplimiento de las obligaciones, los medios de protección de las obligaciones, la seguridad jurídica que otorga el Registro de la Propiedad, los contratos de promesa, compraventa, arrendamiento financiero habitacional y préstamo hipotecario y la vinculación urbanística.

Para el efecto de la realización de este trabajo de tesis, se inició a partir de la siguiente interrogante: ¿Cuáles son las garantías que se aplican para la adquisición de bienes inmuebles y qué diferencias y similitudes existen entre la legislación guatemalteca y otros sistemas jurídicos extranjeros en relación a dichas garantías?

A raíz de la pregunta de investigación se formuló el objetivo general, el cual consiste en determinar las garantías que se aplican en la adquisición de bienes inmuebles y efectuar un estudio de derecho comparado a efecto de establecer las similitudes y diferencias entre Guatemala y otros sistemas jurídicos extranjeros en relación a dichas garantías.

De este planteamiento general surgen los planteamientos específicos, consistentes en explicar en qué consisten las garantías en la adquisición de bienes inmuebles; establecer la función de las garantías en la adquisición de bienes inmuebles; analizar la finalidad de las garantías en la adquisición de bienes inmuebles; y realizar un estudio de derecho comparado entre los sistemas jurídicos de España, México, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y Chile en contraste con Guatemala en relación a las garantías en la adquisición de bienes inmuebles.

Tanto el objetivo general como los objetivos específicos le dan sentido al presente trabajo de investigación, definiendo su estructuración y el punto de desarrollo inicial para cumplirlos y resolver la interrogante plasmada con antelación. La logística de la



investigación está encaminada al análisis doctrinario y legal de los aspectos e implicaciones que engloban las garantías en la adquisición de bienes inmuebles, siempre a favor del comprador, a quien en una relación contractual se le confiere principalmente la calidad de deudor, pues deberá entregar una cantidad pecuniaria, olvidando que este también es acreedor en cuanto al enajenante obligado a entregarle el inmueble.

Para el presente trabajo de tesis es indispensable realizar la delimitación correspondiente para profundizar en los puntos más importantes y conducir al lector a una comprensión más calificada sobre lo que se abarcará a lo largo de la investigación; por lo que en cuanto al tópico de las garantías para la adquisición de bienes inmuebles se abarcarán aspectos como la Protección de las obligaciones; la seguridad jurídica que otorga el Registro de la Propiedad como garantía en la adquisición de bienes inmuebles; los contratos como garantía en la adquisición de bienes inmuebles, entre los que se encuentran el contrato de promesa, compraventa, leasing inmobiliario y préstamo hipotecario; la vinculación urbanística referente a la planificación urbanística, control político de la planificación y los estudios de impacto ambiental; y se efectuará un estudio de derecho comparado entre Guatemala frente a México, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, Chile y España.

Cabe señalar que no se profundizará en temas referentes a la adquisición de la propiedad, tales como la usucapión, aluvión, herencia, titulación supletoria y cesión de derechos, en virtud de que no demuestran gran relevancia al adquirir la propiedad inmueble como en el caso de la compraventa.

Debido al enfoque que se le da al tema de las garantías, este trabajo de investigación fue propenso a presentar una serie de obstáculos que pueden entorpecer el proceso de su desarrollo. Estas limitaciones consistieron principalmente en la escasa bibliografía en materia de derecho urbanístico nacional, el cual es necesario para el desarrollo de la vinculación urbanística para tener un panorama doctrinal que propicie un mayor entendimiento al lector; otra limitante que se afrontó es la dispersión de las garantías en la adquisición de bienes inmuebles, en virtud de que no existe una legislación específica que se pronuncie sobre el tema, sino que fue necesario indagar en la

múltiple regulación nacional para determinar cuáles son, por lo que fue indispensable contar con un análisis recopilatorio que permitieron establecer estas garantías; y por último la falta de información novedosa y las inexistentes referencias electrónicas confiables que brinden datos fidedignos, y es que, si bien es cierto, existe doctrina en cuanto a las instituciones legales que se utilizaron, ésta no es reciente, y debido al enfoque de la investigación, es indispensable usar referencias actuales.

Por lo que a través del análisis del investigador, se brindará el enfoque que permita relacionar a las instituciones legales (cuya naturaleza no es de garantía), como garantías al momento de adquirir bienes inmuebles y que la persona deba tomar en consideración cuando tome la decisión de comprar un inmueble.

El aporte del trabajo de investigación es ofrecer a los profesionales del derecho, estudiantes de la carrera de Ciencias Jurídicas y Sociales y a todas aquellas personas que deseen adquirir un bien inmueble, un panorama sobre aquellos medios, instituciones y herramientas legales que operan como garantías en la adquisición de bienes inmuebles; por lo que se pretende dotar de un documento de consulta y comparativo, en el que se encuentre la recopilación de las garantías en la adquisición de bienes inmuebles, ya que en Guatemala no existe uno como tal, en virtud de que éstas se encuentran dispersas dentro de la legislación nacional y no están detalladas de manera expresa en ninguna referencia bibliográfica, electrónica, etc.; esto para conocer y entender los medios por los cuales se garantiza a una persona la futura adquisición de la propiedad inmueble.

Debido a que la naturaleza del presente trabajo investigativo es puramente monográfica, no se hizo uso de sujetos para ser entrevistados o encuestados, limitándose al análisis doctrinario y legal correspondientes a las garantías en la adquisición de bienes inmuebles a favor del comprador.

Para la recolección de la información de las unidades de análisis detalladas con antelación consistentes en leyes, reglamentos y acuerdos con relación a las garantías para la adquisición de bienes inmuebles de Guatemala, México, Chile, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y España, se utilizó como instrumento el

cuadro de cotejo, en base a los indicadores consistentes en los medios de protección del incumplimiento de las obligaciones, la seguridad jurídica que otorga el Registro de la Propiedad, la vinculación urbanística, el contrato de promesa, el contrato de compraventa, leasing inmobiliario y el préstamo hipotecario.

Una vez dejado en claro el objeto, logística y contenido del trabajo de investigación, no queda más que recalcar que la adquisición de un bien inmueble ha sido y será siempre una de las decisiones más importantes en la vida de la persona, ya que forma parte del desarrollo íntegro de la misma con implicaciones sociales y económicas, y debido a ello es menester establecer los mecanismos de protección que respalden la adquisición de un inmueble.

## **Capítulo 1:**

### ***El Derecho de Propiedad y los Modos de Adquirirlo***

Previo a entrar a establecer las garantías en la adquisición de bienes inmuebles, es de vital importancia tener claras las nociones básicas pertinentes para continuar con el desarrollo del tema, tales como la propiedad, los modos de adquirirla y la figura del consumidor o adquirente de bienes de esta naturaleza (inmuebles), esto para iniciar desde lo más básico hasta lo más esencial y así lograr una mejor comprensión de las garantías en la adquisición de bienes inmuebles.

#### **1.1 Propiedad**

La Constitución Política de la República de Guatemala reconoce a la propiedad como un derecho inherente a la persona humana, y toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley<sup>1</sup>. Por su parte el Código Civil regula a la propiedad como el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.<sup>2</sup>

La propiedad es el derecho de la persona que es indispensable para su supervivencia, desarrollo íntegro y que le permite obtener una calidad de vida decente, por lo que se requiere de una protección especial para preservarlo, tal y como manifiesta **Edgard Baqueiro Rojas** al señalar que la propiedad “es el más amplio y durable de los derechos reales a los que las leyes han considerado más digno de protección.”<sup>3</sup>

Debido a la importancia de la propiedad, es imperioso recalcar sus implicaciones y los diferentes criterios que existen en el mundo jurídico, que lo definen y componen su verdadera naturaleza. Es menester mencionar que en cada una de las conceptualizaciones se encuentran inmersos elementos vitales que perfeccionan el sentido real de la propiedad.

---

<sup>1</sup> Asamblea Nacional Constituyente. Constitución Política de la República de Guatemala. Artículo 39.

<sup>2</sup> Código Civil. Decreto 106. Guatemala. Artículo 464.

<sup>3</sup> Propiedad. Baqueiro Rojas, Edgard. Diccionario de *Derecho Civil. Volumen I*. México. Ediciones Harla. 1997. Página 88

De conformidad con el **Diccionario de la Real Academia Española**, propiedad es el “derecho o facultad de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales”<sup>4</sup>, así mismo indica que es aquel derecho que recae sobre “cosa que es objeto del dominio, sobre todo si es inmueble o raíz.”<sup>5</sup>

De la definición brindada por la Magna Academia Española, se pueden extraer elementos muy importantes sobre la propiedad; el primero es que la expone como un derecho o facultad que tiene una persona sobre una cosa, lo cual tiene sentido en virtud de que dota al propietario de poder hacer lo que considere necesario sobre aquellos bienes que se encuentran bajo su dominio, y aquí entra el segundo elemento, y es que, solamente podrá hacer con las cosas de su propiedad todo aquello que se encuentre en el marco de la ley; y el tercer elemento hace referencia a que los bienes susceptibles de ser objeto de la propiedad generalmente son inmuebles, a lo cual, es necesario aclarar, que este derecho puede recaer sobre toda clase de bienes que se encuentren dentro del comercio y sean de obtención lícita y posible, tal y como manifiesta **José Luis Lacruz Berdejo** al señalar que “este derecho es el más pleno y que se puede referir a cualquiera bienes, muebles o inmuebles, todos los cuales pueden pertenecer, salvo concretas y escasas excepciones, a cualquiera personas, privadas o públicas.”<sup>6</sup>

**Carlos Humberto Vásquez Ortiz** define en el mismo sentido a la propiedad, estableciendo que es “el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto, con tal de que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes y reglamentos, de esa cuenta nadie puede ser obligado a ceder su propiedad a no ser por causa de utilidad pública y previa justa indemnización”<sup>7</sup>

Así mismo, el Licenciado mexicano **Esteban Flores Espitia** expone que la propiedad es el derecho que tiene la persona de usar, gozar y disponer de una cosa de manera

---

<sup>4</sup> Propiedad. Diccionario de la Real Academia Española. España. Disponibilidad y Acceso en: <http://dle.rae.es/?id=UNs0WGg>. Fecha de consulta: 10 de marzo del 2016

<sup>5</sup> *Loc. Cit.*

<sup>6</sup> Lacruz Berdejo, José Luis. *Nociones de derecho civil patrimonial e introducción al derecho*. España. Ediciones Dykinson. 2012. Séptima Edición. Página 135

<sup>7</sup> Vásquez Ortiz, Carlos Humberto. *Derecho Civil II Los Bienes y demás Derechos Reales, y Derecho de Sucesiones*. Guatemala. Editorial Crockmen. Página 32.

absoluta, con las limitaciones y modalidades que marca la ley; de tal manera que la propiedad se compone de los elementos siguientes: *lus Fruendi* (derecho de disfrutar), *lus Utendi* (derecho de usar), *lus Disponendi* (derecho de disponer) y *lus Abutendi* (derecho de abusar).<sup>8</sup>

Ambos autores refieren que la propiedad implica un dominio absoluto, lo cual tiende a confundir, debido al principio que advierte que ningún derecho es absoluto, sin embargo, este carácter se refiere a que el poder que se tiene sobre el bien no depende de una circunstancia o hecho que no permita su pleno goce y disfrute, tal y como menciona **Jaime Arteaga Carvajal**, al explicar que la propiedad es absoluta ya que “no está sujeta a condición o evento que le ponga fin.”<sup>9</sup>

El mismo autor concibe a la propiedad como el derecho que surge a favor del hombre de apropiarse de un bien con el objeto de satisfacer sus necesidades, siendo perpetuo (porque persiste para el hombre, como vocación a ejercerlo y como realización concreta, el hombre siempre tendrá derecho a la propiedad, aunque sea como vocación a hacerse dueño de las cosas y a pesar de que sea un desposeído), absoluto (por las razones explicadas con antelación) y es pleno (en cuanto reúne en sí todas las facultades que se pueden ejercer sobre algo).<sup>10</sup>

De esta definición se desprenden dos puntos que vale la pena traer a colación y que los juristas y autores mencionados no los incluyen en sus concepciones, siendo la perpetuidad y que el derecho de propiedad surge con el objeto de cubrir las necesidades humanas. La persona humana contempla entre muchas, la aspiración de convertirse en propietario de cosas, bienes y objetos que le sean útiles en el transcurso de su vida, independientemente de si son muebles o inmuebles, corpóreos o incorpóreos; las constantes situaciones y hechos que se presentan en la vida de la persona humana, tienen como efecto, apropiarse de los recursos indispensables que facilitan su existencia. Es por esto que la propiedad es constante (permanente) debido a las necesidades humanas.

---

<sup>8</sup> Flores Espitia, Esteban. La Propiedad. Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo. 2011. Disponibilidad y Acceso en: <http://brd.unid.edu.mx/la-propiedad/>. Fecha de Consulta: 10 de Marzo del 2016

<sup>9</sup> Arteaga Carvajal, Jaime. *De los Bienes y su Dominio*. Colombia. Ediciones Rosaristas. 1994. Páginas 44.

<sup>10</sup> *Ibid.* Páginas 33, 34, 36 y 44.

En cuanto a la necesidad de apropiación, **Antonio Borrell y Soler** establece que la propiedad “es el derecho más completo por naturaleza, porque resume todas las actividades que el hombre puede ejercitar sobre una cosa, todas las utilidades y servicios que le puede prestar, todas las facultades y formas de disponer de ella según convenga a su dueño, y, como consecuencia, todos los derechos compatibles con la moral, para tener la cosa propia con carácter exclusivo, y reivindicarla de quien se apodera de ella en todo o en parte.”<sup>11</sup>

La exclusividad que da la propiedad sobre la cosa es posiblemente, una de las virtudes de este derecho, ya que, el pleno dominio sobre el bien que goza el propietario, excluye totalmente a aquellas personas que no la tienen, por lo que solamente podrá disponer y ejercer todas las facultades que implica este derecho quien tenga legalmente el título de propietario, lo que significa que la haya obtenido de acuerdo con los métodos legales establecidos.

**Gustavo Rodríguez, Concepción Toledo e Ileana de la C.** expresan que se entiende a la propiedad en un sentido más moderno al plantearla como el derecho real que confiere un poder unitario (pues dota un grupo de facultades atribuidas al titular del derecho), independiente (porque no depende para su realización de otros derechos ni de otros titulares) y universal (ya que con independencia de que estas facultades se pueden ceder y transferir el titular nunca resulta privado de su condición de propietario).<sup>12</sup> En el mismo sentido, **Luis Anguita Villanueva** señala que “el derecho de propiedad se entiende como un abstracto y unitario señorío del hombre sobre las cosas.”<sup>13</sup>

El derecho de propiedad concentra un sinnúmero de facultades que permiten al legítimo propietario ampliar la gama de decisiones y utilidades que pueda encontrar en los objetos de su propiedad, pudiendo disponer de manera independiente sin intervención de extraños que le priven de ejercer su derecho. Por lo que **Xavier**

---

<sup>11</sup> Borrell y Soler, Antonio M. *Derecho Civil Español. Tomo Segundo Derechos Reales*. España. BOSCH, Casa Editorial. 1955. Página 65.

<sup>12</sup> Rodríguez Montero, Gustavo E. y Otros. *Aspectos básicos del derecho de propiedad: cuaderno de estudios*. España. Editorial B-EUMED. 2011. Página 9

<sup>13</sup> Anguita Villanueva, Luis A. *El Derecho de Propiedad Privada en los Bienes de Interés Cultural*. España. Editoriales Dykinson. 2006. Segunda Edición. Página 20

**O´callaghan Muñoz** se pronuncia en el mismo sentido al expresar que la propiedad es “el más amplio poder de dominación que el ordenamiento jurídico permite tener sobre las cosas; implica, por tanto, un señorío pleno sobre las cosas, consistente en poder someterla a la voluntad del propietario en todos sus aspectos y obtener de ella toda la utilidad que pueda prestar en cualquiera de ellos.”<sup>14</sup>

Por último, **Luis Arturo Aguilar Basurto** expone que la propiedad es una institución fundamental en la formación y evolución de la vida social y la cultura en general ya que constituye el sistema de apropiación de bienes en una determinada sociedad, siendo la manera más intensa de pertenencia de una cosa a una persona.<sup>15</sup>

Aguilar toca un punto vital en la razón de ser del derecho de la propiedad, y es que, es un fenómeno social que influye en la vida humana, ya que convertirse en propietario proviene de actos humanos derivados de la supervivencia del mismo en base a la imperiosa apropiación para utilidad propia.

De acuerdo con todo lo expuesto con antelación, se puede inferir que la propiedad uno de los derechos indispensables en la vida de todo ser humano, que surge de la necesidad de supervivencia, y que se configura como un fenómeno social, el cual implica amplias y plenas facultades de disposición, goce y disfrute con independencia y exclusividad sobre bienes adquiridos dentro del marco legal.

Es un derecho que amerita que cuente con mecanismos legales que hagan seguros sus métodos de adquisición y que brinden al futuro propietario la certeza de que todo lo que significa la propiedad le sea adjudicado y se le permita su ejercicio pleno y sin ninguna limitación salvo las que en la ley se encuentren, ya que como se mencionó con anterioridad, ningún derecho es absoluto.

---

<sup>14</sup> O´callaghan Muñoz, Xavier. *Compendio de Derecho Civil. Tomo III Derechos Reales e Hipotecario*. España. Editoriales Revista de Derecho Privado, Editoriales de Derecho Reunidas. 1992. Segunda Edición. Página 68.

<sup>15</sup> Aguilar Basurto, Luis Arturo. *Derecho de los Bienes: Patrimonio, Derechos Reales, Posesión y Registro Público*. México. Editorial Miguel Ángel Porrúa. 2008. Página 43



## 1.2 Modos de Adquirir la Propiedad

Hay que tener en cuenta que la propiedad puede adquirirse de distintas maneras, existiendo un conglomerado de posibilidades que permiten a una persona ser propietaria de un bien. Dichas posibilidades pueden consistir en una adquisición de cosa sin propietario anterior o por la transmisión de una persona a otra (tal y como se explicara más adelante).

Precisamente detallar los modos de adquirir la propiedad brinda un amplio panorama para comprender como se puede acceder a este derecho y cuáles son las implicaciones de cada una de ellas conlleva, pues éstas poseen sus particularidades y requisitos que sin su debido cumplimiento no pueden configurar el derecho de propiedad.

Con relación a las formas de adquirir la propiedad, **Vásquez Ortiz** indica que éstos “son aquellos hechos jurídicos a los cuales la ley reconoce la virtud de hacer surgir el dominio de un determinado sujeto.”<sup>16</sup>

**Alfonso Brañas** se refiere a las formas de adquirir la propiedad como “aquellos actos jurídicos, o en oportunidades simplemente hechos, que tienen por objeto y dan como resultado precisamente la adquisición del derecho de propiedad sobre un bien.”<sup>17</sup>

Establecer que solamente a través de un hecho o de un acto surge la adquisición de la propiedad, sería un criterio errado, ya que cuando se refiere a los modos de adquirir la propiedad, se pueden hacer mención a los dos, ya que, estos comprenden tanto aquellos fenómenos naturales o situaciones en los que el hombre no interviene, así como también aquella actuación humana con deseo de iniciar un negocio o relación jurídica, siendo ambas susceptibles de generar la adquisición de la propiedad.

---

<sup>16</sup> Vásquez Ortiz, Carlos Humberto. *Op. Cit.* Página 39.

<sup>17</sup> Brañas, Alfonso. *Manual de Derecho Civil. Libros I, II Y III.* Guatemala. Editorial Estudiantil Fenix. 8va edición. 2009. Página 338.

Al respecto, señala **Puig Peña**, que se entiende por modos de adquirir la propiedad aquellos hechos jurídicos a los cuales la Ley reconoce la virtud de hacer surgir el dominio en un determinado sujeto, siendo este el acto jurídico adquisitivo del derecho de propiedad, bien de carácter unilateral bien de carácter bilateral.<sup>18</sup>

Expresa **Borrell y Soler** que el dominio de las cosas se adquiere mediante actos, que unas veces son ajenos a la voluntad del hombre y a los que la Ley le concede tal eficacia como el cambio de cauce de un río; otras veces es también la Ley, por iniciativa propia, como en la adjudicación y en la expropiación; y otras veces por actos voluntarios, como en la compraventa o en el legado.<sup>19</sup>

Los autores anteriores aluden a que la propiedad se adquiere mediante actos jurídicos, inmiscuyendo en estos a los hechos al establecer que existen situaciones que la ley determina como tales o por medio de cuestiones unilaterales ajenas a la voluntad. Esto aclara que se puede lograr la adquisición de la propiedad por medio de actos o hechos jurídicos, que se encuentren dentro del imperio de la ley ya sea por medios externos o por la voluntad de las personas.

De lo anterior, se comienza a realizar una división o clasificación acerca de cómo se puede adquirir la propiedad, existiendo una gran separación acerca de los mismos, que luego se reducirán a dos grandes grupos con sus debidas subclasificaciones. Sobre este asunto, **Sánchez Román** citado por Borrell realiza la distinción entre la adquisición de derechos personales y derechos reales, siendo los primeros el modo de adquirir por contrato o testamento, bastando la voluntad o un acto jurídico, mientras que para los segundos, es necesario un derecho anterior por parte del transmitente, si la adquisición es derivativa, o bien un estado especial de la cosa, si la adquisición es originaria. A lo cual expresa **De Diego** citado por Borrell y Soler que la adquisición del derecho de propiedad se opera por el desplazamiento de la

---

<sup>18</sup> Puig Peña, Federico. *Compendio de Derecho Civil Español. Tomo II*. España. Editorial Aranzadi. 1972. Segunda Edición. Página 183

<sup>19</sup> Borrell y Soler, Antonio M. *Op. Cit.* Página 65.

posesión mediante la tradición, si es cosa mueble, o por la inscripción, si es inmueble (teoría alemana).<sup>20</sup>

Según **Diego Espín**, los modos de adquirir la propiedad son los hechos jurídicos que producen la adquisición de un bien por parte de un sujeto, divididos en modos originarios y derivativos.<sup>21</sup>

**Aguilar** explica mejor esta clasificación, realzando la diferencia que existe entre las formas de adquirir la propiedad, siendo estos los originarios y los derivados, entendiéndose por los primeros, aquellos en los que la propiedad no venía de un propietario anterior, como la *occupatio* respecto de una cosa sin dueño (*res nullius*), en tanto que los segundos implican una traslación de los derechos de un propietario a otro, como la *mancipatio* que fue uno de los más típicos negocios del arcaico derecho romano para transmitir la propiedad.<sup>22</sup>

De conformidad con un análisis de la **Universidad Interamericana para el Desarrollo**, existen varias formas de clasificar la adquisición de la propiedad y que se consideran aceptables, las cuales pueden ser a título universal (que se produce cuando se transfiere la totalidad del patrimonio con todos los bienes, derechos y obligaciones que constituyen tanto sus créditos, como las deudas), a título particular (son los legados, es decir, que solo se le cede a la otra persona un bien específico personal), primitivas (se refiere a la cosa que no ha estado en el patrimonio de persona alguna), derivadas (son las que ya han sido parte de patrimonio diverso al adquirente), onerosas (se obtienen mediante el pago de precio cierto y determinado en dinero), gratuitas (no existe una contraprestación en dinero que deba pagar el adquirente), inter-vivos, mortis causa y los medios específicos.<sup>23</sup>

Se logra establecer una gran gama de clasificaciones acerca de los modos de adquirir la propiedad, siendo las más aceptadas las que las separa en modos

---

<sup>20</sup> *Ibíd.* Páginas 196 y 197

<sup>21</sup> Espín, Diego. *Manual de Derecho Civil Español. Vol. II Derechos Reales*. España. Editorial Revista de Derecho Privado. 1974. Cuarta Edición. Páginas 100 y 101.

<sup>22</sup> Aguilar Basurto, Luis Arturo. *Op. Cit.* Página 85.

<sup>23</sup> Universidad Interamericana para el Desarrollo. La Propiedad en Derecho Civil. México. Disponibilidad y Acceso en: [http://moodle2.unid.edu.mx/dts\\_cursos\\_md/ejec/DE/PD/S06/PD06\\_Lectura.pdf](http://moodle2.unid.edu.mx/dts_cursos_md/ejec/DE/PD/S06/PD06_Lectura.pdf). Fecha de Consulta: 10 de marzo del 2016

originarios y derivativos, ya que de estos se pueden unificar como sub clases a todas aquellas situaciones o hechos para los primeros y actos o negocios jurídicos para los segundos. Más adelante se profundizará en cada uno de ellos y todas aquellas formas que se consideran como originarios o derivativos.

### **1.2.1 Clasificación de los Modos de Adquirir la Propiedad**

#### **1.2.1.a Modos Originarios**

Los modos originarios son la primera clasificación de las formas de adquisición de la propiedad, los cuales, de conformidad con **Ambroise Colin y Henry Capitant** “hacen adquirir la propiedad de una cosa que no pertenecía a nadie anteriormente. Esto es lo que ocurre con la ocupación.”<sup>24</sup>

**Flores Espitia** manifiesta en el mismo sentido que los modos originarios o primitivos son aquellos en los cuales la cosa no ha estado en el patrimonio de determinada persona, el adquirente de la misma no la recibe del titular anterior si no que ha permanecido sin dueño.<sup>25</sup> Y **Aguilar Basurto** expresa que los modos originarios “son aquellos en los que la propiedad no venía de un propietario anterior, como la *occupatio* respecto de una cosa sin dueño.”<sup>26</sup>

Así mismo **Ricardo Cuevas Miguel** establece que los modos originarios de adquisición de la propiedad son aquellos en los que “el derecho de propiedad surge por primera vez, siendo su titular la primera persona que se ha apropiado del bien”.<sup>27</sup>

---

<sup>24</sup> Colin, Ambroise y Henry Capitant. *Derecho Civil, Bienes, patrimonio y derechos reales. Volumen 2.* Traducido por Nicolás Romero. México. Editorial Jurídica Universitaria. 2002. Página 609

<sup>25</sup> Flores Espitia, *Op. Cit.* Disponibilidad y Acceso en: <http://brd.unid.edu.mx/la-propiedad/>. Fecha de Consulta: 13 de Marzo del 2016

<sup>26</sup> Aguilar Basurto, Luis Arturo. *Op. Cit.* Página 85.

<sup>27</sup> Cuevas Miguel, Ricardo. *Algunas Notas sobre la Usucapión Como Modo de Adquirir la Propiedad y su Relación con la Inmatriculación de Bienes Inmuebles en el Registro Público de la Propiedad.* México. Instituto de Investigación Jurídica de la Universidad Autónoma de México. 2001. Disponibilidad y Acceso en: <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/dernotmx/cont/116/est/est3.pdf>. Fecha de consulta: 15 de marzo del 2016.

De acuerdo a los autores citados con antelación, queda claro que en los modos originarios de adquisición de la propiedad, como su nombre lo indica, se apropian bienes que no han tenido dueño anterior, es decir, que la cosa se encuentra en un estado original y que no ha sido útil en ningún momento de su existencia, sin embargo, las definiciones anteriores no mencionan si los objetos que han tenido dueño pero que debido a su abandono vuelven a ese estado original de desuso y libre de apropiación, pueden convertirse en objeto de adquirir la propiedad originariamente.

Al respecto, **Brañas** comenta que los modos originarios se dan “cuando la adquisición de la propiedad se realiza sin existir relación jurídica con el anterior propietario o cuando no existe anterior propietario. En el primer caso, es ejemplo típico la usucapión, también denominada prescripción adquisitiva. En el segundo, puede ponerse como ejemplo la ocupación de un bien que no ha pertenecido antes a nadie.”<sup>28</sup>

Del mismo criterio es **Diego Espín**, al estructurar su definición indicando que los modos originarios de adquirir la propiedad son los que se obtienen cuando no tiene lugar por efecto de relación alguna con anterior titular, bien porque éste no existía y el dominio surge *ex novo* (como en la ocupación de *res nullius*), bien porque , aún preexistiendo el derecho en otro titular, la adquisición no se produce por un vínculo jurídico con éste, sino que más bien el anterior titular pierde su derecho a causa de su adquisición por el nuevo titular (como sucede en la ocupación).<sup>29</sup>

Resulta preciso, entonces, indicar que si un bien que se encuentra sin dueño otuvo dueño anterior pero que por cualquier motivo ya no se encuentra dentro de la esfera del derecho de su propiedad, por lo que el vinculo jurídico con el anterior titular es innecesario y absurdo, si son objeto de adquisición originaria de la propiedad.

---

<sup>28</sup> Brañas, Alfonso. *Op.Cit.* Página 339.

<sup>29</sup> Espín, Diego. *Op.Cit.* Página 101

Expresa **Emiliano Mansilla Pizá** que los modos originarios o primitivos para adquirir el derecho de propiedad “”son aquellos que presuponen la no existencia de un propietario anterior respecto del bien ocupado, es decir, se trata de un bien de los llamados *res nullius* por no tener propietario o por manifestar su último propietario su voluntad de abandonarlo y dejar de ser su dueño.”<sup>30</sup>

Píza trae a colación una situación importante, ya que si el objeto no ha sido abandonado por su titular por voluntad propia, es imposible que se pueda adquirir el mismo, pues aun continúa siendo apropiado por alguien más, por lo que el deseo de desapropiarse y no continuar siendo el dueño de una cosa, produce que la cosa caiga en el estado original, en el cual se encuentra sin titular y por ende es apropiable.

Otro factor importante lo brinda **Vásquez Ortiz**, al señalar que se adquiere la propiedad de un bien de manera originaria cuando “no recibe derechos de ninguna otra, sea porque en el momento de la adquisición el bien adquirido nunca fue o no era más el objeto de un derecho preexistente, o bien porque la ley suprime o transforma, en beneficio del nuevo adquirente, el derecho preexistente.”<sup>31</sup> Atendiendo a esta definición, es importante mencionar que el derecho de propiedad sobre un bien puede ser transferido por la ley a otra persona, tal es el caso de la expropiación, la cual, al tratarse de que el Estado es quien se convertirá en el nuevo propietario y no una consumidor inmobiliario, será un tema que no se convertirá en tópico de discusión.

Por lo tanto es indispensable mencionar que la mayoría de autores coinciden en que la ocupación y la usucapión son los modos originarios de adquirir la propiedad por excelencia, y aunándose a éstas se encuentra la accesión dentro de esta clasificación, sin embargo, ésta ultima provoca discordia entre los

---

<sup>30</sup> Mansilla Pizá, Emiliano. *Diversos Modos de Adquirir la Propiedad*. Biblioteca Virtual de Derecho, Economía y Ciencias Sociales. Disponibilidad y Acceso en: <http://www.eumed.net/libros-gratis/2010b/696/MODOS%20DERIVADOS%20DE%20ADQUIRIR%20EL%20DERECHO%20DE%20PROPIEDAD.htm>. Fecha de consulta: 13 de marzo del 2016.

<sup>31</sup> Vásquez Ortiz, Carlos Humberto. *Op.Cit.* Página 40

autores y es tema de debate para determinar si es o no un modo de adquirir la propiedad. Por tanto, se tratará sobre estas instituciones a continuación.

### 1.2.1.a.a Adquisición de la Propiedad por Ocupación

Para comenzar, se encuentra la ocupación como el modo originario de adquirir la propiedad por excelencia, ya que, en principio, se pretende adquirir la propiedad de un bien que no tiene dueño.

**Aguilar** refiere que la ocupación “es un modo de adquirir la propiedad originaria a través de la apropiación o aprehensión de una cosa.”<sup>32</sup> De igual forma se manifiesta **Vásquez Ortiz**, definiendo a la ocupación como “el modo de adquirir una cosa que no pertenece a nadie, por la toma de posesión de ella, efectuada con intención de convertirse en su propietario.”<sup>33</sup>

Estas concepciones definen en esencia lo que es la ocupación, sin embargo se queda corta, ya que no establece las condiciones necesarias para poder adquirir la propiedad a través de esta institución, alude simplemente al ánimo de apropiación de la cosa.

Por su parte **Lacruz Berdejo** establece que “la ocupación es la toma de posesión de una cosa corporal que carece de dueño, con ánimo expreso o implícito de incorporarla al propio patrimonio.”<sup>34</sup> En el mismo sentido se expresan **Colin y Capitant** al definir a la ocupación como el “modo de adquirir la propiedad de una cosa que no pertenece a nadie, o respecto de la cual nadie formula una pretensión, por medio de la toma de posesión acompañada de la intención de convertirse en su propietario.”<sup>35</sup>

---

<sup>32</sup> Aguilar Basurto, Luis Arturo. *Op. Cit.* Página 86.

<sup>33</sup> Vásquez Ortiz, Carlos Humberto. *Op. Cit.* Página 42

<sup>34</sup> Lacruz Berdejo, José Luis y Otros. *Elementos del Derecho Civil III: Derechos Reales. Volumen Primero: Posesión y Propiedad.* España. Editoriales Dykinson. 2003. Segunda Edición. Página 102.

<sup>35</sup> Colin, Ambroise y Henry Capitant. *Op. Cit.* Página 609

**De Diego** citado por Vásquez Ortiz, manifiesta que la ocupación “es la aprehensión de una cosa corporal que no tiene dueño, con ánimo de adquirir la propiedad”<sup>36</sup>. En el mismo sentido la define **Castán**, citado también por el mismo autor, indicando que “es el modo de adquirir la propiedad que consiste en la aprehensión material de una cosa que no tiene dueño con el objeto de hacerla propia.”<sup>37</sup>

Aquí ya se hace una referencia más amplia sobre la ocupación, ya que para ocupar un bien, éste no deberá tener dueño además del deseo de incorporarlo al patrimonio, el cual deberá ser manifiestamente notorio, el cual es un elemento importante para adquirirlo por ocupación; aún así, faltan elementos que no hacen satisfactorias las definiciones anteriores.

**O’callaghan** aporta una definición más completa y profunda, manifestando que la ocupación es el más típico modo originario de adquirir y se refiere únicamente al derecho de propiedad, siendo este la toma de posesión de hecho, la aprehensión material. Esta adquisición de la posesión, con los demás elementos (el sujeto que toma posesión de la cosa, el objeto que es cosa apropiable por naturaleza que carecen de dueño y la razón de la posesión) deviene automáticamente adquisición de la propiedad.<sup>38</sup>

Es importante que en la ocupación se tenga el ánimo de apropiarse de la cosa, debe existir una motivación y deseo, también que la cosa sea susceptible de apropiación, lo que significa que no debe tener dueño, no debe ser un bien público o una cosa imposible o ilegal.

Al respecto **Brañas** establece que hay ocupación cuando alguien toma una cosa para sí que no pertenece a nadie o pertenece a dueño ignorado o éste la ha abandonado; en relación al sujeto, se requiere capacidad para adquirir y propósito o intención de apropiarse la cosa. En relación al objeto, se requiere que

---

<sup>36</sup> Vásquez Ortiz, Carlos Humberto. *Op. Cit.* Página 41

<sup>37</sup> *Ibid.* Página 42

<sup>38</sup> O’callaghan Muñoz, Xavier. *Op. Cit.* Páginas 119 y 120.



la cosa no pertenezca a nadie o que pertenezca a dueño ignorado o a dueño que la haya abandonado.<sup>39</sup>

El sujeto que desee adquirir la cosa por ocupación debe tener las plenas facultades para hacerlo, tomando en cuenta que el bien no sea de uso público y no tenga dueño.

**Brugi** expresa que la ocupación es la toma de posesión, a título de propiedad, de cosa muebles o inmuebles que no son, pero que pueden llegar a ser propiedad de alguien, en el caso de los inmuebles, la ocupación procede con aquellos que nunca fueron de alguien o los abandonaron sus propietarios.<sup>40</sup>

Hay que recalcar que los bienes inmuebles, de conformidad con la ley guatemalteca, no son susceptibles de adquirirse por medio de la ocupación, pues si se ocupa un bien inmueble se estará invadiendo el terreno, en este caso, propiedad del Estado. El Código Civil es muy claro al establecer que las cosas muebles o semovientes que no pertenecen a ninguno, pueden adquirirse por ocupación, sin dar cabida a adquirir inmuebles por este medio.<sup>41</sup>

**José Puig Brutau** brinda algunos aspectos básicos que podrían componer una concepción de este modo de adquirir la propiedad, señalando que en la ocupación se requiere de la actuación de un sujeto de derecho a través de un acto de apoderamiento o dominación física de una cosa, sin ser necesario que dicho sujeto tenga la plena capacidad para consentir, sino que bastará con realizar el acto material de apoderamiento de la cosa y que tenga la intención de adquirirla, pudiendo ser ocupadas las cosas que carecen de dueño.<sup>42</sup>

Por lo que la ocupación es el modo originario para adquirir la propiedad de bienes muebles o semovientes, en el que el ocupante tiene el deseo notorio de

---

<sup>39</sup> Brañas, Alfonso. *Op. Cit.* Página 340

<sup>40</sup> Lacruz Berdejo, José Luis. *Elementos del Derecho Civil. Tomo V: Sucesiones.* España. Editoriales Dykinson. 2009. Cuarta Edición. Páginas 136 y 138

<sup>41</sup> Código Civil. *Op. Cit.* Artículos 589 y 590.

<sup>42</sup> Puig Brutau, José. *Fundamentos de Derecho Civil. Tomo III. Volumen I, el derecho real – la posesión. La propiedad – sus límites – adquisición y perdida. Ejercicio de acciones.* España. Bosch Casa Editorial. 1971. Segunda Edición. Página 325.

apropiarse del mismo ya que no posee dueño anterior o que no sean bienes de uso público bajo las condiciones que establece la ley. Cabe mencionar que la ocupación sucede con los tesoros, bienes mostrencos y la caza y pesca.

### **1.2.1.a.b Adquisición de la Propiedad por Usucapión**

El segundo modo originario de adquirir la propiedad es la usucapión; **Brañas** denomina a la usucapión como la prescripción adquisitiva, la cual define como “un modo de adquirir el dominio (propiedad) y ciertos derechos reales, en virtud de la posesión ejercitada durante el tiempo que la ley señale.”<sup>43</sup>

**Puig Brutau** define a la usucapión como “la adquisición del derecho de propiedad mediante el uso de la cosa como si fuese propia. Es el modo de adquirir el dominio y los derechos reales susceptibles de posesión por la continuación de éste durante el plazo de tiempo y los demás requisitos que exige la ley”.<sup>44</sup>

El código Civil establece que el tiempo que debe transcurrir para adquirir la propiedad de bienes inmuebles por la prescripción es de diez años, y dos años para muebles e inmuebles.<sup>45</sup>

Para **Diego Espín** la usucapión o prescripción adquisitiva es “el modo de adquirir el dominio y ciertos derechos reales por la posesión a título de dueño durante el tiempo y con los requisitos exigidos en la ley.”<sup>46</sup> Bajo la misma idea, **Aguilar** manifiesta que la usucapión es “una forma originaria de adquirir la propiedad, toda vez que quien la adquiere por usucapión, no se la transmite un propietario anterior sino que la adquiere en virtud de la posesión, por el tiempo y con las condiciones que la ley establece.”<sup>47</sup>

---

<sup>43</sup> Brañas, Alfonso. *Op. Cit.* Página 342.

<sup>44</sup> Puig Brutau, José. *Op. Cit.* Página 360.

<sup>45</sup> Código Civil. *Op. Cit.* Artículo 651.

<sup>46</sup> Espín, Diego. *Op. Cit.* Página 159.

<sup>47</sup> Aguilar Basurto, Luis Arturo. *Op. Cit.* Página 86.

De lo anterior se desprende que la usucapión no consiste en transmitir la propiedad de un bien a través de la tradición, negocio jurídico o contrato, sino que se refiere a la posesión continua del bien, que al transcurrir el tiempo, una persona puede convertirse en propietario de la misma. Al respecto expresa **O'callaghan** que, la ocupación es el modo de adquirir la propiedad poseíble por la posesión continuada durante el tiempo y con los requisitos que fija la ley; convirtiendo en situación de derecho lo que empezó como una situación de mero hecho. El simple poseedor deviene titular del derecho real.<sup>48</sup>

**Rodríguez y Toledo** manifiestan con relación a la usucapión que ésta se da cuando se adquiere la propiedad por derechos reales por la posesión a título de dueño, continuada por el tiempo señalado por la ley, y supone un hecho positivo, la posesión de la cosa o bien ajeno que se adquiere.<sup>49</sup> Así mismo **Borrell y Soler** explican que la usucapión se da por la posesión necesaria para adquirir por prescripción, que ha de prolongarse durante un plazo no interrumpido, que varía según se trate de bienes muebles o inmuebles y según que la posesión sea de buena fe y con justo título o que falte alguno de estos requisitos.<sup>50</sup>

Lo anterior hace referencia a que la persona que posea el bien, se encuentre en la situación como si fuese el dueño del mismo, es decir, a nombre propio, y que lo pruebe mediante el título con el cual fundamenta este derecho. Así también no estar dentro de los casos en los cuales no se produce la prescripción y que la misma no se haya interrumpido en ningún momento.

Sobre esto, el Código Civil atiende que, quien alega la prescripción, debe probar la existencia del título en que funda su derecho; y que no corre la prescripción contra los menores e incapacitados, durante el tiempo que estén sin representante legal constituido, entre padres e hijos durante la patria potestad,

---

<sup>48</sup> O'callaghan Muñoz, Xavier. *Op. Cit.* Página 150.

<sup>49</sup> Rodríguez Montero, Gustavo E. e Iliana de la C. Concepcion Toledo. *Aspectos Básicos del Derecho de Propiedad.* España. Disponibilidad y Acceso en: <http://www.eumed.net/libros-gratis/2011c/1001/indice.htm>. Fecha de Consulta: 15 de marzo del 2016.

<sup>50</sup> Borrell y Soler, Antonio M. *Op. Cit.* Página 286.

entre menores e incapacitados y sus tutores, mientras dure la tutela, entre los consorte, y entre copropietarios mientras dure la indivisión.<sup>51</sup>

**Colin y Capitant** realizan una labor en base a la determinación de condiciones para definir la ocupación, a lo cual, expresan que puede ser definida como “la adquisición por la posesión prolongada, por tanto se exigirá que existan: 1) Hechos que constituyan la posesión *ad usucapionem*. 2) Un cierto plazo, una cierta prolongación de estos hechos. 3) Además, es necesario que la eficacia de esta posesión prolongada no sea contrariada, aniquilada, ya por la interrupción, ya por la suspensión de la prescripción. 4) Por último, es necesario que la prescripción haya sido invocada formalmente.”<sup>52</sup>

De lo anterior se concluye, que los hechos que constituyan la posesión por usucapion depende de la capacidad para adquirir la propiedad por medio de esta institución, así mismo tomando en cuenta que tanto bienes inmuebles como muebles pueden ser apropiables por la misma. Esta adquisición estará sujeta siempre a determinado plazo para adquirir la propiedad al momento de su prescripción, que como se mencionó con anterioridad, es de diez años (si es inmueble) o dos años (si son muebles o semovientes); dicho plazo no debe ser interrumpido y hay que fundamentar la posesión con el título de posesión, además del ánimo de apropiarse del bien en cuestión.

#### **1.2.1.a.c Accesión:**

La accesión es una institución que genera controversia al determinar si es un modo de adquirir la propiedad o si es simplemente un incremento a la propiedad que ya ha sido adquirida, existen diversas posturas al respecto y es importante tener presente ambas en el estudio de la accesión, para luego esclarecer su naturaleza.

---

<sup>51</sup> Código Civil. *Op. Cit.* Artículos 649, 652 y 653.

<sup>52</sup> Colin, Ambroise y Henry Capitant. *Op. Cit.* Página 634

Es preciso comenzar con los criterios que ubican a la accesión como una incorporación a la propiedad; desde esta perspectiva se pronuncia **Brañas** manifestando que la accesión es todo lo que produce un bien y pertenece a éste, y todo lo que se une e incorpora a un bien, por acción de la naturaleza o del hombre, como por ejemplo, cuando un terreno aumenta de extensión en el curso de los años, por la acción de la corriente de las aguas de un río.<sup>53</sup> Agrega **Borrell y Soler** que la accesión es la unión o incorporación natural o artificial, que puede producirse en dos formas diferentes: por separación o por unión.<sup>54</sup>

De estas definiciones queda claro que la accesión puede suscitarse ya sea por cualquier hecho natural o por acción del hombre que produzca alguna cosa nueva que se incorpore al bien, tales como los frutos, crías de animales, porciones de tierra entre otros.

**Colin y Capitant** coinciden al establecer que la accesión es la unión, la incorporación material de una cosa a otra más importante. Así mismo hacen la salvedad de que puede ocurrir que la cosa incorporada no perteneciera a nadie antes y puede darse también que las dos cosas reunidas pertenecían anteriormente a propietarios distintos.<sup>55</sup>

En este punto, es importante que en la accesión de cosas pertenecientes a propietarios distintos con antelación hay que determinar a quién pertenece en realidad la accesión, porque esto puede generar conflictos y dudas.

El Código Civil establece que cuando se refiere a construcciones, plantaciones, siembra o cualquier otra obra, se presume que el dueño será el propietario del suelo, siempre que se haga de buena fe. Y todas aquellas accesiones debido a los hechos naturales como accesión de tierras, formaciones de islas, pantanos,

---

<sup>53</sup> Brañas, Alfonso. *Op. Cit.* Página 344.

<sup>54</sup> Borrell y Soler, Antonio M. *Op. Cit.* Página 217.

<sup>55</sup> Colin, Ambroise y Henry Capitant. *Op. Cit.* Página 614

leños, entre otros, serán propiedad del dueño del bien al cual se incorporaron, sin embargo si hay dueño anterior éste podrá solicitar la respectiva separación.<sup>56</sup>

**Puig Bruatu** señala al respecto que “la accesión no ha de recaer sobre una nueva cosa perfectamente delimitada, puede ser considerada como una mera extensión objetiva de una propiedad ya existente, es decir, del objeto sobre el cual recae el mismo derecho de propiedad en el que se englobaría la nueva sustancia adquirida.”<sup>57</sup>

En cuanto a la postura que tienen ciertos autores sobre que la accesión es un modo de adquirir la propiedad, se encuentra el criterio de **Vásquez** quien establece que la accesión es el “derecho en virtud del cual el propietario de una cosa adquiere la propiedad de todo lo que natural o artificialmente se une o incorpora a su cosa. Así, se dice que el propietario de un terreno es propietario también, por medio de la accesión, de los materiales empleados en una construcción sobre el mismo terreno.”<sup>58</sup>

**Jorge Mario Magañón Ibarra** menciona que existe la postura que reconoce a la accesión como una fórmula específica para incrementar el derecho de propiedad sobre algún bien, sin embargo, y citando a **Eugene Petit**, concluye que la accesión es el modo natural de adquirir, que da derecho al propietario de una cosa sobre todo lo que se la incorpora, formando parte integrante de ella, y sobre todo lo que se desprenda de la misma para formar cuerpo nuevo.<sup>59</sup>

A partir de este criterio se acepta que se incorpora alguna cosa a la propiedad, sin embargo, sostienen que dicha incorporación es una adquisición de algo nuevo, que no se tenía con anterioridad pero que se obtiene de nueva cuenta.

---

<sup>56</sup> Código Civil. *Op. Cit.* Artículo 660 al 689.

<sup>57</sup> Puig Brutau, José. *Op. Cit.* Página 381.

<sup>58</sup> Vásquez Ortiz, Carlos Humberto. *Op. Cit.* Página 46

<sup>59</sup> Magallón Ibarra, Jorge Mario. *Instituciones de Derecho Civil. Tomo IV, Derechos Reales.* México. Editorial Porrúa. 2001. Segunda Edición. Página 420.

A esta postura se une **Pedro Gómez**, indicando “que hay adquisición por accesión cuando alguna cosa accesoria está unida o incorporada por una cosa principal.”<sup>60</sup> En el mismo sentido se expresa **Arteaga**, manifestando que la accesión “es un modo originario de adquirir los derechos reales porque la propiedad y, en general, el derecho, sobre la cosa accesoria, nace sin que intervenga persona alguna que la transfiera.”<sup>61</sup>

**O´callaghan** encuentra en la accesión dos figuras distintas: la primera es la facultad del propietario de hacer suyos los frutos de la cosa y segundo, el derecho del mismo de hacer suya la cosa ajena que se ha unido a la propia formando un todo inseparable.<sup>62</sup> Por lo que se apega a la postura de que la accesión es la unión o incorporación de una porción de cosa ajena que incrementará la propiedad.

Afirmar que la accesión es un modo originario para adquirir la propiedad, asentándola como su naturaleza jurídica sería desvirtuar la razón de ser de esta institución, ya que no se adquiere en su estado primitivo la propiedad de algún bien sino que se está incorporando a la propiedad de otra persona, incrementando el patrimonio sin haberlo buscado, ni haber tenido el ánimo de apropiárselo y tampoco por haberlo poseído por el paso del tiempo.

Es por ello que la accesión no puede ubicarse dentro de los modos de adquirir la propiedad, sino que es un modo de aumentar o incorporar cosa ajena a la misma, es por ello que se analiza la figura de último dentro de estos modos originarios de adquirir la propiedad para desvirtuar esta naturaleza que algunos juristas y autores le brindan.

### **1.2.1.b Modos Derivativos**

---

<sup>60</sup> Gómez de la Serna, Pedro. *Curso Histórico-Exegético del derecho Romano. Tomo I* España. Tercera Edición 1863. Página 223

<sup>61</sup> Arteaga Carvajal, Jaime. *Op. Cit.* Página 150

<sup>62</sup> O´callaghan Muñoz, Xavier. *Op. Cit.* Página 135.

En la segunda clasificación de los modos de adquirir la propiedad, se encuentran los derivados que según **Mansilla** “son aquellos que sí cuentan con un propietario anterior que transmite la propiedad respecto de un bien bajo su dominio a un tercero.”<sup>63</sup>

Añade **Brañas** que los modos derivados se dan “cuando, preexistiendo la propiedad, esto es el derecho de propiedad sobre un bien, éste es transmitido a otra persona en virtud de una relación jurídica, por ejemplo, cuando se realiza una compraventa, y por razón de ella un bien pasa a ser propiedad de otra persona.”<sup>64</sup> En el mismo sentido se expresa **Montero y Toledo** aduciendo que es un modo derivativo de adquisición de la propiedad en el que la “adquisición del derecho por un sujeto se corresponde con la pérdida de quien lo transmite a favor del adquirente. Ejemplo, la compraventa donde el vendedor cede la titularidad de su derecho al comprador, un sujeto transmite su propiedad a otro.”<sup>65</sup>

Ambos autores aluden al contrato como modo derivativo de adquirir la propiedad, siendo esta modalidad, en principio, la más utilizada en la vida del ser humano, el negocio jurídico perfecto para transmitir y adquirir la propiedad de algo. Es aquel acto que crea una relación jurídica de transmisión que a través del acuerdo de voluntades perfeccionan un negocio, permitiendo y dotando seguridad a las partes de cumplir con lo convenido; el tema del contrato como modo derivativo de adquirir la propiedad se profundizará más adelante.

De acuerdo al análisis de la **Universidad Interamericana para el Desarrollo**, son modos derivados para adquirir la propiedad aquellos “que ya han sido parte

---

<sup>63</sup> Mansilla Pizá, Emiliano. *Op Cit.* Disponibilidad y Acceso en: <http://www.eumed.net/libros-gratis/2010b/696/MODOS%20DERIVADOS%20DE%20ADQUIRIR%20EL%20DERECHO%20DE%20PROPIEDAD.htm>. Fecha de consulta: 13 de marzo del 2016.

<sup>64</sup> Brañas, Alfonso. *Op. Cit.* Página 339.

<sup>65</sup> Rodríguez Montero, Gustavo E. e Iliana de la C. Concepcion Toledo. *Op. Cit.* Disponibilidad y Acceso en: <http://www.eumed.net/libros-gratis/2011c/1001/indice.htm>. Fecha de Consulta: 15 de marzo del 2016.



de patrimonio diverso al adquirente, compraventa de un carro usado, una cosa que ya haya sido ocupada o bienes de intercambio.”<sup>66</sup>

De esto se puede inferir que los modos derivativos para adquirir la propiedad requieren de un acto humano o un negocio o relación jurídica para que la propiedad sea transmitida de una persona a otra, lo que obviamente implica, que sea el legítimo propietario quien transfiera el bien a alguien que desee adquirirlo; tal y como expresa **Puig Peña** al explicar que “la adquisición derivativa se produce por transmisión de un derecho anterior, es necesario, pues, para que se produzca, que exista un derecho anterior articulado en una determinada persona, y luego, que esta misma transmita su derecho al adquirente.”<sup>67</sup>

Dentro del mundo de los modos derivativos de adquisición de la propiedad, se encuentran diversas formas que permiten al propietario transmitir la propiedad al nuevo adquirente; las cuales, la persona puede realizar durante el transcurso de su vida e incluso al momento de su muerte en cuanto a cosa determinada como en todo su haber patrimonial.

A lo cual **Lacruz Berdejo** refiere que “la adquisición procede de un anterior titular y se recibe el derecho tal cual se hallaba en sus manos: así en la sucesión a causa de muerte o en la atribución entre vivos.”<sup>68</sup> De acuerdo con **Vásquez Ortiz** y ampliando lo que establece Berdejo, en cuanto a los modos derivativos de adquirir el dominio, existen cuando un derecho correspondiente a determinada persona es transmitido a otra en virtud de un título legal, esta transmisión puede operarse de diversas maneras: a título universal, a título particular, a título oneroso, a título gratuito, a título inter vivos o por causa de muerte.<sup>69</sup>

**Ricardo Cuevas Miguel** ofrece una mejor conceptualización de las formas en que se puede presentar un modo derivativo de adquirir la propiedad, este autor

---

<sup>66</sup> Universidad Interamericana para el Desarrollo. *Op. Cit.* Disponibilidad y Acceso en: [http://moodle2.unid.edu.mx/dts\\_cursos\\_mdj/ejec/DE/PD/S06/PD06\\_Lectura.pdf](http://moodle2.unid.edu.mx/dts_cursos_mdj/ejec/DE/PD/S06/PD06_Lectura.pdf). Fecha de Consulta: 13 de marzo del 2016

<sup>67</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.* Página 187

<sup>68</sup> Lacruz Berdejo, José Luis y Otros. *Elementos del Derecho Civil III: Derechos Reales. Op. Cit.* Página 101.

<sup>69</sup> Vásquez Ortiz, Carlos Humberto. *Op. Cit.* Páginas 40 y 41

indica que los modos derivativos de adquirir la propiedad son los más numerosos, el derecho adquirido estuvo ya en otro u otros patrimonios antes de la adquisición por parte de su titular. Así mismo señala puntualmente la clasificación de los modos de adquirir la propiedad en razón de diversos criterios, numerándolos de la siguiente forma: en atención a su extensión, dichos modos pueden ser a título particular y a título universal; en atención a la contraprestación otorgada por la adquisición, pueden ser a título oneroso o a título gratuito; en atención a la causa que los origina, son por acto entre vivos y por causa de muerte.<sup>70</sup>

Precisamente de las formas de los modos derivativos de adquirir la propiedad que propone Cuevas, se referirán a continuación, ya que es importante establecer las diversas modalidades por las cuales se puede adquirir un bien en propiedad por la transmisión de sus legítimos dueños.

#### **1.2.1.b.a Formas de los Modos Derivativos de Adquirir la Propiedad:**

##### **1.2.1.b.a.a A título universal:**

**Puig Peña** expresa que la sucesión a título universal entraña la idea de cambio de la titularidad y de transmisión de una persona a otra y que tiene por objeto la totalidad de los bienes o patrimonio del causante.<sup>71</sup> Al respecto, señala **Aguilar**, que la transmisión a título universal solamente se da en la herencia, ya que “comprende la universalidad del patrimonio o una parte alícuota del mismo.”<sup>72</sup>

Para comenzar, es importante mencionar que este modo de adquirir la propiedad se da en virtud de la sucesión por causa de muerte, y se dice que comprende también una parte alícuota de la universalidad del patrimonio

---

<sup>70</sup> Cuevas Miguel, Ricardo. *Op. Cit.* Disponibilidad y Acceso en: <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/dernotmx/cont/116/est/est3.pdf>. Fecha de consulta: 15 de marzo del 2016.

<sup>71</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.* Página 170

<sup>72</sup> Aguilar Basurto, Luis Arturo. *Op. Cit.* Página 99.

porque en una sucesión puede darse que existan diversos herederos que suceden en partes iguales la universalidad patrimonial de la persona fallecida.

Si bien es cierto, la adquisición de la propiedad a título universal comprende todos los bienes de una persona, esta también incluye las obligaciones y deudas, por lo que se adquieren tanto el patrimonio material como el obligacional.

Por eso **Edgard Baqueiro Rojas y Rosalía Buenrostro Baéz** son atinados al indicar que la transmisión a título universal se refiere en cuanto a todos los bienes, derechos y obligaciones.<sup>73</sup>

De igual manera **Vladimir Osman Aguilar Guerra** manifiesta que la transmisión a título universal es “el cambio expresado, en bloque, en un solo acto, comprendiendo un conjunto de relaciones jurídicas transmisibles, derecho y obligaciones, desde el patrimonio de su titular al de otro titular como adquirente en bloque, sin necesidad de un acto transmissivo de cada una de las relaciones jurídicas singulares.”<sup>74</sup>

Al referirse a que la transmisión se hace en bloque significa que se adquirirá en su totalidad todos aquellos bienes que se encuentran en el patrimonio de una persona, las obligaciones que la persona poseía en ese momento así como cualquier otra relación jurídica que entrañaba antes de su transmisión, como sucede en materia de sucesiones.

Es por esto que **Flores Espitia** establece que la adquisición la propiedad a título universal “es aquella propiedad por la cual se transfiere el patrimonio, como universalidad jurídica, o sea, como conjunto de derechos y obligaciones, constituyendo un activo y un pasivo.”<sup>75</sup> En un mismo sentido se expresa la **Universidad Interamericana para el Desarrollo** en su folleto al establecer

---

<sup>73</sup> Baqueiro Rojas, Edgard y Rosalía Buenrostro Báez. *Derecho de Familia y Sucesiones*. México. Editorial Oxford. 2004. Página 257.

<sup>74</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Derecho de Sucesiones*. Guatemala. Litografía Orión. 2009. 4ta Edición. Página 7.

<sup>75</sup> Flores Espitia, Esteban. *Op. Cit.* Disponibilidad y Acceso en: <http://brd.unid.edu.mx/la-propiedad/>. Fecha de Consulta: 13 de Marzo del 2016

que “las transmisiones universales se producen cuando se transfiere la totalidad del patrimonio con todos los bienes, derechos y obligaciones que constituyen tanto sus créditos, como las deudas (activos y pasivos).”<sup>76</sup>

Por su parte, **Vásquez Ortiz** aclara que la transmisión a título universal “se da cuando la titularidad de un patrimonio es subrogado totalmente por una persona, como esta substitución no puede tener efecto por negocios entre vivos, solo puede realizarse por causa de muerte, es decir este tipo de transmisión sólo opera a través de la sucesión mortis causa.”<sup>77</sup>

Como se indicó anteriormente, este tipo de adquisición se perfecciona solamente por la sucesión por causa de muerte, tópico que se estudiará más adelante, pero que es indispensable recalcarlo para dejar en clara dicha situación.

**Lacruz Berdejo** explica que la transmisión de la propiedad a título universal es la “sucesión en un conjunto autónomo de relaciones activas y pasivas que se realiza en cuanto al conjunto, de un golpe ( *uno ictu* ), por obra de la ley y sin las formas particulares requeridas para cada una de las relaciones transmitidas, en casos igualmente previstos por la ley: la cosa se recibe con su circunstancia, pues pasa incluida en el conjunto del que forma parte; y se suele decir que hay transmisión o asunción de un patrimonio, lo cual vale, al menos, como imagen.”<sup>78</sup>

La sucesión a título particular comprende entonces, en cuanto a todo el haber patrimonial de una persona, obligaciones, deudas y demás relaciones jurídicas transmisibles que se trasladan a otra persona en virtud su muerte y que se realiza en un solo acto y en su conjunto.

---

<sup>76</sup> Universidad Interamericana para el Desarrollo. *Op. Cit.* Disponibilidad y Acceso en: [http://moodle2.unid.edu.mx/dts\\_cursos\\_mdj/ejec/DE/PD/S06/PD06\\_Lectura.pdf](http://moodle2.unid.edu.mx/dts_cursos_mdj/ejec/DE/PD/S06/PD06_Lectura.pdf). Fecha de Consulta: 13 de marzo del 2016

<sup>77</sup> Vásquez Ortiz, Carlos Humberto. *Op. Cit.* Página 40

<sup>78</sup> Lacruz Berdejo, José Luis y Otros. *Elementos del Derecho Civil III: Derechos Reales. Op. Cit.* Página 101.

### 1.2.1.b.a.b A título particular:

Otra forma de los modos de adquirir la propiedad es la que se transmite a título particular, a lo que **Baqueiro y Buenrostro** manifiestan de una manera simplificada que la transmisión a título particular se refiere solamente a bienes concretos.<sup>79</sup>

La definición anterior no deja en claro lo que la adquisición a título particular se refiere, pues solamente indica que se trata de bienes concretos. Expresa más ampliamente **Vladimir Aguilar** que la transmisión a título particular es, en contraposición de la transmisión a título universal, la mutación del sujeto en una sola relación jurídica (siempre, por supuesto, transmisible), es decir, se adquieren uno o más bienes determinados.<sup>80</sup>

En este sentido se entiende que se transmiten uno o más bienes que se encuentran definidos y no se trata de un bloque que comprende la totalidad del haber patrimonial como se dejó en claro con anterioridad. Por lo que existen uno o varios sujetos que adquirirán estos objetos designados a cada uno de ellos.

**Vásquez Ortiz** explica mejor esta situación y señala que “este modo de adquisición está referido a cosas concretas y no a universalidades por lo que es el medio generalizado en las relaciones jurídicas de tráfico, puede ser mortis causa como los legados o bien por negocio entre vivos, como la compraventa o la permuta.”<sup>81</sup> Del igual manera se manifiesta **Emiliano Mansilla Pizá** al expresar que “la adquisición a título particular son aquellas en las que solo se transmite una parte de la universalidad de los bienes, tal como

---

<sup>79</sup> Baqueiro Rojas, Edgard y Rosalía Buenrostro Báez. *Op. Cit.* Página 257.

<sup>80</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Op. Cit.* Páginas 7 y 8.

<sup>81</sup> Vásquez Ortiz, Carlos Humberto. *Op. Cit.* Página 41

sucede con los legados en los que solo se transmiten uno o varios bienes determinados sin dejarse la carga de alguna obligación.”<sup>82</sup>

**Lacruz Bedejo** establece que “la adquisición a título particular se refiere a un solo bien, que se desvincula del patrimonio del *tradens* para pasar por voluntad de ambos al de un *accipiens* que deviene, como en toda adquisición derivativa, sucesor jurídico de aquél, pero sólo en cuanto se refiere al concreto objeto transmitido, sin asunción de las deudas que pudiera tener el transmitente.”<sup>83</sup> Para **Puig Peña** la sucesión entre vivos es el cambio de la titularidad y de transmisión del derecho de una persona a otra, en la cual no es posible que recaiga sobre todo el patrimonio del transmitente.<sup>84</sup>

Señala **Aguilar** que el legado es el modo que se adquiere la propiedad a título particular, pues comprende únicamente un bien específico.<sup>85</sup> Así mismo lo que expone la **Universidad Interamericana para el Desarrollo** respecto a este tipo de transmisiones, las cuales las denomina como personales, son los legados, es decir, que solo se le cede a la otra persona un bien específico personal, los legados heredarán únicamente la parte activa (o pasiva, por ejemplo una carga) a título personal y si es susceptible de rechazo.<sup>86</sup>

Las afirmaciones anteriores son correctas pero incompletas, ya que la transmisión a título particular no se realiza solamente a través de los legados, sino que también por cualquier negocio jurídico entre personas vivas que puede consistir en una compraventa, donación, entre otros, ya que lo que se adquiere a título particular será un bien concreto sin importar si se hace por legados o por cualquier otra forma de transmisión.

---

<sup>82</sup> Mansilla Pizá, Emiliano. *Diversos Modos de Adquirir la Propiedad*. México. Universidad Nacional Autónoma de Derecho. 2009. Página 27

<sup>83</sup> Lacruz Berdejo, José Luis y Otros. *Elementos del Derecho Civil III: Derechos Reales*. Op. Cit. Página 101.

<sup>84</sup> Puig Peña, Federico. Op. Cit. Página 170

<sup>85</sup> Aguilar Basurto, Luis Arturo. Op. Cit. Página 99.

<sup>86</sup> Universidad Interamericana para el Desarrollo. Op. Cit. Disponibilidad y Acceso en: [http://moodle2.unid.edu.mx/dts\\_cursos\\_mdj/ejec/DE/PD/S06/PD06\\_Lectura.pdf](http://moodle2.unid.edu.mx/dts_cursos_mdj/ejec/DE/PD/S06/PD06_Lectura.pdf). Fecha de Consulta: 13 de marzo del 2016.

### 1.2.1.b.a.c A título oneroso:

La adquisición a título oneroso es una forma de los modos de adquirir la propiedad, la cual de acuerdo con **Rubén Contreras**, constituye una disminución patrimonial para una de las partes y significa incremento o aumento patrimonial para otra, y viceversa.<sup>87</sup> A su vez menciona **Vásquez Ortiz** que “la adquisición a título oneroso se produce cuando la parte transmitente recibe a cambio una compensación de índole económica que le permite mantener el equilibrio de su patrimonio.”<sup>88</sup>

En el mismo sentido se expresa **Puig Peña** indicando que “se produce una adquisición a título oneroso cuando la parte que se desprende del bien que se transmite recibe en compensación un equivalente económico, de tal manera que no se causa merma sensible en el equilibrio patrimonial.”<sup>89</sup>

La adquisición onerosa comprende lo que es un traslado del dominio de una cosa a otra persona, existiendo una contraprestación, es decir, que para adquirir dicho bien se requiere que se pague cierta cantidad de dinero o en especie. Al respecto **Aguilar** manifiesta que “es onerosa la forma de adquirir la propiedad cuando la transmisión implica o supone una contraprestación, como en la compraventa o permuta”.<sup>90</sup>

**Flores Espitia** señala que en la adquisición a título oneroso “el adquirente paga cierto valor, en dinero, bienes o servicios a cambio del bien que recibe, como por ejemplo, los contratos onerosos en los cuales se transmite el dominio de una cosa a cambio de una contraprestación (la compraventa, la permuta).”<sup>91</sup> **Fernando Flores Gómez** también indica que la adquisición a título oneroso “existen cuando el adquirente se obliga a alguna

---

<sup>87</sup> Contreras Ortiz, Rubén Alberto. *Obligaciones y Negocios Jurídicos Civiles (Parte General)*. Guatemala. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Rafael Landívar. 2010. Página 268.

<sup>88</sup> Vásquez Ortiz, Carlos Humberto. *Op. Cit.* Página 41.

<sup>89</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.* Página 186.

<sup>90</sup> Aguilar Basurto, Luis Arturo. *Op. Cit.* Página 100.

<sup>91</sup> Flores Espitia, Esteban. *Op. Cit.* Disponibilidad y Acceso en: <http://brd.unid.edu.mx/la-propiedad/>. Fecha de Consulta: 13 de Marzo del 2016

contraprestación, es decir, se paga por la adquisición una determinada cantidad.”<sup>92</sup>

El pago que se efectúa para obtener en propiedad un bien puede consistir, como se mencionó con anterioridad, en dinero o especie, aunándose a estos medios de pago la prestación de servicio. Se podrá convenir la forma de pago de acuerdo a las necesidades de las partes, lo oneroso consistirá en que exista la contraprestación, siendo este el elemento por excelencia que convierte una adquisición en onerosa.

**Mansilla Pizá** indica que “los modos de adquirir la propiedad a título oneroso, son aquellos en que el adquirente del bien cuya propiedad se transmite, se obliga a pagar una contraprestación determinada consistente en la entrega de dinero, bienes, la prestación de un servicio, dejar o abstenerse de hacer algo o permitir que algo se haga, es decir, se obliga a entregar una contraprestación consistente en un dar, hacer, no hacer o tolerar, a cambio de que se le entregue en propiedad dicho bien.”<sup>93</sup>

Según el criterio del investigador de esta tesis, se difiere de lo anterior, y es que, si las partes convienen en que la misma sea en un no hacer o en un hacer, como condición de obtener el bien en propiedad, no se podría considerarse a la adquisición como onerosa, en virtud que, dichas contraprestaciones no constituyen un detrimento patrimonial de quien tenga que cumplir esta obligación, por lo que se estaría ante una adquisición condicionada, caso que no sucede con la prestación de un servicio, ya que por ejecutar el mismo no se obtiene una ganancia pero sí la propiedad del bien.

De conformidad con el folleto realizado por la **Universidad Interamericana para el Desarrollo** “las transmisiones onerosas son las que el adquirente

---

<sup>92</sup> Gómez G. Fernando Flores. *Introducción al Estudio del Derecho y Derecho Civil*. México. Editorial Porrúa, S.A. 1978. Segunda Edición. Página 159

<sup>93</sup> Mansilla Pizá, Emiliano. *Op. Cit.* Página 28



obtiene (la cosa) mediante el pago de un precio cierto y determinado valorable en dinero, siendo el ejemplo básico la compraventa.”<sup>94</sup>

Por lo tanto, una adquisición a título oneroso consiste en que la obtención de la propiedad de un bien deberá constituir una obligación de pagar por la misma ya sea con una cantidad de dinero, bienes en especie o prestación de servicios, que representan un detrimento patrimonial o económico a ambas partes.

#### **1.2.1.b.a.d A título gratuito:**

En posición contraria a la adquisición de la propiedad a título oneroso, se encuentra la adquisición a título gratuito, la cual según el concepto que brinda **Manuel Ossorio**, es “la que no significa ningún desembolso ni prestación para el adquirente.”<sup>95</sup> **Flores Gómez** lo explica mejor al señalar que cuando el adquirente no tiene que dar nada a cambio y no existe para adquirir la necesidad de pagar contraprestación alguna, como en la donación, se está ante una adquisición a título gratuito.<sup>96</sup>

De acuerdo con **Vásquez Ortiz** la adquisición a título gratuito “surge cuando a cambio del bien, sin recibir ninguna prestación a cambio, el ánimo de la persona que cede un bien hay ánimo de liberalidad, como consecuencia aumenta el patrimonio del que recibe y disminuye el patrimonio del cedente.”<sup>97</sup>

Se logra inferir a partir de lo anterior que en una adquisición a título gratuito se constituye una situación especial, en la que una persona recibe de otra la propiedad de un bien sin dar nada a cambio, lo cual representa un menoscabo

---

<sup>94</sup> Universidad Interamericana para el Desarrollo. *Op. Cit.* Disponibilidad y Acceso en: [http://moodle2.unid.edu.mx/dts\\_cursos\\_md/elec/DE/PD/S06/PD06\\_Lectura.pdf](http://moodle2.unid.edu.mx/dts_cursos_md/elec/DE/PD/S06/PD06_Lectura.pdf). Fecha de Consulta: 13 de marzo del 2016

<sup>95</sup> Adquisición a Título Gratuito. Ossorio, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales. Argentina. Editorial Heliasta. 2006. Disponibilidad y Acceso en: <http://www.foroderechoguatemala.org/wp-content/uploads/2011/07/ManuelOssorio.pdf>. Fecha de Consulta: 17 de marzo del 2016

<sup>96</sup> Gómez G. Fernando Flores. *Op. Cit.* Página 159

<sup>97</sup> Vásquez Ortiz, Carlos Humberto. *Op. Cit.* Página 41

patrimonial de quien lo da y un incremento de quien lo recibe, el caso típico es la donación.

Según **Puig Peña** cuando se transmite la propiedad por título gratuito “se produce la transmisión sin ninguna contraprestación que produzca un equivalente patrimonial.”<sup>98</sup> Para **Rubén Contreras** lo gratuito significa que una de las partes tiene sólo provecho o ganancia, sin pérdida alguna, en tanto que la otra únicamente tiene pérdida o detrimento económico, sin ganancia o beneficio correlativo.<sup>99</sup>

Que no exista un beneficio correlativo depende de diversas situaciones, esto puede suceder debido a sentimientos de gratitud o por ánimo del cedente de querer transmitir su propiedad a familiares, amigos o personas a las cuales guarda mucho aprecio o también por causas caritativas; situaciones en las que obtener una retribución o una contraprestación a cambio de transmitir la propiedad desvirtuarían la verdadera naturaleza de esta forma de modo derivativo adquirir la propiedad, ya que la misma carece de éstas.

De conformidad con lo que expone la **Universidad Interamericana para el Desarrollo** en su folleto, “las transmisiones a título gratuito son las que se producen sin que el adquirente pague contraprestación alguna, como en la donación y en la herencia.”<sup>100</sup> Manifiesta **Aguilar** que el modo de adquirir la propiedad será “gratuita cuando el adquirente no da nada a cambio, como en la herencia o legado.”<sup>101</sup>

Es importante hacer mención que en materia de sucesiones se da la adquisición de la propiedad a título gratuito, ya que el heredero o legatario no debe pagar con una suma de dinero, bienes o servicios, sino que es por

---

<sup>98</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.* Página 187

<sup>99</sup> Contreras Ortiz, Rubén Alberto. *Op. Cit.* Página 269.

<sup>100</sup> Universidad Interamericana para el Desarrollo. *Op. Cit.* Disponibilidad y Acceso en: [http://moodle2.unid.edu.mx/dts\\_cursos\\_md/ejec/DE/PD/S06/PD06\\_Lectura.pdf](http://moodle2.unid.edu.mx/dts_cursos_md/ejec/DE/PD/S06/PD06_Lectura.pdf). Fecha de Consulta: 13 de marzo del 2016

<sup>101</sup> Aguilar Basurto, Luis Arturo. *Op. Cit.* Página 100.

voluntad del causante por la cual recibirán la herencia a título particular o universal.

Por su parte, **Mansilla Pizá** explica que “los modos de adquirir la propiedad a título gratuito, son aquellos en los que al adquirente del derecho de propiedad, no se le exige contraprestación alguna por la entrega en propiedad del bien objeto de la adquisición.”<sup>102</sup>

La esencia de la adquisición a título gratuito se encuentra en esa ausencia de obtener una contraprestación a cambio de la transmisión de la propiedad, y encuentra su sentido en la ausencia o las razones del propietario por las cuales se transmite la propiedad a título gratuito. En el caso de las sucesiones, se efectuará la transmisión al momento de la muerte del propietario y se hayan nombrado herederos o legatarios, pero hubo un acto por parte del dueño de querer transmitir su propiedad después de fallecido.

#### **1.2.1.b.a.e A título inter vivos:**

De acuerdo con el concepto de **Manuel Ossorio**, la adquisición a título entre vivos es “la que debe surtir efecto o realizarse en vida del transmitente, como una permuta o una donación con entrega inmediata de bienes.”<sup>103</sup>

**Arteaga** manifiesta peculiarmente que solo la sucesión por causa de muerte es un modo de adquirir derechos reales *mortis causa*, los demás operan entre vivos<sup>104</sup>, es decir, que se adquiere la propiedad con la transmisión entre dos o más personas que están vivas.

**Mnasilla Pizá** señala que “los modos de adquirir la propiedad por acto entre vivos, son los que se dan por la celebración de actos jurídicos tales como la

---

<sup>102</sup> Mansilla Pizá, Emiliano. *Op. Cit.* Página 29

<sup>103</sup> Adquisición inter vivos. Ossorio, Manuel. *Op. Cit.* Disponibilidad y Acceso en: <http://www.foroderechoguatemala.org/wp-content/uploads/2011/07/ManuelOssorio.pdf>. Fecha de Consulta: 17 de marzo del 2016

<sup>104</sup> Artega Carvajal, Jaime. *Op. Cit.* Página 347

celebración de diversos contratos, como lo son la compraventa, la donación, la permuta, etc.”<sup>105</sup>

Hay que recalcar que toda adquisición de la propiedad entre vivos sucede en cualquier negocio jurídico o contratación que se celebre entre dos partes que se encuentren vivas.

Expresa **Vásquez Ortiz** que la transmisión de la propiedad a título inter vivos es aquella “que se realiza durante la vida de las personas, de los sujetos interesados, en este sentido se encuentran todos aquellos actos propios del tráfico mercantil, cualquier acto jurídico que represente una transmisión del dominio de derechos sujetos durante su vida”.<sup>106</sup>

Para **Vladimir Aguilar** “la sucesión entre vivos supone el traspaso de la posición jurídica de una persona a otra, ambas vivientes.”<sup>107</sup> De igual forma se expresa **Lacruz Berdejo** indicando que la transmisión o sucesión entre vivos “supone el traspaso de la posición jurídica de una persona a otra, ambas vivas.”<sup>108</sup>

De conformidad con el folleto realizado por la **Universidad Interamericana para el Desarrollo** “las transmisiones entre vivos requieren forzosamente la voluntad de las partes y la presencia de los mismos, ya sea por sí mismos o por interpósita persona.”<sup>109</sup>

**Carlos Vidal Taquini** establece que el acto entre vivos “contempla la transferencia cuya eficacia no depende del fallecimiento de aquel en cuya

---

<sup>105</sup> Mansilla Pizá, Emiliano. *Op. Cit.* Página 29

<sup>106</sup> Vásquez Ortiz, Carlos Humberto. *Op. Cit.* Página 41

<sup>107</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Op. Cit.* Página 9.

<sup>108</sup> Lacruz Berdejo, José Luis. *Elementos del Derecho Civil. Tomo V: Sucesiones. Op. Cit.* Página 9

<sup>109</sup> Universidad Interamericana para el Desarrollo. *Op. Cit.* Disponibilidad y Acceso en:

[http://moodle2.unid.edu.mx/dts\\_cursos\\_md/ejec/DE/PD/S06/PD06\\_Lectura.pdf](http://moodle2.unid.edu.mx/dts_cursos_md/ejec/DE/PD/S06/PD06_Lectura.pdf). Fecha de Consulta: 13 de marzo del 2016

cabeza se encontraba la titularidad del derecho en cuestión. Implica en todos los casos una transferencia singular.”<sup>110</sup>

De lo anterior se desprende que toda adquisición de la propiedad que se suscite en vida de las partes, será a título particular, pues se transmitirá un bien determinado. Lo esencial de esta adquisición es que ambas partes deberán estar vivas al momento del acto de transmisión.

#### **1.2.1.b.a.f Por causa de muerte:**

Una vez abordado el tema de la adquisición entre vivos, procede a hacerse referencia a la adquisición por causa de muerte; **Vladimir Aguilar** manifiesta que “la sucesión *mortis causa* supone la atribución de una persona de la posición que otra abandona al morir.”<sup>111</sup>

**Castán Tobeñas** citado por Vladimir Aguilar expresa que la transmisión de la propiedad por causa de muerte “es la subrogación de una persona en los bienes y derechos transmisibles dejados a su muerte por otra.”<sup>112</sup>

La adquisición por causa de muerte supone que una persona se convierta en propietaria de los bienes del fallecido, es por tanto, que se procede a tomar posesión por los procedimientos legales para que la transmisión de la propiedad se perfeccione.

Al respecto, **Vásquez Ortiz** señala que el presupuesto esencial para que tenga lugar la transmisión de la propiedad por causa de muerte es que el titular de los bienes muera, esto conduce a la teoría de la herencia de la sucesión.<sup>113</sup> **Lacruz Berdejo** establece con un mismo criterio que la transmisión *mortis causa*, es la atribución a una persona de la posición que

---

<sup>110</sup> Vidal Taquini, Carlos H. *Derechos Sucesorio. Tomo I.* Argentina. Instituto de Investigaciones Jurídicas y Sociales Ambrosio L. Gioja. Página 20.

<sup>111</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Op. Cit.* Página 9.

<sup>112</sup> *Loc. Cit.*

<sup>113</sup> Vásquez Ortiz, Carlos Humberto. *Op. Cit.* Página 41

otra abandona al morir, por lo que es como la subrogación de una persona en los bienes y derechos transmisibles dejados a su muerte por otra.<sup>114</sup>

Esto significa que una persona toma el lugar de otra en cuanto a la propiedad de los bienes cuando el dueño de los mismos fallece, es decir que por el hecho natural de la muerte, la persona se convierte en propietario en cuanto al haber patrimonial del fallecido, siempre y cuando este último lo haya establecido en su declaración de última voluntad.

**Ospina Fernández y Acosta** explican claramente esta forma del modo derivativo de adquirir la propiedad, señalando que “se entiende que un acto es por causa de muerte cuando este acontecimiento produce la transmisión de la totalidad del patrimonio, o de una cuota de este, o de uno o más bienes u obligaciones determinados de la persona fallecida a otra.”<sup>115</sup>

De conformidad con lo que expone la **Universidad Interamericana para el Desarrollo** en su folleto, “las transmisiones mortis causa se producen únicamente por herencia o por legado.”<sup>116</sup> **Taquini** sostiene que la transmisión por causa de muerte es “aquella cuya eficacia depende del fallecimiento del titular del derecho transmitido. Puede serlo a título singular o universal.”<sup>117</sup>

Es pertinente hacer mención que en este tipo de adquisición, la persona solo podrá convertirse en propietario cuando el dueño del bien o bienes muere, por lo que se tendrá que abrir un proceso sucesorio para poder declarar quiénes son herederos y legatarios, por lo que también se hace alusión a las figuras estudiadas con antelación, ya que si son herederos se realizará a título universal, y si son legatarios será a título particular.

---

<sup>114</sup> Lacruz Berdejo, José Luis. *Elementos del Derecho Civil. Tomo V: Sucesiones. Op. Cit.* Páginas 9 y 10.

<sup>115</sup> Ospina Fernández, Guillermo y Eduardo Ospina Acosta. *Teoría General del Contrato y del Negocio Jurídico.* Colombia. Editorial Temis. 2000. Sexta Edición. Página 56.

<sup>116</sup> Universidad Interamericana para el Desarrollo. *Op. Cit.* Disponibilidad y Acceso en: [http://moodle2.unid.edu.mx/dts\\_cursos\\_md/ejec/DE/PD/S06/PD06\\_Lectura.pdf](http://moodle2.unid.edu.mx/dts_cursos_md/ejec/DE/PD/S06/PD06_Lectura.pdf). Fecha de Consulta: 13 de marzo del 2016

<sup>117</sup> Vidal Taquini, Carlos H. *Op. Cit.* Página 20.

**Arteaga** indica que la sucesión por causa de muerte es también un modo derivado de transmitir o adquirir la propiedad, “porque es necesario para que el heredero adquiriera, por ese modo, que los derechos que se le adjudiquen en la sucesión del causante realmente fueran de éste, de lo contrario no hay lugar a herencia.”<sup>118</sup>

Recalcar que la transmisión de la propiedad por causa de muerte es un modo derivativo es necesario, ya que es un requisito fundamental que los bienes que serán heredados o legados hayan sido propiedad legítima del causante, de igual manera que quienes sustituyan al sucesor como nuevos propietarios deberán haber sido declarados como herederos y legatarios de acuerdo a los procedimientos establecidos en la ley.

Antes de entrar a analizar modos derivativos de adquirir la propiedad, se realiza la salvedad de que se estudiarán los sucesos más importantes de transmisión de la propiedad, los cuales, suceden comúnmente en la vida humana, durante y hasta el ocaso de la misma, se hará referencia únicamente a la adquisición por contrato y por herencia, estableciendo un enfoque principal al contrato, que es el tema que interesa.

### **1.2.1.c Adquisición de la Propiedad por Herencia**

Una vez dejado en claro que la propiedad puede adquirirse por causa de muerte, la que puede ser a título universal, es preciso entrar al estudio de la figura que contempla las formas antes mencionadas, siendo la herencia un modo derivativo de adquirir la propiedad.

Para **José María García Urbano** “el objeto central del derecho de sucesiones es la herencia, la cual se entiende como el conjunto de bienes, derechos, acciones y obligaciones transmisibles, por no extinguirse con la muerte del titular.”<sup>119</sup>

---

<sup>118</sup> Arteaga Carvajal, Jaime. *Op. Cit.* Página 115

<sup>119</sup> García Urbano, José María. *Instituciones de Derecho Privado (Ciencias Políticas). Tomo II.* España. Universidad Nacional de Educación a Distancia – Madrid. 1995. Página 91.

**Carlos Vidal Taquini** en bases legales establece que los codificadores tienden a regular a la herencia y la sucesión como sinónimos, aclarando que la herencia es lo que recibe el heredero y no la sucesión, de tal modo que lo que se transmite y adquiere el heredero es la herencia.<sup>120</sup>

Es pertinente hacer mención que la herencia se adquirirá solamente si el propietario de los bienes a transmitir ha fallecido, y para que esto suceda se deberá llevar a cabo un proceso sucesorio para la declaración de los herederos, por lo que la sucesión es el proceso y la herencia es aquella masa de bienes, derechos y obligaciones que se transmitirán.

**Lacruz Berdejo** manifiesta al respecto que es en la fase de la adquisición de la herencia es donde se transfiere la propiedad de una persona a otra, estableciendo que “consiste en el hecho de quedar investido como heredero del conjunto de titularidades transmisibles del causante y el derecho de la herencia se suele descomponer, desde un punto de vista didáctico en elementos: A. Son elementos personales los dos polos subjetivos de la sucesión *mortis causa*: el difunto o causante y el sucesor. B. Son elementos formales, de una parte el título sucesorio, el testamento o la declaración de herederos abintestato. C. Finalmente, el elemento real de la sucesión lo constituyen los bienes y derechos que se heredan.”<sup>121</sup>

Dentro de la dinámica sucesoria participan diversos elementos importantes para que la transmisión de la herencia pueda darse, los que expone Berdejo son esenciales para determinar qué tipo de proceso se llevará a cabo y quiénes serán los que adquirirán ese conjunto de bienes, derechos y obligaciones del causante. En un proceso sucesorio siempre habrá un causante, herederos, un testamento (sucesión testamentaria) y en su ausencia la ley determinará como se repartirá la herencia (sucesión intestada), y lo más importante es la herencia, la cual es la verdadera razón por la cual se lleva a cabo dicho proceso.

---

<sup>120</sup> Vidal Taquini, Carlos H. *Op. Cit.* Página 21.

<sup>121</sup> Lacruz Berdejo, José Luis. *Elementos del Derecho Civil. Tomo V: Sucesiones. Op. Cit.* Página 31



Al respecto de la herencia, **Rodríguez y Toledo** establecen que, ésta corresponde a la “universalidad de los bienes, derechos y obligaciones de una persona fallecida que no se extinguen por su muerte. No solo es un modo de adquirir la propiedad, sino que también regula las responsabilidades del heredero.”<sup>122</sup>

Como se mencionó con antelación, cuando se transmite la herencia no solamente se adquieren bienes en propiedad, sino que también se transmiten las obligaciones que tenía el causante en vida, siempre y cuando la muerte no extinguiera las mismas, razón por la cual se dice que la herencia regula responsabilidades del heredero.

Igualmente expresa **Brugi** al indicar que en cuanto a la sucesión hereditaria y el legado, es la adquisición de la propiedad por el heredero o legatario. En la sucesión testamentaria, la adquisición de pleno derecho de la propiedad acaece por un acto de última voluntad; en cambio en la legítima el fundamento inmediato de la adquisición es la ley misma, a tenor de la cual el adquirente tiene el título de heredero. Con ella no nace, en verdad, un nuevo derecho, una propiedad, sino que se continúa en el heredero el derecho que pertenecía al difunto, como es propio de la sucesión.<sup>123</sup>

Se aclara que la herencia se transmite a título universal, ya que si es a título particular se reconoce como legado, de tal forma que se sucede a través herencia el conjunto de bienes, derechos y obligaciones, como ya se ha referido.

De conformidad con **Vásquez Ortiz**, la muerte de una persona plantea en el orden jurídico el problema de la transmisión de aquellas relaciones jurídicas de que se es titular en vida y que se extinguen con el fallecimiento; y la posibilidad de que las de carácter patrimonial, se transmitan a una o varias personas de

---

<sup>122</sup> Rodríguez Montero, Gustavo E. e Iliana de la C. Concepción Toledo. *Op. Cit.* Disponibilidad y Acceso en: <http://www.eumed.net/libros-gratis/2011c/1001/indice.htm>. Fecha de Consulta: 15 de marzo del 2016.

<sup>123</sup> Lacruz Berdejo, José Luis. *Elementos del Derecho Civil. Tomo V: Sucesiones. Op. Cit.* Página 148

forma testamentaria o legítima.<sup>124</sup> **Vladimir Aguilar** complementa al establecer que por medio de la herencia, que comprende tanto el activo como el pasivo del difunto, los derechos y obligaciones transmisibles al momento de la muerte del causante, que equivale a una unidad del patrimonio, entra como nuevo titular el heredero.<sup>125</sup>

Concluyendo con la adquisición de la propiedad por herencia, es necesario traer a colación lo que **Mansilla Pizá** manifiesta, ya que es muy atinado al establecer que al definir la herencia como el conjunto de bienes, derechos y obligaciones que se reciben de una persona por su muerte, se puede dar cuenta que esta figura jurídica por sí, sin mayor requerimiento, requisito o cortapisa permite la transmisión de la propiedad de uno o más bienes de una persona que ha fallecido a otra u otras que los reciben y a los que se denomina herederos o sucesores. La herencia, por tanto, es otra forma derivada de transmitir la propiedad, toda vez que existe un propietario anterior (causante) que le transmite al heredero o legatario la propiedad de un bien en su acto de última voluntad.<sup>126</sup>

#### 1.2.1.d Adquisición de la Propiedad por Contrato

La adquisición derivativa de la propiedad se da por excelencia a través del contrato, debido a que es el medio más común por el cual se transmite la propiedad de un bien con el amparo de la ley y fundamentalmente por la voluntad de los contratantes, por lo tanto, es el negocio jurídico perfecto para transmitir la propiedad.

Para **O'callaghan** el concepto más preciso de contrato es: negocio jurídico bilateral productor de obligaciones, la cual necesita ser relacionada con el concepto de negocio jurídico, que es la declaración de voluntad a la que el

---

<sup>124</sup> Vásquez Ortiz, Carlos Humberto. *Op. Cit.* Página 137.

<sup>125</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Op. Cit.* Páginas 37, 38 y 39

<sup>126</sup> Mansilla Pizá, Emiliano. *Op. Cit.* Disponibilidad y Acceso en: <http://www.eumed.net/libros-gratis/2010b/696/MODOS%20DERIVADOS%20DE%20ADQUIRIR%20EL%20DERECHO%20DE%20PROPIEDAD.htm>.

Fecha de consulta: 15 de marzo del 2016.

Derecho atribuye efectos coincidentes con la misma; por tanto, los sujetos declaran su voluntad de producir obligaciones y efectivamente las producen.<sup>127</sup>

**Néstor De Buen Lozano** citado por Nery Muñoz, considera que el contrato “es un acuerdo espontáneo de voluntades, que persiguen fines distintos, adecuados a la ley y a las buenas costumbres, generalmente consensual y excepcionalmente formal, para la creación y transmisión inmediata, diferida y condicional, temporal o permanentemente, de derechos y obligaciones de contenido patrimonial.”<sup>128</sup>

Es pues, a través del contrato, por medio del cual las partes consienten transmitir la propiedad ya sea por un contrato de compraventa, donación e incluso por un contrato de promesa en el cual el propietario se compromete a transferir la propiedad de un bien en un futuro.

De conformidad con **Lacruz Berdejo**, “se entiende por contrato el acuerdo de voluntades entre dos o más personas creador de derechos y obligaciones entre ellas. En la actualidad rige en esta materia, como principio, el llamado de autonomía de la voluntad, según el cual puede contratarse sobre cualquier materia no prohibida, y todo acuerdo de voluntades que en la intención de las partes se dirija a vincularlas entre sí creando derechos y correlativas obligaciones es contrato, obliga, y en cuanto tal contrato goza de la protección del ordenamiento.”<sup>129</sup>

La autonomía de la voluntad es un elemento importantísimo en la contratación, ya que es un requisito sin el cual el contrato no puede celebrarse, ya que si no existe una voluntad plena, el negocio jurídico no puede considerarse libre.

---

<sup>127</sup> O’callaghan Muñoz, Xavier. *Compendio de Derecho Civil. Tomo II Derecho de Obligaciones*. España. Editoriales Revista de Derecho Privado, Editoriales de Derecho Reunidas. 1994. Página 235.

<sup>128</sup> Muñoz, Nery Roberto. *La Forma Notarial en el Negocio Jurídico*. Guatemala. Fundación Infoconsult Editores. Segunda edición. 2002. Página 3

<sup>129</sup> Lacruz Berdejo, José Luis. *Op. Cit.* Página 271.

Por eso, **Rubén Alberto Contreras Ortiz** manifiesta que el “contrato es el negocio jurídico bilateral, constituido por el acuerdo pleno, consciente y libre de voluntades de dos o más personas particulares, iguales ante la ley, que fundado en una causa lícita produce efectos jurídicos idóneos para crear, modificar, transmitir o extinguir obligaciones de naturaleza patrimonial.”<sup>130</sup>

**Ricardo Alvarado y José Antonio Gracias** se pronuncian al respecto y manifiestan que el contrato es el “acuerdo de voluntades, anteriormente divergentes, por virtud del cual los otorgantes dan vida, modifican o extinguen una relación de carácter patrimonial.”<sup>131</sup> En este mismo sentido, **Fernando Flores Gómez** expresa que el contrato tiene una función positiva en virtud de que es el acuerdo de voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones.<sup>132</sup> Se refiere pues, a que tiende a crear o transmitir un derecho y no a extinguir obligaciones, esto en el estricto sentido de lo que significa el contrato.

Menciona **Vladimir Aguilar** que resulta ineludible la referencia a la propiedad cuando de hablar sobre el contrato se trata, ya que éste “es un mecanismo de circulación de la riqueza, bien en forma de cosas, bien en forma de servicios, y dicha riqueza viene representada básicamente por la propiedad de cosas materiales singularmente inmuebles.”<sup>133</sup>

A raíz de lo anterior, se establece que a través del contrato se da una contraprestación bilateral, que produce un equilibrio patrimonial entre las partes, en la cual, muy comúnmente se transfiere la propiedad de un bien inmueble, y se realiza la contratación sobre este tipo de bienes ya que representan un valor económico significativo además de lo que significa en la vida de una persona.

---

<sup>130</sup> Contreras Ortiz, Rubén Alberto. *Op. Cit.* Página 207.

<sup>131</sup> Alvarado Sandoval, Ricardo y José Antonio Gracias González. *El Notario ante la Contratación Civil y Mercantil*. Guatemala. Editorial Estudiantil Fenix. 2011. Cuarta Edición. Página 75.

<sup>132</sup> Gómez G. Fernando Flores. *Op. Cit.* Página 281.

<sup>133</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Los Contratos Civiles en Particular*. Guatemala. Editorial Serviprensa. 2009. Página 48.

**Mansilla Pizá** realiza la consideración de que “el contrato es el acto jurídico bilateral que se constituye por el acuerdo de voluntades entre dos o más personas cuya finalidad es la creación, modificación, transmisión o extinción de derechos y obligaciones, como consecuencia del reconocimiento de una norma de derecho puede señalarse con toda precisión que atendiendo a la legislación positiva vigente, la propiedad sobre un bien puede ser adquirida mediante este acuerdo de voluntades que puede ser oneroso (compraventa) o gratuito (donación). Se constituye por sí solo como un medio eficaz de transmisión de la propiedad de cosas ciertas y determinadas, es decir la propiedad se transfiere como consecuencia directa e inmediata del contrato sin necesidad de recurrir a ninguna forma o solemnidad más.”<sup>134</sup>

En resumidas cuentas, **Pizá** coloca al contrato en la clase de modo derivado de adquirir la propiedad ya que “existe un bien cuya propiedad se transmite, un propietario que manifiesta su voluntad de transmitir la propiedad y un tercero que igualmente externa su voluntad de adquirir la propiedad de dicho bien.”<sup>135</sup>

El contrato tiene relevancia en las garantías de la adquisición de bienes inmuebles ya que en este, las partes pueden estipular en su cláusulado una serie de medidas y protecciones que benefician tanto al enajenante como al adquirente de la propiedad inmueble, por lo que la adquisición por contrato será parte esencial de dichas garantías.

### 1.3 El Adquirente o Consumidor Inmobiliario

De conformidad con la **Ley de Protección al Consumidor y Usuario Decreto número 006-2003 del Congreso de la República de Guatemala**, el consumidor es toda “persona individual o jurídica de carácter público o privado nacional o extranjera, que en

---

<sup>134</sup> Mansilla Pizá, Emiliano. *Op. Cit.* Disponibilidad y Acceso en: <http://www.eumed.net/libros-gratis/2010b/696/MODOS%20DERIVADOS%20DE%20ADQUIRIR%20EL%20DERECHO%20DE%20PROPIEDAD.htm>. Fecha de consulta: 14 de marzo del 2016.

<sup>135</sup> *Ibid.* Disponibilidad y Acceso en: <http://www.eumed.net/libros-gratis/2010b/696/MODOS%20DERIVADOS%20DE%20ADQUIRIR%20EL%20DERECHO%20DE%20PROPIEDAD.htm>. Fecha de consulta: 15 de marzo del 2016.

virtud de cualquier acto jurídico oneroso o por derecho establecido, adquiera, utilice o disfrute bienes de cualquier naturaleza.”<sup>136</sup>

La ley no se refiere expresamente a lo que significa el consumidor inmobiliario, sin embargo, establece que la persona que adquiera bienes de cualquier naturaleza es un consumidor, se infiere que aquí se encuentra inmersa dicha figura, ya que si adquiere para su goce y disfrute bienes inmuebles, será considerado como tal.

**Luis Antonio Soler Pascual** en base a preceptos legales, establece que son consumidores las personas físicas o jurídicas que adquieren, utilizan o disfrutan como destinatarios finales, bienes muebles o inmuebles, productos, cualquiera que sea la naturaleza pública o privada, individual o colectiva, de quienes los producen, facilitan, suministran o expidan.<sup>137</sup>

La definición anterior se asemeja a la que establece la ley nacional, con la diferencia que se hace mención expresa a la adquisición de bienes inmuebles, por lo que se acerca más a aclarar lo que significa el consumidor inmobiliario.

Añade **Vladimir Aguilar** que el consumidor “es cualquier persona física o jurídica, que actuando fuera de su actividad profesional, se encuentra en determinada situación o posición jurídica inferior. De inferioridad sobre todo, en la carencia de la información necesaria para no oponer error obstativo en su prestación del consentimiento o de prestación obligada para contratar el bien o servicio objeto de la contraprestación.”<sup>138</sup>

De lo anterior se desprende que, el consumidor inmobiliario puede ser una o varias personas individuales o una entidad con personalidad jurídica, en las cuales se encuentra la voluntad y el deseo de adquirir bienes inmuebles para satisfacer sus necesidades de acuerdo a sus intereses.

---

<sup>136</sup> Congreso de La República de Guatemala. Ley de Protección al Consumidor y Usuario Decreto No. 006-2003. Artículo 3

<sup>137</sup> Soler Pascual, Luis Antonio. *Los Consumidores Ante la Adquisición de un Bien Inmueble en Proyecto o en Fase de Construcción*. Revista de la Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas de Elche. Volumen I. Publicación número 3. España. Enero del 2008. Página 95.

<sup>138</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Los Contratos Civiles en Particular*. Op. Cit. Página 85.

**Esteban Javier Arias Caú** brinda una definición sobre lo que es el adquirente o consumidor inmobiliario, indicando que “es aquel que interviene en un contrato de compraventa de un inmueble nuevo a título oneroso y para su consumo final.”<sup>139</sup> De igual forma, **Lina Medina y Andrés Vásquez** consideran que el consumidor o adquirente inmobiliario es quien adquiere un inmueble con el fin de satisfacer sus necesidades.<sup>140</sup>

Al no existir demasiados criterios doctrinales fieles o una definición legal nacional que defina expresamente lo que engloba la figura del consumidor inmobiliario, se entiende por éste como aquella persona individual o jurídica que obtiene en propiedad, exclusivamente bienes inmuebles, por medio de un negocio jurídico oneroso para su utilización y disfrute personal.

Esta figura es importante ya que más adelante se entraran a conocer las garantías que protegen a los consumidores de bienes inmuebles al momento de adquirir uno de manera onerosa y en acto entre vivos y que le brindan seguridad jurídica sobre el mismo.

### 1.3.1 Derechos de los Consumidores

El consumidor goza de derechos al momento de adquirir bienes para su uso, goce y disfrute, y éstos son la génesis de la protección jurídica de los mismos en sus distintas relaciones de consumo.

---

<sup>139</sup> Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba. Esteban Javier Arias Caú. Interpretación judicial en torno al consumidor inmobiliario dentro de la relación de consumo. Argentina. 2008. Disponibilidad y Acceso: <http://www.acaderc.org.ar/doctrina/articulos/interpretacion-judicial-en-torno-al-consumidor>. Fecha de consulta: 02 de febrero del 2016

<sup>140</sup> Universidad Militar Nueva Granada. Medina Venegas, Lina Marcela y Jeisson Andrés Vásquez Torres. Responsabilidad de las Fiduciarias Frente a los Consumidores Inmobiliarios. Colombia. 2014. Disponibilidad y Acceso en: <http://repository.unimilitar.edu.co/bitstream/10654/12850/2/MONOGRAF%C3%8DA%20FIDUCIA%20INMOBILIARIA%20Y%20ESTATUTO%20AL%20CONSUMIDOR.pdf>. Fecha de Consulta: 18 de marzo del 2016.

De acuerdo con **José Ovalle Favela** los derechos del consumidor son el “conjunto de derechos que se confieren específicamente a los consumidores en sus relaciones de consumo con los proveedores de bienes y servicios”.<sup>141</sup>

**Vladimir Aguilar Guerra** señala que “se denomina derecho de consumo a las normas, de distinta naturaleza y origen, que atienden, por diversas vías, a la protección de los intereses jurídicos y económicos, personales y sociales, de los consumidores.”<sup>142</sup>

De acuerdo a la **Ley de Protección al Consumidor y Usuario Decreto número 006-2003 del Congreso de la República de Guatemala**<sup>143</sup>, son derechos básicos de los consumidores y usuarios:

- a) La protección a su vida, salud y seguridad en la adquisición, consumo y uso de bienes y servicios.
- b) La libertad de elección del bien o servicio.
- c) La libertad de contratación.
- d) La información veraz, suficiente, clara y oportuna sobre los bienes y servicios, indicando además si son nuevos, usados o reconstruidos, así como también sobre sus precios, características, calidades, contenido y riesgos que eventualmente pudieren presentar.
- e) La reparación, indemnización, devolución de dinero o cambio del bien por incumplimiento de lo convenido en la transacción y las disposiciones de ésta y otras leyes o por vicios ocultos que sean responsabilidad del proveedor.
- f) La reposición del producto o, en su defecto, a optar por la bonificación de su valor en la compra de otro o por la devolución del precio que se haya pagado en exceso, cuando la calidad o cantidad sea inferior a la indicada.

---

<sup>141</sup> Ovalle Favela, José. *Derechos del Consumidor*. México. Universidad Nacional Autónoma de México. 2010. Página 24.

<sup>142</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Los Contratos Civiles en Particular*. Op. Cit. Página 85.

<sup>143</sup> Congreso de La República de Guatemala. *Ley de Protección al Consumidor y Usuario*. Op. Cit. Artículo 4.



g) La sostenibilidad de precios con el que se oferte, promocióne, publicite o marque el producto en el establecimiento comercial respectivo.

h) La devolución al proveedor de aquellos bienes que éste le haya enviado sin su requerimiento previo. En este caso, el consumidor o usuario no está obligado a asumir responsabilidad ni a efectuar pago alguno, salvo si se comprueba que el consumidor o usuario ha aceptado expresamente el envío o entrega del bien o lo ha utilizado o consumido.

i) Recibir educación sobre el consumo y uso adecuado de bienes o servicios que le permita conocer y ejercitar sus derechos y obligaciones.

j) Utilizar el libro de quejas o el medio legalmente autorizado por la Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor, para dejar registro de su disconformidad con respecto a un bien adquirido o un servicio contratado.

El consumo de bienes y servicios comprende el ejercicio de derechos fundamentales como la vida y la libertad, los cuales merecen protección para evitar abusos en las relaciones de consumo. Al adquirir un inmueble, el consumidor inmobiliario deberá estar seguro de que el mismo no atente contra su vida, ya que deberá contar con la garantía que la infraestructura sea estable y que lo resguarde de cualquier tipo de situaciones; así mismo en la contratación, deberá existir libertad para establecer las estipulaciones que cada parte crea conveniente para prevenir estafas o incumplimientos, por lo que se adquiere el bien inmueble con base en la veracidad y buena fe.

Es indispensable que el bien inmueble a adquirir cuente con el estándar de calidad por el que se está pagando, garantizando al consumidor inmobiliario que se entrega un bien apto para habitar y utilizar, así como también mantenerse informado es un derecho reconocido para evitar que surjan confusiones y mal entendidos en el bien inmueble que se obtendrá en propiedad.

**Capítulo 2:**  
**El Consumidor Inmobiliario Frente a la**  
**Adquisición de Bienes Inmuebles y sus Garantías.**

## **2.1 Garantía**

Es menester comenzar con establecer qué es una garantía y qué se entiende como tal para efectos del presente trabajo de investigación, ya que estas serán el eje primario del mismo y es necesario brindar desde el principio su significado y objeto.

Según la **Comisión Federal del Comercio**, la cual es una agencia estadounidense de protección al consumidor, establece que cuando una persona compra algo de precio considerable, el fabricante o el vendedor hace una promesa importante de respaldar el normal funcionamiento del producto, a esto se le llama garantía.<sup>144</sup>

Pareciera que de conformidad al concepto anterior, la garantía va dirigida a la adquisición de bienes muebles de valor considerable, al establecer que se asegura el buen funcionamiento del producto, sin embargo, se puede relacionar en la adquisición de bienes inmuebles, ya que el vendedor inmobiliario deberá dar seguridad al adquirente de que el inmueble le será entregado y que el mismo cumple con los parámetros estándares de construcción, ubicación del terreno y el estado del mismo.

De acuerdo con la **Real Academia Española**<sup>145</sup> y los diccionarios jurídicos de **Guillermo Cabanellas**<sup>146</sup> y **Manuel Ossorio**<sup>147</sup> la garantía es aquella seguridad o protección frente a un peligro o contra un riesgo.

Esta definición de garantía brinda la esencia de la misma, ya que en principio, lo que se busca a través de ésta es la certeza de que cualquier inconveniente, peligro, riesgo o

---

<sup>144</sup> Comisión Federal de Comercio. Garantías. Estados Unidos. 2011. Disponibilidad y Acceso en: <https://www.consumidor.ftc.gov/articulos/s0252-garantias>. Fecha de Consulta 28 de marzo del 2016.

<sup>145</sup> Garantía. Diccionario de la Real Academia Española. España. Disponibilidad y Acceso en: <http://dle.rae.es/?id=UNs0WGG>. Fecha de consulta: 30 de marzo del 2016

<sup>146</sup> Garantía. Cabanellas, Guillermo. *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*. Revisada actualizada y ampliada por Luis Alcalá Zamora y Castillo Tomo VII. Argentina. Editorial Heliasta. 2001. Vigésima Séptima Edición. Página 434

<sup>147</sup> Garantía. Ossorio, Manuel. *Op. Cit.* Disponibilidad y Acceso en: <http://www.foroderechoguatemala.org/wp-content/uploads/2011/07/ManuelOssorio.pdf>. Fecha de Consulta: 30 de marzo del 2016

amenaza que pueda surgir en cualquier asunto sea prevenido, evitando que se ocasione un daño. Por lo tanto las personas buscan la garantía como un mecanismo de protección contra el futuro menoscabo a su integridad y patrimonio.

En otro sentido se refiere el **Diccionario Jurídico Consultor Magno**, ya que introduce a la garantía en el ámbito de las obligaciones al establecer que la misma es aquella “forma o mecanismo legal para asegurar el cumplimiento de una obligación.”<sup>148</sup>

Este concepto de garantía es el que interesa para esta investigación, en virtud de que al momento de adquirir la propiedad de un bien inmueble se genera un negocio jurídico contractual en el cual existen obligaciones que las partes deberán cumplir, como lo es el pago y la entrega de la cosa pactada, en donde deberán acordar aquellas garantías que brinden la seguridad jurídica necesaria para satisfacer dicho negocio.

La garantía posee diversas concepciones dependiendo del ámbito en el cual se aplicará, de esta forma y a manera de ilustración **Ricardo Lorenzetti** manifiesta que “el vocablo garantía tiene significados diversos dentro del ordenamiento jurídico:

- En el derecho constitucional las garantías denotan un modo específico de protección a los derechos fundamentales.
- En el derecho de daños la garantía es un factor de atribución de responsabilidad.
- En el derecho contractual se utiliza el término para calificar una ampliación de las obligaciones del acreedor.
- En el derecho de los contratos se estudia la garantía como un reforzamiento del crédito del acreedor, agregando un obligado más al deudor originario.”<sup>149</sup>

Al momento de adquirir la propiedad puede suceder una dualidad en cuanto a las calidades de acreedor y deudor, ya que tanto el enajenante del inmueble como el adquirente del mismo serán acreedores ya que el primero espera el pago del bien y el

---

<sup>148</sup> Garantía. Magno. Diccionario Jurídico Consultor Magno. Argentina. Editorial Circulo Latino Austral. 2010 Página 120.

<sup>149</sup> Lorenzetti, Ricardo Luis. *Tratado de los Contratos*. Tomo III. Argentina. Ediciones Rubinzal-Culzoni Editores. Segunda Edición. 2007. Página 476

segundo que le sea entregado el bien, teniendo ambas partes la obligación de dar y el derecho de recibir la entrega del bien y del pago.

**Lorenzetti** indica también que según su objeto, la garantía puede ser inmobiliaria y mobiliaria, por lo que la garantía sobre bienes inmuebles ha sido la más considerada en la mayoría de legislaciones. Numerosas garantías son creadas con el propósito directo de garantizar, o bien admiten finalidades múltiples y son utilizadas como negocios indirectos con finalidad de garantía.<sup>150</sup>

El objeto de la garantía que interesa para el presente trabajo es la que recae sobre bienes inmuebles, sin confundirla con las garantías que el Código Civil reconoce como derechos reales, ya que estas están dirigidas a la protección del enajenante y no del consumidor inmobiliario; el verdadero enfoque de las garantías a tratar en esta investigación son aquellas que van dirigidas a proteger al adquirente de bienes inmuebles.

Si bien es cierto, no se hace alusión a los derechos reales de garantía, estas pueden servir como referencia para establecer la finalidad de la garantía que interesa. **Brañas** manifiesta que el nombre, derechos reales de garantía, lo dice: estos derechos surgen a la vida jurídica en razón de otro derecho, cuyo cumplimiento garantizan. Se llaman así estos derechos porque van encaminados a asegurar o garantizar un crédito, y tienen una condición jurídica, como es la de ser derechos accesorios que se constituyen siempre en relación de dependencia de una obligación principal.<sup>151</sup>

En la adquisición contractual de bienes inmuebles se pueden plasmar estas garantías que asegurarán al consumidor inmobiliario la adquisición del bien, lo que las convierte en accesorias, pues dependen de la obligación, y precisamente se pretende que la misma sea cumplida.

Es importante traer a colación, que estas denotaciones de garantía son aplicables para la presente investigación, entendiéndose como garantía como aquel derecho que goza la persona que va a adquirir un bien inmueble ya sea por una relación contractual o por

---

<sup>150</sup> *Ibid.* Páginas 483 y 484

<sup>151</sup> Brañas, Alfonso. *Op. Cit.* Página 376

cualquier otro medio de adquirir la propiedad, de que ese bien le será entregado con certeza de que no le será afectado su derecho de propiedad. Por lo tanto se garantiza el bien inmueble, el terreno, la construcción y las finanzas para adquirirlo.

## **2.2 Cumplimiento de la Obligación**

Ya se ha mencionado con anterioridad que al referirse al ámbito de las garantías en la adquisición de bienes inmuebles se alude al cumplimiento de las obligaciones, que son elemento esencial en los negocios jurídicos contractuales, cuya principal esencia es que son bilaterales, es decir que intervienen las voluntades de ambas partes existiendo el deseo de crear una relación jurídica de transmisión del derecho de propiedad.

Sergio y Danilo ambos de apellidos **Madrazo Mazariegos**<sup>152</sup>, **Brañas**<sup>153</sup> y **Lacruz Berdejo**<sup>154</sup> coinciden al establecer que la razón de ser del nacimiento de toda obligación, es en definitiva el cumplimiento de la misma, es por tanto, creada para ser cumplida, por eso el cumplimiento no es más que el desarrollo físico de la obligación, y surge del interés de cada parte porque la prestación sea realizada en el tiempo y en la forma convenidos, a efecto que queden satisfechos sin necesidad de acudir a medidas coercitivas y queden liberados del vínculo jurídico que los unían.

En principio, en la relación jurídica contractual las partes poseen la entera confianza que el vínculo generado en dicha relación será cumplido a cabalidad por convenir intereses comunes y beneficiosos para ambas partes, sin embargo, al intervenir los intereses de ambas partes, se obvian las posibilidades del surgimiento de problemáticas que puedan interferir en el cumplimiento de lo convenido a raíz de las voluntades bilaterales, es por ello que proteger el cumplimiento de la obligación es muy importante, presentándose como la primera garantía al momento de enajenar y adquirir un bien inmueble.

---

<sup>152</sup> Madrazo Mazariegos, Sergio y Danilo Madrazo Mazariegos. *Compendio de Derecho Civil y Procesal*. Guatemala. Magaña Terra Editores. 2003. Página 151.

<sup>153</sup> Brañas, Alfonso. *Op. Cit.* Página 467.

<sup>154</sup> Lacruz Berdejo, José Luis y Otros. *Elementos de derecho civil: derecho de obligaciones. Tomo II, Vol. I*. España. Editoriales Dykinson. 2011. Quinta Edición. Página 125.

**Flores Gómez**<sup>155</sup> aporta de una manera simple pero concisa la teleología de la obligación, manifestando que su cumplimiento es el principal efecto que se deriva de ésta, es decir, la ejecución, la cual desde luego sucede con mucha frecuencia que no sea cumplida.

Muy atinada la perspectiva sobre la finalidad y es por esto que las partes pactan dentro del clausulado contractual las garantías necesarias que le den seguridad para que la obligación sea cumplida de una u otra forma, evitando en ciertos casos las disputas provenientes de su incumplimiento.

En un sentido más amplio se refieren **Puig Peña**<sup>156</sup>, **Rubén Contreras**<sup>157</sup> y **Boffi Boggero**<sup>158</sup> al establecer de una forma muy similar que las obligaciones son la relación o situación jurídica que resultan de actos o manifestaciones de voluntad de las partes con capacidad de disponer libremente de su patrimonio, que determina para el deudor, en virtud de la relación jurídica establecida, de dar, hacer o no hacer algo posible, lícito y de naturaleza económica que interesa al acreedor, y en el caso de incumplimiento, faculta a éste para hacerla efectiva sobre el patrimonio enajenable del deudor.

De lo anterior se derivan aspectos de gran relevancia en la materia de obligaciones, el primero es que toda obligación deviene de la voluntad de las partes, las cuales se obligan al cumplimiento de sus respectivas obligaciones, en el caso de la adquisición de bienes inmuebles serían el pago y la entrega del bien inmueble; en segundo plano se encuentra la exigibilidad del cumplimiento al momento que cualquiera de las obligaciones no llegasen a ser cumplidas, a lo cual cada una de las partes tiene facultades para que la obligación sea efectivamente cumplida como lo es el derecho de retención, etc., facultades a las que se hará referencia más adelante; y por último a las

---

<sup>155</sup> Gómez G. Fernando Flores. *Op. Cit.* Página 259.

<sup>156</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.* Página 99

<sup>157</sup> Contreras Ortíz, Rubén Alberto. *Op. Cit.* Página 43.

<sup>158</sup> Mencionado por Rubén Contreras en la anterior referencia bibliográfica

modalidades de las obligaciones, consistentes en dar, hacer o no hacer, las cuales serán desarrolladas en los apartados siguientes.

En cuanto a dichas modalidades de las obligaciones, es necesario hacer mención que el **Código Civil** establece en su artículo 1319 que toda obligación resultante de un acto o declaración de voluntad consiste en dar, hacer o no hacer alguna cosa<sup>159</sup>; esto para dar fundamento a los apartados que se desarrollarán a continuación, y se hace la salvedad que serán analizadas las dos primeras ya que las obligaciones de no hacer no representan condición o motivo para la adquisición de la propiedad de un bien inmueble, porque no es práctica común que se transmitan los mismos por la omisión de una actividad.

### 2.2.1 Obligaciones de dar

Antes de entrar a conocer lo que los doctrinarios y juristas opinan al respecto, es pertinente comenzar con lo que el **Código Civil** establece sobre las obligaciones de dar, refiriendo que la obligación de dar cosa determinada comprende su entrega y la de sus accesorios y pertenencias, así como los frutos que produzca desde que se perfecciona el convenio.<sup>160</sup>

De la referencia legal, en cuanto al tema que interesa se puede sustraer que estas obligaciones consisten en la entrega física de la cosa, en este caso, del bien inmueble, el cual contiene todos aquellos elementos y objetos que se encuentren adheridos a este y que por su naturaleza no se puedan desprender del mismo, siempre en los términos convenidos entre los contratantes.

---

<sup>159</sup> Código Civil. *Op. Cit.* Artículo 1319.

<sup>160</sup> *Ibíd.* Artículo 1320

**Brañas** se pronuncia al respecto y manifiesta que las obligaciones de dar son aquellas en las que la voluntad del deudor se manifiesta en el proceso de cumplimiento procurando dar y dando alguna cosa.<sup>161</sup>

En esencia, la entrega del bien es el principal motor de adquirirlo, es la motivación por la cual se entrega a cambio el pago del precio que se ha convenido entre el enajenante y el consumidor inmobiliario.

**Carlos Rogel Vide** considera a esta modalidad de obligación como la obligación por excelencia, ya que toma relevancia sobre la base de una economía fundada en el cambio de dinero por cosas; es por tanto que el dar comporta la entrega, traspaso posesorio y puede tener función traslativa o meramente restitutoria.<sup>162</sup>

Es de suma relevancia este tipo de obligaciones, ya que fundamentalmente al adquirir un bien inmueble en propiedad se genera una transmisión del derecho, lo que también supone la entrega del mismo bajo las condiciones pactadas, es precisamente esta obligación, en la cual girará la presente investigación, pues es esta obligación la cual le interesa al consumidor inmobiliario que le sea cumplida.

**Rubén Contreras**<sup>163</sup> y **Ángel Acedo Penco**<sup>164</sup> ilustran mejor esta modalidad de obligaciones al establecer que esta conlleva como prestación esencial la entrega de uno o varios bienes, y que la razón por cual se genera la obligación de dicha entrega puede surgir porque se ha transmitido la propiedad del bien a entregar, tal y como pasa en la compraventa, cuando se transfiere la posesión y uso como lo es el arrendamiento, porque ha sido elaborada una obra y esta deberá ser entregada como sucede obviamente en el contrato de obra, entre otras que no vale la pena mencionar pues no son relevantes para efectos de este trabajo de investigación.

---

<sup>161</sup> Brañas, Alfonso. *Op. Cit.* Página 448.

<sup>162</sup> Rogel Vide, Carlos. *Derecho de Obligaciones y Contratos*. España. Editorial Reus. 2013. Página 21.

<sup>163</sup> Contreras Ortíz, Rubén Alberto. *Op. Cit.* Páginas 55 y 56.

<sup>164</sup> Acedo Penco, Ángel. *Teoría general de las obligaciones*. España. Editoriales Dykinson. 2011. Segunda Edición.



La génesis de las obligaciones de dar se encuentra en la transmisión de la propiedad del bien, lo que implica una adquisición por parte de la persona que paga un precio ya sea en dinero o especie, lo que sucede generalmente en la compraventa, o bien en virtud del arrendamiento con opción a compra. Ahora bien, el caso del contrato de obra representa una consideración especial, ya que no solamente configura la obligación de entregar la obra sino también la obligación de realizarla, tópico que se tratará posteriormente.

**Lacruz Berdejo** discrepa en cuanto a que la obligación de dar se pueda considerar como una clasificación independiente ya que el dar una cosa es una acción por lo que en definitiva toda prestación conlleva un hacer y un no hacer.<sup>165</sup> A lo cual difiere **Felipe Osterling Parodi**, ya para este autor las obligaciones de dar hacen referencia al modo de transferir la propiedad, cuestión que no sucede en las obligaciones de hacer.<sup>166</sup>

Si bien es cierto el dar es un actuar del hombre y por lo tanto implica hacer del mismo, las obligaciones de dar no pueden ser confundidas con las de hacer, ya que las primeras como se ha recalado en este apartado, representan la transmisión de la posesión o de la propiedad la cual tiene como finalidad la entrega del bien, mientras que las segundas procuran la realización de algo o el desarrollo de una actividad y no la simple entrega de una cosa.

Claro está que en el tema de bienes inmuebles la entrega no se realizara con la movilización física del mismo, sino que es la entrega simbólica que es representada a través de la transmisión de la propiedad en cuanto a lo que los contratantes hayan convenido y su debida inscripción en el registro respectivo.

---

<sup>165</sup> Lacruz Berdejo, José Luis. *Nociones de derecho civil patrimonial e introducción al derecho*. Op. Cit. Página 209.

<sup>166</sup> Osterling Parodi, Felipe. *Las Obligaciones*. Perú. Editora Jurídica Grijley. 2007. Octava Edición. Página 43.

## 2.2.2 Obligaciones de hacer

Las obligaciones de hacer son importantes al momento de adquirir la propiedad de bienes inmuebles, ya que estas, como se hizo mención en su oportunidad, se encuentran relacionadas con la realizaciones de obras, es decir, la construcción de los inmuebles que se obtendrán en el futuro, por lo tanto, esta actividad de hacer deberá contener así mismo las garantías que aseguren su pronta y eficiente edificación y entrega. Por lo que es necesario establecer lo que significa esta modalidad de obligación.

**Brañas**<sup>167</sup> y **Rogel Vide**<sup>168</sup> indican que las obligaciones de hacer son aquellas en las que la voluntad del deudor se manifiesta realizando, ejecutando algo, que puede ser llevar a cabo un trabajo o servicio, efectuar un transporte, realizar un encargo, etcétera.

Otros autores como **Contreras**<sup>169</sup> y **Penco Ángel**<sup>170</sup> complementan esta concepción al establecer que las obligaciones de hacer también son denominadas como obligaciones de actividades ya que consisten en realizar, en beneficio del acreedor, una o varias actividades o servicios con todos los medios a su alcance, cuya ejecución trae aparejada además de la conducta comprometida, la obtención de un resultado concreto previamente fijado.

Estas obligaciones implican la ejecución de una actividad que generará un resultado físico que beneficiará al acreedor siempre dentro de los términos que se pactaron en la relación contractual. En el caso de la adquisición de bienes inmuebles, el consumidor inmobiliario puede contratar para la realización de la obra, lo que representa la construcción del inmueble, por lo que en este sentido el adquirente es el acreedor en cuanto a la finalización de la edificación del bien.

---

<sup>167</sup> Brañas, Alfonso. *Op. Cit.* Página 449

<sup>168</sup> Rogel Vide, Carlos. *Op. Cit.* Página 22.

<sup>169</sup><sup>169</sup> Contreras Ortíz, Rubén Alberto. *Op. Cit.* Página 57.

<sup>170</sup> Acedo Penco, Ángel. *Op. Cit.* Página 54.

**Puig Peña**<sup>171</sup> y **Castán**<sup>172</sup> denotan elementos muy importantes sobre este tipo de obligación, ya que manifiestan que son aquellas en virtud de la cual el deudor se obliga a desarrollar cierta actividad por medio de sus fuerzas intelectivas o corporales, siempre que no consista en transmitir la propiedad y otro derecho real, el uso de la cosa o la restitución de su dueño

Es imperioso recalcar que es exclusivo de estas obligaciones el ejecutar una actividad en base al trabajo intelectual o físico de lo cual se deriva que no es posible encuadrar obligaciones de dar en esta modalidad, ya que como se hizo referencia en su oportunidad, éstas implican la transmisión de la propiedad, cosa que no ocurre en el ámbito del hacer, pues éstas comprenden todo aquel desarrollo de una actividad cuya finalidad es un resultado físico y concreto.

En cuanto a las reglas de las obligaciones de hacer, el **Código Civil** establece que el incumplimiento del obligado da derecho al acreedor para hacer por él mismo o a través de un tercero y a costa del deudor lo que se hubiere convenido, siempre y cuando la calidad del ejecutante fuere indiferente. Esto quiere decir que la obligación de hacer la podrá realizar el mismo acreedor u otra persona diferente al deudor que a requerimiento del primero realice la acción.<sup>173</sup>

Es indispensable traer a colación que, debido al tópico que interesa, en cuanto al contrato de obra, como se verá más adelante, al ser un contrato que atiende a las cualidades personales del contratista, salvo pacto en contrario, no podrá realizarse la obra por otra persona que no sea el contratista.

Así mismo el acreedor puede pedir que se le fije un término prudencial para que el deudor cumpla la obligación, y de no hacerlo, se procederá al pago de daños y

---

<sup>171</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.* Página 101

<sup>172</sup> Castán Tobeñas, José. *Erecho Civil Español, Común y Floral. Tomo III. Derecho de Obligaciones, La obligación y el Contrato en General.* España. Editorial Reus. 1983. 13ª Edición. Páginas 165 y 166.

<sup>173</sup> Código Civil. *Op. Cit.* Artículo 1323.

perjuicios, esto a través de un juicio de ejecución de obligación de hacer. Otro tema importante y que se encuentra regulado en el **Código Civil**, es el de que la obligación de hacer sea posible, de lo contrario la obligación quedara extinguida.<sup>174</sup>

### 2.2.3 Cumplimiento o pago

En una primera aproximación sobre el pago o cumplimiento de la obligación, coinciden **Lacruz Berdejo**<sup>175</sup>, **Graciela Álvarez Loera**<sup>176</sup> y **Luis Felipe Sánchez**<sup>177</sup> al aseverar que es el acto jurídico que consiste en la realización o ejecución por el deudor, de la prestación debida en virtud de una relación obligatoria.

Como se vio en su debido momento, las partes se obligan con el objeto de que la relación jurídica en la que interviene culmine con su pronto cumplimiento y bajo las condiciones pactadas, es por eso que el cumplimiento es muy importante al momento de adquirir un bien inmueble, ya que este es el principal motivo por el cual una persona obtendrá el derecho de propiedad sobre el mismo, y deberá de tener presente las garantías que le asegurarán la satisfacción derivada del negocio.

En el lenguaje cotidiano se tiende a identificar al pago con la entrega de una cantidad dineraria adeudada, sin embargo, el pago comprende un sentido más amplio, tal y como manifiestan **Acedo Penco**<sup>178</sup>, **Rogel Vide**<sup>179</sup> y **Puig Peña**<sup>180</sup>, ya que éstos consideran que en el ámbito jurídico, el pago se identifica con el cumplimiento efectivo de una obligación de cualquier clase que sea, en tal sentido y según las circunstancias, se paga dando, haciendo o no haciendo algo, e incluso soportando una actividad ajena.

---

<sup>174</sup> *Ibid.* Artículos 1324 y 1325

<sup>175</sup> Lacruz Berdejo, José Luis y Otros. *Elementos de derecho civil: derecho de obligaciones*. Op. Cit. Página 125

<sup>176</sup> Álvarez Loera, Graciela. *Nociones de Derecho Civil y Mercantil*. México. Instituto Politécnico Nacional. 2010. Página 49.

<sup>177</sup> Rogel Sánchez, Luis Felipe. *Estudio Legislativo y Jurisprudencial del Derecho Obligaciones y Contratos*. España. Editorial Dykinson. 2000. Página 120

<sup>178</sup> Acedo Penco, Ángel. Op. Cit. Página 19.

<sup>179</sup> Rogel Vide, Carlos. Op. Cit. Página 45.

<sup>180</sup> Puig Peña, Federico. Op. Cit. Página 263.

La referencia a las modalidades de las prestaciones son el sentido del cumplimiento, sin embargo, en un negocio jurídico contractual existe una dualidad de cumplimiento o pago, ya que en el caso de la compraventa, el cumplimiento sería por un lado la entrega en propiedad del bien y por el otro la entrega del pago por dicha adquisición; lo mismo sucede con las obligaciones de hacer y no hacer.

Para **Contreras**<sup>181</sup> y **Brañas**<sup>182</sup> el pago o cumplimiento de las obligaciones es la satisfacción idónea de la prestación debida, consistente precisamente en la ejecución o abstención por el obligado del hecho o acto en que consiste la prestación, es decir, el deudor cumple o paga entregando la cosa debida, ejecutando la actividad o servicio prometido, o absteniéndose de entregar o de hacer, según lo estipulado o convenido.

El cumplimiento o pago engloba todas aquellas prestaciones pactadas llevadas a cabo a través de su realización, entrega o no realización, por lo que no hay que pensar que solo consiste en un mero pago pecuniario ya que este consiste también en una actividad u omisión de la misma. Para el tema de la adquisición de bienes inmuebles, en la mayoría de los casos, existe un pago en dinero, muy rara vez se adquiere en un pacto entre vivos la propiedad por cumplir o no algo. Ahora bien, existe el pago por consignación o por cesión de bienes, pero en el tópico de las garantías en la adquisición de bienes inmuebles no aportan gran relevancia como lo es el pago dinerario por las obligaciones de dar.

Es importante mencionar, que para que el pago o cumplimiento de la obligación de dar sea valido es necesario que el que realice la transferencia de la propiedad sea el dueño<sup>183</sup> y posea la capacidad<sup>184</sup> para enajenarlo.

---

<sup>181</sup> Contreras Ortíz, Rubén Alberto. *Op. Cit.* Página 93

<sup>182</sup> Brañas, Alfonso. *Op. Cit.* Página 469.

<sup>183</sup> La persona no puede enajenar lo que no es suyo, es por ello que antes de celebrar un negocio jurídico en el que se adquirirá un bien inmueble es importante que el futuro propietario se asegure que el vendedor se legitimo propietario, cuestión que puede constatarlo a través del título de propiedad así como con el certificado de propiedad extendido por el Registro General de la Propiedad de Guatemala.

## 2.2.4 Protección de las obligaciones

En el ámbito jurídico de las obligaciones, las voluntades de las personas van destinadas al cumplimiento idóneo de las mismas, lo que en principio, indica que las convenciones pactadas serán ejecutadas, sin embargo, esto no significa que la prestación será cumplida en el modo convenido o que de cumplirse, ésta no se realizó de la manera adecuada.

Al referirse a la adquisición de bienes inmuebles, existen formas jurídicas que tienen como finalidad evitar que la obligación no sea cumplida, de estas diversas formas, son de suma relevancia las arras, la cláusula de indemnización y el derecho de retención, que son mecanismos de protección para el consumidor inmobiliario al momento de obtener en propiedad un bien inmueble a través de un contrato.

### 2.2.4.a Arras

En cuanto a las arras, éstas son garantías de los contratantes que se clasifican dentro de las garantías reales, y que de acuerdo con el **Código Civil**<sup>185</sup> y los autores **Alfonso Brañas**<sup>186</sup>, **Madrazo Mazariegos**<sup>187</sup>, **Contreras**<sup>188</sup> y **Violeta Rodríguez**<sup>189</sup> consisten en la entrega de un objeto o suma de dinero que uno de los contrayentes de una obligación da al otro para asegurarle el cumplimiento de dicha obligación, o para garantizarle una indemnización en caso de incumplimiento, por lo tanto, significa que estas las pierde el que las entregó o ha de devolver duplicadas el que las recibe en caso de no cumplir la obligación.

---

<sup>184</sup> En cuanto a la capacidad, el enajenante deberá ser mayor de edad y estar en el pleno goce de sus facultades, en el caso de personas jurídicas, se deberá acreditar la representación legal y en el caso de menores e incapaces a través de sus padres, tutores o representantes legales que tengan facultad para celebrar esta clase de negocios jurídicos.

<sup>185</sup> Código Civil. *Op. Cit.* Artículo 1442.

<sup>186</sup> Brañas, Alfonso. *Op. Cit.* Página 483 y 485.

<sup>187</sup> Madrazo Mazariegos, Sergio y Danilo Madrazo Mazariegos. *Op. Cit.* Página 145.

<sup>188</sup> Contreras Ortíz, Rubén Alberto. *Op. Cit.* Página 136 y 137

<sup>189</sup> Rodríguez Velásquez de Villatoro, Hilda Violeta. *Lecturas seleccionadas y Casos de Derecho Civil IV.* Guatemala. Editorial Estudiantil Fenix, Universidad de San Carlos de Guatemala. 1998. Tercera Edición. Página 108.

Se infiere entonces que este es el primer mecanismo de carácter real, ya que su carácter es la entrega de una cosa fungible o dinero que sirva para garantizar el cumplimiento de una obligación, que tienen los contrayentes, como medida de seguridad en la adquisición de la propiedad inmueble.

Es importante mencionar que en otras legislaciones, como en la española, las arras son pactadas en un contrato privado por aparte, es decir, es firmado por propietarios y compradores, donde las partes pactan la reserva de la compraventa de bienes, que pueden ser inmuebles como una vivienda, entregándose como prueba una cantidad de dinero en concepto de señal; y es considerado como precontrato.<sup>190</sup> El contrato de arras es entonces aquel documento privado que consiste en reservar el derecho sobre la compra de una propiedad entregando para ello una cantidad de dinero, penalizando al comprador o al vendedor si rompen ese acuerdo.<sup>191</sup>

La finalidad de este contrato es la misma que la legislación guatemalteca contempla para las arras, ya que su teleología es la de garantizar el cumplimiento de la obligación del contrato y en caso que se dé el incumplimiento, fungen como una medida indemnizatoria.

Este contrato recoge todos los datos que aparecerán en el futuro contrato de compraventa, identificando perfectamente la vivienda y sus anexos, el precio y forma de pago, el plazo previsto para el otorgamiento de la escritura pública y los pactos sobre distribución de gastos en la compraventa si existieran.<sup>192</sup>

---

<sup>190</sup> Modelo Contrato. *El Contrato de Arras*. España. 2008. Disponibilidad y Acceso: <http://www.modelocontrato.net/contrato-de-arras.html>. Fecha de consulta: 30 de marzo del 2016.

<sup>191</sup> Blog de Anida. Grupo BBVA. *Así se formaliza un contrato de arras para comprar una vivienda*. España. 2013. Disponibilidad y Acceso en: <https://blog.anida.es/asi-se-formaliza-un-contrato-de-arras-para-comprar-una-vivienda/>. Fecha de Consulta: 30 de marzo del 2016.

<sup>192</sup> El mundo es Su Vivienda. Echeandía y Alevito con colaboración de Hercesa. *Guía del Comprador: Contrato de Arras*. España. Disponibilidad y Acceso en:

En la práctica contractual guatemalteca, las arras se pactan dentro del clausulado del contrato, en la cual los contrayentes pactan el monto de las arras y los efectos de las mismas, ya que no se contempla como una relación contractual principal, pues al realizarlas dentro de un contrato independiente desvirtuaría la naturaleza accesoria de las arras.

Las arras son la garantía contractual perfecta para los contratos de promesa, tal y como lo mencionan **Madrazo Mazariegos**<sup>193</sup>, ya que cuando los contrayentes celebran un contrato de promesa en el que el deudor se compromete a celebrar en el futuro un contrato, las arras garantizan que dicho contrato se celebrará en el plazo establecido, teniendo como resultado que quien incumpla perderá las arras (si es el acreedor quien no cumple) o las devolverá al doble (si el deudor incumple).

#### **2.2.4.b Cláusula de Indemnización**

La cláusula de indemnización es otra de las garantías que velan por la protección del cumplimiento de las obligaciones convenidas por los contrayentes en una relación jurídica contractual.

De acuerdo con **Giovanni Orellana y Mario Aguirre Godoy** la cláusula de indemnización es aquella estipulación que tiene por objeto establecer una indemnización como pena, si el deudor incumplía la obligación.<sup>194</sup>

**Madrazo Mazariegos**<sup>195</sup> y **Brañas**<sup>196</sup> discrepan con lo anterior ya que consideran que si se pacta la cláusula por el monto real de la obligación para

---

[http://www.elmundo.es/suvienda/sv/documentos/guias/comprador/3\\_contrato\\_de\\_arras.html](http://www.elmundo.es/suvienda/sv/documentos/guias/comprador/3_contrato_de_arras.html). Fecha de consulta. 30 de marzo del 2016

<sup>193</sup> Madrazo Mazariegos, Sergio y Danilo Madrazo Mazariegos. *Op. Cit.* Página 145.

<sup>194</sup> Orellana, Giovanni y Mario Aguirre Godoy. *Derecho Civil Sustantivo III. IV y V.* Guatemala. Editorial Orellana, Alonso y Asociados. 2009. Segunda Edición. Pagina 124

<sup>195</sup> Madrazo Mazariegos, Sergio y Danilo Madrazo Mazariegos. *Op. Cit.* Página 145.



indemnizar los daños y perjuicios por su incumplimiento, no tendría razón de ser su tipificación, por lo que su verdadero sentido consiste en la estimación de los daños y perjuicios que puede estipularse sobre la base de una cantidad superior a la real, tratándose de una verdadera pena convencional, que actuará sobre el deudor como medio de presión para el cumplimiento específico de su obligación tanto más eficaz cuanto más elevada sea la sobrevaloración del daño.

La cláusula de indemnización es un método para garantizar el cumplimiento de la obligación, y encuentra su realización al justo momento en el cual la misma no se cumple, por ello, es importante establecer el valor que va a compensar los daños y perjuicios derivados del incumplimiento, lo cual sirve como un incentivo para que la obligación no sea omitida, el cual es el cometido principal de la cláusula.

El **Código Civil** regula lo relativo a la cláusula de indemnización en su apartado de incumplimiento de las obligaciones, estableciendo que las partes pueden fijar anticipadamente una cantidad que deberá pagar el que deje de cumplir la obligación, o no la cumpla de manera convenida, o retarde su cumplimiento; la cual en tales casos, compensa los daños y perjuicios.<sup>197</sup>

A partir de esto, se logra comprender que, la cláusula de indemnización no cubre solamente el incumplimiento de la obligación, sino también su cumplimiento inidóneo por no llevarse a cabo de la manera que pactaron los contrayentes o por cumplirla fuera del plazo convenido.

Ahora bien, en relación a la fijación del monto, el **Código Civil** establece que la indemnización convenida anticipadamente por las partes no puede

---

<sup>196</sup> Brañas, Alfonso. *Op. Cit.* Página 488.

<sup>197</sup> Código Civil. *Op. Cit.* Artículo 1436.

exceder de la cuantía de la obligación<sup>198</sup>, a lo cual es importante traer a colación lo estipulado por el artículo 1437<sup>199</sup> del mismo cuerpo legal, ya que en el caso del incumplimiento total, el acreedor podrá exigir o el cumplimiento de la obligación o el pago del monto convenido, lo que significa que la cantidad no excede del valor real de la obligación, ahora bien, si se exige por el retardo o por el incumplimiento imperfecto, se podrá exigir la cantidad pactada además de la obligación principal, a lo cual la cláusula indemnizatoria configura una indemnización anticipada mayor al valor real de la obligación, en este mismo sentido se expresa **Brañas**<sup>200</sup>.

La cláusula de indemnización, de acuerdo a sus características, es una convención de carácter accesorio añadido a una obligación principal, así coinciden **Puig Peña**<sup>201</sup> y **Madrazo Mazariegos**<sup>202</sup> al considerar que esta es esencialmente accesorio o subsidiaria y que su objeto es la obligación principal.

En cuanto a la finalidad, la cláusula de indemnización puede confundirse con las arras, ya que ambas constituyen una cantidad que deberá ser pagada para garantizar el cumplimiento de la obligación contraída, a lo cual **Contreras** se pronuncia aclarando esta situación al diferenciar la cláusula de indemnización con las arras; el autor indica: Primero, que la cláusula de indemnización es el género, mientras que las arras constituyen una de sus especies; y Segundo, en la cláusula de indemnización las partes no se entregan nada al principio, sino se limitan a fijar la cantidad que habrá de pagarse en caso de incumplimiento, mientras que las arras, por el contrario, deben ser entregadas al momento de la celebración del contrato, o

---

<sup>198</sup> *Ibíd.* Artículo 1440.

<sup>199</sup> *Ibíd.* Artículo 1437, el cual establece que el acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación o el pago de la cantidad convenida, pero no las dos cosas, a no ser que ésta se exija por el simple retardo o por el cumplimiento imperfecto.

<sup>200</sup> Brañas, Alfonso. *Op. Cit.* Página 489.

<sup>201</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.* Página 115.

<sup>202</sup> Madrazo Mazariegos, Sergio y Danilo Madrazo Mazariegos. *Op. Cit.* Página 148.

posteriormente, pero en todo caso, antes de que se produzca el incumplimiento.<sup>203</sup>

Se está ante una diferencia de naturalezas ya que la cláusula de indemnización es una especie de garantía de naturaleza personal ya que está sujeta al cumplimiento de la obligación por parte del deudor, es por ello que la cantidad pactada no se entrega desde un inicio, ahora bien, en las arras, como se estableció en su momento, son garantías reales, pues la entrega de las mismas constituyen la garantía para su cumplimiento.

#### **2.2.4.c Derecho de retención**

El derecho de retención, en cuanto al ámbito obligacional, es una garantía de carácter real<sup>204</sup> con el propósito de conminar al deudor a cumplir con la obligación; en este sentido se manifiesta **Vladimir Aguilar** al referir que el derecho de retención “es, por tanto, un medio de garantía mediante el cual el acreedor presiona al deudor al cumplimiento de la obligación, negándose a la devolución de la cosa que normalmente debería entregar.”<sup>205</sup>

Se infiere pues, que el derecho de retención es ejercido por el acreedor al momento de que la obligación es incumplida por el deudor, refiriéndose en aquellas consistentes en dar algo, ya que, es el objeto de la obligación el que se retiene mientras no se efectúe el cumplimiento de lo convenido.

---

<sup>203</sup> Contreras Ortíz, Rubén Alberto. *Op. Cit.* Página 137

<sup>204</sup> En cuanto al carácter real del derecho de retención, Madrazo Mazariegos sostiene que es un derecho real porque no se trata de un derecho preferente y porque no otorga ninguna acción a quien lo ejerce, limitándose el acreedor-retenedor a mantener una actitud de espera a que su crédito le sea cubierto y está obligado cuando se le efectúa el pago a devolver inmediatamente el bien o bienes que retenía en su poder; es por eso que no es una garantía personal. (Madrazo Mazariegos, Sergio y Danilo Madrazo Mazariegos. *Op. Cit.* Página 146)

<sup>205</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Derecho de Obligaciones*. Guatemala. Litografía Orión. 2007. Cuarta Edición. Página. 150

Por su parte **Brañas**<sup>206</sup>, **Madrazo Mazariegos**<sup>207</sup> y **Valpuesta**<sup>208</sup>, manifiestan que el derecho de retención es una facultad que la ley otorga en algunos<sup>209</sup> casos al acreedor para tener en su poder bienes que son propiedad del deudor, negándose a entregarlo mientras el crédito no sea cubierto.

Tanto **Hilda Rodríguez**<sup>210</sup> como **Contreras**<sup>211</sup> coinciden en las ventajas del derecho de retención, concediéndole una dualidad en cuanto a su función defensora del acreedor, estableciendo las siguientes utilidades:

- Ejercer presión sobre la persona propietaria de los bienes retenidos, a efecto de obtener de ella la prestación que se pretende.
- Por otro lado, la posesión de la cosa retenida le da al acreedor una mayor seguridad al facilitarle el embargo y el remate para obtener el pago del crédito.

En cuanto al tema de las garantías en la adquisición de bienes inmuebles, en la legislación guatemalteca<sup>212</sup> el derecho de retención tiene aplicación en el contrato de compraventa, ya que si el comprador del bien, fuere perturbado en la posesión o si existiere algún motivo justificado para temer que lo será, puede acudir ante el juez y autorizar la retención de la parte del precio que basta para cubrir la responsabilidad del vendedor. Así mismo, el comprador tiene la facultad de retener el precio mientras se le demora la entrega de la cosa.

---

<sup>206</sup> Brañas, Alfonso. *Op. Cit.* Página 485.

<sup>207</sup> Madrazo Mazariegos, Sergio y Danilo Madrazo Mazariegos. *Op. Cit.* Página 145.

<sup>208</sup> Valpuesta Fernández, R. y Otros. *Derecho de Obligaciones y Contratos*. España. Editorial Tirant Lo Blanch. 1995. Segunda Edición. Página 252.

<sup>209</sup> Es importante traer a colación que, el derecho de retención se encuentra disperso en la regulación del Código Civil, por lo que se puede encontrar en los artículos 1713, 1714, 1715, 1828, 1829, 1832, 1971, 1982 y 2026 de dicho cuerpo legal.

<sup>210</sup> Rodríguez Velásquez de Villatoro, Hilda Violeta. *Op. Cit.* 1998. Página 130.

<sup>211</sup> Contreras Ortíz, Rubén Alberto. *Op. Cit.* Página 126

<sup>212</sup> Código Civil. *Op. Cit.* Artículos 1828, 1829 y 1832).

## 2.3 La Seguridad Jurídica que otorga el Registro de la Propiedad como Garantías para la Adquisición de Bienes Inmuebles

### 2.3.1 Seguridad Jurídica

La principal garantía que genera el Registro General de la Propiedad en la adquisición de bienes inmuebles es la seguridad jurídica, la cual, indica **Nery Muñoz** es en su esencia aquello que produce certidumbre y certeza.<sup>213</sup>

Los diccionarios jurídicos de **Espasa**<sup>214</sup>, **Fernández Vázquez**<sup>215</sup> y **Manuel Ossorio**<sup>216</sup> establecen que la esencia de la seguridad jurídica radica en la producción de certeza y confianza en el ciudadano sobre lo que es derecho y lo que será en el futuro

De lo anterior se infiere que, como primicia, la seguridad jurídica es aquella convicción que tienen las personas de que sus derechos serán resguardados por el ordenamiento jurídico, sin embargo, la seguridad jurídica va más allá que solamente producir certidumbre o certeza.

En este punto, la seguridad jurídica es un principio rector del ordenamiento jurídico, el cual se encuentra constituido en la legislación nacional por la **Constitución Política de la República de Guatemala** en su artículo 2<sup>217</sup>, estableciendo que es deber del Estado de Guatemala garantizar la seguridad de sus habitantes. Para una mejor interpretación, la **Corte de Constitucionalidad** ha indicado en su

---

<sup>213</sup> Muñoz, Nery Roberto. *Introducción al Estudio del Derecho Notarial*. Guatemala. Infoconsult Editores. 2011. Decima cuarta edición. Página 31.

<sup>214</sup> Seguridad Jurídica. Espasa. *Diccionario Jurídico*. España. Editorial Espasa Calpe S.A. 2001. Segunda Edición. Página 1302.

<sup>215</sup> Seguridad Jurídica. Fernández Vázquez, Emilio. *Diccionario de Derecho Público*. Argentina. Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma. 1981. Página 698.

<sup>216</sup> Seguridad Jurídica. Ossorio, Manuel. *Op. Cit.* Página 878. Disponibilidad y acceso en: <http://www.foroderechoguatemala.org/wpcontent/uploads/2011/07/ManuelOssorio.pdf>. fecha de consulta: 08 de abril del 2016

<sup>217</sup> Asamblea Nacional Constituyente. Constitución Política de la República de Guatemala. Artículo 2: “Es deber del Estado garantizarle a los habitantes de la República la vida, la libertad, la justicia, **la seguridad**, la paz y el desarrollo integral de la persona.

jurisprudencia que en el caso específico del principio de seguridad, la misma abarca también la seguridad en materia jurídica, la que se ha considerado que consiste en la confianza que debe tener el ciudadano hacia el ordenamiento jurídico.<sup>218</sup>

**J. Th. Delos** citado por **Carmen María Gutiérrez de Colmenares y Josefina Chacón de Machado**, manifiesta que “la seguridad jurídica es la garantía dada al individuo de que él, sus bienes y derechos no serán objeto de ataques violentos o que, si éstos llegan a producirse, le serán asegurados por la sociedad, protección y reparación.”<sup>219</sup> En el mismo sentido se expresa **Ribo Durán** al establecer que “la seguridad jurídica ha sido considerada como la garantía de promover, en el orden jurídico la justicia y la igualdad en libertad, sin congelar el ordenamiento y procurando que éste responda a la realidad social de cada momento.”<sup>220</sup>

Es por ello que la seguridad jurídica es muy importante para la adquisición de bienes inmuebles ya que ésta garantiza al adquirente que los derechos sobre los mismos se encuentran resguardados de aquellas amenazas y situaciones que pongan en peligro su propiedad.

En cuanto a la operatividad de la seguridad jurídica que dota el Registro General de la Propiedad, **Lavinia Figueroa y Daniel Ubaldo Ramírez** señalan que la seguridad jurídica se entiende como la garantía del resguardo efectivo de las inscripciones registrales, en el sentido que una vez asentadas en los libros correspondientes se conservan y permanecen inalterables en tanto no ocurra un acto o contrato jurídico

---

<sup>218</sup> Corte de Constitucionalidad. Guatemala. Gaceta 106. Expediente 2836-2012. Fecha de sentencia: 18 de diciembre del 2012.

<sup>219</sup> Gutiérrez de Colmenares, Carmen María y Josefina Chacón de Machado. *Introducción al Derecho*. Guatemala. Instituto de Investigaciones Jurídicas. 2007. 6ª reimpresión de la tercera edición. Página 10.

<sup>220</sup> Citado por: Reyes Vera, Ramón. *Los Derechos Humanos y la Seguridad Jurídica*. México. Universidad Nacional Autónoma de México. Página 93. Disponibilidad y acceso en: <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/derhum/cont/37/pr/pr24.pdf>. Fecha de consulta: 06 de abril del 2016.

debidamente formalizado que afecte la situación del bien inmueble inscrito y sea presentado al registro para su inscripción.<sup>221</sup>

El sistema registral guatemalteco sobre la propiedad inmueble está asentado sobre las bases de la seguridad jurídica, ya que es a través de sus servicios que garantizan al adquirente y propietario de inmuebles la protección frente a los terceros sobre aquellas amenazas que puedan surgir en contra del derecho de propiedad privada. El principio de la seguridad jurídica registral guarda estrecha relación con el principio de inscripción, el cual se verá más adelante, y se limitará a establecer que la certeza producirá sus efectos al momento de la debida inscripción del bien inmueble en los libros del Registro de la Propiedad.

### **2.3.2 Fe Pública Registral**

Una vez abordado el tema de la seguridad jurídica registral sobre los bienes inmuebles, es necesario proceder a la fe pública registral, ya que es esta función la que reviste de autenticidad todos aquellos actos registrales que producen la certeza y confianza jurídica.

**Nery Muñoz y Rodrigo Roldan** consideran que la fe pública registral se refiere a la garantía que tiene un tercero adquirente de buena al momento de adquirir un bien debidamente inscrito en el Registro, ya que es garantía de que si consta en el Registro se ha adquirido de conformidad con la ley.<sup>222</sup>

**Ricardo Alvarado Sandoval y José Antonio Gracias<sup>223</sup>, Mayobanex Calvay<sup>224</sup>, José Manuel García<sup>225</sup>, Américo Atilio Cornejo<sup>226</sup>, José Pere Raluy<sup>227</sup> y**

---

<sup>221</sup> Figueroa, Lavinia y Daniel Ubaldo Ramírez. *Derecho Registral*. Guatemala. MR LIBROS. 2010. Página 33

<sup>222</sup> Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldan. *Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco*. Guatemala. Infoconsult Editores. 2005. Página 38.

<sup>223</sup> Alvarado Sandoval, Ricardo y José Antonio Gracias González. *Procedimientos Notariales dentro de la Jurisdicción Voluntaria Guatemalteca*. Guatemala. Editorial Estudiantil Fenix. 2006. Segunda Edición. Página 531.

<sup>224</sup> Calvay Odar, Mayobanex W. "La publicidad Registral y los Efectos del Principio de Fe Pública Registral, ¿La Publicidad Registral se centra sólo en el Asiento Registral o se extiende al Título Archivado?". *Revista de Investigación Jurídica*. Publicación 2 de 4. Perú. 2012. Red Universidad Católica Santo Toribio de Mogrojevo. Página 9.

<sup>225</sup> García García, José Manuel. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Tomo II*. España. Editorial Civitas S.A. 1999. Página 227

**Fernando López**<sup>228</sup> coinciden en que la fe pública registral constituye la prueba de los hechos inscritos, así como todos los actos que autoriza el registro gozan de certeza, y es en este principio en virtud del cual los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso quedan amparados en su adquisición.

Está claro que, la fe pública registral es una garantía que posee el adquirente de bienes inmuebles, el cual le asegura la autenticidad de los actos del registro. Al igual que el principio de seguridad jurídica, la fe pública registral está muy relacionado con lo que es la inscripción de los bienes inmuebles, ya que esta misma, debido a la fe pública, tendrá completa validez, la cual protegerá el derecho de propiedad frente a las demás personas.

**Caicedo Escobar**<sup>229</sup> manifiesta dos ideas importantes sobre la fe pública registral:

- El principio de la fe pública registral enseña que el registro se reputa siempre exacto en beneficio del adquirente que contrató confiado en el contenido de los asientos, y lo protege de manera absoluta en su adquisición, siempre y cuando se cumplan los requisitos exigidos en la ley.
- Para entender la protección absoluta que brinda el principio de fe pública del registro, debe tenerse en cuenta que toda transmisión del dominio exige la existencia de un acto o contrato válido, y la preexistencia del derecho transmitido en el patrimonio del enajenante; sin la preexistencia del derecho, la transmisión es imposible, porque nadie puede dar lo que no tiene.

De estas ideas devienen aspectos muy importantes sobre la fe pública, y es que esta protegerá al legítimo propietario del bien inmueble, siempre y cuando se han cumplido con las formalidades legales, y que en la adquisición del bien inmueble a través de la vía contractual, se hayan cumplido con los elementos esenciales del contrato, es decir, que el contrato por el cual se transmite la propiedad haya

---

<sup>226</sup> Cornejo, Américo Atilio. *Derecho Registral*. Argentina. Editorial Astreal.1994. Página 235.

<sup>227</sup> Peré Raluy, José. *Registro del Derecho Civil, Tomo II*. España. Aguilar S.A. Ediciones. 1962. Página 911.

<sup>228</sup> López de Zavaila, Fernando J. *Curso Introductorio al Derecho Registral*. Argentina. Editorial Víctor P. de Zavalía. 1983. Página 366.

<sup>229</sup> Caicedo Escobar, Eduardo. *Derecho Inmobiliario Registral, Registro de la Propiedad y Seguridad Jurídica*. Colombia. Editorial Temis. 1997. Página 64.



nacido a la vida jurídica en las condiciones legales viables y sin adolecer en ningún momento de vicios ni de ser nulo.

De conformidad con **Ramón Roca Sastre** el sistema inmobiliario registral adopta francamente el principio de fe pública registral, en virtud del cual, a fines de la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, el contenido del registro se reputa siempre exacto en beneficio del tercero que adquiere en las circunstancias determinadas por la ley, el cual, por consecuencia, puede estar completamente seguro de su adquisición en los términos que el registro expresa.<sup>230</sup>

El sistema registral guatemalteco se basa principalmente en la fe pública registral, ya que como se mencionó con anterioridad, es la fe pública la cual va a revestir los actos del registro de seguridad jurídica, la cual va a garantizar en principio al propietario que ha adquirido el bien inmueble la certeza de que ese derecho no le va a ser perturbado ni violado.

### 2.3.3 Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble

Ya habiendo analizado el tema de los principios registrales de seguridad jurídica y fe pública, corresponde el pronunciamiento del acto principal del Registro General de la Propiedad, el cual es la inscripción de bienes inmuebles. De acuerdo con el artículo 1124 del **Código Civil**, el Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.<sup>231</sup>

Es la inscripción un medio a través del cual el Estado cumple el deber de la seguridad jurídica establecido en el artículo 2 de la Constitución Política de la República de Guatemala ya que es a partir de la inscripción del bien inmueble en

---

<sup>230</sup> Roca Sastre, Ramón. *Derecho Hipotecario, Tomo I, Registro de la Propiedad*. España. Bosch, Casa Editorial. 1954. Quinta Edición. Página. 394 y 395.

<sup>231</sup> Se omiten para los efectos del presente trabajo de investigación la mención de que se inscriben también bienes muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias; ya que estos no son relevantes para este trabajo. Código Civil. Decreto 106. Guatemala. Artículo 1124.

los asientos del registro por el cual se concreta la fe pública registral y produce la seguridad jurídica.

De lo anterior **Nery Muñoz**<sup>232</sup> recalca que los derechos extraregistralmente, al inscribirse, adquieren mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria con que este principio tiende a precisar la influencia que el Registro ejerce en los derechos inmuebles. Según **Celestino A. Cano Tello** citado por **Eduardo Caicedo Escobar**, “la inscripción en el registro de la propiedad de las fincas y de los derechos reales sobre las mismas es la base para la aplicación de los preceptos inmobiliarios. Sin la inscripción de la finca en el registro no puede hablarse de registro inmobiliario, por eso este es un principio común a los sistemas registrales.”<sup>233</sup>

La inscripción de los bienes inmuebles demuestra una vital importancia en el sistema jurídico guatemalteco, ya que a través de ella se protege el derecho de propiedad de los adquirentes de bienes inmuebles, así mismo, esta es el comienzo para el resguardo jurídico de todos los actos que recaigan sobre ese bien, ya que se lleva el registro de todos éstos, lo que implica que existe un seguimiento del bien inmueble inscrito siempre y cuando así sea solicitado.

De acuerdo con **Marta Fazio de Bello**<sup>234</sup>, **Bernardo Pérez Fernández**<sup>235</sup> **Lavinia Figueroa** y **Daniel Ubaldo**<sup>236</sup> en el caso del derecho registral inmobiliario, la inscripción es el comienzo o inicio de todo el complejo sistema de folio real, el cual, para que surta sus efectos jurídicos debe ser documentado mediante los libros o la digitalización del folio electrónico según el sistema que se haya adoptado, siendo estos efectos declarativos; esto se relaciona con el proceso de inmatriculación que hace referencia a la inscripción primigenia o, por extensión, se puede admitir

---

<sup>232</sup> Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldan. *Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco. Op. Cit.* Página 22.

<sup>233</sup> Caicedo Escobar, Eduardo. *Op. Cit.* Página 39.

<sup>234</sup> Fazio de Bello, Marta E. *Actos Jurídicos Inscribibles.* Argentina, Ediciones la Roca. 1998. Página 130.

<sup>235</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. *Derecho Registral.* México. Editorial Porrúa. 2000. Séptima Edición. Página 202.

<sup>236</sup> Figueroa, Lavinia y Daniel Ubaldo Ramírez. *Op. Cit.* Página 32.

cuando se trata de la inclusión en un sistema que incorpore el inmueble a un régimen de folio real.

En Guatemala, se utiliza un sistema de folio real, que anteriormente se basaba en la utilización de los libros, en la actualidad las inscripciones se realizan de manera electrónica, permitiendo al propietario solicitar información sobre su finca vía electrónica, esto facilita el sistema de registro e inscripción de los bienes inmuebles así como la publicidad de los datos registrales del adquirente.

**Javier Gómez**<sup>237</sup> sugiere que los titulares de los derechos que hayan inscrito sus títulos en el registro de la propiedad están protegidos por los siguientes efectos:

- Se les tiene por titulares, a todos los efectos, de los derechos publicados en la forma que resulte del correspondiente asiento.
- Principio de prioridad, primero en tiempo primero en derecho.
- El derecho inscrito queda consolidado.

Lo anterior quiere decir que una vez inscrito el derecho de propiedad del adquirente del bien inmueble en el Registro de la Propiedad, ante las demás personas éstos son los legítimos propietarios de dicho bien, por lo que su derecho inviolable de la propiedad se encuentra seguro y garantiza que es el único que tiene derechos y facultades sobre este, siempre y cuando lo haya inscrito, ya que esta función registral no es de oficio, así mismo la prioridad juega un papel muy importante al momento de la inscripción, pues es el legítimo propietario quien debe inscribirlo antes que otra persona, para resguardar su derecho.

**Luis Carral y De Teresa**<sup>238</sup> expone dos puntos muy importantes, el primero la inscripción de los bienes inmuebles dota de mayor firmeza y protección, esto debido a la presunción de exactitud de que son investidos por la fe pública del registro, y el

---

<sup>237</sup> Gómez Gállego, Javier. *Curso Aula Civil: Los Contratos: Aspectos Civiles y Registrales*. España. Centro de Estudios del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. 1986. Segunda Edición. Páginas 76 y 77.

<sup>238</sup> Carral y de Teresa, Luis. *Derecho Notarial y Derecho Registral*. México. Editorial Porrúa. 1983. Séptima Edición. Página 243 y 244.

segundo es que la inscripción no es obligatoria, pero si es indispensable efectuarla, pues de otro modo el titular del derecho no podrá hacerlo surtir *erga omnes*<sup>239</sup>.

Esto expone el carácter de garantía de la inscripción, ya que el objeto de esta es brindar la certeza proveniente de la fe pública registral al propietario del bien inmueble, siempre y cuando inscriba el mismo, ya que al hacerlo este derecho se encontrará oponible frente a terceros, lo que significa que ese derecho no podrá ser violado ni transgredido por personas ajenas, así mismo no podrá ser enajenado el bien ni dar en posesión el mismo si no es el legítimo propietario; es por ello que la inscripción configura una garantía para el consumidor inmobiliario, que le permitirá tener el bien a su nombre y disponer plenamente de este.

## 2.4 Contratos como garantías en la adquisición de bienes inmuebles

**La Comisión Federal del Comercio** manifiesta que para mucha gente, la adquisición de una casa es muy importante en su vida. No es de extrañar que las personas que adquieren una casa estén interesadas en las garantías que prometen desde reparar o reemplazar ciertos elementos de la casa durante determinado período de tiempo en caso que fuera necesario, hasta asegurar al adquirente que dicho inmueble se encuentra construido sobre tierra propicia para mantenerla en pie y que se le entregará sin ningún problema.<sup>240</sup>

Por lo tanto, en relación a un negocio contractual, antes de adquirir un inmueble, la persona debe tomar en cuenta ciertos aspectos que le garantizarán que dicho bien se encuentra libre de vicios y además asegurarse que le sea entregado.

En el caso de adquirir un inmueble por medio de un negocio jurídico contractual, el comprador tiene distintas formas de adquirir un inmueble, puede ser por medio de un

---

<sup>239</sup> Expresión en latín que significa “frente a todos”.

<sup>240</sup> La Comisión Federal del Comercio. Información para Consumidores. Garantías sobre Casas Nuevas. Estados Unidos. 2005. Disponibilidad y Acceso en: <http://www.consumidor.ftc.gov/articulos/s0186-garantias-para-casas-nuevas>. Fecha de consulta: 02 de febrero del 2016

contrato preparatorio o precontrato, de un contrato de compraventa, de un contrato de opción o de un contrato de obra.

El ámbito de la contratación se rige por medio de una serie de principios que fomentan las bases y producen seguridad en la dinámica del contrato, por ello es muy importante establecer dos principios clave en la contratación, los cuales brindan garantías, en este caso personales, a los contrayentes, para adquirir la propiedad de bienes inmuebles; si bien es cierto, estas garantías personales no poseen gran fuerza como otras, si son necesarias para que se perfeccione el negocio jurídico contractual, estos principios son el principio consensualista y el de la autonomía de la voluntad, que hacen del contrato un acuerdo regido por el ánimo y anuencia de cumplir y exigir lo obligado.

#### **2.4.1 Principio Contractual de la Autonomía de la Voluntad**

De acuerdo con **Vladimir Aguilar** una institución como el contrato, que es capaz de implicar los atributos esenciales del hombre, significa esencialmente un acto de autonomía, siendo una autorregulación de los intereses de los particulares, por lo que decir autonomía privada contractual es igual a la auto legislación o autodisciplina de los propios intereses.<sup>241</sup>

Aquí se encuentra el primer elemento que le da confianza a los contratantes y les garantiza, al menos de primera mano, que lo pactado en el contrato se cumplirá, y es el acto de autonomía, lo que significa que ambas partes poseen interés en pactar cuestiones que beneficiarán a ambos y se encuentran dispuestos a componer en base a su libertad contractual los preceptos a los cuales se obligan y los derechos que cada una de las partes tienen, lo que quiere decir que el contrato se convierte en ley para las partes porque éstas así lo decidieron.

---

<sup>241</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *El Negocio Jurídico*. Guatemala. Editorial Serviprensa. 2003. Tercera Edición. Página 32.

La amplitud de la autonomía de la voluntad implica una gama de libertades que confieren a los contratantes la disponibilidad de pactar lo que sea de acuerdo a sus intereses; al respecto **Madrazo Mazariegos** aseveran que este principio concede a las partes un amplio margen de actuación que afecta tanto a las personas como a las cosas, permitiéndoles contratar sobre las prestaciones más variadas.<sup>242</sup>

Sin embargo, la autonomía de la voluntad o libertad contractual, es una facultad que no es consagrada como absoluta pues es necesario limitarla para no provocar abusos o perjuicios a terceros y a la sociedad, así como lo menciona **Puig Peña**<sup>243</sup>, **Hilda Rodríguez**<sup>244</sup> y **Manuel Bejarano Sánchez**<sup>245</sup>, coincidiendo en que esta consiste en afirmar el culto a la voluntad individual, permitiendo al individuo crear, a su arbitrio, los contratos y las obligaciones que libremente decida, sin embargo, esta libertad contractual se encuentra reducida a la posibilidad que los propios individuos tienen de obligarse libremente mediante la celebración de actos jurídicos cuyo contenido no sea contradictorio a las normas de interés público, las buenas costumbres y los derechos de tercero.

La limitación a la autonomía de la libertad es otro tema importante, ya que los contratantes deberán convenir sobre sus intereses más no sobre cuestiones prohibidas por la ley o que afecten al conglomerado social o a terceros; en la adquisición de bienes inmuebles, como se ha mencionado en su oportunidad, es conveniente mencionar que no se puede enajenar cosa ajena<sup>246</sup>, así mismo, el bien inmueble deberá ser un bien lícito<sup>247</sup>.

---

<sup>242</sup> Madrazo Mazariegos, Sergio y Danilo Madrazo Mazariegos. *Op. Cit.* Página 184.

<sup>243</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.* Página 338

<sup>244</sup> Rodríguez Velásquez de Villatoro, Hilda Violeta. *Op. Cit.* Página 44 y 45.

<sup>245</sup> Bejarano Sánchez, Manuel. *Obligaciones Civiles*. México. Editorial Harla. 1983. Segunda Edición. Páginas 52 a la 54.

<sup>246</sup> El artículo 1794, referente a la compraventa, establece que ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad, la venta de oca ajena es nula, y el vendedor debe restituir el precio si lo hubiere recibido y responder de daños y perjuicios so hubiere procedido de mala fe. (Código Civil. Decreto 106. Guatemala).

<sup>247</sup> El negocio jurídico para su validez, requiere entre otros preceptos que el objeto sea lícito, lo que implica que se haya adquirido de la forma establecida en la ley y que sea apropiable encontrándose dentro del comercio. (Código Civil. Decreto 106. Guatemala. Artículos 442, 443 y 1251)

Además de ser la voluntad que le da forma al acto jurídico y la autodeterminación de los intereses de los contratantes, la autonomía de la voluntad, como afirman **Ospina Fernández**, no constituye por sí sola, fenómeno susceptible de resonancia jurídica, sino que además es indispensable que dicha voluntad se manifieste, que trascienda del fuero interno en el cual se gesta y desarrolla, proyectándose en la vida de las relaciones sociales que son el objeto propio del derecho.<sup>248</sup> La autonomía de la voluntad de los contratantes se manifiesta a través del acto jurídico contractual, la cual, en el caso de Guatemala puede hacerse de manera expresa o tácita<sup>249</sup>.

La autonomía de la voluntad es entonces, una garantía personal que dota de seguridad al adquirente, ya que el negocio jurídico que se celebrará estará revestido de validez, por lo que es parte importante de la certeza jurídica del contrato que lo convertirá en futuro propietario de un bien inmueble. Es por ello que es la primera garantía que se basa en los intereses puros y el ánimo de crear libremente obligaciones, establecer derechos y llevar a cabo el acto jurídico.

#### **2.4.2 Principio Consensualista**

Otro de los principios que rigen a la contratación es el consensualista, el cual obviamente es conformado por el consentimiento de las partes para vincularse en una relación contractual. Este principio, al igual que el de la autonomía de la voluntad, configura una garantía subjetiva para el cumplimiento de lo convenido.

**Nery Muñoz**<sup>250</sup> y **Flores Gomez**<sup>251</sup> coinciden al manifestar que el deseo de celebrar el acto es el motor principal. Este deseo es el consentimiento en los

---

<sup>248</sup> Ospina Fernández, Guillermo y Eduardo Ospina Acosta. *Op. Cit.* Páginas 98 y 99.

<sup>249</sup> En cuanto a la adquisición de bienes inmuebles, la manifestación de voluntad deberá ser expresa, en virtud de que debe constar por escrito.

<sup>250</sup> Muñoz, Nery Roberto. *La Forma Notarial en el Negocio Jurídico. Op. Cit.* Página 5.

<sup>251</sup> Gómez G. Fernando Flores. *Op. Cit.* Página 281.

contratos y está formado por la integración de dos voluntades que se conciertan para la creación o transferencia de derechos y obligaciones.

De este modo, se infiere que el consentimiento es el inicio de la creación del acto jurídico (contrato para los efectos de esta investigación), es el “querer” de los contratantes que se aúnan para concretar el acuerdo de sus intereses, que se perfeccionan en la realización del contrato, esto consiste, en el desarrollo pleno de las voluntades.

Explican desde un mismo sentido **Hilda Rodríguez**<sup>252</sup> y **Madrazo Mazariegos**<sup>253</sup> que el principio consensualista es pues, el que establece que basta el acuerdo de la voluntad entre dos o más personas para que nazcan obligaciones, ya que en los contratos el consentimiento está integrado por el acuerdo de dos quererres que se reúnen y constituyen una voluntad común.

De acuerdo con **Rogel Vide**<sup>254</sup> y **Rafael de Pina**<sup>255</sup> el consentimiento no surge espontáneamente, sino que está precedido por una serie de tratos o conversaciones previas, que tienen como punto inicial una oferta y como consecuencia normal de ella, la aceptación por aquél a quien se ha hecho. Estos tratos preliminares se cierran por sí mismos, implicando una relación de confianza entre quienes lo mantienen, relación de la cual surgen deberes como el de veracidad de la información suministrada, diligencia en las respuestas, conservación de los secretos que hayan podido conocerse, en fin, de actuación conforme a la buena fe.

Estos tratos preliminares son más vistos en la práctica y no tanto en la legislación nacional, ya que la oferta es la proposición de la celebración del contrato y la aceptación es la conformidad y acuerdo de las manifestaciones de la oferta, es por

---

<sup>252</sup> Rodríguez Velásquez de Villatoro, Hilda Violeta. *Op. Cit.* Página 35.

<sup>253</sup> Madrazo Mazariegos, Sergio y Danilo Madrazo Mazariegos. *Op. Cit.* Página 184.

<sup>254</sup> Rogel Vide, Carlos. *Op. Cit.* Páginas 139 y 140.

<sup>255</sup> De Pina, Rafael. *Elementos de Derecho Civil Mexicano (Obligaciones Civiles – Contratos en General) Volumen Tercero.* México. Editoriales Porrúa S.A. 1960. Página 280.



tanto, que puede que a partir de aquí, el contrato se perfeccione para su total cumplimiento<sup>256</sup>, tal es el caso de la compraventa, como se verá más adelante.

Estas manifestaciones de la voluntad son las que le dotan de confianza a los contratantes de someterse a la celebración de un contrato, es una garantía que les provee la seguridad de llevar a cabo el negocio y es importante que su formación sea en aras de la verdad y la buena fe, pues el contrato para su validez, debe gozar del consentimiento que no adolezca de vicios<sup>257</sup>. Tal y como lo manifiesta **Lacruz Berdejo**, el consentimiento es un elemento esencial del contrato, sin el cual, el mismo no podría existir.<sup>258</sup>

Ahora bien, el consentimiento puede generar confusión con la autonomía de la voluntad, ya que ambos consisten en las voluntades de los contratantes para la formación del acto jurídico, sin embargo, el principio consensualista se refiere al deseo de generar una voluntad en común, mientras que el principio de la autonomía de la voluntad alude a que los contratantes puedan definir libremente las obligaciones, derechos y estipulaciones contractuales que ellos consideren pertinentes, siempre y cuando no contravengan las leyes.

Si bien es cierto, la autonomía de la voluntad y el consentimiento no son medidas que configuren al cien por ciento una certeza, por ser de carácter meramente personal, basados en la confianza y en los intereses particulares, éstas son el principio de la confección del acto jurídico y perfeccionan el deseo del cumplimiento de la obligación contractual, lo que garantiza de primera mano, que el contrato por el cual se va a adquirir un bien inmueble esté de cierto modo respaldado por la

---

<sup>256</sup> Artículo 1251: el negocio jurídico requiere para su validez: capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, **consentimiento que no adolezca de vicio** y objeto lícito. (Código Civil. Decreto 106. Guatemala)

<sup>257</sup> Debido a que lo que interesa para la investigación es establecer cuáles son las garantías en la adquisición de bienes inmuebles, no es necesario adentrarse a los vicios del consentimiento, ya que éstos carecen de relevancia para desarrollo del tópico en mención, en virtud de que no configuran una garantía, por lo que, a manera de ilustración se indicara que es anulable el negocio jurídico cuando la declaración de voluntad emane de error, de dolo, de simulación o de violencia. (Código Civil. Decreto 106. Guatemala. Artículo 1257 al 1268).

<sup>258</sup> Lacruz Berdejo, José Luis y Otros. *Elementos de derecho civil: derecho de obligaciones. Op. Cit.* Página 352.

voluntad de las partes y a falta de estos el mismo no gozará de validez y existencia jurídica.

### **2.4.3 El Precontrato o Contrato de Promesa como Garantía para la Adquisición de Bienes Inmuebles.**

Al momento que una persona decida adquirir un bien inmueble, tiene la opción de celebrar un contrato de promesa con el vendedor de dicho bien, con el fin de garantizar la futura adquisición. Es el primer contrato en analizar ya que es previo a la celebración del contrato que convertirá al consumidor inmobiliario en propietario del bien inmueble.

La idea y concepción del contrato de promesa es universal, es decir, tiene un mismo sentido para varias legislaciones y autores, es por ello que **Vladimir Osman Aguilar Guerra**<sup>259</sup>, **Madrazo Mazariegos**<sup>260</sup>, **Violeta Rodríguez**<sup>261</sup>, **Rubén Contreras**<sup>262</sup>, **Flores Gómez**<sup>263</sup>, **Rafael de Pina**<sup>264</sup>, **Ricardo Treviño García**<sup>265</sup>, **Ricardo Alvarado y José Gracias**<sup>266</sup> coinciden al manifestar que la promesa es un contrato preparatorio en el que las partes, promitente (quien promete el otorgamiento de determinado contrato) y promisario (persona a cuyo favor se promete la celebración del contrato definitivo) asumen la obligación de celebrar un contrato futuro en el plazo convenido o falta de este el que señale la ley<sup>267</sup>, determinando una obligación

---

<sup>259</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *El Negocio Jurídico. Op. Cit.* 2003. Págiana 249. Ver también: Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Los Contratos Civiles en Particular. Op. Cit.* Página 1.

<sup>260</sup> Madrazo Mazariegos, Sergio y Danilo Madrazo Mazariegos. *Op. Cit.* Página 215.

<sup>261</sup> Rodríguez Velásquez de Villatoro, Hilda Violeta. *Op. Cit.* Página 255.

<sup>262</sup> Contreras Ortiz, Rubén Alberto. *Obligaciones y Negocios Jurídicos Civiles (Parte Especial: Contratos)*. Guatemala. Instituto de Investigaciones Jurídicas. 2008. Página 22, 23 y 27.

<sup>263</sup> Gómez G. Fernando Flores. *Op. Cit.* Página 287.

<sup>264</sup> De Pina, Rafael. *Op. Cit.* Página 319

<sup>265</sup> Treviño García, Ricardo. *Los Contratos Civiles y sus Generalidades*. México. Ediciones McGraw-Hill. 1995. Quinta edición. Página 3.

<sup>266</sup> Alvarado Sandoval, Ricardo y José Antonio Gracias González. *El Notario ante la Contratación Civil y Mercantil. Op. Cit.* 2011. Página 85.

<sup>267</sup> El **plazo de compraventa de inmuebles** no podrá exceder de dos años. Código Civil. Decreto 106. Guatemala. Artículo 1681.

de hacer. Siendo este un contrato de carácter consensual, principal, gratuito y formal.

En resumidas cuentas, se desprenden de este concepto que el elemento subjetivo de este contrato y en relación a la presente investigación, son el promitente vendedor y el promitente comprador, ya que el elemento objetivo del mismo es la celebración de un contrato de compraventa futuro que deberá realizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro General de la Propiedad por tratarse de bienes inmuebles, siendo este el elemento formal.

El contrato de promesa se encuentra regulado en el **Código Civil** de Guatemala, el cual establece que se asume por este contrato la obligación de celebrar un contrato futuro, el cual obliga a ambas partes y les da el derecho a exigir la celebración del contrato prometido de entero acuerdo y si se refiere a bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, el contrato debe inscribirse en el Registro de la Propiedad y se deberá celebrar en escritura pública.<sup>268</sup>

En este sentido, y en relación al tema tratado en este trabajo de investigación, el contrato de promesa puede estar orientado a que se entregue el bien inmueble o a que se construya el mismo, incluso, ambas, garantizándole al comprador o adquirente que el traslado de la propiedad se efectuará y se adquirirá el bien inmueble por medio de un contrato futuro, que convencionalmente es el de compraventa.

Otra de las garantías que ofrece el contrato de promesa al adquirente o consumidor inmobiliario son las siguientes:

- **EL CONSENTIMIENTO:** además del cumplimiento de la obligación, el consentimiento es una garantía, como ya se estableció, de carácter personal que junto con la autonomía de la voluntad son el principio de la confección del acto jurídico y perfeccionan el deseo del cumplimiento de la obligación

---

<sup>268</sup> Código Civil. *Op. Cit.* Artículos 1124, 1129, 1576, 1674, 1679 y 1680

contractual; así se refiere **Violeta Rodríguez** al indicar que “el consentimiento desempeña una función relevante en el contrato de promesa, puesto que la posibilidad del mismo se explica precisamente por que las partes convienen en obligarse a otorgar un contrato futuro.”<sup>269</sup>

Por lo tanto, el cumplimiento de la obligación del contrato de promesa que consiste en la celebración del contrato de compraventa futuro es la principal garantía que tiene el adquirente del bien inmueble de que su adquisición le será efectuada en base al consentimiento y a las voluntades mutuas de obligarse recíprocamente a su cumplimiento.

- ARRAS: Como se mencionó y analizó con anterioridad, en el contrato de promesa es muy común que se pacten arras para el cumplimiento de la obligación, de tal modo y visto de la perspectiva de la garantía que brindan las arras al promitente comprador, al momento que el promitente vendedor incumpla con la obligación de otorgar el contrato de compraventa futuro, éste deberá devolver al primero el doble del precio de las arras entregadas en su momento.

En este sentido, la sanción que conlleva la cláusula de las arras para el promitente vendedor por su incumplimiento garantiza al consumidor inmobiliario que el contrato de compraventa futuro se celebrará en los términos convenidos en el contrato de promesa.

Las arras generalmente se pactan dentro de la cláusula que estipulan todas las condiciones como lo es el plazo, la forma y el lugar del pago y el precio del bien inmueble prometido en venta y en la cláusula de incumplimiento se pactan los efectos de las arras si no se llegase a cumplir con la celebración del contrato futuro tanto por el promitente vendedor como por el promitente comprador.

---

<sup>269</sup> Rodríguez Velásquez de Villatoro, Hilda Violeta. *Op. Cit.* Página 255.

\*Para ver ejemplos de cláusulas de arras remitirse al anexo 1.\*

- EL PLAZO: El plazo es una garantía, ya que el cumplimiento de la obligación se encuentra supeditada al término de tiempo definitivo y obligatorio convenido en el contrato, es decir, cuando se cumpla el plazo, la obligación del contrato de promesa deberá cumplirse, por lo que el vencimiento de éste, le garantiza al promitente comprador (adquirente o consumidor inmobiliario) de que se deberá otorgar el contrato de compraventa del bien inmueble prometido, y de no hacerlo, se deberá proceder de acuerdo con la cláusula de incumplimiento por el promitente vendedor.

Como se indicó con antelación, el plazo es pactado dentro de la cláusula que contiene las condiciones del contrato de promesa, en ésta se establece el tiempo en el cual se deberá celebrar el contrato futuro, el cual, al referirse a la compraventa de bienes inmuebles no deberá ser mayor de 2 años; así mismo, el plazo tiene incidencia en la cláusula referente a la forma de pago, pues el mismo deberá efectuarse al vencimiento de éste y también en la cláusula de escrituración del traslado de dominio del bien inmueble a favor del promitente comprador.

\*Para ver un ejemplo de una cláusula de plazo referirse al anexo 2.\*

- LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: El contrato de promesa, para el tema que interesa, al referirse a la enajenación de un bien inmueble, ya que de esta se dará la adquisición del bien inmueble, debe, por mandato legal<sup>270</sup>, inscribirse en el Registro de la Propiedad, esto para revestirlo de seguridad jurídica y es necesario que conste en escritura

---

<sup>270</sup> Código Civil. *Op. Cit.* Artículo 1680: “Cuando la promesa se refiera a enajenación de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, el contrato debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.”

pública<sup>271</sup>, es por ello que el objeto y la forma determinan su inscripción, así mismo hacen pública la promesa y la hacen exigible y oponible frente a terceros, como se explicó anteriormente.

#### **2.4.4 El Contrato de Leasing Inmobiliario como Garantía para la Adquisición de Bienes Inmuebles.**

El contrato de leasing inmobiliario es una alternativa para adquirir la propiedad de un bien inmueble. Este tipo de arrendamiento financiero es un contrato mercantil que no posee una regulación específica que lo encuadre dentro del ordenamiento jurídico como tal, ya que la particularidad de este contrato es el arrendamiento de bienes inmuebles para su financiamiento con la opción de adquirirlos en propiedad al vencimiento del plazo, por lo que encuentra su razón de ser supletoriamente en el Código Civil en lo relativo a la opción y el arrendamiento, lo que lo convierte en un contrato mixto.

Primero que nada, es importante establecer lo que es el leasing, y **Calegari de Grosso**<sup>272</sup> y **Galicia Aizpurua**<sup>273</sup> coinciden al establecer que el contrato del leasing es aquel en el que una de las partes (la sociedad de leasing) cede a la otra (empresario) el uso y disfrute de un bien, el cual, la sociedad de leasing ha adquirido previamente de un determinado proveedor siguiendo las indicaciones e instrucciones del empresario; a cambio, el usuario deberá abonar una serie de cantidades periódicas por un tiempo establecido en relación a los costes de adquisición del bien cedido, aunque, vencido el plazo, tendrá la opción de comprar o no dicho bien.

De lo anterior se logra identificar que el motivo del leasing es puramente financiero, ya que la sociedad de leasing arrienda el o los bienes para que el arrendatario el

---

<sup>271</sup> *Ibid.* Artículo 1576: “Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública.”

<sup>272</sup> Calegari de Grosso, Lydia. *Contrato de Leasing, Legislación y Jurisprudencia*. Argentina. Editorial Abeledo-Perrot. 2001. Página 14.

<sup>273</sup> Galicia Aizpurua, Gorka. *Fiducia, Leasing y Reserva de Dominio*. España. Editorial Reus. 2014. Página 67.

cual es un empresario, pueda utilizarlos para el funcionamiento de su empresa, por lo que se financia al mismo no con una cantidad de dinero, sino con los bienes dados en arrendamiento, claro, siempre pagando las cuotas periódicas, que culminan con la posibilidad de la compra los mismos.

Que el leasing sea una operación financiera es sustentado por **Lydia Calegari**, ya que establece que al ser el tomador quien elige por sí mismo el bien del proveedor, la propiedad del dador queda despojada prácticamente de todos sus atributos normales, por lo que el interés del dador en la operación pasa a ser puramente financiero y se limita a recuperar el monto de su inversión en capital y al término del plazo garantiza al dador la amortización de su inversión en capital.<sup>274</sup>

Al ser el leasing una operación financiera, esto supone que la entidad facultada para dar los bienes en arrendamiento deberá ser bancaria, sin embargo, existen entidades y sociedades dedicadas al leasing y que celebran este tipo de contratos tanto con personas jurídicas como individuales.

El leasing inmobiliario, es entonces, una modalidad del arrendamiento financiero, que posee prácticamente los mismos elementos con la característica que el bien dado en arrendamiento con opción a la compra es de naturaleza inmueble. De esta cuenta lo explican **Luis Javier Cortés**<sup>275</sup>, **Francisco Vincent Chuliá**<sup>276</sup>, **Vincenzo Buonocore**<sup>277</sup> **Javier Contreras**<sup>278</sup> y **Ángel Adrian**<sup>279</sup> aludiendo que el leasing

---

<sup>274</sup> Calegari de Grosso, Lydia. *Op. Cit.* Página 27

<sup>275</sup> Cortés, Luis Javier. *Lecciones de Contratos y Mercados Financieros*. España. Editorial Thomson Civitas. 2004. Página 141.

<sup>276</sup> Chuliá, Francisco Vincent. *Introducción al Derecho Mercantil*. España. Editorial Tirant Lo Blanch. 2007. Vigésima edición. Página 1066.

<sup>277</sup> Buonocore Vincenzo y Otros. *El Leasing, Aspectos Privatísticos y Tributarios*. Traducido por: Carlos Alberto Pazos. Argentina. Editorial Abeledo-Perrot. 1990. Página 16.

<sup>278</sup> Republica.pe. Contreras, Javier. *Leasing Inmobiliario: todo lo que debes saber sobre la ley que permitirá comprar casa sin cuota inicial*. Perú. 2015. Disponibilidad y Acceso en: <http://larepublica.pe/imprensa/economia/16368-todo-lo-que-debe-conocer-de-la-ley-que-permitira-comprar-casa-sin-pagar-cuota-inicial>. Fecha de consulta: 01 de abril del año 2016.

<sup>279</sup> Urbania.pe. El Blog Inmobiliario del Perú. Ángel Adrian. *Contrato de arrendamiento financiero – Leasing Inmobiliario: ¿Qué es?*. Perú. 2015. Disponibilidad y Acceso en: <http://urbania.pe/blog/noticia/contrato-arrendamiento-financiero-leasing-inmobiliario/>. Fecha de consulta: 01 de abril del 2016.

inmobiliario es aquel contrato a través del cual el arrendador financiero (que puede ser un banco o sociedad de arrendamiento financiero) adquiere en propiedad el bien inmueble en base a las especificaciones del arrendatario para cederle posteriormente el uso del mismo a cambio de una contraprestación consistente en el pago de cuotas periódicas. El contrato se completa además con una opción de compra a favor del usuario, ejercitable al término del plazo, y a cambio del pago de un precio, que suele conocerse como valor residual, el cual es previamente fijado. El empresario usuario puede optar así entre la adquisición del bien, su devolución a la sociedad de arrendamiento financiero o, en su caso, la celebración de un nuevo contrato de leasing.

De lo anterior y de acuerdo con **Luis Javier Cortés**<sup>280</sup>, **Vincenzo Buonocore**<sup>281</sup> y **Vincent Chuliá**<sup>282</sup> la operación del leasing requiere en su concurso de tres partes: el empresario, usuario o arrendatario que precisa de determinados bienes, en este caso inmuebles, para su actividad pero que no dispone o no quiere arriesgar los capitales necesarios para comprarlos; el fabricante o vendedor de los bienes en cuestión; y la sociedad de arrendamiento financiero o arrendadora, que es una entidad o establecimiento financiero de crédito, que intermedia en la operación prestando la oportuna financiación al empresario.

Ya se dejó en claro que el objeto del leasing inmobiliario es dar en arrendamiento un bien inmueble para su posible compra al vencimiento del plazo, así como los sujetos que intervienen en el mismo y que es un negocio jurídico de carácter financiero y mixto. Por lo que es pertinente establecer cuáles son las garantías que ofrece al contrayente que tiene la opción de comprar el inmueble dado en arrendamiento financiero.

Las garantías a favor del adquirente del bien inmueble no están del todo en función del arrendamiento, ya que éste es la transmisión del uso del bien lo que no

---

<sup>280</sup> Cortés, Luis Javier. *Op. Cit.* Página 140.

<sup>281</sup> Buonocore Vincenzo y Otros. *Op. Cit.* Página 16.

<sup>282</sup> Chuliá, Francisco Vincent. *Op. Cit.* Página 1066.



representa ningún tipo de traslado de la propiedad, sino que se configuran al momento de la opción que tiene el arrendatario de adquirir el bien en propiedad. Para explicarlo mejor, en este contrato la opción es accesoria<sup>283</sup>, es decir, que subsiste a través del contrato del arrendamiento, sin embargo, es necesaria para que se configure el leasing, y comenzará a operar bajo la condición de que se cumpla con el pago de las cuotas y cuando venza el plazo.

Por lo tanto las garantías que se dan en el leasing inmobiliario son las siguientes:

- LA OPCIÓN DE COMPRA: esta promesa unilateral se convierte en una garantía para el arrendatario del bien inmueble, en virtud de que, es el compromiso adoptador por el arrendador de ofrecerle la posibilidad exclusiva de adquirir el bien inmueble, siempre que no haya incumplido con los términos pactados en el contrato.

Dicho compromiso se ve reflejado en la doctrina, de acuerdo con **Hilda Violeta Rodríguez Velásquez de Villatoro** “hay contrato de opción cuando se dan condiciones de: a) pacto concreto de una persona con otra; b) oferta de entregar cosa determinada, por cualquier título; c) condiciones de tiempo y de contraprestación para consumir el contrato; d) Compromiso del oferente para no disponer de la cosa ofrecida durante el plazo pactado; e) libertad absoluta en el optatario para tomar o no tomar la cosa ofrecida.”<sup>284</sup>

- EL INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO Y EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN: como ya se vio, el bien inmueble dado en arrendamiento por el arrendador fue adquirido por él mismo bajo las especificaciones y directrices del arrendatario, por lo que el inmueble es ajustado al usuario, lo que le garantiza a este su entera satisfacción y le da seguridad al momento de contratar. Del mismo modo el cumplimiento exacto del pago de las cuotas

---

<sup>283</sup> Código Civil. *Op. Cit.* Artículo 1677: la opción puede ser contrato independiente o celebrarse como pacto accesorio de otro y, en ambos casos debe contener las condiciones en que ha de realizarse el convenio.

<sup>284</sup> Rodríguez Velásquez de Villatoro, Hilda Violeta. *Op. Cit.* Página 256.

periódicas le brinda la opción de poder adquirir el bien inmueble, pagando solamente el precio residual, es decir, la diferencia que resulte del valor del inmueble y del total pagado en las cuotas.

- LA CARTA DE INSTRUCCIONES: como ya se hizo alusión, el arrendante adquiere el bien inmueble en propiedad bajo las indicaciones del arrendatario, por lo que, este último tiene que establecer de manera clara y concisa las especificaciones del bien inmueble y se realiza a través de la carta de instrucciones, de manera que no quede duda ni margen de error para que el arrendante adquiriera dicho bien.

Por lo que es indispensable que el arrendatario establezca a quién deberá comprarse el bien inmueble, el tipo del bien, características concretas como las medidas y el área, si es urbano o rústico, si lo necesita construido o no.

La carta de instrucciones bien detallada es entonces una obligación personal por parte del arrendatario, que le va a garantizar que no tendrá ningún problema con el inmueble arrendado, pues no existirá duda para el arrendante al momento de adquirir el bien para dárselo en arrendamiento.

- LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: dentro del contrato de leasing inmobiliario, el arrendador debe cumplir con una serie de obligaciones<sup>285</sup> ante el arrendatario, para garantizarle a este último que el bien inmueble dado en leasing no le ocasione un daño o perjuicio.

El arrendador en el leasing inmobiliario deberá poner en conocimiento del arrendatario, en el acto de celebrarse el contrato, que el bien inmueble fue adquirido bajo sus especificaciones, así mismo los vicios ocultos de la cosa y las limitaciones y gravámenes que puedan perjudicarle.

---

<sup>285</sup> Código Civil. *Op. Cit.* Artículo 1901.

El arrendador deberá mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa durante el arrendamiento y no debe estorbar el uso de la cosa arrendada, conservando la misma en el estado original, realizando las reparaciones necesarias; también debe defender el uso de la cosa contra un tercero que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre ella.

- VERIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DEL BIEN INMUEBLE Y DE LA PROPIEDAD DEL MISMO: el arrendatario deberá verificar que el bien inmueble se encuentra en perfectas condiciones, lo cual se puede hacer a través del vendedor o apersonándose al bien inmueble para determinar que el mismo ha sido adquirido bajo sus especificaciones. Así mismo se puede verificar con el testimonio de la escritura pública que contiene el contrato de compraventa del bien inmueble celebrado entre el banco o empresa de leasing con el vendedor y también con la certificación del Registro de la Propiedad que le asegure que dicho inmueble es propiedad del arrendatario.
  
- PACTO DE NO ENAJENACIÓN NI GRAVAMEN: De acuerdo con el artículo 1894 del **Código Civil**, el arrendador podrá vender el bien inmueble, pero el nuevo dueño no podrá negarse a mantener en el uso de ella al arrendatario mientras no expire el término del contrato.<sup>286</sup>

En este sentido, existen dos posibilidades, la primera es que se acceda a la prerrogativa del arrendador de enajenar el bien, pero que el nuevo dueño además de no poder negarse a continuar con el arrendamiento deberá continuar con la oferta de la opción de compra del inmueble al momento del vencimiento del plazo siempre y cuando se hayan pagado a cabalidad las cuotas; y la segunda posibilidad es que se pacte dentro del clausulado del contrato que el arrendador no podrá enajenar el bien inmueble dado en leasing, asegurando al arrendatario que al vencimiento del plazo pueda adquirir el bien inmueble sin ningún problema.

---

<sup>286</sup> *Ibíd.* Artículo 1894.

Es más lógico pensar que en un contrato de leasing inmobiliario, exista la prohibición del arrendante a enajenar el bien, en virtud de que existe el pacto accesorio de la opción, vender el bien inmueble significaría un riesgo para el arrendatario para poder adquirirlo al finalizar con las cuotas y concluya el plazo, en el sentido de que el nuevo dueño se rehúse a continuar con este compromiso.

De igual manera se puede pactar la prohibición de gravar el bien inmueble por el arrendador durante el tiempo que dure el contrato y mientras no se opte por comprar el mismo, esto para asegurar el uso pacífico de la cosa arrendada y que no se produzcan perjuicios para el arrendatario.

#### **2.4.5 Contrato de Compraventa como Garantía para la Adquisición de Bienes Inmuebles.**

En el contrato de compraventa se concretiza el deseo de las partes para enajenar y adquirir la propiedad de un bien inmueble, lo que implica que es este contrato la modalidad perfecta para transmitir la propiedad. Es a través de este acto por el cual también se garantiza la entrega del bien al nuevo propietario desde el momento de la determinación de la cosa y el precio como se verá más adelante.

Definir el contrato de compraventa es el primer paso para entender esta figura que encuadra dentro de su concepción distintas características y medios por el cual el adquirente pueda garantizar su nueva propiedad y a su vez, debido a su práctica común por tratarse de un hecho de la vida del ser humano indispensable (ya que adquirir la vivienda o un inmueble para distintos usos es una parte importante en la vida), existe uniformidad en su concepto dentro del gremio de los juristas; pero para comenzar, es preciso mencionar lo que el Código Civil establece al respecto en su artículo 1790, regulando a la compraventa como aquel contrato en el que “el

vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla, y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero.”<sup>287</sup>

En cuanto a la doctrina, los autores y juristas **Rubén Alberto Contreras Ortiz**<sup>288</sup>, **Vladimir Osman Aguilar Guerra**<sup>289</sup>, **Madrazo Mazariegos**<sup>290</sup>, **Nery Muñoz**<sup>291</sup>, **Violeta Rodríguez**<sup>292</sup>, **Flores Gómez**<sup>293</sup>, **Ricardo Treviño García**<sup>294</sup>, **Ricardo Alvarado y José Gracias**<sup>295</sup> coinciden en criterios y de ellos resulta que el contrato de compraventa es el contrato traslativo de dominio que se configura con el acuerdo de voluntades por medio del cual el vendedor transmite la propiedad de una cosa (bien mueble o inmueble, derecho de crédito o derecho intelectual) y queda obligada a la entrega de la misma a cambio de un precio que pagará en dinero el comprador para recibirla en propiedad.

Como se logra inferir en la definición del contrato de compraventa, el objeto del mismo puede ser un bien o derecho de cualquier naturaleza, basta con su transmisión en propiedad, en el caso que interesa, el bien a transmitir es de naturaleza inmueble, cuyos sujetos que intervienen en este negocio jurídico bilateral es el vendedor, quien es el que traslada la propiedad a cambio de un precio y el comprador quien es aquel que paga el precio y recibe el bien en propiedad.

En este contrato, tanto el vendedor como el comprador poseen distintas maneras de asegurar el cumplimiento de las obligaciones principales, siendo estas el pago del precio y la entrega del bien inmueble; en el caso de la adquisición, las garantías a que se hará referencia están destinadas a la protección del comprador, tal y como

---

<sup>287</sup> *Ibid.* Artículo 1790.

<sup>288</sup> Contreras Ortiz, Rubén Alberto. *Obligaciones y Negocios Jurídicos Civiles (Parte Especial: Contratos)*. *Op.Cit.* Página 181.

<sup>289</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Los Contratos Civiles en Particular*. *Op. Cit.* Página 14.

<sup>290</sup> Madrazo Mazariegos, Sergio y Danilo Madrazo Mazariegos. *Op. Cit.* Página 223.

<sup>291</sup> Muñoz, Nery Roberto. *La Forma Notarial en el Negocio Jurídico*. *Op. Cit.* Página 27.

<sup>292</sup> Rodríguez Velásquez de Villatoro, Hilda Violeta. *Op. Cit.* Páginas 299 a 302.

<sup>293</sup> Gómez G. Fernando Flores. *Op. Cit.* Página 289.

<sup>294</sup> Treviño García, Ricardo. *Op. Cit.* Página 21.

<sup>295</sup> Alvarado Sandoval, Ricardo y José Antonio Gracias González. *El Notario ante la Contratación Civil y Mercantil*. *Op. Cit.* Página 103.

se ha venido explicando con anterioridad, esta investigación versa sobre las garantías que posee el adquirente o consumidor inmobiliario al obtener un bien inmueble en propiedad, por lo que dichas garantías se detallarán a continuación:

- EL CARÁCTER CONSENSUAL DE LA COMPRAVENTA: la principal característica de la compraventa es que es un contrato puramente consensual, es decir, que se perfecciona al momento en que se pacta la cosa y el precio; en este sentido establece el **Código Civil** en su artículo 1791 que “el contrato de compraventa queda (perfecto) entre las partes desde el momento en que convienen en la cosa y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado”.<sup>296</sup>

De este modo, en el contrato de compraventa, tal y como lo indican **Ricardo Alvarado y José Gracias**<sup>297</sup>, los contratantes determinan y acuerdan las condiciones bajo las cuales se realiza, lo que implica que el consentimiento pleno de las partes, libre de vicios, le da la libertad a las partes de convenir todo aquello que sus intereses dispongan siempre y cuando no excedan los límites legales.

Importante es también lo que manifiesta **Violeta Rodríguez**<sup>298</sup>, quien señala que “el contrato de compraventa es típicamente consensual, en el sentido de que no exige ningún elemento formal para su perfección, ya que ésta se produce por el mero consentimiento”<sup>299</sup>; en la misma línea señala **Flores Gómez** que su carácter consensual consiste en que “no requiere para su validez o existencia la intervención de ninguna solemnidad, salvo que las partes pacten algún requisito de forma.”<sup>300</sup>

---

<sup>296</sup> Código Civil. *Op. Cit.* Artículo 1791.

<sup>297</sup> Alvarado Sandoval, Ricardo y José Antonio Gracias González. *El Notario ante la Contratación Civil y Mercantil. Op. Cit.* Página 103.

<sup>298</sup> Rodríguez Velásquez de Villatoro, Hilda Violeta. *Op. Cit.* Página 314.

<sup>299</sup> *Loc. Cit.*

<sup>300</sup> Gómez G. Fernando Flores. *Op. Cit.* Página 295.

Es el consentimiento de las partes el que confecciona al contrato de compraventa, lo que permite que surja a la vida jurídica y sus efectos legales comiencen a surtir sin necesidad de cualquier formalidad que pueda afectar dicha existencia, tal como su otorgamiento en escritura pública, que es muy importante en este tipo de negocio jurídico pero que su omisión no condiciona la validez jurídica del contrato, ya que, como se ha reiterado, se perfecciona con el consentimiento de los contratantes.

Por esta razón el consentimiento es la primera garantía que se configura en el contrato de compraventa, ya que gracias a esta, el contrato se considera perfecto, surte sus efectos y es totalmente válido, lo que le asegura la adquisición del bien inmueble, ya que solo con pactar el bien inmueble y el precio, se considera al comprador como propietario, sin embargo, ésta garantía no es suficiente para hacer valer esta calidad ante terceros, como lo hace al momento de su otorgamiento en escritura pública y su debida inscripción, tema que se tratará posteriormente.

- EL CARÁCTER FORMALISTA DE LA COMPRAVENTA: si bien es cierto que, el contrato de compraventa es consensualista debido a que se perfecciona con el consentimiento de las partes, cuando se trata de bienes inmuebles la ley exige que esta sea inscrita en el Registro de la Propiedad y por ende sea otorgada en escritura pública, cuestión que en concordancia con **Contreras Ortiz** la compraventa es un contrato formal, pero no rigurosamente formal, es decir, que no es solemne<sup>301</sup>, lo que implica que la omisión de celebrarlo en escritura pública, dará pie a que la parte interesada pueda compeler judicialmente a la otra al otorgamiento de la correspondiente escritura pública.<sup>302</sup>

---

<sup>301</sup> Contreras Ortiz, Rubén Alberto. *Obligaciones y Negocios Jurídicos Civiles (Parte Especial: Contratos)*. Op. Cit. Página 195.

<sup>302</sup> Código Civil. Op. Cit. Artículo 1576.

El resultado del otorgamiento del contrato de compraventa en escritura pública y su debida inscripción, como se mencionó con antelación, dotan de seguridad jurídica, lo que tiene como efecto que la compraventa sea oponible frente a terceros, lo que puede frenar cualquier tipo de amenazas o abusos sobre lo inscrito en el Registro de la Propiedad, siendo esta una garantía del adquirente inmobiliario.

- LA PROHIBICIÓN DEL PACTO DE RETROVENTA: según **Ricardo Luis Lorenzetti** el pacto de retroventa es la que se hace con la cláusula de poder el vendedor recuperar la cosa vendida entregada al comprador, restituyendo a éste el precio recibido, con exceso o disminución, por tanto, la finalidad del vendedor es transmitir la cosa, pero con el derecho a rescatarla al cabo de un tiempo, devolviendo el precio o la suma que se pacte.<sup>303</sup>

De acuerdo con **Contreras Ortiz** se tiende a incurrir en la equivocación de creer que mediante este pacto el comprador queda obligado a vender la cosa al vendedor dentro de cierto plazo, celebrando una segunda venta a la inversa de la primera, siendo **que** la naturaleza del pacto de retroventa es la de una venta celebrada bajo la condición resolutoria de que, si dentro de determinado plazo el vendedor quiere recobrar la cosa vendida, puede resolver el contrato celebrado, devolver el precio recibido y readquirir de esa manera la propiedad y la posesión de la cosa.<sup>304</sup>

La legislación guatemalteca prohíbe rotundamente el pacto de retroventa<sup>305</sup>, porque se presta a todo tipo de simulaciones que logran la evasión de embargos, entre otras cosas, y del mismo modo se produce un falso consentimiento, atentando contra el derecho de propiedad puro del que

---

<sup>303</sup> Lorenzetti, Ricardo Luis. *Tratado de los Contratos. Tomo I.* Argentina. Ediciones Rubinzal-Culzoni Editores. 2007. Segunda Edición. Páginas 324 y 325.

<sup>304</sup> Contreras Ortiz, Rubén Alberto. *Obligaciones y Negocios Jurídicos Civiles (Parte Especial: Contratos).* Op. Cit. Página 264.

<sup>305</sup> Código Civil. Op. Cit. Artículo 1791: en su parte conducente establece “Queda prohibido el pacto de retroventa.”



adquiere el bien inmueble ya que lo que se busca es evitar problemas con el bien inmueble para luego recuperarlo cuando no exista riesgo sobre éste.

- OBLIGACIONES DEL VENDEDOR (garantizar una posesión pacífica): Entre los efectos del contrato de compraventa se encuentran las obligaciones del vendedor, que garantizan al comprador, entre otras cosas la entrega del bien inmueble, estas obligaciones son las siguientes:

El vendedor está obligado a entregar la cosa vendida y garantizar al comprador la pacífica y útil posesión de la misma.<sup>306</sup> Esta es la principal obligación a la cual el vendedor se comprometió a cumplir al momento de celebrar el contrato, siendo la entrega el motivo por el cual se pagó el precio, y es por ello que el consentimiento es la principal garantía que posee el comprador.

La cosa vendida deberá ser entregada en el estado en que se hallaba en el momento del contrato, y desde ese día los frutos pertenecen al comprador, salvo lo que dispongan las partes<sup>307</sup>; al momento de celebrar el contrato el comprador deberá verificar el estado del bien inmueble, ya que al momento de la entrega deberá presentar estas mismas condiciones y todos los frutos naturales y civiles derivados de este serán de su propiedad. Esto le dará seguridad de que el bien adquirido le está siendo entregado bajo las condiciones pactadas.

En el caso de los bienes inmuebles, que su precio se ha fijado de conformidad con su área o por unidad de medida, si el precio no corresponde al área ya que ésta es de menos, el vendedor tendrá que devolver el precio

---

<sup>306</sup> *Ibíd.* Artículo 1809.

<sup>307</sup> *Ibíd.* Artículo 1815.

correspondiente. Es por ello que se deberá verificar la medida del bien inmueble para no incurrir en este tipo de errores.<sup>308</sup>

- ACREDITAR LA PROPIEDAD CON EL CERTIFICADO DE PROPIEDAD POR PARTE DEL VENDEDOR: al momento de celebrar el contrato de compraventa, el vendedor deberá de acreditar que es el legítimo propietario del bien inmueble, ya que si no lo es no podría enajenar cosa ajena, dicha calidad la deberá demostrar con el certificado de propiedad extendido por el Registro de la Propiedad, el cual quedará debidamente identificado en la confección del contrato, debiendo el notario indicar el número de finca, folio y libro bajo los cuales se encuentra inscrito el bien inmueble. Lo que le garantiza al comprador que el bien que está adquiriendo es propiedad del vendedor y que el mismo se enajena bajo los preceptos legales y convenciones pactadas en el contrato.
  
- COMPRAVENTA CON CLÁUSULA DE CONSTRUCCIÓN: esta cláusula se da cuando se compra un bien inmueble a desarrolladoras de complejos habitacionales, o bien a proyectos de vivienda, por lo que en el mismo contrato el vendedor se compromete a entregar el bien inmueble construido bajo las exigencias del comprador o bien bajo las condiciones puestas por el mismo vendedor.

Tal y como manifiesta **Contreras Ortiz**, se trata de exigencias concernientes a que, por ejemplo, al construir la vivienda se deje determinada área de jardín frontal, o de que el aparcamiento quede en la parte posterior de la vivienda. Estas exigencias son válidas si tienen carácter general, es decir, aplicables a todos los que contratan inmuebles situados en el mismo lugar y siempre que las mismas hayan sido previamente autorizadas por las autoridades urbanísticas o municipales que corresponda.<sup>309</sup>

---

<sup>308</sup> *Ibíd.*. Artículo 1820.

<sup>309</sup> Contreras Ortiz, Rubén Alberto. *Obligaciones y Negocios Jurídicos Civiles (Parte Especial: Contratos)*. Op. Cit. Página 244.

La garantía que protege al adquirente del bien inmueble son las licencias de obra y construcción, es decir, la autorización por parte de las Municipalidades para poder construir los inmuebles y ser entregados al comprador en los términos pactados. Sin la debida autorización, se podría destruir lo construido ya que se estaría construyendo sin el permiso correspondiente. Este tema de las licencias de obra y construcción serán desarrolladas en el siguiente capítulo, por lo que se limitará a establecer que configuran como garantía en el contrato de compraventa con cláusula de construcción.

## **2.5 Préstamo Hipotecario**

### **2.5.1 Definición de Préstamo Hipotecario**

El préstamo hipotecario encuentra su concepción en el **Código Civil**, ya que este regula el contrato de mutuo, el cual se entiende por aquel como el negocio jurídico bilateral en el que una persona entrega a otra dinero u otras cosas fungibles, con el cargo de que se le devuelva igual cantidad de la misma especie y calidad<sup>310</sup>. Es por lo tanto, un contrato real, ya que se perfecciona al momento de la entrega del dinero.

En el contrato de mutuo, se encuentra la esencia del préstamo hipotecario, sin embargo, este contrato posee elementos y características propias que lo diferencian del contrato de mutuo convencional, ya que como se verá más adelante, en el préstamo hipotecario existe una garantía hipotecaria, y el elemento subjetivo activo es una institución bancaria.

De conformidad con la **Ley de Bancos de Ahorro y Préstamos para la vivienda Familiar, Decreto Número 541** del Congreso de la República de Guatemala, los bancos podrán otorgar préstamos hipotecarios destinados a la

---

<sup>310</sup> Código Civil. *Op. Cit.* Artículo 1942

adquisición, construcción, ampliación o preparación para una vivienda o a levantar un gravamen hipotecario sobre la misma hasta por la suma especificada en el contrato.<sup>311</sup>

De acuerdo con **Luis Javier Cortés** el préstamo hipotecario goza de una amplísima difusión en la práctica, cuenta con el favor de las entidades de crédito y resulta especialmente indicado para garantizar la financiación a largo plazo. Pero, sobre todo, el préstamo hipotecario se ha convertido en la figura crediticia de habitual utilización para la financiación de la promoción inmobiliaria y de la adquisición de viviendas.<sup>312</sup>

En la página web de **Finanza Para Todos** se define al préstamo hipotecario como “el producto que le permite disponer de la cantidad necesaria para comprar o rehabilitar una vivienda u otro inmueble.”<sup>313</sup>

El préstamo hipotecario es, entonces una garantía financiera que tiene la persona que desea adquirir el bien inmueble para su uso como vivienda, es decir, encuentra una solución a la problemática económica, utilizando el financiamiento por parte de una institución que generalmente es bancaria, para convertirse en propietario de dicho bien. Sin embargo, esta garantía también genera una obligación por parte del prestatario, ya que debe cumplir con el pago periódico del préstamo en los plazos establecidos, y debe garantizarla al prestamista con una hipoteca.

De acuerdo con el **Banco de España y el Portal Vivienda**<sup>314</sup> el préstamo hipotecario es un producto bancario que le permite al prestatario, recibir una

---

<sup>311</sup> Congreso de la República de Guatemala. Ley de Bancos de Ahorro y Préstamos para la Vivienda Familiar, Decreto No. 541. Guatemala. 1945. Artículo 8.

<sup>312</sup> Cortés, Luis Javier. *Op. Cit.* Página 119.

<sup>313</sup> Finanza Para Todos. El Préstamo Hipotecario. España. 2010. Disponibilidad y Acceso en: <http://www.finanzasparatodos.es/es/productosyservicios/productosbancariosfinanciacion/prestamoshipotecarios.html>. Fecha de Consulta: 02 de febrero del 2016

determinada cantidad de dinero de una entidad de crédito, a cambio del compromiso de devolver dicha cantidad, junto con los intereses correspondientes<sup>315</sup>, mediante pagos periódicos, y que se le denomina hipotecario en virtud de que el prestamista cuenta con una garantía especial para el recobro de la cantidad prestada, es decir, una hipoteca sobre un inmueble que suele ser propiedad del cliente.

Algunos bancos del sistema guatemalteco que prestan el servicio financiero del préstamo hipotecario como **el Banco Agromercantil de Guatemala**<sup>316</sup>, **Banco Promerica**<sup>317</sup>, **Crédito Hipotecario Nacional**<sup>318</sup> y **el Banco G&T Continental**<sup>319</sup> concuerdan con que el préstamo hipotecario es el otorgamiento de financiación solicitando como garantía un bien de naturaleza inmueble, es decir, una garantía hipotecaria.

En este punto, se encuentra una dualidad de motivos por el cual un préstamo es considerado hipotecario, en primer lugar, porque el destino del financiamiento es la adquisición de un bien inmueble con todas sus implicaciones, y en segundo

---

<sup>314</sup> Madrid. Portal Vivienda. ¿Qué es una hipoteca? España. Disponibilidad y Acceso en: [http://www.madrid.org/cs/Satellite?c=PVIV\\_Generico\\_FA&cid=1209476917124&pageid=1207574902741&pagina\\_me=PortalVivienda%2FPVIV\\_Generico\\_FA%2FPVIV\\_pintarGenerico](http://www.madrid.org/cs/Satellite?c=PVIV_Generico_FA&cid=1209476917124&pageid=1207574902741&pagina_me=PortalVivienda%2FPVIV_Generico_FA%2FPVIV_pintarGenerico). Fecha de consulta: 12 de abril del 2016.

<sup>315</sup> Los artículos 1946 y 1947 del Código Civil guatemalteco referentes al contrato de mutuo, establecen que salvo pacto en contrato, el deudor pagará intereses al acreedor, y a falta de convenio, se presumirá que las partes aceptaron el interés legal, el cual es igual al promedio ponderado de las tasas de interés activas publicadas de los bancos del sistema al día anterior a la fecha de su fijación, reducido en dos puntos porcentuales. En defecto de su publicación o en caso de duda o discrepancia, se solicitará informe a la Superintendencia de Bancos el cual tendrá carácter definitivo.

<sup>316</sup> Banco Agromercantil. BAM Hogar. Guatemala. 2015. Disponibilidad y acceso en: <http://www.bam.com.gt/index.php/credito/prestamo-hipotecario-q-y-us-privada>. Fecha de consulta: 12 de abril del 2016.

<sup>317</sup> Banco Promerica. Péstamos Hipotecarios para Vivienda \$. Guatemala. Disponibilidad y Acceso en: [https://www.bancopromerica.com.gt/banca\\_personas/prestamos\\_hipotecarios.asp](https://www.bancopromerica.com.gt/banca_personas/prestamos_hipotecarios.asp). Fecha de consulta: 12 de abril del 2016.

<sup>318</sup> Banco CHN, Crédito Hipotecario Nacional. Préstamos. Guatemala. Disponibilidad y acceso en: [https://www.chn.com.gt/ipm\\_chn/publico/paginas/inicio.jsp?p\\_cod\\_pagina=246](https://www.chn.com.gt/ipm_chn/publico/paginas/inicio.jsp?p_cod_pagina=246). Fecha de consulta: 12 de abril del 2016.

<sup>319</sup> Grupo Financiero G&T Continental. Banco G&T Continental. Crédito Hipotecario. Guatemala. Disponibilidad y Acceso en: <http://www.gytcontinental.com.gt/portal/portal/productos.asp?idprod=hipotecario>. Fecha de consulta: 12 de abril del 2016.

lugar, es porque se constituye una garantía hipotecaria a favor del prestamista para asegurar el cumplimiento de los pagos periódicos.

A raíz de esto, surgen dos elementos diferentes y complementarios en el préstamo bancario:

- Un contrato principal de préstamo, por el que una persona o entidad, presta una cantidad de dinero a otra.
- La hipoteca que es la garantía que el deudor, u otro por él, proporciona a quien le presta el dinero. Consiste en que un inmueble o varios se ofrecen y fijan como garantía de que se va a devolver el préstamo, de manera que si éste no se devuelve en los plazos pactados, el prestamista podrá vender en pública subasta el inmueble hipotecado.<sup>320</sup>

De lo anterior, se confirma el reconocimiento del préstamo hipotecario como una modalidad del mutuo, ya que su esencia radica en la entrega de dinero con el cargo de que se devuelva lo prestado en la misma cantidad y especie, y el mismo se confecciona a través de un contrato. Y la característica principal de este contrato es la garantía hipotecaria que recae sobre el bien del deudor o prestatario para garantizar el cumplimiento del pago del mismo.

### 2.5.2 Finalidad del Préstamo Hipotecario

Según el **Consejo General del Notariado** de España, la mayoría de las personas que deciden comprar casa tienen que solicitar un préstamo hipotecario a una entidad financiera para poder hacer frente al pago del mismo.<sup>321</sup> **Patricio Montoya**

---

<sup>320</sup> Consejo General del Notariado. Hipotecas y préstamos. España. Disponibilidad y acceso en: <http://www.notariado.org/liferay/web/notariado/acude-a-tu-notario/en-que-te-puede-ser-util/hipotecas-y-prestamos>. Fecha de consulta: 12 de abril del 2016.

<sup>321</sup> *Ibíd.* Disponibilidad y acceso en: <http://www.notariado.org/liferay/web/notariado/acude-a-tu-notario/en-que-te-puede-ser-util/hipotecas-y-prestamos>. Fecha de consulta: 12 de abril del 2016.

**Mateos<sup>322</sup> y Luis Latorre<sup>323</sup>** concuerdan al indicar que la finalidad del préstamo hipotecario es disponer de recursos para lograr obtener la propiedad de un bien inmueble.

Se infiere que la principal finalidad del préstamo hipotecario es adquirir la vivienda a través del préstamo de dinero que un Banco le confiere al adquirente para poder pagar el precio de la misma, sin embargo, ésta no es la única finalidad que tiene este contrato.

Como se recalcó en la definición del préstamo hipotecario, la teleología del mismo radica en que el financiamiento al consumidor inmobiliario está destinado a la adquisición de bienes inmuebles para la vivienda, construcción de la misma, ampliaciones y todas aquellas actividades que aplican exclusivamente a la vivienda.

**La Ley de Bancos de Ahorro y Préstamos para la vivienda Familiar** establece que el contrato de préstamo hipotecario tiene el destino exclusivo a la adquisición, construcción, reparación o ampliación de viviendas familiares o a la liberación de un gravamen hipotecario.<sup>324</sup>

**El Banco CHN<sup>325</sup>** indica que la finalidad del préstamo hipotecario es otorgarlo para los siguientes destinos:

- Compra de Vivienda
- Compra de lote de terreno con servicios de agua, energía eléctrica, drenajes, calles asfaltadas y bordillos.
- Construcción de vivienda en lote propio
- Mejoras, reparaciones, terminación y ampliaciones de vivienda
- Liberación de gravamen hipotecario.

---

<sup>322</sup> Montoya Mateos, Patricio. *Gestión de Promociones Inmobiliarias*. España. Ediciones Díaz de Santos. 2015. Segunda Edición. Página 105.

<sup>323</sup> Latorre U. Luis F. *Crédito Hipotecario*. Colombia. Águila Negra Editorial. 1928. Página 35.

<sup>324</sup> Congreso de la República de Guatemala. Ley de Bancos de Ahorro y Préstamos para la Vivienda Familiar. *Op. Cit.* 1945. Artículo 12.

<sup>325</sup> Banco CHN, Crédito Hipotecario Nacional. *Op. Cit.* Disponibilidad y acceso en: [https://www.chn.com.gt/ipm\\_chn/publico/paginas/inicio.jsp?p\\_cod\\_pagina=246](https://www.chn.com.gt/ipm_chn/publico/paginas/inicio.jsp?p_cod_pagina=246). Fecha de consulta: 12 de abril del 2016.

La finalidad del préstamo hipotecario implica una gama de finalidades para el cual se destinará el financiamiento dado a favor del adquirente del bien inmueble, el cual se extiende a todas aquellas actividades relacionadas con la vivienda, incluyendo, el poder solventar hipotecas constituidas sobre bienes inmuebles del deudor.

Esto es de mucha ayuda, en virtud de que es una solución a la economía de los adquirentes de la propiedad inmueble, ya que, éste contrato sirve como una vía para solventar el pago del bien, lo que le asegura al futuro propietario la plena adquisición del bien, pudiendo pagar el préstamo en plazos periódicos. Aunque también implica la desventaja que deberá garantizar el pago de estas cantidades periódicas con una garantía hipotecaria.

### 2.5.3 Subrogación en el préstamo hipotecario

Antes de comenzar la subrogación en el préstamo hipotecario, es importante aclarar lo que significa la figura de la subrogación. De conformidad con **Contreras**<sup>326</sup>, **Brañas**<sup>327</sup>, **Henri y Jean Mazeaud**<sup>328</sup> señalan que la subrogación se define como la sustitución en una relación de derecho, de una cosa en lugar de otra (subrogación real) o de una persona en vez de otra (subrogación personal), es estudiada como una modalidad del pago, o como una modalidad de la transmisión de las obligaciones, este último criterio es adoptado por el **Código Civil**<sup>329</sup>.

En el préstamo hipotecario sucede una particularidad, ya que la subrogación se da de acreedor con acreedor, es decir que se podrá cambiar de institución bancaria, siendo subrogada la primera con otra de su misma naturaleza. Tal y

---

<sup>326</sup> Contreras Ortíz, Rubén Alberto. *Obligaciones y Negocios Jurídicos Civiles (Parte General)*. Op. Cit. Página 149.

<sup>327</sup> Brañas, Alfonso. Op. Cit. Página 497.

<sup>328</sup> Mazeaud, Henri y Jean Mazeaud. *Lecciones de Derecho Civil*. Traducción de: Luis Alcalá-Zamora Castillo. Argentina. Ediciones Jurídicas Europa América. 1962. Página 129.

<sup>329</sup> Código Civil. Op. Cit. Artículo 1453: la subrogación tiene lugar cuando el acreedor sustituye en el tercero que paga, todos los derechos, acciones y garantías de la obligación.



como lo explica **El Consejo General de Notariado**<sup>330</sup>, **Finanzas Para Todos**<sup>331</sup>, **el BBVA Particulares**<sup>332</sup> y **FACUA**<sup>333</sup> manifestando que si el prestatario no consigue negociar una baja en el tipo de interés por parte de la entidad que inicialmente concedió el préstamo, cabe la posibilidad de trasladarlo a otra entidad, quedándose sin él el banco que lo concedió inicialmente, a esto se le denomina subrogación de la entidad acreedora, en términos sencillos, se utiliza esta figura para cambiar un préstamo hipotecario de entidad bancaria, hecho que supone la cancelación del préstamo en la entidad que originalmente lo concedió.

Esta subrogación le permite al prestatario que cumple con su obligación de pagar periódicamente el préstamo, poder solicitar la subrogación del prestamista, a otra entidad bancaria que ofrezca mejores condiciones en la tasa de interés, garantizándole que el financiamiento continúe dentro de sus posibilidades económicas para poder cumplir con el pago periódico y así obtener la propiedad del bien inmueble por el cual solicitó dicho préstamo.

#### **2.5.4 Requisitos para solicitar un Préstamo Hipotecario.**

Los bancos del sistema de Guatemala que otorgan préstamos hipotecarios son los siguientes:

- Banco CHN, Crédito Hipotecario Nacional
- Banco G&T Continental
- Banco Agromercantil

---

<sup>330</sup> Consejo General del Notariado. *Op. Cit.* Disponibilidad y acceso en: <http://www.notariado.org/liferay/web/notariado/acude-a-tu-notario/en-que-te-puede-ser-util/hipotecas-y-prestamos>. Fecha de consulta: 12 de abril del 2016.

<sup>331</sup> Finanza Para Todos. *Op. Cit.* Disponibilidad y Acceso en: <http://www.facua.org/es/guia.php?Id=140&capitulo=1245>. Fecha de consulta: 12 de abril del 2016.

<sup>332</sup> BBVA particulares. ¿Qué es la subrogación hipotecaria?. Argentina. 2016. Disponibilidad y Acceso en: <https://www.bbva.es/particulares/hipotecas-prestamos/hipotecas/subrogacion/index.jsp>. Fecha de consulta: 02 de febrero del 2016.

<sup>333</sup> FACUA. *Préstamos Hipotecarios ¿Qué debes saber al contratarlos?* España. 2011. Disponibilidad y Acceso en: <http://www.facua.org/es/guia.php?Id=140&capitulo=1245>. Fecha de consulta: 12 de abril del 2016.

- Banco Industrial
- Banco Promerica
- BAC Reformador
- Banco Ficohsa, solamente los otorga a favor de empresas

Los requisitos que exigen los bancos anteriores<sup>334</sup> para solicitar un préstamo hipotecario, son en su mayoría los mismos, variando dependiendo de los criterios de cada entidad bancaria siempre en observancia de la ley, por lo que se enlistará la totalidad de estos a continuación:

- Requisitos Personales:
  - Ser guatemalteco
  - Edad entre 21 y 65 años
  - Estabilidad laboral mínima de 1 año
  - Monto máximo autorizado 60% del avalúo bancario que presente
  - Solicitud de crédito individual
  - Estado Patrimonial
  - Formulario IVE-BA-01
  - Constancia de ingresos original reciente
  - Copia de DPI completa (legible)

---

<sup>334</sup> Véase los requisitos solicitados por cada entidad bancaria en los siguientes links:

Grupo Financiero G&T Continental. *Op. Cit.* Disponibilidad y Acceso en: <http://www.gytcontinental.com.gt/portal/portal/productos.asp?idprod=hipotecario> Fecha de consulta: 12 de abril del 2016.

Banco Agromercantil. *Op. Cit.* Disponibilidad y acceso en: <http://www.bam.com.gt/index.php/credito/prestamo-hipotecario-g-y-us-privada>. Fecha de consulta: 12 de abril del 2016.

Banco Promerica. *Op. Cit.* Disponibilidad y Acceso en: [https://www.bancopromerica.com.gt/banca\\_personas/prestamos\\_hipotecarios.asp](https://www.bancopromerica.com.gt/banca_personas/prestamos_hipotecarios.asp). Fecha de consulta: 12 de abril del 2016.

BAC Reformador. Requisitos para Préstamo Hipotecario. Disponibilidad y Acceso en: [https://www.bac.net/guatemala/img/img\\_bancapersonas/descargas/requisitos\\_prestamo\\_hipo.pdf](https://www.bac.net/guatemala/img/img_bancapersonas/descargas/requisitos_prestamo_hipo.pdf). Fecha de consulta: 12 de abril del 2016.

Banco Industrial. Préstamos Bi-Vienda. Guatemala. Disponibilidad y Acceso en: <https://bancoindustrial.wordpress.com/2014/01/15/bi-vienda/>. Fecha de consulta: 12 de abril del 2016.

Banco Ficohsa. Créditos Hipotecarios. Guatemala. Disponibilidad y Acceso en: <https://ficohsa.com.gt/banca-de-empresas/creditos/>. Fecha de consulta: 12 de abril del 2016.

Banco CHN, Crédito Hipotecario Nacional. *Op. Cit.* Disponibilidad y acceso en: [https://www.chn.com.gt/ipm\\_chn/publico/paginas/inicio.jsp?p\\_cod\\_pagina=246](https://www.chn.com.gt/ipm_chn/publico/paginas/inicio.jsp?p_cod_pagina=246). Fecha de consulta: 12 de abril del 2016.

- Copia de carné de NIT (legible)
- Carta de declaración de personas individuales
- Flujo de Caja Proyectado (sólo para montos mayores de Q80, 000.00)
- Estados de cuenta Bancarios de los últimos 3 meses completos
- Estados de cuenta de los últimos 3 meses de tarjetas de crédito del deudor o deudores participantes.
- Copia legible de recibo de agua, luz o teléfono de su residencia actual
- Carta con instrucciones para el desembolso y autorización para débito a cuenta
- Formato para descuentos y estados de cuenta de deudas a cancelar (En el caso de consolidación de deudas)
- Avalúo original reciente y dos copias, realizado por cualquiera de las empresas valuadoras autorizadas o por los valuadores autorizados por los bancos prestamistas.
- Certificación reciente del Registro de la Propiedad de Inmueble
- Certificación reciente de Catastro Municipal
- Recibo del pago del IUSI del último trimestre
- Si el inmueble dado en garantía no es propiedad del solicitante, incluir copia del Documento Personal de Identificación (DPI) del propietario y carta en la que acepta otorgar la garantía.
- Documentos de soporte de otros ingresos reportados. Por ejemplo: copia de contratos o facturas en caso de alquileres.
- Patente de comercio, últimos dos estados financieros, últimos tres estados de cuenta bancaria de cada una de las cuentas registradas a nombre de la empresa (en caso de poseer empresa individual o trabajar en una empresa jurídico familiar).

➤ Requisitos para personas jurídicas:

- El monto máximo autorizado 60% del valor del avalúo bancario presentado

- Antigüedad mínima de 1 año de inicio de labores
- Escritura de Constitución y sus ampliaciones y/o modificaciones
- Escritura de Nombramiento de Representante Legal Vigente
- Punto de Acta
- Fotocopia de DPI completa del Representante Legal
- Fotocopia de NIT del Representante Legal
- Formulario IVE-BA-02
- Fotocopia de Patentes de comercio y empresa
- Fotocopia de inscripción al IVA o tarjeta de NIT de la Empresa
- Perfil de la Empresa en formato del banco (para montos mayores a Q160,000.00)
- Estados Financieros de los dos últimos períodos contables completos (12 meses) y Estados Financieros interinos (6 meses de antigüedad previa a la solicitud) firmados, sellados y certificados por un Contador y por el Representante Legal que incluyan, Balance General, Estado de Resultados y Flujo de Efectivo (este último si el monto fuera mayor a Q160,000.00)
- Estados financieros correspondientes al cierre de mes y estado de resultados, certificados por el contador de la empresa y firmados por el Representante Legal.
- Carta de declaración de personas Jurídicas
- Copia legible de recibo de agua, luz o teléfono.
- Flujo de Caja Proyectado (para montos de Q80,000.00 en adelante)
- Avalúo reciente del inmueble dado en garantía hipotecaria



**CAPÍTULO 3:**  
**La Vinculación Urbanística como**  
**Garantía para la Adquisición de Bienes Inmuebles**

**3.1 La Necesidad de la Vinculación Urbanística**

Todo Estado está conformado elementalmente por una extensión territorial determinada, es por ello que es importante que dentro de las regulaciones normativas se encuentre una vinculación urbanística que se encargue del ordenamiento territorial.

De acuerdo con **Guillem Cervera Pascual** “la vinculación urbanística es entendida como la ordenación urbanística del territorio, la concreción del deber de regulación del suelo y de los bienes inmuebles en general”.<sup>335</sup>

Es necesario para desarrollar una vinculación urbanística en determinado territorio que existan normas regulatorias para el orden territorial de un Estado, en virtud de lo cual, se crean planes urbanísticos que están destinados a la clasificación del suelo, desarrollo territorial, autorizaciones de construcción, medidas ambientales y garantizar la seguridad habitacional en base a las condiciones de vida y tenencia de la tierra.

La importancia de una vinculación urbanística la resalta **Román Rodríguez y José Aldrey** al manifestar que está orientada a poner en marcha un sistema de ordenamiento que pueda revertir en una mejora de la gestión del territorio y con ello contar con mayores posibilidades de desarrollo, logrando una mejora en la calidad de vida de la población de un espacio.<sup>336</sup>

---

<sup>335</sup> Cervera Pascual, Guillem. *La Renovación Urbana y su Régimen Jurídico: Con especial referencia a la Ley de economía sostenible. Ley 2/2011, de 4 de marzo, y el Real Decreto-Ley 8/2011, de 8 de julio*. España. Editorial Reus. 2013. Página 312.

<sup>336</sup> Rodríguez González, Román y José Antonio Aldrey Vázquez. Planificación y Ordenación Territorial en Guatemala: Revisión de su Marco Legal e Institucional y Propuesta para su Mejora y Desarrollo. Departamento de Geografía de la Universidad de Santiago de Compostela. Disponibilidad y Acceso en: <http://www.ub.edu/medame/PRAldrey.pdf>. Fecha de consulta: 18 de abril del 2016.

En el área urbana toda planeación conlleva un desarrollo, tal y como lo manifiesta **José Gilberto Guirola** el que debe ser promovido por la planificación, lo que produce una inseparabilidad de estos dos conceptos. La planificación es la racionalización del desarrollo, la cual implica reducir las alternativas que se presentan a la acción que son compatibles con los medios disponibles. La planificación es un instrumento del gobierno y el desarrollo es un proceso dinámico que tiene diversos componentes, de aquí surge el planeamiento urbanístico.<sup>337</sup>

La vinculación urbanística ostenta una función determinante para el adquirente inmobiliario, ya que el desarrollo implica un nivel de seguridad territorial que le garantiza un lugar propicio para asentar, es decir, que el territorio sea habitable, evitando riesgos que pongan en riesgo su integridad física y su vida. Es por esto que la planificación del territorio nacional proteja los intereses de los habitantes del estado, lo que implica todo lo relativo al suelo, la construcción y las medidas ambientales. Por lo que la función urbanística está supeditada a la planificación urbanística, que se desarrollará en los siguientes apartados.

### **3.2 Planes Urbanísticos como Garantía para la Adquisición de Bienes Inmuebles.**

La planeación urbanística de acuerdo con **Ricardo Reza** es entendida como el esquema organizado del futuro desarrollo del suelo.<sup>338</sup> Ampliando categóricamente el concepto se encuentra **Fernando Rubio**, quien señala que los “planes urbanísticos son los encargados de delimitar el suelo de toda la nación entre diversas clases o categorías, conforme a las cuales dichos terrenos tendrán unas posibilidades edificatorias y aprovechamientos, o carecerán de dichas capacidades y solamente tendrán una mera capacidad residual.”<sup>339</sup>

---

<sup>337</sup> Guirola Rosales, José Gilberto. “Urbanismo y Estado de Derecho”. *Revista del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala*. Publicación número 49. Guatemala. Julio-Diciembre 2004. Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala. Serviprensa S.A. Páginas 145 y 146.

<sup>338</sup> Reza Calvo, Ricardo Pablo. *El Estado y el Ordenamiento Territorial*. España. Universidad Complutense de Madrid. 2000. Página 153.

<sup>339</sup> García Rubio, Fernando. *Problemas Actuales del Derecho Urbanístico*. España. Editorial Dykinson, S.L. 2008. Página 70.

**Antonio Jesús Alonso Timón** manifiesta que el planeamiento urbanístico es la primera fase de actuación de las Administraciones Públicas en orden a la construcción de la ciudad, que es el objetivo básico que persigue el urbanismo; es en esta fase en la que se dibuja la ciudad y es muy importante porque es en el planeamiento urbanístico donde se deciden cuestiones esenciales para su futuro, tales como ampliaciones, el proceso de ampliación, si hay que rehabilitar determinadas zonas ya consolidadas por la edificación o no, entre otras.<sup>340</sup>

De lo anteriormente expuesto, se logra inferir que la función urbanística que cumplen estos planes es destinada y tiene su visión en el suelo, es decir, que se enfoca en las diversas formas en la que la nación pueda clasificarse para lograr el desarrollo social y económico bajo preceptos constitucionales tendientes a cubrir las necesidades de la población, lo que supone mejoras en los suelos habitables, establecer la aptitud de los terrenos para lograr determinar si son seguros para la construcción o no y todas aquellas mejoras en aras del desarrollo.

La planificación del desarrollo urbano encuentra su fundamento en la Constitución Política de la República de Guatemala, en su artículo 253 literal “c” al establecer que los municipios de la República de Guatemala son instituciones autónomas con la función de atender los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de sus fines propios, para lo cual tendrá la facultad de emitir las ordenanzas y reglamentos respectivos.<sup>341</sup>

De tal manera que la planificación urbanística es función meramente municipal, y para la implementación de la misma es necesario que la Municipalidad emita los instrumentos normativos capaces de configurar el ordenamiento territorial entre otros elementos.

---

<sup>340</sup> Alonso Timón, Antonio Jesús. *Introducción al Derecho Urbanístico*. España. Editorial Tirant Lo Blanch. 2da Edición. 2013. Página 35

<sup>341</sup> Asamblea Nacional Constituyente. Constitución Política de la República de Guatemala. Guatemala. Artículo 253.



Al respecto se pronuncia **Gilberto Guirola**, al aseverar que el ordenamiento territorial junto con los servicios públicos y el cumplimiento de los fines del municipio son elementos que requieren de planes urbanísticos y de una normativa urbano-regional integral, para la efectiva satisfacción de las necesidades básicas de la población, de no ser así se estará atentando contra los derechos que otorga la Constitución y debilitando cada vez más el Estado de Derecho.<sup>342</sup>

Es entonces, que la planificación urbanística tiene una función enfocada al suelo y encuentra su finalidad en la satisfacción de las necesidades humanas en base al desarrollo del suelo, lo que le otorga seguridad a las personas especialmente a los propietarios de bienes inmuebles que como menciona **Guirola**, les permite la explotación del suelo urbano, urbanizando y edificando con entera libertad.<sup>343</sup> Aunque la libertad, como cualquier otro derecho, no es absoluto, encontrando límites tales como las autorizaciones de obras, edificar sin ocasionar daños a los propietarios adyacentes, las expropiaciones, entre otros.

Para aclarar la finalidad de los planes urbanísticos se hace referencia a **Mercedes Alcalde Fernández** y a **Gema Arcusa Moragrena**<sup>344</sup>, que si bien es cierto se refieren a un encuadramiento de la legislación española sobre los planes urbanísticos, establecen puntualmente los objetivos que debería contemplar toda planeación urbana, estableciendo que las decisiones urbanísticas que se materializan en los planes de urbanismo comprometen aspectos más decisivos de la acción municipal, ya que la política en materia de urbanismo debe compaginar los intereses, plasmarse en un conjunto de objetivos que resuman el interés colectivo, siendo éstos los siguientes:

- Conseguir la mejora de las condiciones de vida del conjunto de la población.
- Adecuar el sistema urbano a un máximo desarrollo de los factores productivos.

---

<sup>342</sup> Guirola Rosales, José Gilberto. *Op. Cit.* Páginas 146.

<sup>343</sup> *Ibid.* Página 147.

<sup>344</sup> Alcalde Fernández, Mercedes y Gema Arcusa Moragrena. *Hacia un Urbanismo más sostenible: saneamiento y huertos de autoconsumo.* España. 1998. Disponibilidad y acceso en: [http://habitat.aq.upm.es/boletin/n9/agarc\\_1.html](http://habitat.aq.upm.es/boletin/n9/agarc_1.html). Fecha de consulta: 18 de abril del 2016.

- Redistribuir de manera equilibrada los contingentes demográficos y las actividades productivas.
- Lograr una integración espacial y funcional en la ciudad
- Evitar la dispersión y el sobredimensionamiento del planeamiento.
- Mantener y favorecer el carácter público del espacio urbano, su infraestructura y equipamiento.
- Proteger el medio natural y el patrimonio cultural e inmobiliario.

Se logra determinar a raíz de lo anterior, que la planificación urbanística garantiza la vida, la seguridad habitacional y la tenencia de la tierra, es decir para los propietarios y los futuros propietarios, ya que primordialmente se busca un desarrollo en las condiciones de vida de la población en base al equilibrio de la urbanización que logrará determinar la viabilidad del uso del suelo, garantizando la protección del medio ambiente, la infraestructura y el espacio en el cual los ciudadanos conviven procurando el bienestar social y económico de la población.

En cuanto a la incidencia económica que representan los planes urbanísticos para los propietarios de bienes inmuebles, es conveniente traer a colación lo que establece **José Luis Samayoa** al respecto, señalando que el dueño de lo suelo pretende obtener el máximo de rentabilidad de su propiedad; pretendiendo por de pronto, beneficiarse de la enorme plusvalía que produce la conversión del suelo rústico en el suelo urbano y dentro del ámbito del suelo urbano, conseguir el aprovechamiento superior u óptimo económicamente. Frente a esta tendencia natural, la administración postula la necesaria ordenación del suelo urbano desde criterios colectivos y de utilidad general, porque evidentemente, la ciudad es posiblemente el hecho colectivo de más bulto.<sup>345</sup>

No deja de tener razón que el Estado a través de las municipalidades, en cuanto a su función urbana busca cumplir con el bienestar común que por mandato constitucional

---

<sup>345</sup> Samayoa, José Luis. "El Derecho Urbano y la Ordenación Territorial". *Revista de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia Advocatuslus*. Volumen 1. Publicación 1. Guatemala. Diciembre 2013. Universidad Panamericana. Páginas 44-46.

es menester perseguir, pero la plusvalía que genera el urbanismo es un efecto económico inevitable, ya que el producto y finalidad de los planes urbanísticos, como ya se mencionó, es el desarrollo que cubra las necesidades básicas de los ciudadanos, y éste implica que ocurran mejoras económicas que los propietarios de bienes inmuebles puedan aprovechar.

En este sentido, los adquirentes de bienes inmuebles en áreas urbanizadas convenientemente, tienen la certeza que el complejo habitacional o futura vivienda se encuentra situado en un área segura, garantizándole que sus necesidades básicas serán cubiertas, y que el desarrollo económico de su zona le permitirá desenvolverse en un ambiente propicio.

### **3.2.1 Legislación Urbanística Guatemalteca en referencia a los Planes Urbanísticos**

Antes de continuar con lo referente a los tipos de planes urbanísticos desarrollados por las municipalidades guatemaltecas, es imprescindible traer a colación las disposiciones legales que regulan lo relativo al urbanismo, ya que existe una deficiencia legal en cuanto a la planificación urbana.

El desarrollo de planes urbanísticos en materia legislativa guatemalteca es muy pobre, limitándose a establecer unos cuantos preceptos legales que determinan su elaboración y razón de ser, en este sentido, se encuentra la Ley Preliminar de Urbanismo y la Ley de Parcelamientos Urbanos.

La Ley Preliminar de Urbanismo es un cuerpo normativo cuya publicación y entrada en vigor fue el 8 de marzo de 1956, bajo el número de decreto 583, la cual, en su artículo segundo regula el objeto de la ley, indicando que el mismo es establecer las normas preliminares que las municipalidades deberán poner en

práctica en el estudio del plan regulador, debiendo realizar los trabajos iniciales básicos para determinar la planificación urbanística de las poblaciones.<sup>346</sup>

La Ley de Parcelamientos Urbanos decreto número 1427, fue aprobada por el Congreso el 8 de marzo de 1961 y se publicó el 20 de marzo de ese mismo año. Es un cuerpo normativo que surgió de la necesidad de crear una ley ya que la escasez de viviendas llegó a constituir actualmente un problema nacional por el constante crecimiento de las poblaciones urbanas, el que a su vez dio lugar a una intensa demanda de parcelas destinadas a la construcción de casas, situación que dio a la iniciativa privada, para dedicarse a la creación y negocio de parcelamientos en zonas urbanas y suburbanas.<sup>347</sup>

Dentro del articulado de la referida ley se encuentra todo lo relacionado con el parcelamiento urbano que es la división de fincas con el propósito de formar otras de menor área, debiéndose ajustar a leyes y reglamentos urbanísticos y a los planos reguladores que cada municipalidad ponga en vigor de acuerdo con la autonomía a la que se refirió en su momento. Por lo que esta ley regula los derechos y obligaciones de vendedores y compradores de parcelas, sobre bases de justicia y equidad, señalando los requisitos de urbanización, drenajes, alumbrado y demás servicios públicos que competen en forma exclusiva a las municipalidades del país.<sup>348</sup>

De lo anterior, si bien es cierto, no se establece taxativamente una referencia a los planes urbanísticos, si logra implementar la finalidad de desarrollo y bienestar social de un plan urbanístico en base a las funciones urbanas que van a satisfacer las necesidades básicas de los pobladores de un casco urbano.

---

<sup>346</sup> Congreso de la República de Guatemala. *Ley Preliminar de Urbanismo*. Decreto Número 583. Guatemala. 1956. Artículo 2.

<sup>347</sup> Congreso de la República de Guatemala. *Ley de Parcelamientos Urbanos*. Decreto Número 1427. Guatemala. 1961. Considerando Primero.

<sup>348</sup> *Ibíd.* Considerando Segundo y Artículo 1.

Cabe destacar que en ambas regulaciones se encuentra lo que es un plan regulador, sin embargo este se podría considerar como una especie de plan urbanístico y se tratará más a detalle con posterioridad en este capítulo.

También es importante mencionar lo establecido en la Ley de Vivienda, decreto número 9-2012, ya que en su artículo 2 refiere a grandes rasgos que es principio de carácter público y de interés social el desarrollo de planes, programas y proyectos de vivienda enmarcados en las políticas de ordenamiento territorial, dotación de infraestructura, equipamiento básico y adecuados espacios públicos, así como la disponibilidad, frecuencia y continuidad de los servicios.<sup>349</sup>

Por último, es imprescindible poner en conocimiento del lector que existe discusión sobre la importancia de la iniciativa del ley para reducir el déficit habitacional del país a través de una ley de ordenamiento territorial con influencia de la Asociación Centroamericana para la Vivienda, existiendo solo cuatro municipios que constan de un plan de ordenamiento territorial, tema que también se desarrollará posteriormente. Esta propuesta complementará a las leyes anteriores.

### **3.2.2 Control Político de los Planes Urbanísticos.**

Un control político de conformidad con **Carla Huerta Ochoa**<sup>350</sup>, **Diego Vivas Tafur**<sup>351</sup>, **Marcelo Pablo Richter** y **Alberto Pereira-Orozco**<sup>352</sup> es un mecanismo efectivo que garantiza y exige dentro del ejercicio del poder un actuar transparente dirigido a la verificación de la acción política-administrativa, la cual

---

<sup>349</sup> Congreso de la República de Guatemala. Ley de Vivienda. Decreto Número 9-2012. Guatemala. 2012. Artículo 2 literal d).

<sup>350</sup> Huerta Ochoa, Carla. *Mecanismos Constitucionales para el Control del Poder Político*. México. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México. 2001. Segunda edición. Páginas 38 y 39.

<sup>351</sup> Esap. Edu.com. Vivas Tafur, Diego. *El Control Político*. Colombia. Disponibilidad y Acceso en: [http://cdim.esap.edu.co/BancoMedios/Documentos%20PDF/control\\_pol%C3%ADtico\\_\(24\\_pag\\_323\\_kb\).pdf](http://cdim.esap.edu.co/BancoMedios/Documentos%20PDF/control_pol%C3%ADtico_(24_pag_323_kb).pdf). Fecha de consulta: 19 de abril del 2016

<sup>352</sup> E. Richter, Marcelo Richter y Alberto Pereira-Orozco. *Derecho Constitucional*. Guatemala. Ediciones de Pereira. 2010. Quinta Edición. Página 2010.

podrá realizarse tanto de manera cooperativa como fiscalizadora, y existen los controles políticos intraorgano<sup>353</sup> e interórganos.

Y precisamente dentro la dinámica de la planeación urbanística existe un control político intraorgano en la elaboración de éstas, tal y como expresa **Gilberto Guirola** “los planes urbanísticos o la actividad urbanística de planeamiento, deberán estar sometidas a un régimen de control, tanto por parte de la propia administración municipal, que elabora los planes, como por otra autoridad o entidad a la que se le deberá atribuir la función de fiscalización urbana, esto es un control político, el cual en Guatemala, lo ejecuta la Secretaría de Planificación Económica y los Consejos Regionales de Desarrollo Urbano y Rural, sin menoscabo de la autonomía municipal, ya que esta es una autonomía tutelada o supervisada.”<sup>354</sup>

Es importante que dentro de las funciones que desarrollan las entidades estatales existan mecanismos e instancias de control, para la prevención de abusos y excesos de poder, y que las atribuciones legales sean bien manejadas; este es el caso del desarrollo urbano a través de su planificación, al ser una función meramente municipal, existen controles políticos que velan para que dicho desarrollo se lleve a cabo de la mejor forma.

La Secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia conocida también como **SEGEPLAN**, es el órgano de planificación del Estado, responsable de apoyar en la formulación, gestión, monitoreo y evaluación de la política general de desarrollo del país, mediante la promoción integrada de las acciones sectoriales y territoriales, la inversión pública y el alineamiento de la cooperación internacional, por medio del Sistema Nacional de Planificación.<sup>355</sup>

---

<sup>353</sup> Es un control intraorgano debido a que son mecanismos surgidos dentro del organismo ejecutivo, al desarrollar planes urbanísticos que son competencia de las municipalidades y son monitoreados por instancias administrativas.

<sup>354</sup> Guirola Rosales, José Gilberto. *Op. Cit.* Páginas 152.

<sup>355</sup> Secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia. ¿Qué es SEGEPLAN? Guatemala. 2015. Disponibilidad y acceso en:

La SEGEPLAN dentro de sus áreas de gestión cuenta con la de Planificación y Ordenamiento Territorial y crea a través del Acuerdo Gubernativo número 271-2010 a la **Subsecretaría de Planificación y Ordenamiento Territorial** que es la encargada de apoyar al Secretario en sus atribuciones de diseño, normativa, gestión e implementación del Sistema Nacional de Planificación. Son responsabilidades de la Subsecretaría de Planificación y Ordenamiento Territorial:<sup>356</sup>

- a) Implementar, administrar, monitorear y evaluar el Sistema Nacional de Planificación, con el objeto que el mismo articule las políticas públicas, oriente estratégicamente la inversión pública y los recursos provenientes de la cooperación internacional.
- b) Establecer los marcos normativos, conceptuales y metodológicos del Sistema Nacional de Planificación.
- c) Brindar asistencia técnica a instituciones del sector público en el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de los planes sectoriales, institucionales y territoriales de corto, mediano y largo plazo.
- d) Diseñar y promover, instrumentos y mecanismos, para la articulación efectiva de los procesos de planificación y su financiamiento, entre los actores públicos de los distintos niveles e instancias del Sistema Nacional de Planificación.

---

[http://www.segeplan.gob.gt/2.0/index.php?option=com\\_content&view=article&id=30&Itemid=35](http://www.segeplan.gob.gt/2.0/index.php?option=com_content&view=article&id=30&Itemid=35). Fecha de consulta 19 de abril del 2016.

<sup>356</sup> Presidente de la República de Guatemala. Reglamento interno de la Secretaría de Planificación y Programación. Acuerdo Gubernativo 271-2010. Guatemala. Artículo 14.

- e) Crear los sistemas de información que faciliten los procesos de planificación y ordenamiento territorial y gestión de riesgo, así como la debida articulación con otros sistemas existentes.
- f) Facilitar el fortalecimiento de capacidades de funcionarios y técnicos de instituciones públicas en sus distintos niveles, en ordenamiento territorial, planificación del desarrollo y gestión de riesgo
- g) Cumplir las demás funciones inherentes a la naturaleza de sus actividades y las que el Secretario le asigne.

Por otro lado, también se encuentran los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural, que tienen su fundamento en la Constitución Política de la República de Guatemala, estableciendo los consejos de desarrollo siguientes:

- “Consejo de Desarrollo Urbano y Rural: competente en todo el territorio estatal.
- Consejo Regional de Desarrollo Urbano y Rural: competente, uno por cada región de acuerdo con la Ley Preliminar de Regionalización.
- Consejo Departamental: competente uno por cada departamento.”<sup>357</sup>

La estructura, funcionamiento y atribuciones de estos Consejos de Desarrollo son establecidos por **La Ley de Consejos de Desarrollo Urbano y Rural**, decreto número 11-2002, en su artículo 4. Dichos consejos son los encargados, entre otras funciones y dentro de su competencia de formular políticas de desarrollo urbano y rural y ordenamiento territorial; formular las políticas, planes, programas y proyectos de desarrollo a nivel de su competencia (nacional,

---

<sup>357</sup> Castillo González, Jorge Mario. *Derecho Administrativo, Teoría General y Procesal*. Guatemala. Editorial Impresiones Gráficas. 2013. Vigésima tercera edición. Página 215.



regional, departamental), tomando en consideración los planes de desarrollo y darles seguimiento a los mismos.<sup>358</sup>

La SEGEPLAN y los Consejos de Desarrollo Urbano tienen a su cargo la importante tarea de monitoreo, auxilio y control sobre la planificación urbanística y territorial y por eso es importante que exista un apoyo y un control sobre la elaboración de los planes urbanísticos, ya que configuran una garantía para asegurar que éstos están confeccionados de una manera beneficiosa y a favor del desarrollo de los pobladores, lo que significa que los estudios territoriales y llevar a cabo la planificación territorial urbanística se enfocan en el bienestar común para los propietarios y futuros adquirentes de bienes inmuebles.

### 3.2.3 Plan Regulador

Un plan regulador es un componente de la planificación urbanística<sup>359</sup> consistente en el instrumento configurado por un conjunto de normas sobre adecuadas condiciones relativas a los usos de suelo, zonificaciones y localizaciones<sup>360</sup>, para garantizar a los habitantes un lugar seguro y agradable donde vivir.<sup>361</sup>

El plan regulador se encuentra regulado y definido en la Ley Preliminar de Urbanismo, la cual establece que “un plan regulador: es el conjunto de recomendaciones, formuladas con base en el análisis de las necesidades y recursos de una ciudad, que proporcionan un programa para guiar el desarrollo

---

<sup>358</sup> Congreso de la República de Guatemala. Ley de Consejos de Desarrollo Urbano y Rural. Decreto Número 11-2002. Guatemala. 2002. Artículos 4, 6, 8 y 10.

<sup>359</sup> Asesorías AYC. *¿Qué es un Plan Regulador?* Chile. 2011. Disponibilidad y acceso en: <http://www.asesoriasayc.cl/que-es-un-plan-regulador/>. Fecha de consulta: 19 de abril del 2016.

<sup>360</sup> Ministerio de Vivienda. Urbanismo y Construcción. Chile. Disponibilidad y acceso en: [http://www.minvu.cl/opensite\\_20070223152342.aspx](http://www.minvu.cl/opensite_20070223152342.aspx). Fecha de Consulta: 19 de abril del 2016.

<sup>361</sup> Escuela de Ciencias Geográficas. Universidad Nacional de Costa Rica. *Plan Regulador en el Cantón de Paos ¿Por qué y para qué un plan regulador.* Costa Rica. Disponibilidad y Acceso en: [http://www.geo.una.ac.cr/phocadownload/Plan\\_regulador/que\\_es\\_un\\_plan\\_regulador.pdf](http://www.geo.una.ac.cr/phocadownload/Plan_regulador/que_es_un_plan_regulador.pdf). Fecha de consulta: 02 de febrero del 2016

urbano con el máximo de eficiencia y en la forma más conveniente para la comunidad.”<sup>362</sup>

De acuerdo con la referida ley “las municipalidades de las cabeceras departamentales y de las poblaciones de más de 10,000 habitantes deberán por sí mismas o por contrato, realizar de conformidad con las recomendaciones del caso, los estudios para implantar en sus áreas de influencia urbana, un plan regulador adecuado que contemple lo siguiente:

- a) El sistema vial;
- b) Los servicios públicos;
- c) Los sistemas de tránsito y transportación;
- d) El sistema recreativo y de espacios abiertos;
- e) Los edificios públicos y servicios comunales;
- f) Las zonas residenciales;
- g) Las zonas comerciales;
- h) Las zonas industriales;
- i) Las zonas de servidumbre de reserva; y
- j) Cualesquiera otros aspectos que sea conveniente determinar.”<sup>363</sup>

Los planes reguladores que existen en Guatemala son<sup>364</sup>:

- Reglamento de Urbanizaciones y Fraccionamientos del Municipio de Guatemala y Área de Influencia Urbana de la Ciudad de Guatemala.
- Plan Regulador de la Ciudad de Guatemala, Reglamento de Construcción.
- Reglamento de Localización e Instalación Industrial para el Municipio y Área de Influencia Urbana de la Ciudad de Guatemala.

---

<sup>362</sup> Congreso de la República de Guatemala. *Ley Preliminar de Urbanismo. Op. Cit.* Artículo 1.

<sup>363</sup> *Ibíd.* Artículo 9.

<sup>364</sup> Para mayor información y reglamentos ver: Municipalidad de Guatemala. Ventanilla Única. Disponibilidad y acceso en: <http://vu.muniguate.com/?id=2>. Fecha de consulta: 19 de abril del 2016.

- Reglamento para la Construcción de Viviendas Individuales con Áreas Comunes en Copropiedad.
- Ampliación del Reglamento que regula la Urbanización y Construcción de Vivienda de Interés Social.
- Disposición que obliga a colocar Rótulos en las Construcciones.
- Declaratoria de Áreas Residenciales del Municipio de Guatemala.
- Reglamento de Construcción de Edificaciones en Áreas Residenciales del Municipio de Guatemala.
- Instalación de Agua Potable y Resstricciones para Construcciones en Colonia “La Canada” en zona 14.

Para más información y referencia sobre las modificaciones, número de acuerdo y publicación de cada uno de los planes reguladores referirse al anexo 3.

De los planes reguladores anteriores, se logran identificar principalmente que las garantías para la adquisición de bienes inmuebles constan en las licencias que extiende la Municipalidad<sup>365</sup>, siendo las más relevantes para el tema, las siguientes:

- Licencias de Lotificación: esta clase de licencias se encuentran reguladas en el artículo 9 del Reglamento de Urbanizaciones y Fraccionamientos del Municipio de Guatemala y área de Influencia Urbana de la Ciudad de Guatemala.<sup>366</sup>

Si una persona desea lotificar un terreno, es obligatorio que cuente con la licencia respectiva de la Municipalidad. Dicha licencia es muy importante ya que al lotificarse un terreno, este puede entrar en la clasificación de residencial, es decir, que la lotificación está destinada a la vivienda, y por

---

<sup>365</sup> Congreso de la República de Guatemala. Código Municipal. Decreto Número 12-2002. Guatemala. 2002. Artículo 68 literal e) establece que es competencia propia del municipio la autorización de las licencias de construcción, obras públicas o privadas, en la circunscripción del municipio.

<sup>366</sup> Municipalidad de Guatemala. Reglamento de Urbanizaciones y Fraccionamientos del Municipio de Guatemala y área de Influencia Urbana de la Ciudad de Guatemala. Guatemala. Artículo 9.

ende, los lotes resultantes estarán en venta, lo que significa que la licencia de lotificación le asegurará a los adquirentes de estos que el terreno a obtener fue autorizado por la Municipalidad.

Es por ello que el artículo 17 del referido reglamento, establece que la Municipalidad extenderá la licencia que autorice al lotificador para la venta de lotes previo al traspaso a la misma en escritura pública, de las áreas a que el lotificador está obligado.<sup>367</sup>

- Licencias de Construcción: las licencias de construcción se encuentran normadas por el Reglamento para la Construcción de Viviendas Individuales con áreas Comunes en Copropiedad, la Ampliación del Reglamento que regula la Urbanización y Construcción de Vivienda de Interés Social y por el Reglamento del Plan Regulador de Construcción.

Corresponde exclusivamente a la Municipalidad por medio de la Oficina, la concesión de las licencias respectivas para construir, ampliar, modificar, reparar y demoler una edificación.<sup>368</sup>

Esta licencia de construcción es imprescindible al momento de adquirir un bien inmueble en propiedad, como se explicó en el capítulo anterior, a través de un contrato de compraventa con cláusula de obra y construcción. Por lo tanto, corresponde a los ingenieros, arquitectos, ingeniero-arquitecto, o maestro de construcción solicitar a través de un formulario la licencia respectiva para comenzar a realizar la construcción de la edificación.<sup>369</sup>

Contar con esta licencia es obligatoria para construir cualquier tipo de viviendas, complejos habitacionales, edificios y cualquier otra obra, incluidos

---

<sup>367</sup> *Ibíd.* Artículo 17.

<sup>368</sup> Municipalidad de Guatemala. RG1-Plan Regulador de Construcción de la Ciudad de Guatemala. Guatemala. Artículo 25.

<sup>369</sup> *Ibíd.* Artículo 28.

entre estos los condominios<sup>370</sup>, viviendas de interés social<sup>371</sup>, edificaciones públicas y privadas.

Es preciso mencionar que toda construcción que se efectúe en el área urbana de la ciudad de Guatemala deberá poner en un lugar visible un rótulo de identificación que tendrá la siguiente información<sup>372</sup>:

- ✓ Identificación Municipal
- ✓ Nombre del constructor y número de colegiado activo.
- ✓ Dirección y uso de la obra.
- ✓ Licencia municipal.

Esta licencia le garantiza al comprador del bien inmueble a construir que la desarrolladora inmobiliaria o profesional del diseño y construcción cuenta con la autorización para edificar el inmueble o complejo habitacional, asegurándose que en un futuro no tenga problemas con la Municipalidad por no contar con el permiso debido.

Así mismo se encuentran entre las garantías para la adquisición de bienes inmuebles, especialmente para el contrato de compraventa con cláusula de construcción la siguiente:

- Los Materiales de la Construcción: las desarrolladoras inmobiliarias principalmente deberán utilizar materiales de primera calidad y la utilización de los sistemas de construcción que sean más favorables y aptos a la zona o área territorial, lo cual garantizara al adquirente del bien inmueble que el

---

<sup>370</sup> Municipalidad de Guatemala. Reglamento para la Construcción de Viviendas Individuales con áreas Comunes en Copropiedad. Guatemala. Artículo 14.

<sup>371</sup> Municipalidad de Guatemala. Ampliación del Reglamento que regula la Urbanización y Construcción de Vivienda de Interés Social. Guatemala. Artículo 20.

<sup>372</sup> Corporación Municipal de Guatemala. Disposición que Obliga a Colocar Rótulos en las Construcciones. Guatemala. Artículo 1.

mismo será seguro y no le ocasionará ningún problema o que ponga en riesgo su vida.

De acuerdo con el Reglamento que regula la Urbanización y Construcción de Vivienda de Interés Social se aceptarán los sistemas constructivos tradicionales tales como: cimiento corrido, sistema por pilotos con vigas de amarre, paredes de block o ladrillo de barro cocido, estructurado con columnas de concreto o pines, techos de lámina o de zinc, asbesto, cemento y otras techodumbres. Así como los sistemas no tradicionales, considerados como prefabricados, u otros que hayan probado su eficacia en esta materia.<sup>373</sup>

### 3.2.4 Plan de Ordenamiento Territorial

**La Municipalidad de Guatemala** establece que el Plan de Ordenamiento Territorial “es un cuerpo normativo básico de planificación y regulación urbana conformado por normas técnicas, legales y administrativas que la Municipalidad de Guatemala establece para regular y orientar el desarrollo de su territorio.”<sup>374</sup> El plan de ordenamiento territorial es la norma que define cómo puede la ciudad hacer uso del suelo, en qué condiciones se puede ubicar la vivienda, actividades productivas, culturales y de esparcimiento.<sup>375</sup>

Es por esto la importancia de los planes de ordenamiento territorial, ya que es a través de estos con los cuales se logra determinar los sitios que son habitables y cuáles no lo son, de acuerdo con los análisis y resultados obtenidos de los

---

<sup>373</sup> Municipalidad de Guatemala. Ampliación del Reglamento que regula la Urbanización y Construcción de Vivienda de Interés Social. *Op. Cit.* Artículo 84.

<sup>374</sup> Municipalidad de Guatemala. Guía de Aplicación Plan de Ordenamiento Territorial. Guatemala. 2009. Disponibilidad y Acceso en: [http://pot.muniguate.com/guia\\_aplicacion/download/guia\\_de\\_aplicacion\\_down.php](http://pot.muniguate.com/guia_aplicacion/download/guia_de_aplicacion_down.php). Fecha de consulta: 02 de febrero del 2016

<sup>375</sup> Secretaria de Planificación. Alcalde Mayor de Bogotá D.C. ¿Qué es el POT? Colombia. 2016. Disponibilidad y Acceso en: [www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/POT\\_2020/Que\\_Es](http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/POT_2020/Que_Es). Fecha de consulta: 19 de abril del 2016.

estudios del suelo y su zonificación para establecer las distintas áreas territoriales.

El Plan de Ordenamiento Territorial es una herramienta indispensable para hacer realidad las políticas territoriales de la Municipalidad, cuyo fin primordial es simplificar la normativa existente, buscando dar más claridad en la información, más certeza a los vecinos residentes e inversionistas, y proveyendo principalmente calidad de vida a sus habitantes. Se basa en la categorización del territorio en zonas generales que van de lo rural a lo urbano, para determinar las intensidades de construcción y reduciendo la misma en zonas ambientalmente valiosas y de alto riesgo. Del mismo modo norma los procedimientos administrativos que se dan de acuerdo a las intervenciones en un determinado momento sobre el territorio, por ejemplo un fraccionamiento, una obra o un cambio de uso del suelo.<sup>376</sup>

A través del plan de ordenamiento territorial se categorizan distintas zonas generales denominadas como “Zonas G”, las cuales determinarán si un área territorial es natural, rural, semiurbana, urbana, central o núcleo. Es por ello importante establecer qué implican cada una de estas áreas:

- “Zonas generales naturales y rurales: Son las áreas del municipio ambientalmente valiosas y que tienen un mayor riesgo de desastres naturales por las características del suelo. Éstas constituyen el cinturón ecológico del Municipio de Guatemala.
- Zona general G0 [natural]: Áreas que por su topografía y orografía se consideran de vocación para la conservación del ambiente y que por sus condiciones se consideran de riesgo de desastres y no aptas para edificaciones y ocupación humana continuada.

---

<sup>376</sup> Municipalidad de Guatemala. Guía de Aplicación Plan de Ordenamiento Territorial. *Op. Cit.* Disponibilidad y Acceso en: [http://pot.muniguate.com/guia\\_aplicacion/download/guia\\_de\\_aplicacion\\_down.php](http://pot.muniguate.com/guia_aplicacion/download/guia_de_aplicacion_down.php). Fecha de consulta: 19 de abril del 2016.

- Zona general G1 [rural]: Áreas que por su topografía se consideran de vocación para la conservación del ambiente y los recursos naturales, con aptitud para la ocupación humana compatible con el ambiente, correspondiente a una baja intensidad de construcción.
- Zonas generales urbanas o por urbanizar: Son las áreas del municipio que por las características propias del suelo tienen un mayor potencial de urbanización.
- Zona general G2 [semiurbana]: Son aquellas áreas que por su distancia con las vías de mayor acceso del municipio se consideran aptas para edificaciones de baja intensidad de construcción y en las que predominan la vivienda unifamiliar y las áreas verdes.
- Zona G3 [urbana]: Son aquellas áreas que por su relativa cercanía con las vías de mayor acceso del municipio se consideran aptas para edificaciones de mediana intensidad de construcción y en las que predomina la vivienda, tanto unifamiliar como multifamiliar.
- Zona G4 [central]: Son aquellas áreas que por su cercanía con las vías de mayor acceso del municipio se consideran aptas para edificaciones de alta intensidad de construcción y en las que predominan la vivienda multifamiliar y los usos del suelo no residenciales compatibles con la vivienda.
- Zona G5 [núcleo]: Son aquellas áreas que por su colindancia con las vías de mayor acceso del municipio se consideran aptas para edificaciones de muy alta intensidad de construcción y en las que predominan la vivienda multifamiliar y los usos del suelo no residenciales compatibles con la vivienda.<sup>377</sup>

La importancia que representa el Plan de Ordenamiento Territorial en la adquisición de bienes inmuebles radica en gran parte en los contratos de compraventa con cláusula de construcción y obra, para lo cual, se deberá de tomar en cuenta los parámetros normativos para la realización de

---

<sup>377</sup>

*Ibíd.* Disponibilidad y Acceso en: [http://pot.muniguate.com/guia\\_aplicacion/download/guia\\_de\\_aplicacion\\_down.php](http://pot.muniguate.com/guia_aplicacion/download/guia_de_aplicacion_down.php). Fecha de consulta: 19 de abril del 2016.



construcciones y obras de acuerdo a la zona G en que se encuentra el bien inmueble, en los cuales se encuentran los ciclos y usos de obra del suelo, fraccionamientos, altura, opinión de vecinos y los índices de edificación. Es por esto que conforman garantía para los adquirentes de bienes inmuebles.

### **3.3 Estudios de Impacto Ambiental (EIA) como garantía en la adquisición de bienes inmuebles.**

Como se dejó en claro al inicio del capítulo, la vinculación urbanística implica también aspectos ambientales que están dirigidos a la salud de los habitantes y a propiciar seguridad a través de los estudios o impactos del suelo, es por ello que se encuentran los estudios de impacto ambiental como garantía en la adquisición de bienes inmuebles.

**Valentín Cabero Diéguez** explica de una forma clara y concisa lo que es un estudio de impacto ambiental, señalando que “es un procedimiento jurídico administrativo que tiene por objeto la identificación, predicción e interpretación de los impactos ambientales que un proyecto o actividad produciría en caso de ser ejecutado, así como la prevención, corrección y valoración de los mismos, todo ello con el fin de ser aceptado, modificado o rechazado por parte de la Administración.”<sup>378</sup>

A raíz de esto es muy importante que toda actividad humana que represente una amenaza para el medio ambiente ejecute la elaboración de un estudio de impacto ambiental, pues es a través de este instrumento por el cual se logrará determinar y corregir las fallas medioambientalistas que puede llegar a producir. En el caso inmobiliario, es menester que las desarrolladoras de complejos habitacionales cuenten con un EIA, para dar certeza de que las obras que se realizan son viables ambientalmente, certificando la seguridad edáfica en el que el proyecto se desarrolla.

---

<sup>378</sup> Cabero Diéguez, Valentín. Evaluación del Impacto Ambiental como Instrumento para el Desarrollo Sostenible. España. Ediciones Universidad de Salamanca. 2010. Página 163.

La función u objeto de los EIA la demarca **Silvia Jaquenod**, quien expresa que los estudios de impacto ambiental o de riesgo ambiental aconsejan a gestores y decisores respecto a la "frecuencia" y a la "severidad" de las consecuencias adversas sobre el ambiente, derivadas de las actividades o intervenciones planificadas. Por ello, el análisis o evaluación del riesgo ambiental es visto como la llave que facilita una más racional y efectiva gestión del ambiente. Una estrategia basada en la evaluación del riesgo puede indicar cuáles son las acciones más convenientes para la reducción del riesgo ambiental por unidad, y cuáles son las incertidumbres más importantes para la realización de estudios científicos adicionales.<sup>379</sup>

Queda claro que el objeto de los EIA es la determinación de los riesgos ambientales que ocasiona un proyecto o actividad humana, así mismo este estudio está dirigido a prevenir la realización de la obra si ésta representa algún peligro para la salud o una amenaza para la vida de las personas.

**Luis Enrique Sánchez** establece que los estudios de impacto ambiental pueden ser interpretados o determinados en dos clases, indicando que "EIA siempre estará referida como un ejercicio prospectivo, anticipatorio, previo y preventivo; el otro significado será el de actividad de evaluación de daño ambiental. Una se preocupa por el futuro y la otra por el pasado y presente...En la evaluación de impacto ambiental, se parte de la descripción de esa situación actual del ambiente para hacer una proyección de su situación futura con o sin el proyecto en análisis."<sup>380</sup>

Sánchez trae a colación puntos muy importantes sobre los EIA, y es que marca la característica principal de los mismos, siendo éstos de carácter previo, preventivo y anticipatorio, ya que la pretensión de de dichas evaluaciones es indicar la viabilidad de un proyecto antes de que este comience a realizarse, con la visión al futuro de los riesgos y daños que se pueden ocasionar al medio ambiente, incluyendo los sistemas eólicos, líticos, hídricos, atmosféricos y en este caso edáficos.

---

<sup>379</sup> Jaquenod de Zsögön, Silvia. *Derecho ambiental*. España. Editorial Dykinson. 2004. Segunda Edición. Página 394.

<sup>380</sup> Sánchez, Luis Enrique. *Evaluación de impacto ambiental: conceptos y métodos*. Colombia. Editorial Eco Ediciones. 2010. Página 39

Es por ello que los estudios de impacto ambiental son garantía para el futuro comprador de bienes inmuebles, pues le da certeza y seguridad sobre los impactos ambientales del proyecto, incluyendo la especificación de la viabilidad de la obra y de los riesgos que puede llegar a generar. Es indispensable cerciorarse de que se realizaron los procedimientos correspondientes para obtener este estudio, pues su aprobación es significado de que el desarrollo habitacional cuenta con el visto bueno por ser amigable con el ambiente y no presentar peligro para los futuros habitantes del complejo, y en el caso de no ser aprobado puede ser motivo de correcciones y mejoras para la proyección a futuro de la construcción.

## ***CAPÍTULO 4: DERECHO COMPARADO***

Al hacer referencia sobre las garantías para la adquisición de bienes inmuebles, se logra establecer que configuran una recopilación de normas de distintas ramas del derecho, tales como el derecho civil, mercantil, ambiental, administrativo, entre otras. Estas garantías tienen la finalidad de dotar de seguridad al adquirente inmobiliario sobre el inmueble que comprará y las protecciones que goza al momento de hacerlo, es por ello, la importancia de elaborar un listado de los cuerpos legales que regulan dichas garantías.

La metodología del presente apartado de derecho comparado es precisamente determinar en dónde se encuentran reguladas las garantías para la adquisición de bienes inmuebles a partir de los distintos marcos jurídicos de Guatemala, México, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, Chile y España; lo que permitirá esclarecer si en estos sistemas legales existen contempladas aquellas instituciones y preceptos que configuran garantías para el adquirente o consumidor inmobiliario.

Para la comparación se utilizarán los indicadores que han sido objeto de desarrollo en los capítulos antecesores, siendo éstos los siguientes: derecho de propiedad, garantías para el consumidor inmobiliario, contratos como garantía para la adquisición de bienes inmuebles y vinculación urbanística.

### **4.1 Derecho de Propiedad**

Hacer referencia al derecho de propiedad es muy importante, en virtud de que las garantías para la adquisición de bienes inmuebles giran en torno a la posesión legítima del futuro dueño. Es un derecho inherente a la persona humana que garantiza la libertad de disponer de los bienes que forman parte de su propiedad. Al reconocerse como un derecho es pertinente establecer nacional e internacionalmente en las cartas magnas y cuerpos legales en que se encuentra y determinar lo valiosa que resulta su protección.

#### 4.1.1 Guatemala

El derecho de propiedad se encuentra reconocido en la Constitución Política de la República de Guatemala, puntualmente en el artículo 39, el cual establece que “se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana, toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo a la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de los bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.”<sup>381</sup>

La Constitución Política de la República de Guatemala denota considerablemente lo significativo que es garantizar el derecho de propiedad en aras del progreso individual y colectivo, lo que significa, que este derecho humano es necesario para el desarrollo humano en el seno de la sociedad, en virtud de lo cual, se convierte su protección en una necesidad primaria para lograr un bienestar común.

Se logra inferir que la Constitución reconoce el derecho de propiedad privada como una premisa humana que constituye una forma de superación, avance y de beneficio para la seguridad y supervivencia del hombre y que es menester del Estado generar los modos de su libre ejercicio dentro de las limitaciones legales, es por ello que se dio la necesidad de regular medios para la protección de esa disposición sobre los bienes propios, para evitar expropiaciones ilegales, estafas, y otras prácticas que limiten el mismo fuera de la ley.

El Código Civil guatemalteco regula la propiedad como un derecho real, ya que este recae sobre cosas y bienes tanto muebles como inmuebles. El artículo 464 del referido cuerpo legal establece el contenido del derecho de propiedad, indicando que “la propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con observancia de las obligaciones que establecen las

---

<sup>381</sup> Asamblea Nacional Constituyente. Constitución Política de la República de Guatemala. Guatemala. Artículo 39.

leyes.”<sup>382</sup> Cabe mencionar que la propiedad se regula en el Libro Segundo, Título II, Capítulo I de dicho código.

Es evidente lo indispensable de desarrollar normativamente un derecho humano como lo es la propiedad, para no permitir abusos de ningún tipo que atenten con su pleno ejercicio, ya que la violación del mismo traería como resultado un estancamiento en el progreso de una persona y en su calidad de vida. Es por ello que el Código Civil guatemalteco regula la defensa de la propiedad en su artículo 468, señalando que “el propietario tiene derecho de defender por los medios legales y de no ser perturbado en ella, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio.”

Lo anterior es fundamental ya que la ley provee a los propietarios los medios legales para prevenir o restaurar el derecho que se encuentra en amenaza de violación o que ya fue perturbado; lo mismo sucede para la adquisición de un bien inmueble, tanto el vendedor como el comprador poseen de medidas legales para asegurar el negocio adquisitivo y el derecho de propiedad.

#### **4.1.2 México**

México reconoce el derecho a la propiedad privada en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Mexicanos, sin embargo no precisa una concepción sobre lo que representa este derecho, ya que establece que “la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada”.<sup>383</sup>

Los párrafos subsiguientes refieren sobre la expropiación de la propiedad privada por causas de necesidad pública y mediante indemnización, los bienes propiedad de la Nación, las prescripciones de la capacidad de adquisición del dominio de

---

<sup>382</sup> Código Civil. *Op. Cit.* Artículo 464.

<sup>383</sup> Congreso Constituyente de México. Constitución Política de los Estados Mexicanos. México. 1917. Artículo 17.

las tierras y aguas de la Nación, nulidades y limitaciones a la propiedad y las condiciones para el desarrollo urbano y rural.

En el Código Civil Federal de México, la propiedad se encuentra regulada en el Libro II, Título IV, Capítulo I, en los artículos del 830 al 853; contemplándose aspectos como la expropiación, la consolidación del suelo, acciones para evitar perjuicios y daños a la propiedad vecina, deslinde de terrenos y prohibiciones de construcción y siembras.<sup>384</sup>

A diferencia de Guatemala, México en su carta magna no contempla una concepción clara sobre el derecho de propiedad, conteniendo un texto más amplio que el guatemalteco, la Constitución Política de los Estados Federados regula temas de la expropiación, bienes de la nación y la capacidad de los mexicanos e instituciones para adquirir la propiedad de la nación.

La Constitución Política de la República de Guatemala logra un reconocimiento explícito sobre el derecho de propiedad de la persona humana, estableciendo las pautas y garantías que el Estado deberá ejercer para su protección, mientras que la Constitución Política de los Estados Federados de México dedica su exposición a la propiedad de la Nación sobre la tierra, aguas, minerales, combustibles entre otros, y a otras medidas para adquirir la propiedad.

En cuanto a la legislación civil, en ambos códigos se reconoce y regulan disposiciones sobre la propiedad, aludiendo al propietario ese goce y disposición sobre el bien de dominio.

#### **4.1.3 El Salvador**

En materia constitucional el derecho de propiedad se encuentra reconocido en diversos artículos de la Constitución de la República de El Salvador, distribuidos de la manera siguiente:

---

<sup>384</sup> Código Civil Federal. México. 1928. Artículos del 830 al 853.

- Artículo 2: “Toda persona tiene derecho a la vida, a la integridad física y moral, a la libertad, a la seguridad, al trabajo, a la propiedad y posesión y a ser protegida en la conservación y defensa de los mismos...”<sup>385</sup>
- Artículo 11: “Ninguna persona puede ser privada del Derecho a la vida, a la libertad, a la propiedad y posesión, ni de cualquier otro de sus derechos, sin ser previamente oída y vencida en juicio, con arreglo a las leyes, ni puede ser enjuiciada dos veces por la misma causa...”<sup>386</sup>
- Artículo 103: “Se reconoce y garantiza el Derecho a la Propiedad Privada en función Social. Se reconoce asimismo la propiedad intelectual y artística, por el tiempo y en la forma determinados por la ley. El subsuelo pertenece al Estado, el cual podrá otorgar concesiones para su explotación.”<sup>387</sup>
- Artículo 105: “El Estado reconoce, fomenta y garantiza el Derecho de Propiedad Privada sobre la tierra rústica, ya sea individual, cooperativa, comunal o cualquier otra forma asociativa, y no podrá por ningún concepto reducir la extensión máxima de tierra que como Derecho de Propiedad, establece esta Constitución...”<sup>388</sup>
- Artículo 116: “El Estado fomentará el desarrollo de la pequeña Propiedad Rural. Facilitará al pequeño productor, asistencia técnica, créditos y otros medios necesarios para la adquisición y el mejor aprovechamiento de sus tierras”.<sup>389</sup>

---

<sup>385</sup> Asamblea Constituyente. Constitución de la República de El Salvador. Decreto No. 38. El Salvador. 1983. Artículo 2.

<sup>386</sup> *Ibíd.* Artículo 11

<sup>387</sup> *Ibíd.* Artículo 103

<sup>388</sup> *Ibíd.* Artículo 105

<sup>389</sup> *Ibíd.* Artículo 116



La propiedad privada individual se encuentra regulada en el Código Civil Salvadoreño en el Libro II Título II, en los artículos 568 y 569 de la manera siguiente:

- Art. 568: “Se llama dominio o propiedad el derecho de poseer exclusivamente una cosa y gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las establecidas por la ley o por la voluntad del propietario. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.”<sup>390</sup>
  
- Art. 569: “La propiedad del suelo comprende la de las capas inferiores y la del espacio superior dentro de los planos verticales levantados en los linderos de la finca.”<sup>391</sup>

A diferencia que en Guatemala, la Constitución Política de El Salvador reconoce en distintos preceptos constitucionales al derecho humano de la propiedad humana, estableciendo un catálogo obligacional del estado ante este derecho, incluso se encuentra inmerso explícitamente en el derecho de defensa, le dota de una función social y establece que el suelo es propiedad del Estado.

En cuanto a la regulación civil salvadoreña, denomina al derecho de propiedad como dominio, y establece un apartado especial para la propiedad privada individual, contemplada en los dos artículos mencionados con antelación. No establece en dicho apartado nada relacionado con la perturbación o violación de este derecho como sucede en el caso de Guatemala en su artículo 468 del Código Civil.

#### **4.1.4 Honduras**

La Constitución de la República de Honduras reconoce el derecho de la propiedad en una serie de artículos que abarcan diversos aspectos inmersos en

---

<sup>390</sup> Código Civil de la República de El Salvador. El Salvador. 1859. Artículo 568.

<sup>391</sup> *Ibíd.* Artículo 569

el mismo, comprendidos desde el artículo 103 al 108, siendo los que interesan para el presente trabajo de investigación los siguientes:

- Artículo 103: “El Estado reconoce, fomenta y garantiza la existencia de la propiedad privada en su más amplio concepto de función social y sin más limitaciones que aquellas que por motivos de necesidad o de interés público establezca la ley.”<sup>392</sup>
- Artículo 105: “Se prohíbe confiscación de bienes. La propiedad no puede ser limitada en forma alguna por causa de delito político. El derecho de reivindicar los bienes confiscados es imprescriptible.”<sup>393</sup>
- Artículo 106: Nadie puede ser privado de su propiedad sino por causa de necesidad o interés público calificados por la ley o por resolución fundada en Ley, y sin que medie previa indemnización justipreciada...”<sup>394</sup>

La Constitución de la República de Honduras, al igual que la de Guatemala, fomenta y garantiza el derecho de propiedad, estableciéndolo como un derecho de la persona humana ya que se encuentra en el Capítulo II referente a los derechos individuales.

Es importante recalcar que Honduras al igual que El Salvador, le dota al derecho de propiedad por disposición constitucional una amplitud en cuanto a la función social del mismo, lo que significa que el derecho a la propiedad no es absoluto y que la esfera patrimonial de los particulares se ve limitada por intervenciones administrativas derivadas de la necesidad de la sociedad estableciendo cuáles serán las utilidades del derecho que deban cederse a la sociedad y cuáles pueden permanecer en interés privado. La función social, por una parte,

---

<sup>392</sup> Asamblea Nacional Constituyente. Constitución de la República de Honduras. Decreto No. 131. Honduras. 1982. Artículo 103.

<sup>393</sup> *Ibíd.* Artículo 105.

<sup>394</sup> *Ibíd.* Artículo 106.

delimitará el contenido esencial del derecho privado pero a su vez está delimitada por dos causas: la de utilidad pública y la de interés social.<sup>395</sup>

Debido a esta función social, la constitución hondureña hace énfasis en la privación de necesidad por causas de necesidad pública, una ley o resolución fundada en esta y una previa indemnización. En Guatemala existe la figura de la expropiación que tiene esta misma finalidad cuando de alcanzar el bienestar común se trata, sin embargo no lo dispone en el reconocimiento del derecho de propiedad privada.

En cuanto a la normativa civil, el Código Civil de Honduras regula a la propiedad de igual forma que la legislación guatemalteca, normada desde los artículo 613 al 616 del referido código señalando que “se llama dominio o propiedad el derecho de poseer exclusivamente una cosa y gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las establecidas por la ley o por la voluntad del propietario. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad.”<sup>396</sup>

Cabe resaltar que en la legislación hondureña existe una ley específica que regula aspectos sobre la propiedad, caso que no sucede en Guatemala; por lo que se crea la Ley de Propiedad, decreto No. 82-2004 debido a la necesidad de contar con un sistema de la propiedad incluyente que permitiera que la mayoría de la población sea partícipe de las actividades económicas para contribuir a la erradicación de las causas de la pobreza, así mismo para el incremento de la seguridad jurídica que brinda el sistema de registros de derechos de propiedad.<sup>397</sup>

Esta ley tiene propósitos protectores y de fomento de la seguridad jurídica para el resguardo del derecho de propiedad, abarcando aspectos institucionales, catastrales, ejidales, procesales y administrativos.

---

<sup>395</sup> Calvo San José, María José. *La Función Social de la Propiedad y su Proyección en el Sistema de Compensación Urbanística* Ediciones Universidad de Salamanca. España. 2000. Páginas 120 y 121

<sup>396</sup> Congreso Nacional. Código Civil. Decreto No. 76-1906. Honduras. 1906. Artículo 613 – 616.

<sup>397</sup> Congreso Nacional de Honduras. Ley de Propiedad. Decreto No. 82-2004. Honduras. 2004. Considerando primero y segundo.

#### 4.1.5 Nicaragua

La base constitucional del derecho de propiedad se encuentra reconocida en el artículo 44 de la Constitución, señalando que “se garantiza el derecho de propiedad privada de los bienes muebles e inmuebles y medios de producción.”<sup>398</sup>

Posteriormente el artículo hace referencia sobre la función social del derecho de propiedad y la expropiación de bienes inmuebles de conformidad con las reglas establecidas en la ley y previo pago en efectivo de la justa indemnización, así como la prohibición de la confiscación de bienes, guardando semejanza con las disposiciones constitucionales hondureñas referentes al derecho en mención.

Parece ser que en cuanto al enfoque humanitario y facultativo, la Constitución de Guatemala hace énfasis en la inherencia del derecho de la persona humana, siendo el Estado el responsable de garantizar y proteger el mismo, dejando de un lado el tema de la expropiación refiriéndose solamente las limitaciones legales en cuanto a la disposición de los bienes objetos de propiedad, preceptos carentes en la Constitución nicaragüense.

El código civil de Nicaragua regula la propiedad en su Libro II, Título II, en el artículo 615, definiéndola como “el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas por las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla.”<sup>399</sup> Al igual que Guatemala, Nicaragua contempla la acción reivindicatoria como medio para la restauración del derecho de propiedad perturbado.

A continuación se presentan los artículos sobre la propiedad que regula el Código Civil de Nicaragua y que demuestran relevancia para la protección y defensa del derecho de propiedad:

---

<sup>398</sup> Asamblea Nacional Constituyente. Constitución Política de la República de Nicaragua. Nicaragua. 1987. Artículo 44.

<sup>399</sup> Presidente de la República de Nicaragua. Código Civil de la República de Nicaragua. Nicaragua. 1904. Artículo 615.

- Artículo 616: **“Todo individuo es libre de disponer de sus propiedades sin restricción alguna, por venta, donación, testamentos o cualquiera otro título legal. Del derecho de propiedad nacen las acciones reales y personales. Real es la que se tiene sobre una cosa sin respecto a determinada persona; y personal, la que se tiene sobre ciertas personas que, por un hecho propio o la sola voluntad de la ley, han contraído las obligaciones correlativas.”**<sup>400</sup>
  
- Artículo 617: “Nadie puede ser privado de la propiedad sino en virtud de ley o de sentencia fundada en ésta. La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por la ley o por sentencia fundada en ella; y no se verificará sin previa indemnización. En caso de guerra, no es indispensable que la indemnización sea previa. Si no precedieren esos requisitos, los jueces ampararán, y en su caso, reintegrarán en la posesión al expropiado.”<sup>401</sup>

Es importante traer a colación estos artículos ya que la función social de la propiedad juega un papel importante en su protección, ya que si no existe una causa de utilidad pública nadie podrá ser perturbado en su derecho de propiedad, ya que la persona tiene libertad de disposición de sus bienes muebles e inmuebles sin perjudicar a el derecho de los demás, tal y como se reconoce y regula en la Constitución y Código Civil de Guatemala.

#### **4.1.6 Costa Rica**

La Constitución Política de Costa Rica reconoce el derecho a la propiedad en su artículo 45, señalando que “la propiedad es inviolable; a nadie puede privarse de la suya si no es por interés público legalmente comprobado, previa

---

<sup>400</sup> *Ibíd.* Artículo 616.

<sup>401</sup> *Ibíd.* Artículo 617.

indemnización conforme a la ley. En caso de guerra o conmoción interior, no es indispensable que la indemnización sea previa. Sin embargo, el pago correspondiente se hará más tardar dos años después de concluido el estado de emergencia. Por motivos de necesidad pública podrá la Asamblea Legislativa, mediante el voto de los dos tercios de la totalidad de sus miembros, imponer a la propiedad limitaciones de interés social.”<sup>402</sup>

Costa Rica en su Constitución focaliza el derecho de propiedad con la función social como en algunas de las constituciones anteriores, refiriéndose a la inviolabilidad de la propiedad salvo en estado de necesidad pública a través de la expropiación con previa indemnización. En el caso de la Constitución Política de la República de Guatemala, reconoce el derecho de propiedad como facultad inherente de la persona humana, que es inviolable y consiste en la libertad de disposición sobre sus bienes, dedicándole un mandato constitucional para su reconocimiento y preceptos garantistas, promoviendo tanto el progreso individual como el colectivo, y posteriormente establece los temas de la expropiación y necesidad pública.

Costa Rica regula en su legislación civil el dominio o propiedad comprendiendo los artículos 265 al 334; de los cuales es digno destacar el 264 que establece los derechos que componen la propiedad absoluta, y a falta de uno de estos la propiedad es imperfecta o limitada. Más adelante se encuentran artículos referentes a la defensa de la propiedad, siendo los más destacados los siguientes:

- Artículo 295: “El propietario tiene derecho a gozar de su cosa, con exclusión de cualquiera otra persona, y a emplear para este fin todos los medios que las leyes no vedan.”<sup>403</sup>

---

<sup>402</sup> Asamblea Nacional Constituyente. Constitución Política de Costa Rica. Costa Rica. 1949. Artículo 45.

<sup>403</sup> Congreso Constitucional de la República de Costa Rica. Código Civil. Ley No.30. Costa Rica. 1885. Artículo 295.

En el caso de Guatemala, de conformidad con el artículo 464 del Código Civil, la persona tiene derecho de goce y disposición sobre sus bienes dentro del límite de las leyes.<sup>404</sup>

- Artículo 305: “El propietario y el poseedor, de cualquier clase que sean, pueden defender su propiedad o posesión repeliendo la fuerza con la fuerza o recurriendo a la autoridad competente.”<sup>405</sup>

El Código Civil de Guatemala regula este principio de la defensa de la propiedad en el artículo 468<sup>406</sup>, sin embargo no se permite ningún tipo de fuerza para recobrarla. Se adoptan los medios legales como lo es un juicio de reivindicación por ejemplo.

- Artículo 316: “Todo propietario tiene la facultad de reclamar en juicio la cosa objeto de su propiedad, y el libre goce de todos y cada uno de los derechos que ésta comprende.”<sup>407</sup>

Esto es la típica reivindicación de la propiedad, regulada en el artículo 469 del Código Civil guatemalteco que establece que el propietario de una cosa tiene el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador.<sup>408</sup>

#### **4.1.7 Panamá**

Panamá garantiza el derecho de propiedad privada con arreglo a la ley tanto por personas jurídicas o naturales en su Constitución Política; la propiedad abarca varios artículos de la Norma Suprema comprendidos desde el artículo 47 al 53<sup>409</sup>; haciendo referencia a la función social del mismo, la expropiación en casos

---

<sup>404</sup> Código Civil. *Op. Cit.* Artículo 464.

<sup>405</sup> Congreso Constitucional de la República de Costa Rica. Código Civil. *Op. Cit.* Artículo 305.

<sup>406</sup> Código Civil. *Op. Cit.* Artículo 468.

<sup>407</sup> Congreso Constitucional de la República de Costa Rica. Código Civil. *Op. Cit.* Artículo 316.

<sup>408</sup> Código Civil. *Op. Cit.* Artículo 469.

<sup>409</sup> Asamblea Nacional de Panamá. Constitución Política de la República de Panamá. Panamá. 1972. Artículos 47-53.

excepcionales y establece las bases para los derechos de los consumidores de bienes ya sean muebles o inmuebles.

La propiedad como derecho real se regula en el Código Civil de Panamá en el Libro Segundo, Título II, desde el artículo 337 al 344 que regulan diversos aspectos, trayendo a colación el artículo 337 que señala que “la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas por la ley. El propietario tiene acción contra el poseedor de la cosa para reivindicarla.”<sup>410</sup>

El artículo mencionado en el párrafo anterior tiene una gran semejanza con lo preceptuado en el artículo 464 del Código Civil Guatemalteco, que contempla la capacidad de disposición sobre los bienes que se encuentran en propiedad; así mismo establece la acción reivindicatoria, que en el caso de Guatemala se reconoce en el artículo 468 y 469 del código civil guatemalteco.

#### **4.1.8 Chile**

El derecho de propiedad en Chile se encuentra reconocido en su Constitución Política y desarrollado en el Código Civil, caso similar al de Guatemala.

El estatuto constitucional sobre la propiedad se encuentra en el Artículo 19 numeral 24<sup>o</sup>, estableciendo ampliamente los aspectos y pautas que confeccionan este derecho. En su primer párrafo señala que el derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales e incorporales es asegurado por la Constitución de la República de Chile. Posteriormente en su párrafo segundo enfatiza que la adquisición, uso, goce, disposición y limitaciones se encuentra establecido en la ley, y al igual que en Constituciones referidas con antelación se le dota al derecho de propiedad una función social. En el caso de Guatemala el derecho de propiedad reconocido en la Constitución constituye una condición necesaria para el desarrollo personal y colectivo, dotándole a este derecho no solamente una función social sino a la vez privada.

---

<sup>410</sup> Código Civil de la República de Panamá. Ley No. 2. Panamá. 1916, Artículo 337



El Código Civil chileno regula en el artículo 582 el dominio o propiedad como el derecho real sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno<sup>411</sup>. De este artículo se logra extraer las siguientes características:

- Se reconoce la propiedad como un derecho real
- Comprende una conjunción de facultades sobre la cosa u objeto de propiedad.
- Se le dota de un carácter arbitrario, es decir que la persona puede disponer libremente y a su entera voluntad sobre la cosa o bien siempre y cuando no transgreda las leyes ni viole o perturbe el derecho de otra persona.
- Señala la relación que existe entre persona y bien al denominarlo como dominio.

A diferencia de Chile, Guatemala denomina a este derecho real como propiedad, sin embargo demuestran similitudes en cuanto a las facultades de goce y disposición que comprende el derecho dentro de los límites legales, y así mismo prohibiendo el abuso de derecho que pueda perjudicar a otras personas.

#### **4.1.9 España**

La propiedad es acogida en la Constitución Española en el artículo 33, reconociéndola como derecho aunándola a la herencia, su función social y las causas de su privación<sup>412</sup>. Cabe mencionar que este derecho no se encuentra reconocido en el bloque de los derechos fundamentales comprendido desde el artículo 15 al 29, sino en la sección segunda del capítulo segundo constitucional en el apartado de los derechos y deberes de los ciudadanos.

En materia civil, se regula la propiedad en el art 348 del Código Civil Español como el “derecho a gozar y disponer de la cosa sin más limitaciones que las

---

<sup>411</sup> Obra del Jurista Andrés Bello. Código Civil de Chile. Ley 14. Chile. 1855. Artículo 582.

<sup>412</sup> Padres de la Constitución. Constitución Española de 1978. España.-1978. Artículo 33.

establecidas en las leyes.”<sup>413</sup> De la misma manera el propietario tiene acción reivindicatoria en contra del tenedor o poseedor de la cosa.

A continuación se establecen las similitudes y diferencias entre la regulación guatemalteca y la española en referencia a la propiedad:

- La Constitución Española reconoce el derecho a la propiedad de la persona, sin embargo no como derecho fundamental; aunándolo con la herencia, condiciones de privación y su función social. En la Constitución Política de la República de Guatemala se reconoce el derecho de propiedad privada como derecho individual e inherente de la persona humana con libre disposición con un alcance de progreso individual y desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.
- El código civil español preceptúa las facultades de gozar y disponer de la cosa sin más limitaciones que las establecidas en la ley. El código civil guatemalteco preceptúa las facultades de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones legales.
- En el código civil de España Se reconoce la acción reivindicatoria. El Código Civil guatemalteco regula la reivindicación en un artículo distinto pero siempre en las disposiciones de la propiedad.

## **4.2 Garantías para el Consumidor Inmobiliario**

El apartado de las garantías para el consumidor inmobiliario abarca lo que es el cumplimiento de la obligación, protección de las obligaciones, la seguridad jurídica que otorga el Registro de la Propiedad y los derechos del consumidor.

---

<sup>413</sup>Rey de España. Real Decreto de 24 de julio de 1889. Código Civil. España. 1889. Artículo 348.

#### 4.2.1 Guatemala

En Guatemala, el tema de las garantías para el consumidor inmobiliario se encuentran en distintas leyes, principalmente en el Código Civil, y tratándose específicamente en el apartado de las obligaciones y su cumplimiento.

Al momento de adquirir un bien inmueble a través de un negocio jurídico se hace referencia a una obligación de dar, y si esa adquisición conlleva consigo la construcción del inmueble se alude también a una obligación de hacer. El Código Civil guatemalteco establece en el artículo 1320 que “la obligación de dar cosa determinada comprende su entrega y la de sus accesorios y pertenencias, así como los frutos que produzca desde que se perfecciona el convenio. El deudor es responsable, asimismo, de su conservación, hasta que verifique la entrega.”<sup>414</sup> De la misma manera regula en el artículo 1323 que “en las obligaciones de hacer, el incumplimiento del obligado da derecho al acreedor para hacer por sí o por medio de tercero, a costa del deudor, lo que hubiere convenido, si la calidad del ejecutante fuere indiferente.”<sup>415</sup>

En los artículos anteriores se establecen las pautas para las obligaciones consistentes en dar y hacer (las cuales, se reitera, pueden configurarse en la adquisición de bienes inmuebles), señalando las implicaciones y la posibilidad de su incumplimiento. De estos se desprende la finalidad del negocio jurídico, siendo esta el cumplimiento o pago del mismo, configurando así la primera garantía que posee el adquirente inmobiliario, ya que es a través de este que se encuentra la motivación para cerrar el negocio y adquirir la propiedad del bien inmueble, cumpliendo con la credibilidad del cúmulo satisfactorio de la prestación debida del contrato.

El código civil guatemalteco contempla el cumplimiento de las obligaciones en el Libro V, Título II, Capítulo VI, siendo el párrafo I el de interés para este trabajo comparativo, pues aquí se encuentra regulado el pago en el artículo 1380,

---

<sup>414</sup> *Ibíd.* Artículo 1320.

<sup>415</sup> *Ibíd.* Artículo 1323.

indicando lo siguiente: “el cumplimiento de la prestación puede ser ejecutado por un tercero, tenga o no interés y ya sea consintiendo o ignorándolo el deudor”<sup>416</sup>, lo que supone, en el caso de la adquisición de bienes inmuebles, que el mismo será pagado y a la vez entregado al consumidor inmobiliario.

Dentro del campo del cumplimiento de las obligaciones, tal y como se expuso en el capítulo segundo de este trabajo de investigación, se encuentran los medios de protección de las obligaciones, cuya función principal es la de evitar el incumplimiento de las convenciones pactadas entre los contratantes, en este caso, entre el vendedor o dueño del bien inmueble y el comprador o adquirente inmobiliario.

Como primer medio de protección de las obligaciones la ley regula las arras, las cuales se encuentran establecidas en el artículo 1442 del Código Civil guatemalteco, señalando que “las arras dadas en garantía del cumplimiento de una obligación, constituyen el equivalente de los daños y perjuicios provenientes de la inejecución, siempre que mediare culpa; y si el incumplimiento procediere de quien las recibió, éste deberá restituir el doble de lo que hubiere recibido.”<sup>417</sup> Estas son consideradas como garantías para la adquisición de bienes inmuebles ya que fungen como señal de cumplimiento de la obligación, consistente para este asunto, en la entrega legítima del inmueble.

En esta misma línea, la ley guatemalteca también regula como garantía de cumplimiento de la obligación la cláusula indemnizatoria, que es aplicable en los negocios de adquisición de bienes inmuebles. El Código Civil establece al respecto en su artículo 1436 que “las partes pueden fijar anticipadamente una cantidad que deberá pagar el que deje de cumplir la obligación, o no cumpla de la manera convenida, o retarde su cumplimiento; la cual, en tales casos, compensa los daños y perjuicios.”<sup>418</sup>

---

<sup>416</sup> *Ibíd.* Artículo 1380

<sup>417</sup> *Ibíd.* Artículo 1442

<sup>418</sup> *Ibíd.* Artículo 1436

Así mismo en el artículo 1440 del cuerpo legal referido en el párrafo anterior indica que la indemnización convenida anticipadamente por las partes no podrá exceder de la cuantía de la obligación principal<sup>419</sup>, de lo cual es importante traer a colación el artículo 1437 de la misma ley, que regula que el acreedor podrá exigir el cumplimiento de la obligación o el pago de la cantidad convenida, pero no las dos cosas, a no ser que ésta se exija por el simple retardo o por el incumplimiento perfecto.<sup>420</sup>

En lo que a la adquisición de bienes inmuebles respecta, el consumidor inmobiliario, en la posición de acreedor, podrá exigir el cumplimiento de la entrega del bien inmueble bajo los términos y condiciones convenidas o el pago de una indemnización que no será mayor que el valor de dicho bien.

Otra garantía que goza el consumidor inmobiliario en la adquisición de inmuebles es el derecho de retención, contemplado en la Segunda Parte del Libro V Título IV Capítulo III referente a las obligaciones del comprador en el contrato de compraventa del Código Civil, específicamente en el artículo 1828 ya que “si el comprador fuere perturbado en la posesión o hubiere motivo justificado para temer que lo será, podrá el juez autorizarlo para retener la parte del precio que baste para cubrir la responsabilidad del vendedor, salvo que éste haga cesar la perturbación o garantice el saneamiento.”<sup>421</sup>

El artículo 1832 le faculta al comprador de retener el precio del bien inmueble mientras el cumplimiento de su entrega no se suscite, señalando que “el comprador tiene derecho de retener el precio mientras se le demora la entrega de la cosa.”<sup>422</sup>

Otro aspecto importante es la seguridad jurídica que otorga el Registro de la Propiedad en la adquisición de bienes inmuebles, ya que es a través de esta que se le dota certeza en el resguardo del derecho de propiedad frente a amenazas

---

<sup>419</sup> *Ibíd.* Artículo 1440

<sup>420</sup> *Ibíd.* Artículo 1437

<sup>421</sup> *Ibíd.* Artículo 1828

<sup>422</sup> *Ibíd.* Artículo 1832

o violaciones. Es por ello que de acuerdo al artículo 2 de la Constitución Política de la República de Guatemala es deber del Estado garantizarle a los habitantes de la República la seguridad<sup>423</sup>; entendida esta también como la certeza jurídica.

La seguridad jurídica está estrechamente ligada a la fe pública del registro, la cual forma parte de la esfera de garantías que goza el consumidor inmobiliario para revestir de autenticidad la adquisición del bien inmueble de acuerdo a la ley a través de un acto registral conocido como inscripción.

El Registro encargado de inscribir todos aquellos actos que involucran derechos reales sobre bienes inmuebles es el Registro de la Propiedad, de conformidad con el artículo 1124 y 1125 numerales 1º y 2º del Código Civil, por lo que se deberán inscribir aquellos títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y los títulos traslativo de dominio de los mismos.<sup>424</sup>

Otro aspecto importante en la adquisición de inmuebles es el tema del consumo, el cual se trató en su oportunidad en el presente trabajo de investigación. Si bien es cierto la ley guatemalteca no contempla expresamente la figura del consumidor inmobiliario, en la ley de de Protección al Consumidor y Usuario decreto número 006-2003 del Congreso de la República se encuentran en su artículo 4<sup>425</sup> los derechos que goza el consumidor que son aplicables para el adquirente de bienes inmuebles, que tienen por objeto la protección de sus derechos para evitar que se cometan abusos en el intercambio de bienes, tales como el derecho a la vida, salud y seguridad en la adquisición del bien inmueble, libertad de contratación, la información veraz y clara sobre dicho bien, la indemnización y devolución del dinero por el incumplimiento de lo acordado y la sostenibilidad del precio.

---

<sup>423</sup> Asamblea Nacional Constituyente. Constitución Política de la República de Guatemala. *Op. Cit.* Artículo 2

<sup>424</sup> Código Civil. *Op. Cit.* Artículo 1124 y 1125.

<sup>425</sup> Congreso de La República de Guatemala. Ley de Protección al Consumidor y Usuario. *Op. Cit.* Artículo 4.

#### 4.2.2 México

El derecho de obligaciones contemplado en la rama civil conforma parte esencial de las relaciones contractuales del hombre, en México se encuentra normado en la primera parte del Libro Cuarto del Código Civil Federal, comprendiendo los artículos del 1792 al 2242 en cuanto a sus preceptos generales.

Esta primera parte abarca una gran variedad de aspectos que conforman el mundo de las obligaciones jurídicas, contemplando el cumplimiento de las obligaciones en el Título Cuarto, dedicando el Capítulo primero al Pago, definiéndolo en el artículo 2062 como “la entrega de la cosa o cantidad debida, o la prestación del servicio que se hubiere prometido.”<sup>426</sup>

A continuación se mostrarán las similitudes y diferencias existentes entre la legislación civil mexicana y guatemalteca en cuanto al cumplimiento de las obligaciones y su protección

De acuerdo con el artículo 2062 del Código Civil Federal de México, el pago o cumplimiento de la obligación consiste en la entrega de la cosa o cantidad debida, por lo que en la adquisición de bienes inmuebles el pleno cumplimiento se configura al momento del bien inmueble. El código civil guatemalteco no define en qué consiste el pago o cumplimiento de la obligación, limitándose a la forma de ejecución de la misma en su artículo 1380<sup>427</sup>, lo que hace suponer que en el caso de la adquisición de bienes inmuebles, este consiste en la entrega del bien.

El artículo 2083 del Código Civil Federal establece que sí el pago consiste en la tradición de un inmueble, este deberá hacerse en el lugar donde éste se encuentre, lo que significa que la entrega del bien inmueble deberá realizarse en el sitio de su ubicación.<sup>428</sup> En el caso de Guatemala no se regulan términos para la transmisión de la propiedad inmueble específicamente, sin embargo el artículo

---

<sup>426</sup> Código Civil Federal. *Op. Cit.* Artículo 2062.

<sup>427</sup> Código Civil Guatemala. *Op. Cit.* Artículo 1380

<sup>428</sup> Código Civil Federal. *Op. Cit.* Artículo 2083.

1383 hace referencia que en las obligaciones de dar en el que se transfiere la propiedad de la cosa, es necesario ser dueño de lo que se da en pago y tener capacidad para enajenarlo<sup>429</sup>. Este aspecto es muy importante ya que de no ser así, el vendedor estaría incurriendo en un delito, además de que ese contrato sería anulable.

En el caso de la protección de las obligaciones, se regulan varias garantías, que al igual que en Guatemala no se norman como tales pero si conforman parte esencial para que la obligación sea cumplida. De acuerdo al artículo 1840 del Código Civil Federal los contratantes pueden estipular prestaciones como pena para el caso de que la obligación no sea cumplida<sup>430</sup>, conocido este medio de protección como la cláusula penal, la cual como ya se dejo en claro en capítulos anteriores, funciona como garantía para la adquisición de bienes inmuebles como protección al momento de que el consumidor inmobiliario no reciba por parte del vendedor el bien inmueble. De conformidad con el artículo 1843 de mencionado cuerpo legal la pena no podrá exceder del valor o cuantía de la obligación principal.<sup>431</sup> En Guatemala este medio de protección es conocida como la cláusula indemnizatoria, y se regula en el artículo 1436, la cual consiste en fijar anticipadamente una cantidad que deberá pagar el que deje de cumplir la obligación<sup>432</sup>. Al igual que en la legislación civil mexicana, la indemnización convenida anticipadamente no podrá exceder de la cuantía de la obligación principal, esto de acuerdo con el artículo 1440<sup>52</sup>.

---

<sup>429</sup> Código Civil Guatemala. *Op. Cit.* Artículo 1383.

<sup>430</sup> Código Civil Federal. *Op. Cit.* Artículo 1840

<sup>431</sup> *Ibíd.* Artículo 1843.

<sup>51</sup> Código Civil Guatemala. *Op. Cit.* Artículo 1383

<sup>52</sup> *Ibíd.* Artículo 1440



La legislación civil mexicana no contempla el derecho de retención como medida de protección de las obligaciones para la adquisición de la propiedad inmueble, este solamente es posible en materia posesoria y en la prenda.<sup>433</sup>

En Guatemala, el consumidor inmobiliario tiene la facultad de retener el bien inmueble tal y como lo establece el 1828 ya que “si el comprador fuere perturbado en la posesión o hubiere motivo justificado para temer que lo será, podrá el juez autorizarlo para retener la parte del precio que baste para cubrir la responsabilidad del vendedor, salvo que éste haga cesar la perturbación o garantice el saneamiento.”<sup>434</sup>

Es importante mencionar que en Guatemala se regulan las arras como un medio de protección de las obligaciones y consisten en una cláusula que forma parte de un contrato principal, sin embargo en el caso de México las arras son confeccionadas a través de un contrato.

Otro aspecto importante en las garantías para la adquisición de bienes inmuebles es la seguridad jurídica que brinda el Registro de la Propiedad; México regula lo referente a los Registros Públicos y al de Propiedad Inmueble en el Código Civil; como se ha hecho mención, el Registro de la Propiedad goza de fe pública registral que brinda certeza jurídica a las inscripciones de los inmuebles y las certificaciones que extiende de los mismos.

El artículo 3010 del Código Civil Federal de México regula ese principio de la fe pública registral del Registro de la Propiedad Inmueble, señalando que “El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito. No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados a favor de

---

<sup>433</sup> Código Civil Federal. *Op. Cit.* Artículos 810 y 2876

<sup>434</sup> *Ibíd.* Artículo 1828

persona o entidad determinada, sin que previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.”<sup>435</sup> Y el artículo 3012 indica que “Tratándose de inmuebles, derechos reales sobre los mismos u otros derechos inscribibles o anotables, la sociedad conyugal no surtirá efectos contra tercero si no consta inscrita en el Registro Público.”<sup>436</sup>

En Guatemala la fe pública registral que posee el Registro de la Propiedad no se encuentra regulada explícitamente como en México, sin embargo, en cuestiones interpretativas el artículo 1124 del Código Civil le dota de este principio al manifestar que “el Registro de la Propiedad es una institución Pública...”

El artículo 3042 del Código Civil Federal de México establece que “los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles”<sup>437</sup> se deberán inscribir en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, situación que se plasma en el artículo 1124 numeral primero del Código Civil guatemalteco.

En cuanto a los derechos de los consumidores inmobiliarios, México regula un apartado específico en su Ley Federal de Protección al Consumidor en el Capítulo VIII, referente a las operaciones con inmuebles contenidos en los artículos 73, 73 bis, 73 ter, 73 quater, 73 quintus, 74, 75 y 75, en los cuales se establece que los actos relacionados con inmuebles se encuentran sujetos a esta ley cuando el proveedor sea fraccionador, constructor, promotor y demás personas que intervengan en la asesoría y venta al público de viviendas destinadas a casa de habitación.

Así mismo se establecen las pautas que deberá cumplir el proveedor para con el consumidor inmobiliario, tales como exponer el proyecto ejecutivo de construcción completo, los documentos que acreditan la propiedad inmueble, la

---

<sup>435</sup> *Ibíd.* Artículo 3010

<sup>436</sup> *Ibíd.* Artículo 3012

<sup>437</sup> *Ibíd.* Artículo 3042

información de la existencia de gravámenes, información sobre el pago y servicios públicos, la exhibición de los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones, información sobre las condiciones del inmueble y toda aquella información importante que le aseguren al consumidor que el bien inmueble que adquirirá se encuentra en perfecto estado y bajo los estrictos regímenes legales. Se establecen también los términos y requisitos que deberá incluir el contrato que registrará los aspectos detallados con antelación.<sup>438</sup>

Es imprescindible traer a colación lo que establece el artículo 73 quater de la Ley Federal de Protección al Consumidor, ya que este regula las garantías que se deberán prestar al consumidor inmobiliario indicando que “todo bien inmueble cuya transacción esté regulada por esta Ley, deberá ofrecerse al consumidor con la garantía correspondiente, la cual no podrá ser inferior a cinco años para cuestiones estructurales y tres años para impermeabilización; para los demás elementos la garantía mínima será de un año. Todos los plazos serán contados a partir de la entrega real del bien. En el tiempo en que dure la garantía el proveedor tendrá la obligación de realizar, sin costo alguno para el consumidor, cualquier acto tendiente a la reparación de los defectos o fallas presentados por el bien objeto del contrato. El tiempo que duren las reparaciones efectuadas al inmueble al amparo de la garantía no es computable dentro del plazo de la misma; una vez que el inmueble haya sido reparado se iniciará la garantía respecto de las reparaciones realizadas, así como con relación a las piezas o bienes que hubieren sido repuestos y continuará respecto al resto del inmueble.”

439

En cuanto a la entrega del inmueble, los proveedores deberán efectuar la entrega física o real del bien materia de la transacción en el plazo pactado con el

---

<sup>438</sup> Congreso de los Estados Unidos de México. Ley Federal de Protección al Consumidor. México. 1992. Artículos 73, 73 bis y 73 ter.

<sup>439</sup> *Ibíd.* Artículo 73 quater

consumidor y de acuerdo con las especificaciones previamente establecidas u ofrecidas.<sup>440</sup>

Es innegable que existe un avance en México en cuanto a la protección del consumidor inmobiliario, dotándole de seguridades y garantías al momento de adquirir un bien inmueble, pues es derecho indispensable obtener la información necesaria para optar a la compra del mismo; en Guatemala existe una carencia legal frente al consumidor inmobiliario, ya que si bien es cierto establece los derechos del consumidor estos están dirigidos a un ámbito general, descuidando los aspectos específicos del consumo inmobiliario.

#### **4.2.3 El Salvador**

De acuerdo con el artículo 1419 del Código Civil salvadoreño, la obligación de dar contiene la de entregar la cosa<sup>441</sup>; precepto importante para comprender el cumplimiento de la obligación de la entrega del bien inmueble en un negocio donde se adquirirá la propiedad del mismo. En relación al cumplimiento o pago, el referido código advierte en su artículo 1439 que el pago efectivo es la prestación de lo que se debe<sup>442</sup>.

Como medio de protección al cumplimiento de las obligaciones, el Código Civil de El Salvador regula la cláusula penal en los artículos del 1406 al 1415, la cual es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar la obligación principal o de retardar su ejecución<sup>443</sup>. Esta figura es parecida a la cláusula indemnizatoria regulada en el Código Civil guatemalteco, salvo que la prestación consista en dar o hacer algo, mientras que en la concepción guatemalteca consiste en fijar una cantidad que se deberá pagar por el incumplimiento de la prestación debida.

---

<sup>440</sup> *Ibíd.* Artículo 74

<sup>441</sup> Código Civil de la República de El Salvador. *Op. Cit.* Artículo 1419.

<sup>442</sup> *Ibíd.* Artículo 1439

<sup>443</sup> *Ibíd.* Artículo 1415

Sin embargo, tanto la cláusula penal salvadoreña como la cláusula indemnizatoria guatemalteca cumplen con la misma función, la cual es la de asegurar el cumplimiento de la obligación, la cual en este caso será la de entregar el bien bajo las condiciones pactadas en el negocio jurídico.

Al igual que en Guatemala, en el Código Civil salvadoreño se regulan las arras, y estas se encuentran en el apartado de la forma y requisitos del contrato de venta, pero tienen el objeto de protección del cumplimiento de la obligación de dicho contrato. Las arras se encuentran normadas en los artículos 1607, 1608 y 1609, en los cuales se establece que se puede celebrar la venta dando una cosa en prenda de la celebración del contrato y se entiende que cada uno de los contratantes podrá retractarse, el que ha dado las arras las pierde y el que las recibió las restituirá dobladas<sup>444</sup>. Este aspecto es muy similar a la regulación guatemalteca.

Es imprescindible aclarar que las arras, de acuerdo a la legislación salvadoreña, pueden formar parte del precio o como señal de quedar convenidos los contratantes, quedando así perfecta la venta.<sup>445</sup>

Cabe mencionar que en la legislación salvadoreña el derecho de retención se encuentra normado en el Código de Comercio, aun así se permite retener en el contrato de prenda pero no en cuestiones de compraventa de bienes inmuebles para proteger el cumplimiento de la obligación como en el caso de Guatemala.

El siguiente punto a tratar en esta comparación jurídica es la seguridad jurídica que brinda el registro de la propiedad al inscribir el dominio de los bienes inmuebles como garantía para su adquisición. El artículo 682 del Código Civil de la República de El Salvador señala que son los bienes inmuebles y muebles los que se encuentran sujetos a inscripción. El artículo 683 indica que la tradición del dominio de los bienes raíces y su posesión no producirán efecto contra terceros, sino por la inscripción del título en el correspondiente Registro.<sup>446</sup> Esto quiere

---

<sup>444</sup> *Ibíd.* Artículo 1607

<sup>445</sup> *Ibíd.* Artículo 1609.

<sup>446</sup> *Ibíd.* Artículos 682 y 683

decir que al momento de inscribir el dominio o propiedad de un bien inmueble ante el registro de la propiedad raíz e hipoteca surtirá los efectos de oponibilidad ante terceros.

Esta institución pública también se encuentra regulada en la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Esta ley en su artículo primero establece el objeto de la ley, siendo este el de regular el registro de los bienes inmuebles y el de los negocios jurídicos que los afectan y en el artículo 14 le dota valor legal a las inscripciones en folio real.

A diferencia de Guatemala, en el Salvador existe una regulación especial para el registro de la propiedad, estableciendo preceptos como la validez jurídica de las inscripciones y la uniformidad de criterios de calificación registral que no se encuentran en la legislación guatemalteca.

Para concluir el presente apartado solo queda señalar la regulación de los derechos de los consumidores en la legislación salvadoreña. El artículo 101 de la Constitución Política de la República de El Salvador dispone la defensa del interés de los consumidores<sup>447</sup>, por lo que aquí se encuentra su fundamento constitucional. Debido a este mandato constitucional, se decreta la Ley de Protección al Consumidor, que al igual que la ley guatemalteca, se queda corta al enfatizar en los consumidores del sector inmobiliario, limitándose a establecer los derechos de los consumidores en su artículo 4<sup>448</sup> y desarrollándolos a lo largo de la ley.

#### **4.2.4 Honduras**

Como se indicó en su momento, el cumplimiento es el principal objetivo en el mundo de las obligaciones, es decir, la concretización de la prestación convenida y la esperanza de ese cumplimiento es la motivación del negocio jurídico y por ende ese pago produce cierta garantía personal para adquirir bienes inmuebles.

---

<sup>447</sup> Asamblea Constituyente. Constitución de la República de El Salvador. *Op. Cit.* Artículo 101.

<sup>448</sup> Asamblea Legislativa de la República de El Salvador. Ley de Protección al Consumidor. Decreto No. 776. El Salvador. Artículo 4.

En el caso de Honduras se regula el pago o cumplimiento como un modo de extinguir las obligaciones, caso contrario el de Guatemala, que se regula en un capítulo independiente, refiriéndose como la realización de la prestación debida.

El artículo 1422 del Código Civil de Honduras señala que la deuda se considerará pagada cuando se hubiera entregado la cosa<sup>449</sup>; así mismo el artículo 1425 del referido cuerpo legal refiere que en las obligaciones de dar se deberá tener libre disposición de la cosa debida y capacidad para enajenarla<sup>450</sup>. La entrega de la cosa como cumplimiento del contrato también se encuentra regulada en el artículo 1621<sup>451</sup> del Código Civil hondureño en el apartado del contrato de compraventa.

A pesar de regularse en apartados distintos, el pago o cumplimiento esencialmente es regulado de manera semejante en los Códigos Civiles de Honduras y Guatemala, refiriéndose al principio de libertad de disposición sobre los bienes que en este caso son inmuebles, lo que conlleva la posibilidad de enajenarla.

La legislación hondureña contempla las arras dentro del contrato de compraventa y como medio de protección del cumplimiento de la obligación, estableciendo en su artículo 1613 que si hubiesen mediado arras o señal en el contrato de compra y venta si el vendedor incumple deberá de devolverlas duplicadas<sup>452</sup>, caso similar al de Guatemala.

En relación a la cláusula indemnizatoria el Código Civil hondureño la regula como cláusula penal en su artículo 1417<sup>453</sup>, cuyos efectos consisten en las substitución a la indemnización de daños y al abono de interesen en caso de falta del cumplimiento, siempre y cuando no exista pacto en contrario.

---

<sup>449</sup> Congreso Nacional. Código Civil. Honduras. *Op. Cit.* Artículo 1422.

<sup>450</sup> *Ibíd.* Artículo 1425.

<sup>451</sup> *Ibíd.* Artículo 1621.

<sup>452</sup> *Ibíd.* Artículo 1613

<sup>453</sup> *Ibíd.* Artículo 1417

A diferencia de Guatemala, Honduras cuenta con una ley de la propiedad a través del decreto número 84-2004 del Congreso Nacional, la cual en su artículo 4 crea el Instituto de la propiedad que entre sus funciones se encuentra la de garantizar la seguridad y conservación perpetua de las inscripciones que se realicen, esto de acuerdo al artículo 5 de la misma ley<sup>454</sup>.

De conformidad con el artículo 25 de la ley de la propiedad el registro tiene por objeto y finalidad garantizar a los usuarios y a terceros que las inscripciones y servicios registrales se efectúen, entre otros, bajo el principio de la fe pública registral, que como se ha recalcado en diversas ocasiones es una garantía para la adquisición de bienes inmuebles<sup>455</sup>.

El artículo 28 de la ley de la propiedad indica que el Instituto de la Propiedad funciona como un registro unificado de la propiedad, en el que se incluye el registro de la propiedad inmueble, que comprenderá los derechos reales constituidos sobre bienes inmuebles, así como los gravámenes y anotaciones preventivas que se constituyan sobre ellos<sup>456</sup>.

Si bien es cierto Guatemala no cuenta con una ley específica de la Propiedad y su Registro, su desarrollo legal en el Código Civil engloba aspectos suficientemente desarrollados para establecer sus atribuciones, funciones e inscripciones relacionadas con la propiedad inmueble.

En cuanto al consumidor inmobiliario, la Ley de Protección al Consumidor de Honduras al igual que en la ley guatemalteca no realiza una aclaración del mismo, estableciendo los derechos básicos del consumidor en el artículo 9 y en el artículo 22 obliga a los proveedores a brindar al consumidor, en idioma español, información oportuna, clara, veraz, adecuada y suficiente sobre las

---

<sup>454</sup> Congreso Nacional de Honduras. Ley de la Propiedad. Decreto No. 84-2004. Honduras. 2004. Artículos 4 y 5.

<sup>455</sup> *Ibíd.* Artículo 25.

<sup>456</sup> *Ibíd.* Artículo 28.



características esenciales de los bienes y servicios que provee y las condiciones de su comercialización.<sup>457</sup>

Parece ser que la legislación hondureña sobre el consumidor deja ese vacío sobre las personas que adquieren bienes inmuebles, ya que tiende a sobreentenderse que esta ley los protege, pero a lo largo de su desarrollo parece brindar esta seguridad solamente a los que consumen bienes muebles y servicios.

#### **4.2.5 Nicaragua**

El tópico de las obligaciones se encuentra regulado en el Código Civil de la República de Nicaragua a partir del artículo 1839. El cumplimiento o pago de las mismas, al igual que en Honduras, se encuentra en el apartado de los modos de extinguir las obligaciones, estableciendo para el presente caso en el artículo 2006 de la regulación civil referida que se entiende pagada una deuda por completo cuando la cosa hubiere sido entregada<sup>458</sup>.

En el artículo 2012 del Código Civil de la República de Nicaragua se recalca el principio de libertad de disposición y capacidad de enajenar la cosa<sup>459</sup>, preceptos acogidos por la legislación civil guatemalteca. Dichos principios representan seguridad al momento de contratar, ya que conlleva la observancia del derecho de propiedad que el enajenante tiene sobre el inmueble y así mismo deberá demostrar que se encuentra con la plena capacidad de celebrar contrato.

En relación a los medios de defensa del cumplimiento de las prestaciones debidas y previamente convenidas el Código Civil Nicaragüense regula un apartado especial de las obligaciones con cláusula penal, la cual de conformidad con el artículo 1985 es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena, que consiste en dar o

---

<sup>457</sup> Congreso Nacional de Honduras. Ley de Protección al Consumidor. Honduras. Artículos 9 y 22.

<sup>458</sup> Presidente de la República de Nicaragua. Código Civil de la República de Nicaragua. *Op. Cit.* Artículo 2006.

<sup>459</sup> *Ibíd.* Artículo 2012.

hacer algo en caso de no ejecutar o de retardar la obligación principal.<sup>460</sup> Esta figura se encuentra regulada desde el artículo 1985 al 2003. Así mismo, el artículo 2525 señala que en ningún caso se podrá estipular como pena entre los particulares para asegurar el cumplimiento de una obligación el apremio corporal; pero podrán estipularse las multas, aunque excedan del máximo fijado en la cláusula penal.<sup>461</sup> La legislación civil guatemalteca establece la cláusula de indemnización en el apartado de incumplimiento de las obligaciones en el artículo 1436, cuya función es la de fijar una cantidad que cubre los daños y perjuicios en caso de incumplimiento, con el objeto de proteger la obligación.

En Nicaragua las arras se regulan dentro de las disposiciones del contrato de compra y venta en el artículo 2557 del Código Civil, indicando que “si hubiesen mediado arras o señal en el contrato de compra y venta, podrá rescindirse el contrato, allanándose el comprador a perderla, o el vendedor a devolverlas duplicadas.”<sup>462</sup> La regulación civil nicaragüense resulta ambigua en cuanto a la verdadera función de las arras, ya que como se ha dejado en claro, estas se estipulan como una cláusula accesoria con el objeto de dar una cantidad que garantiza el cumplimiento de las obligaciones, sin embargo, en este caso, se refiere a que estas serán pérdidas por el comprador o pagadas al doble por el vendedor en el caso que se rescinda el contrato.

En el caso de Guatemala, el artículo 1442 deja muy en claro la esencia de las arras, estipulándolas como garantía que cubre los daños y perjuicios de la inexecución de la obligación cuando exista culpa.

La legislación civil nicaragüense no contempla el derecho de retención en la compraventa de bienes inmuebles. Sin embargo el artículo 2597 del Código Civil señala que “si la cosa vendida fuere inmueble, comprada a crédito sin plazo, o estando ya vencido el plazo para el pago, el comprador sólo tendrá derecho para

---

<sup>460</sup> *Ibíd.* Artículo 1985.

<sup>461</sup> *Ibíd.* Artículo 2525.

<sup>462</sup> *Ibíd.* Artículo 2557.

demandar la entrega del inmueble, haciendo depósito judicial del precio...”<sup>463</sup> esta es una medida que tiene el consumidor inmobiliario si no se le entrega el bien inmueble en los términos pactados en el contrato. El Código Civil guatemalteco le brinda la facultad de retener al comprador de bienes inmuebles en el artículo 1828, cuando fuere perturbado en la posesión de sus bienes o si existe un motivo justificable para temer que lo será.<sup>464</sup>

En cuanto a la garantía que brinda fe pública registral y la seguridad jurídica de la inscripción en el Registro de la Propiedad, Nicaragua cuenta con una regulación muy concreta y específica en relación a esta temática. El Código Civil de la República de Nicaragua establece en el artículo 3951 numeral 1º que se inscriben en el Registro de la Propiedad los títulos de dominio sobre inmuebles.<sup>465</sup>

Nicaragua también cuenta con la Ley Número 698 “Ley General de los Registros Públicos”, la cual en su artículo 3 integra al Registro Público de la Propiedad en el Sistema Nacional de Registros y en su artículo 4 recalca la finalidad y objetivo de dicho sistema, el cual, entre otros, se encuentra el de garantizar la seguridad jurídica registral en sus fases de procedimiento documental o material.<sup>466</sup> Esta disposición le brinda al Registro Público de la Propiedad de Nicaragua la fe pública registral en sus actos y funciones, incluyendo el proceso de inscripción del dominio de bienes inmuebles.

La ley registral referida contiene un Título específico sobre el Registro Público de la Propiedad Inmueble, en el cual cabe destacar los siguientes artículos:

- El artículo 71 que establece la naturaleza del Registro Público de la Propiedad Inmueble, la cual es una institución que deberá velar por la

---

<sup>463</sup> *Ibíd.* Artículo 2597.

<sup>464</sup> Código Civil de Guatemala. *Op. Cit.* Artículo 1828

<sup>465</sup> Presidente de la República de Nicaragua. Código Civil de la República de Nicaragua. *Op. Cit.* Artículo 3951.

<sup>466</sup> Asamblea Nacional. Ley General de los Registros Públicos. Ley No. 698. Nicaragua. 2009. Artículos 3 y 4.

protección de los adquirentes de bienes inmuebles y la legitimación de las titularidades inscritas.<sup>467</sup>

- Los artículos 72 y 73 que hacen referencia a que se inscribirán los actos y contratos traslativos, constitutivos, modificativos, extintivos y declarativos relativos al dominio.<sup>468</sup>
- El artículo 83 que señala que lo “inscrito o anotado preventivamente en el Registro Público de la Propiedad Inmueble cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o derechos reales constituidos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que fuera incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real.”<sup>469</sup>

Se identifica que a diferencia de Guatemala, se le da una denotación a la fe pública del Registro de la Propiedad en el proceso de inscripción de aquellos contratos y títulos traslativos de la propiedad, sin embargo, Guatemala cuenta con una regulación completa en cuanto al tema registral de los bienes inmuebles aplicándose este principio de la fe pública que reviste a los actos del Registro de la Propiedad.

En relación al derecho de los consumidores, la Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias no establece una concepción sobre el consumidor inmobiliario pero en su artículo 5 establece que para los efectos de esta ley, los bienes comprenden los duraderos o de inversión como viviendas.

La referida ley contiene un apartado sobre los bienes inmuebles que estipula disposiciones relativas al ente regulador de la vivienda, del acceso a una información veraz en las operaciones de compra venta de bienes inmuebles y

---

<sup>467</sup> *Ibíd.* Artículo 71

<sup>468</sup> *Ibíd.* Artículos 72 y 73

<sup>469</sup> *Ibíd.* Artículo 83

vivienda, del contrato de construcción y venta de vivienda o de ejecución de obras con carácter habitacional<sup>470</sup>. Este tipo de regulación inmobiliaria es carente en el ámbito jurídico guatemalteco, siendo necesaria ya que el mercado inmobiliario siempre ha sido prioridad en la vida de las personas y es indispensable la protección de su adquisición.

#### **4.2.6 Costa Rica**

El pago o cumplimiento de las obligaciones es la principal moción para celebrar un contrato, pues del compromiso de este se presume su leal cumplimiento; el Código Civil de Costa Rica expresa en su artículo 764 que el pago se realizara bajo todos respectos conforme al tenor de la obligación, sin perjuicio de lo que para casos especiales disponga la ley. Bajo este precepto legal es importante traer a colación el artículo 694 de la referida ley ya que esta dispone que si la obligación de entregar se refiere a una cosa cierta y determinada que se halle en poder del deudor, el acreedor puede pedir siempre el cumplimiento de la obligación y debe ser puesto en posesión de la cosa.<sup>471</sup>

De lo anterior se desprende que Costa Rica no contempla la figura del derecho de retención cuando de adquirir bienes inmuebles se trata, ya que al tenor de la norma citada procede la petición judicial del cumplimiento de la entrega del inmueble y su pronta posesión al nuevo dueño; a diferencia de Guatemala que el comprador tiene el derecho de retención además de solicitar el cumplimiento de la obligación cuando el primero no sea posible.

Al igual que en la mayoría de países, el Código Civil de Costa Rica contempla la cláusula penal, conocida como cláusula de indemnización en Guatemala, comprendiendo los artículos 705 y del 708 al 714, consistente en la determinación anticipada y a título de multa de los daños y perjuicios debidos al

---

<sup>470</sup> *Ibíd.* Artículos del 49 al 52.

<sup>471</sup> Congreso Constitucional de la República de Costa Rica. Código Civil. *Op. Cit.* Artículos 694 y 764.

acreedor, por el deudor que no ejecute su obligación o que la ejecute de una manera imperfecta.<sup>472</sup>

El tema de las arras se encuentra normado dentro del contrato de venta en el artículo 1058 del Código Civil costarricense, señalando que “Las cantidades que con el nombre de señal o arras se suelen entregar en las ventas, se entiende siempre que lo han sido por cuenta del precio y como ratificación del contrato, sin que pueda ninguna de las partes retractarse perdiendo las arras, salvo que así esté expresamente estipulado.”<sup>473</sup>

La legislación civil costarricense en cuanto las arras genera una consecuencia jurídica totalmente ambigua y un tanto insegura, primero se identifica que en un contrato pueden pactarse las arras para confirmar el precio y el propio contrato, convirtiéndolas en una garantía de cumplimiento, sin embargo, la oscilación encuentra su lugar al momento que se da la inejecución de lo convenido, ya que al interpretar el artículo precedente, si el promitente incumple deberá devolver las arras pero si es el optante el que no cumple a cabalidad, éste perderá las arras. Esta situación afecta principalmente al optante, en virtud de que perderá a cabalidad la cantidad en concepto de arras, mientras que si es el promitente el incumplido, la sanción es devolver la arras, las cuales en principio no le pertenecen si no que se utilizan para la ratificación del precio y del contrato, teniendo un efecto más dramático para el optante que para el promitente. Esto no sucede en Guatemala, ya que se intentó plasmar un equilibrio para esta descompensación, pues si el promitente incumple devolverá al doble las arras.

Es importante señalar que se regula un apartado de garantías en los contratos que son aplicables al momento de adquirir la propiedad inmueble a través de un contrato oneroso; en dicho apartado se encuentra que la trasmisión a título oneroso de un derecho real deberá garantizar su libre ejercicio a la persona a quien lo transmitió; también se establece la obligación de garantizar al adquirente la pacífica posesión de la cosa; así mismo se aplican normas para la evicción

---

<sup>472</sup> *Ibíd.* Artículo 708.

<sup>473</sup> *Ibíd.* Artículo 1058.

que se da en el contrato de venta y constituye una garantía para el comprador<sup>474</sup>, la cual se verá más adelante.

En relación a la inscripción registral de la propiedad inmueble, el código civil costarricense establece en su artículo 267 que la propiedad sobre inmuebles surta todos los efectos legales, es necesario que se halle debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad<sup>475</sup>; este artículo resalta la importancia del Registro ya que al momento de inscribir la propiedad se podrá defender el derecho sobre el bien inmueble y hacerlo valer frente a terceros, lo que genera seguridad y certeza de la protección que le asiste al comprador de bienes raíces

Para finalizar, el tema del consumidor inmobiliario, la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva al Consumidor en su artículo 2 define al consumidor sin hacer referencia a la naturaleza de bienes y tampoco define qué se entiende por los bienes de consumo, por lo que queda la ambigüedad si esta ley ampara a los consumidores de bienes inmuebles. Los derechos de los consumidores se encuentran en el artículo 32, contando con la protección de riesgos, intereses económicos y sociales, acceso a la información veraz y oportuna. Así mismo el artículo 43 dispone que todo bien que se venda o servicio que se preste debe estar implícitamente garantizado en cuanto al cumplimiento de los estándares de calidad y los requerimientos técnicos que, por razones de salud, medio ambiente y seguridad, establezcan las leyes, los reglamentos y las normas respectivas, dictadas por la administración pública.<sup>476</sup>

El caso de Costa Rica es similar al de Guatemala, ya que hay que realizar un esfuerzo interpretativo para lograr descifrar si la ley protectora al consumidor es aplicable a las personas que adquieren bienes inmuebles, ya que en Guatemala, como se mencionó, se considera consumidor al comprador de bienes de cualquier naturaleza, lo que hace entender que se incluyen a las cosas de naturaleza inmueble y en Costa Rica al referir que se consumen bienes y que la

---

<sup>474</sup> *Ibíd.* Artículos 1034, 1037, 1041 y 1042.

<sup>475</sup> *Ibíd.* Artículo 267.

<sup>476</sup> Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor. Ley No, 7472. Costa Rica. 1995. Artículos 2, 32 y 43.

garantía cubre estándares de requerimientos técnicos hace pensar en que es aplicable a dichos bienes.

#### **4.2.7 Panamá**

Como primera fase es pertinente indicar que el Código Civil de Panamá es explícito al recalcar en su artículo 976 que las obligaciones nacidas de los contratos tienen fuerza de ley entre los contratantes y deben de cumplirse al tenor de los mismos<sup>477</sup>, situación regulada en el artículo 1519 del Código Civil de Guatemala, adicionando que es obligado el cumplimiento siempre que estuviere dentro de las disposiciones legales relativas al negocio celebrado y debe ejecutarse de buena fe y la común intención de las partes.

Los artículos anteriores reiteran la imperiosidad del cumplimiento de las obligaciones, sin embargo, la intencionalidad en ocasiones supera la fuerza de ley que genera la celebración de un contrato, por lo que el subjetivismo de realizar la prestación debida parece estar pendiendo de un hilo, es por ello la importancia de emplear medios que garantice, si no es el cien por ciento por lo menos una certeza de que lo convenido se efectuará a cabalidad.

Debido a lo anterior, el Código Civil de Panamá regla las obligaciones con cláusula penal en los artículos del 1039 al 1042, la cual será exigida en todos los casos en que se hubiere estipulado más no en aquellos en que el incumplimiento de la obligación no produzca al acreedor un perjuicio o beneficio<sup>478</sup>. Como se ha recalcado en ocasiones anteriores, en Guatemala la cláusula indemnizatoria va mas allá de la inejecución de la prestación, ya que esta podrá exigirse cuando exista un retardo o la cumpla de manera distinta a la pactada compensando los daños y perjuicios, los cuales en la mayoría, si no es que en todos, se ocasionan al dejar de cumplir con la obligación.

En cuanto a las arras, estas se regulan dentro del contrato de compraventa en el artículo 1224 y al igual que en las legislaciones anteriores estas serán pérdidas

---

<sup>477</sup> Código Civil de la República de Panamá. *Op. Cit.* Artículo 337

<sup>478</sup> *Ibíd.* Artículo 1039.



por el comprador o devueltas al doble por el vendedor al momento de rescindirse el contrato<sup>479</sup>.

El Código Civil de Panamá no estipula el derecho de retención en la compraventa como lo hace Guatemala, pero el artículo 1273 señala que “si el comprador fuere perturbado en la posesión o dominio de la cosa adquirida o tuviese fundado temor de serlo por una acción reivindicatoria, hipotecaria o posesoria común, podrá suspender el pago del precio hasta que el vendedor haya hecho cesar la perturbación o el peligro, a no ser que afiance la devolución del precio en su caso, o se haya estipulado que, no obstante cualquiera contingencia de aquella clase, el comprador está obligado a verificar el pago.” Además el artículo 1274 dispone que “si existe el temor de perder la cosa inmueble vendida y el precio, podrá promover inmediatamente la resolución de la venta”.<sup>480</sup>

Si bien la legislación panameña no le faculta al comprador de un bien inmueble de retenerla en caso de temor fundado, perturbaciones constantes y amenazas que atenten contra su derecho de propiedad, establece pautas como resolver el contrato y abstenerse de pagar la cosa hasta que los inconvenientes y riesgos sean cesados por el vendedor. La abstención del pago suele ser un mecanismo para hacer cumplir con la posesión pacífica del bien inmueble y la resolución para terminar con la contratación al momento de que se presenten dichas perturbaciones y que puede ser estipulada en el clausulado del contrato.

En relación con el sistema registral de Panamá cabe mencionar que difiere al institucionalizado en Guatemala, ya que funciona un Registro Público comprendido en cuatro secciones, encontrándose la del Registro de la Propiedad, en el cual de conformidad con el artículo 1764 se inscribirán los títulos de dominio sobre inmueble y gracias al artículo 1767 una vez inscrito el título traslativo de dominio de inmuebles, no podrá inscribirse ningún otro que contradiga el derecho inscrito; esto significa que la inscripción le brinda esa

---

<sup>479</sup> *Ibíd.* Artículo 1224.

<sup>480</sup> *Ibíd.* Artículos 1273 y 1274.

seguridad al adquirente de bienes inmuebles que su derecho se encuentra totalmente protegido sobre otras personas que deseen adjudicarse el derecho de propiedad sobre el inscrito.<sup>481</sup>

Los derechos de los consumidores se encuentran reconocidos expresamente en el artículo 49 de la Constitución de Panamá, manifestando que “El Estado reconoce y garantiza el derecho de toda persona a obtener bienes y servicios de calidad, información veraz, clara y suficiente sobre las características y el contenido de los bienes y servicios que adquiere; así como a la libertad de elección y a condiciones de trato equitativo y digno. La Ley establecerá los mecanismos necesarios para garantizar esos derechos, su educación y los procedimientos de defensa del consumidor y usuario, el resarcimiento de los daños ocasionados y las sanciones correspondientes por la trasgresión de estos derechos.”<sup>482</sup>

Debido a este mandato constitucional se crea en Panamá la ley que dicta normás sobre Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia y otra disposición, la cual al igual que la ley Guatemalteca correspondiente señala que es consumidor aquel que adquiera bienes y servicios de cualquier naturaleza aplicando la mayoría de normativas al consumo de bienes mueble, sin embargo, en el artículo 78 se encuentran normadas las construcciones nuevas, la cual señala que el proveedor de construcciones residenciales nuevas, de lotes de terrenos servidos o no, urbanos o rurales, así como de bienes inmuebles en general deberá establecer de manera clara y por escrito, los términos y condiciones de la garantía de la obra. En caso de que existan diferentes coberturas en las garantías, estas deberán estar debidamente detalladas.<sup>483</sup>

Continuando con el artículo 78 de la referida ley, la publicidad de las construcciones residenciales nuevas formará parte integral del contrato de

---

<sup>481</sup> *Ibíd.* Artículo 1764 y 1767.

<sup>482</sup> Asamblea Nacional de Panamá. Constitución Política de la República de Panamá. *Op. Cit.* Artículos 49.

<sup>483</sup> Asamblea Nacional. Ley No. 45 que dicta normás sobre Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia y otra disposición. Panamá. 2007. Artículo s 33 y 78

compraventa suscrito entre el proveedor y el consumidor. Los anuncios que se publiquen en cualquier medio comunicativo que el proveedor distribuya son vinculantes para este y exigibles para el consumidor. Esto dota de gran seguridad para el consumidor inmobiliario, ya que lo estipulado en los anuncios no podrá variar en la contratación, pues lo que se ofrece es lo que se adquiere.<sup>484</sup>

Así mismo en los contratos de promesa de compraventa y de compraventa de construcciones nuevas, de lotes de terreno servidos o no, urbano o rurales, debe constar la fecha cierta o determinable de entrega. En caso de incumplimiento por causas no imputables al proveedor, deberán dejarse por escrito las causas por las cuales no se hizo la entrega del inmueble en el plazo establecido. En caso de incumplimiento del plazo de entrega, el consumidor tendrá la opción de dar por terminado el contrato, con la correspondiente devolución total de las sumas abonadas y sin ningún tipo de penalización.<sup>485</sup>

La importancia de estipular la fecha de entrega del inmueble radica en que es en esta en la que se realizará la entrega del mismo, es decir, que es el momento en el que se hace efectiva la obligación, y la facultad de terminar el contrato si no se ejecuta le da aun más credibilidad y seguridad al consumidor inmobiliario de que el producto final será entregado bajo las condiciones convenidas.

Es realmente necesario que las normativas relativas a la defensa del consumidor incluyan disposiciones que comprendan a la compraventa de bienes inmuebles, ya que esto permitirá establecer las pautas y mecanismos por los cuales el consumidor inmobiliario podrá hacer cumplir con los ofrecimientos, especificaciones del inmueble, respaldo de los mismo y los materiales de construcción; normativas carentes en Guatemala.

---

<sup>484</sup> *Loc. Cit.*

<sup>485</sup> *Loc. Cit.*

#### 4.2.8 Chile

La legislación chilena en cuanto al cumplimiento o pago de las obligaciones, al igual que en regulaciones anteriores, se encuentran contempladas en el código civil. El artículo 1568 hace referencia a que el pago efectivo es la prestación de lo que se debe y el artículo siguiente estipula que el pago se hará bajo todos aspectos de conformidad al tenor de la obligación<sup>486</sup>, por lo que en el caso de adquisición de bienes inmuebles, se entiende por efectivo el cumplimiento cuando se hace entrega de la cosa y se paga el precio; este precepto se encuentra en el artículo 1824 y 1826 del Código Civil chileno que señalan que la obligación del vendedor se reduce en general a dos, siendo la principal la entrega o tradición de la cosa.<sup>487</sup>

El Código Civil de Chile también regula las obligaciones con cláusula penal, cuyo objeto es el resguardo del cumplimiento de la obligación, desarrollándola en los artículos del 1535 al 1544, destacando que para esta legislación la referida cláusula consiste en asegurar el cumplimiento de una obligación sujetándose a una pena que puede ser dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación<sup>488</sup>, guardando parecido con la cláusula de indemnización de Guatemala, salvo que esta última es una cantidad pactada anticipadamente para cubrir los daños y perjuicios derivados de la inejecución.

Dentro del contrato de compraventa en el Código Civil chileno no se encuentra estipulado expresamente el derecho de retención, sin embargo el artículo 1887 perteneciente al apartado de los pactos accesorios al contrato de venta señala que se pueden agregar al contrato de venta cualquiera otros pactos accesorios lícitos<sup>489</sup>, por lo que los contratantes pueden estipular una cláusula en la cual convengan el derecho de retención del bien inmueble por cualquier amenaza o perturbación al derecho de propiedad del comprador.

---

<sup>486</sup> Obra del Jurista Andrés Bello. Código Civil de Chile. *Op. Cit.* Artículos 1568 y 1569.

<sup>487</sup> *Ibíd.* Artículos 1824 y 1826

<sup>488</sup> *Ibíd.* Artículo 1535.

<sup>489</sup> *Ibíd.* Artículo 1887.

Las arras se encuentran reguladas dentro de las disposiciones de la compraventa en el Código Civil de Chile, específicamente en el artículo 1803, el cual señala que “si se vende con arras, esto es, dando una cosa en prenda de la celebración o ejecución del contrato, se entiende que cada uno de los contratantes podrá retractarse; el que ha dado las arras, perdiéndolas; y el que las ha recibido, restituyéndolas dobladas”<sup>490</sup>, teniendo los mismo efectos que las arras en Guatemala.

El tema registral en el Código Civil de Chile es muy escueto a comparación de las legislaciones anteriores, ya que no le dedica un título o capítulo específico a la inscripción de los títulos traslativos de dominio. El artículo 686 preceptúa que se efectúa la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en el Registro del Conservador<sup>491</sup>.

Si bien es cierto la legislación civil chilena no es extensa en cuanto a la parte registral, en virtud del artículo 695 de su Código Civil se crea el Reglamento para la Oficina del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, el cual en sus artículos 31, 32 y 52 indica que dicha institución cuenta con tres libros, siendo el primero el registro de propiedad, en el cual se inscribirán las translaciones de dominio<sup>492</sup>.

Un tema importante dentro del tema registral es la escritura pública, ya que es un documento público que abre las puertas para la inscripción del mismo en el Registro del Conservador; el Código Civil de Chile recalca y regula la fuerza jurídica que conlleva el instrumento público, que le da certeza y veracidad a los contratos en los cuales se transmite la propiedad de un inmueble, es decir, es una garantía para la adquisición de bienes inmuebles. De acuerdo con el artículo 1669 del Código Civil de Chile “el instrumento público o auténtico es el autorizado con las solemnidades legales por el competente funcionario. Otorgado ante escribano e incorporado en un protocolo o registro público, se llama

---

<sup>490</sup> *Ibíd.* Artículo 1803.

<sup>491</sup> *Ibíd.* Artículo 686

<sup>492</sup> Ministerio de Justicia, Culto e Instrucción Pública. Reglamento para la Oficina del Registro Conservatorio de Bienes Raíces. Chile. 1857. Artículos 31, 32 y 52

escritura pública.”<sup>493</sup> En Guatemala las escrituras públicas son otorgadas por los notarios, quienes deberán extender testimonios para su inscripción en el Registro de la Propiedad además de cumplir con sus demás obligaciones notariales.

En relación a los consumidores, Chile reconoce en la Ley 19.496 sobre Protección de los Derechos de los Consumidores en su artículo 2 que quedan sujetos a las disposiciones de esta ley, entre otros, los contratos de venta de vivienda realizadas por empresas constructoras, inmobiliarias y por los servicios de vivienda y urbanización, por lo que se consideran como consumidores a los que adquieren bienes inmuebles a través de las mencionadas empresas y personas jurídicas, aplicándole los derechos recopilados en el artículo 3 tales como el derecho a libre elección del bien, información veraz y oportuna, reparación e indemnización de los daños ocasionados por el proveedor, etc.<sup>494</sup> Dispone también normas sobre la información y publicidad de los consumidores, así como normas relativas a la seguridad de los productos y servicios.

#### **4.2.9 España**

El cumplimiento o pago de las obligaciones se encuentra estipulado en el artículo 1157 del Código Civil español señalando que la deuda se considerará pagada cuando se hubiera entregado la cosa; así mismo el artículo 1160 del referido cuerpo legal dispone que en las obligaciones de dar se deberá tener libre disposición de la cosa debida y capacidad para enajenarla.<sup>495</sup>

Cabe mencionar que el Código Civil español regula al pago como una forma de extinguir las obligaciones, a diferencia de Guatemala que las norma como un efecto y perfeccionamiento del negocio jurídico. A pesar de regularse en apartados distintos, el pago o cumplimiento esencialmente es regulado de manera semejante en los Códigos Civiles de España y Guatemala, aludiendo a

---

<sup>493</sup> Obra del Jurista Andrés Bello. Código Civil de Chile. *Op. Cit.* Artículo 1699.

<sup>494</sup> Congreso Nacional de Chile. Ley 19.496 sobre Protección de los Derechos de los Consumidores. Chile. 1997. Artículos 2 y 3

<sup>495</sup> Real Decreto de 24 de julio de 1889. Código Civil. *Op. Cit.* Artículos 1157 y 1160.

los principios de libertad de disposición y facultad para enajenar los bienes que en este caso son inmuebles.

En relación a la cláusula de indemnización, el Código Civil de España contiene normativa acerca de las obligaciones con cláusula penal en los artículos del 1152 al 1155, la cual consiste en la pena que sustituirá a la indemnización de daños u el abono de intereses en caso de falta de cumplimiento<sup>496</sup>; guardando parecido con la cláusula indemnizatoria guatemalteca, aunque no se especifica si la pena consiste en una cantidad de dinero o en un dar o hacer algo pero su finalidad en esencia es la protección del cumplimiento de la prestación pactada.

En cuanto a las cláusulas destinadas a la protección de las obligaciones, los contratantes tienen el derecho de establecer los pactos y condiciones que sean convenientes, siempre y cuando no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público<sup>497</sup>, esto de conformidad con el artículo 1255 del Código Civil español. El artículo citado podría ser empleado por los contratantes para estipular convenios para la protección de las obligaciones tales como pactar sobre el derecho de retención del comprador que no se encuentra reglado por la normativa civil española, sin embargo en el caso de las arras, el Código Civil español las regula en el artículo 1454, aludiendo a su carácter penitencial.

Una vez establecido el tema de la protección de las obligaciones, es preciso señalar la normativa que regula el aspecto del Registro de la Propiedad, las inscripciones de los títulos traslativos de dominio y el principio de fe pública registral. Todo lo relacionado con el sistema registral inmueble se encuentra desarrollado en la Ley Hipotecaria la cual en sus artículos primero y segundo establecen que es en el Registro de la Propiedad donde se inscriben los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles.<sup>498</sup>

---

<sup>496</sup> *Ibíd.* Artículo 1152.

<sup>497</sup> *Ibíd.* Artículo 1255.

<sup>498</sup> Ministerio de Justicia. Decreto 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción de la Ley Hipotecaria. España. 1946. Artículos 1 y 2.

Como se ha dejado en claro, las inscripciones y todos los actos del Registro de la Propiedad están dotados de certeza jurídica, por lo que su función parte del principio de fe pública registral, que a diferencia de Guatemala, España la regula expresamente en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, indicando que “el tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro...”<sup>499</sup>

Por último, los derechos básicos de los consumidores y usuarios se reconocen en el artículo 8 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias<sup>500</sup>. En cuanto a los consumidores inmobiliarios, la ley es ambigua en cuanto definiciones y aspectos sobre las garantías que gozan los mismos, las únicas menciones hacia la compraventa de viviendas son las del artículo 64 y 149 que se refieren a la documentación complementaria en la compraventa de viviendas y la responsabilidad de las constructoras por los daños causados por la vivienda.

#### **4.3 Contratos como Garantía para la Adquisición de Bienes Inmuebles**

En este apartado se realizará una comparación de los contratos que cumplen la función de garantizar la adquisición de bienes inmuebles tanto en su clausulado como el negocio jurídico en sí; siendo los contratos a comparar los siguientes: el precontrato o promesa, leasing inmobiliario, compraventa y el préstamo hipotecario.

Para este apartado que es muy denso, se hará uso de cuadros comparativos para facilitar la comprensión del lector y mostrar de forma clara las similitudes, diferencias y contraposiciones existentes entre la legislación guatemalteca con las demás.

---

<sup>499</sup> *Ibid.* Artículo 34.

<sup>500</sup> Ministerio de la Presidencia. Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias. España. 2007. Artículo 8.



### 4.3.1 Guatemala

En Guatemala el tema contractual que interesa para este trabajo investigativo se encuentra regulado en su mayoría en el Código Civil ya que se abordarán contratos considerados en la rama civil a excepción del leasing inmobiliario que es tratado dentro del ámbito mercantil y el préstamo inmobiliario que es materia del derecho bancario.

El contrato de promesa es el primer acuerdo de voluntades bilateral que se contempla en el Código Civil, y que por su peculiar carácter de preparatorio constituye una garantía para el consumidor inmobiliario como ya se desarrolló en su momento, pues asegura los contratantes la celebración de un contrato futuro. Este se encuentra normado junto con el contrato de opción desde los artículos 1674 al 1685<sup>501</sup> del referido cuerpo legal; de los cuales se desprende como garantías la cláusula indemnizatoria, la celebración del contrato en escritura pública para su posterior inscripción en el registro de la propiedad respectivo, el plazo de cumplimiento para celebrar el contrato futuro de adquisición de bien inmueble y las arras.

El siguiente contrato regulado en el Código Civil guatemalteco que constituye una garantía para el consumidor inmobiliario es el de compraventa, estipulado en la segunda parte del Libro V Título IV Capítulo I de dicho código en sus artículos del 1790 al 1879.

Dentro del contrato de compraventa se encuentra como garantía su esencia consensual (artículo 1790 del Código Civil), su carácter formalista (artículo 1576 del Código Civil), la prohibición del pacto de retroventa (artículo 1791 del Código Civil), la garantía de la posesión pacífica como obligación del vendedor (artículo 1809), la entrega íntegra del bien inmueble (artículo 1815 del Código Civil), y la devolución del precio correspondiente por errores en el área o unidad de medida (artículo 1820 del Código Civil).

---

<sup>501</sup> Código Civil. *Op. Cit.* Artículos 1674, 1675, 1676, 1680, 1681, 1682, 1684 y 1685.

Una vez establecidas las referencias legales de los contratos civiles, es oportuno indicar en qué normas y leyes se regula lo relacionado al contrato de leasing inmobiliario en Guatemala. Como se mencionó y desarrolló en el capítulo 2 de la presente investigación, este contrato mercantil es una modalidad de arrendamiento financiero que implica además una opción a compra.

En Guatemala no se encuentra preceptuado en una ley el contrato de leasing, y siendo su naturaleza del estrato mercantil y de acuerdo con la supletoriedad con el Código Civil establecida en el artículo 1 del Código de Comercio, se regirá de conformidad con los artículos 1271 y 1301 de este último, los cuales indican que se puede estipular cualquier condición que no sea contraria a las leyes, a la moral y al orden público.

Así mismo al tenor del artículo 671 del Código de Comercio los contratos comerciales no están sujetos a formalidades especiales para su validez, cualquiera que sea su forma o idioma las partes quedarán obligadas a su cumplimiento.

Por lo que al ser un contrato de arrendamiento con opción a compra se siguen con las reglas establecidas para dichos contratos en el Código Civil. Las disposiciones referentes para la opción se encuentran a partir del artículo 1676 al 1685 del Código Civil; y las relativas al contrato de arrendamiento se norman desde el artículo 1880 al 1941 de dicho código.

Y por último, como contrato de garantía para la adquisición de bienes inmuebles, se halla el préstamo hipotecario, el cual encuentra su regulación en el Código Civil desde el artículo 1942 al 1956 por tratarse de un contrato de mutuo, de igual forma la Ley de Bancos de Ahorro y Préstamos para la Vivienda Familiar en su artículo 8 establece la facultad de los bancos para otorgar los préstamos hipotecarios y en el artículo 12 indica el destino exclusivo por el cual se otorgan los mismos<sup>502</sup>.

---

<sup>502</sup> Congreso de la República de Guatemala. Ley de Bancos de Ahorro y Préstamos para la Vivienda Familiar. *Op. Cit.* 1945. Artículos 8 y 12.

#### 4.3.2 México<sup>503</sup>

##### **-Contrato de Promesa**

Este contrato se encuentra preceptuado en los artículos 2243, 2244, 2245, 2246 y 2247 del Código Civil Federal. Para la legislación mexicana, es a través del cual se asume contractualmente la obligación de celebrar un contrato futuro, pudiendo ser unilateral o bilateral, dando origen solamente a la obligación de hacer consistente en llevarse a cabo el contrato respectivo de acuerdo a lo convenido por las partes. Aspecto importante a recalcar, es que la promesa de contratar para que sea válida deberá constar por escrito, contener los elementos característicos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo<sup>504</sup>; esto significa que si no cumple con los elementos formales, podrá ser declarado de nulidad relativa, tal y como lo manifiesta el artículo 2228. Además de contar con la formalidad escrita, el contenido del contrato futuro y el plazo de cumplimiento como garantías que se encuentran dentro del contrato de promesa, podrá pactarse la cláusula penal.

En Guatemala además de que el contrato de promesa sea una garantía debido a su función de obligar a las partes a celebrar un contrato futuro, se encuentran como garantías la cláusula de indemnización, la celebración del contrato en escritura pública para su posterior inscripción en el registro de la propiedad respectivo, el plazo de cumplimiento para celebrar el contrato futuro de adquisición de bien inmueble y las arras.

La diferencia que radica entre la legislación mexicana y la guatemalteca en cuanto al precontrato es que en el Código Civil de Guatemala se exige la celebración del contrato en escritura pública cuando se trata de bienes de naturaleza inmueble, mientras que en la mexicana basta con que el mismo conste en un documento escrito sin importar si se trata de un bien inmueble o un

---

<sup>503</sup> Para ver cuadro comparativo referirse a anexo 6.

<sup>504</sup> Código Civil Federal. *Op. Cit.* Artículos 2243, 2244, 2245 y 2246.

bien mueble, así mismo las arras, que como se explicó al inicio de este apartado se celebran a través de un contrato en México.

### **-Contrato de Compraventa**

El contrato de compraventa es regulado en los artículos del 2248 al 2326 del Código Civil Federal. Además de que su celebración y cumplimiento son el principal medio de asegurar la adquisición del bien inmueble, este contrato presenta las siguientes garantías:

-El contrato de compraventa es un contrato que se perfecciona sin necesidad de la entrega de la cosa, entendiéndose por celebrado con el consentimiento de las partes en cuanto al precio y la cosa, por lo que la obligación de entregar el bien inmueble también, así lo determina el artículo 2249 cuando establece que “por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.”<sup>505</sup>

-La formalidad del contrato de compraventa para su validez cuando se trata de bienes inmuebles. La legislación civil mexicana estipula que podrá celebrarse la compraventa de bien inmueble en documento privado según las reglas del artículo 2317 y en escritura pública según lo dispuesto en el artículo 2320.<sup>506</sup>

-La prohibición del pacto de retroventa regulado en el artículo 2302 del Código Civil Federal.<sup>507</sup>

- No se norma de manera expresa que el vendedor deba garantizar la posesión pacífica de la cosa, pero esto se deduce del artículo 2283 cuando establece que es obligación del vendedor garantizar las calidades de la cosa.<sup>508</sup>

-No hay derecho de retención pero el comprador tiene la facultad de suspender el pago del bien si existieren perturbaciones en la posesión o derecho o si

---

<sup>505</sup> *Ibíd.* Artículo 2249.

<sup>506</sup> *Ibíd.* Artículos 2317 y 2320.

<sup>507</sup> *Ibíd.* Artículo 2302.

<sup>508</sup> *Ibíd.* Artículo 2283.

tuviese justo temor de serlo mientras el vendedor le asegura la posesión o le da fianza; esto de acuerdo con el artículo 2299.<sup>509</sup>

El Código Civil Guatemalteco contempla como garantías del contrato de compraventa su esencia consensual (artículo 1790 del Código Civil), su carácter formalista (artículo 1576 del Código Civil), la prohibición del pacto de retroventa (artículo 1791 del Código Civil), la garantía de la posesión pacífica como obligación del vendedor (artículo 1809), la entrega íntegra del bien inmueble (artículo 1815 del Código Civil), y la devolución del precio correspondiente por errores en el área o unidad de medida (artículo 1820 del Código Civil). Existen similitudes en cuanto a lo dispuesto en el contrato de compraventa en ambas legislaciones, difiriendo en cuanto al derecho de retención y suspensión del pago por perturbaciones o amenazas y las reglas de la formalidad en la celebración del contrato.

### **-Contrato de Leasing Inmobiliario**

En México el arrendamiento financiero se encuentra regulado en la Ley General de Título y Operaciones de Crédito, en los artículos del 408 al 418. No se refiere específicamente al contrato de leasing inmobiliario pero se utilizan estas disposiciones para la celebración del arrendamiento con opción a compra, estableciendo pautas que fungen como garantías tales como otorgarse por escrito e inscribirse en el Registro Público de Comercio, el plazo de vencimiento anticipado cuando se cumplan todas las obligaciones, el cumplimiento del contenido del pedido u orden de compra por el arrendatario, garantizar la posesión pacífica y goce del bien arrendado y los seguros que se lleguen a convenir. (Artículos 408, 410, 413, 415, 417 y 418)<sup>510</sup>

En Guatemala no se encuentra preceptuado en una ley el contrato de leasing, por lo que al ser un contrato de arrendamiento con opción a compra se siguen con las reglas establecidas para dichos contratos en el Código Civil.

---

<sup>509</sup> *Ibíd.* Artículo 2299

<sup>510</sup> Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. México. 1932. Artículos 408, 410, 413, 415, 417 y 418.

## **-Préstamo Hipotecario**

En México se le considera a esta figura como un crédito y encuentra su regulación en la Ley de Vivienda en los artículos del 54 al 58, normando temas como instrumentos de seguro y garantía para impulsar el crédito público y privado, diversificación de las fuentes de financiamiento de la vivienda para las instituciones bancarias y la accesibilidad del crédito.<sup>511</sup>

El préstamo hipotecario en Guatemala se regula en el Código Civil desde el artículo 1942 al 1956 por tratarse de un contrato de mutuo, de igual forma la Ley de Bancos de Ahorro y Préstamos para la Vivienda Familiar en su artículo 8 establece la facultad de los bancos para otorgar los préstamos hipotecarios y en el artículo 12 indica el destino exclusivo por el cual se otorgan los mismos<sup>512</sup>.

### **4.3.3 El Salvador<sup>513</sup>**

#### **-Contrato de Promesa**

Este contrato se encuentra regulado en el artículo 1425 del Código Civil de la República de El Salvador, y es curiosa la forma en que se regula, y es que se encuentra prescrito en un solo artículo y en las generalidades de los contratos, además este no es obligatorio si no se cumplen los siguientes requisitos:

“1ª Que la promesa conste por escrito;

2ª Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces;

3ª Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato;

---

<sup>511</sup> Cámara de Diputados del Congreso de la Unión. Ley de Vivienda. México. 2006. Artículos 54-58.

<sup>512</sup> Congreso de la República de Guatemala. Ley de Bancos de Ahorro y Préstamos para la Vivienda Familiar. *Op. Cit.* 1945. Artículos 8 y 12.

<sup>513</sup> Para ver cuadro comparativo referirse a anexo 7.

4ª Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban.”<sup>514</sup>

Aun así, este contrato cumple con la función de asegurar la celebración de un contrato futuro, conservando su carácter garantista frente al cumplimiento de una obligación que consiste en este caso en la enajenación de un bien inmueble a través de un contrato de compraventa futuro.

La diferencia existente entre el contrato de promesa de Guatemala y el de El Salvador, es que en el primero se deberá de celebrar en escritura pública cuando se trata de bienes inmuebles para su posterior inscripción, en el segundo basta con que se celebre por escrito; al igual que en el caso de México. Así mismo en la legislación salvadoreña no se indica nada sobre las arras o una cláusula indemnizatoria dentro del precontrato.

### **-Contrato de Compraventa**

El contrato de compraventa se encuentra regulado en el Código Civil de El Salvador comprendiendo los artículos del 1597 al 1686<sup>515</sup>. En la legislación civil salvadoreña no se especifica si el contrato de compraventa es un contrato consensual o real, sin embargo de acuerdo a los artículos del 1612 al 1620 queda claro que para que este contrato sea válido necesita de determinar el precio y la cosa, lo que le da el tinte de ser consensual.

En El Salvador no se estipula el derecho de retención del comprador en el contrato de compraventa, sin embargo sí se pueden convenir las arras como pacto accesorio.

El pacto de retroventa está permitido de acuerdo con los artículos del 1679 al 1683 del Código Civil de El Salvador, lo cual, además de constituir en ciertos casos un fraude, también atenta con el derecho de propiedad ya que el vendedor puede recuperar la cosa vendida cuando obtenga la liquidez suficiente, razón por

---

<sup>514</sup> Código Civil de la República de El Salvador. *Op. Cit.* Artículo 1425.

<sup>515</sup> *Ibíd.* Artículos 1605, 1612, 1614, 1629, 1679, 1685.

la cual dicho pacto se encuentra prohibido en la legislación guatemalteca y mexicana.

De acuerdo al artículo 1685 de la legislación civil salvadoreña, se podrán agregar al contrato de venta cualesquiera otros accesorios lícitos, lo que abre la puerta a pactar cuestiones que garanticen el cumplimiento de las obligaciones.

Así mismo, el comprador tendrá a su consideración si continúa con el contrato o si desiste cuando el vendedor retarda la entrega del bien, esto de conformidad con el artículo 1629 del Código Civil de El Salvador.

Para finalizar, el artículo 1605 del Código Civil salvadoreño estipula que la venta de los bienes raíces no se reputa perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública, por lo que el contrato de venta de bien inmueble no se perfecciona si no se celebra en escritura pública, lo que le da un carácter solemne.

Como se logra identificar, hay más similitudes que diferencias entre ambas legislaciones, pero es importante mencionar que la prohibición del pacto de retroventa le asegurará el derecho de propiedad al adquirente inmobiliario, pues no le permite al vendedor reservarse el derecho de recuperar la cosa en el caso de que consiga liquidez y así poder volver a comprar al nuevo dueño el bien vendido, tal y como sucede en el salvador. Además el carácter consensual que le otorga la legislación guatemalteca frente al solemne de El Salvador es una diferencia que se marca expresamente entre las regulaciones civiles comparadas.

### **-Contrato de Leasing Inmobiliario**

En El Salvador el arrendamiento financiero se encuentra normado por la Ley de Arrendamiento Financiero mediante el Decreto Legislativo No 884. Las disposiciones que contiene esta ley se aplican a todo tipo de arrendamiento financiero incluyendo el leasing inmobiliario. Entre las garantías que se desglosan de este contrato se encuentran las siguientes:



- -En el artículo 4 se estipulan las obligaciones del proveedor, entre las cuales se encuentran la entrega del bien, asegurar que los bienes por arrendar se encuentren libres de gravamen, en buen funcionamiento y sin vicios ocultos, cumplir con las leyes de protección al consumidor y otros que pacten las partes.<sup>516</sup>
- -El contrato de leasing deberá constar en escritura pública y deberá inscribirse en el Registro de Comercio, esto de acuerdo al artículo 7 de la referida ley.<sup>517</sup>
- -Los arrendadores podrán acordar los riesgos asegurables, de conformidad con la naturaleza de los bienes, corriendo los riesgos asegurados por cuenta del arrendatario y el beneficiario de la póliza será el arrendador. Esto de acuerdo al artículo 10 de dicha ley.<sup>518</sup>

Como ya se explicó, el arrendamiento financiero no se encuentra regulado en la legislación guatemalteca, siendo un contrato mercantil, se utilizan supletoriamente las disposiciones relativas al contrato de arrendamiento con opción a compra del Código Civil.

### **-Préstamo Hipotecario**

En El Salvador, al igual que en Guatemala, no existe una normativa específica para el préstamo hipotecario, instaurándolo como una función crediticia de los bancos. De conformidad con el artículo 51 literal u) de la Ley de Bancos, los bancos podrán conceder créditos hipotecarios para la adquisición de viviendas o terrenos, sus mejoras, reparaciones o cualquier otro destino de carácter

---

<sup>516</sup> Asamblea Legislativa de la República de El Salvador. Ley de Arrendamiento Financiero mediante el Decreto Legislativo No 884. El Salvador. 2002. Artículo 4.

<sup>517</sup> *Ibíd.* Artículo 7.

<sup>518</sup> *Ibíd.* Artículo 10.

habitacional. Aplicando los criterios para el otorgamiento de financiamiento y tipos de plazos normados por los artículos 59 y 60 de la mencionada ley.<sup>519</sup>

#### **4.3.4 Honduras<sup>520</sup>**

##### **-Contrato de Promesa**

La legislación civil hondureña no regula el contrato de promesa o la promesa de venta, haciendo solamente una referencia en el artículo 1569 relativa a la causa de los contratos, señalando que “en los contratos onerosos se entiende por causa, para cada parte contratante, la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte”<sup>521</sup>. Por lo que se aplica la libertad de contratar, en la que los contratantes podrán celebrar una promesa de compraventa bajo las generalidades y disposiciones de los contratos. En cuanto a su celebración, esta se hará en escritura pública por tratarse de bienes inmuebles de conformidad con el artículo 1575 del Código Civil; y se podrá pactar la cláusula penal como medida de protección del cumplimiento de la celebración del contrato futuro.

Como se ha visto anteriormente, en Guatemala el contrato de promesa se encuentra regulado en el Código Civil como un contrato principal, con el objeto de garantizar la celebración de un contrato futuro, en este caso, el de compraventa. Se estipula que en este tipo de contratos se pactan arras y cláusulas de indemnización. Y por último se celebra en escritura pública cuando se trata de bienes inmuebles.

##### **-Contrato de Compraventa**

Este contrato se encuentra regulado en el código civil de Honduras desde los artículos del 1605 al 1680. Entre las garantías, además de la obligación de entregar la cosa vendida, están las siguientes:

---

<sup>519</sup> Asamblea Legislativa de la República de El Salvador. Ley de Bancos. Decreto No. 697. El Salvador. 1999. Artículos 51 literal u), 59 y 60.

<sup>520</sup> Para ver cuadro comparativo referirse a anexo 8.

<sup>521</sup> Congreso Nacional. Código Civil de Honduras. *Op. Cit.* Artículo 1569.

- La perfección del contrato solamente con la fijación del precio y de la cosa, es decir, su carácter consensual. Esta característica se encuentra plasmada en el artículo 1610 del Código Civil de Honduras.<sup>522</sup>
- Se pueden pactar arras para la protección de la obligación, estipuladas en el artículo 1613 del Código Civil hondureño.
- El comprador no tiene derecho de retención pero si el de resolver unilateralmente el contrato bajo la circunstancia de tener miedo fundado en perder la cosa que adquirirá y el de suspender el pago; esto de conformidad a los artículos 1661 y 1662 del Código Civil.<sup>523</sup>
- En cuanto a la forma de celebrar el contrato, la legislación civil establece en su artículo 1575 que los contratos que tengan por objeto la transmisión de derechos reales sobre inmuebles deberán constar en instrumento público.<sup>524</sup>
- Existe un vacío legal en cuanto al pacto de retroventa, ya que no existe disposición legal que refiera sobre su prohibición, por lo tanto es posible pactarlo.

En la legislación civil guatemalteca se encuentran como garantías en el contrato de compraventa las siguientes:

- Su perfeccionamiento consensual.
- Su carácter formalista
- La prohibición del pacto de retroventa
- La garantía de la posesión pacífica como obligación del vendedor

---

<sup>522</sup> *Ibíd.* Artículo 1610.

<sup>523</sup> *Ibíd.* Artículo 1661 y 1662.

<sup>524</sup> *Ibíd.* Artículo 1575.

- La entrega íntegra del bien inmueble
  
- La devolución del precio correspondiente por errores en el área o unidad de medida.
  
- El derecho de retención del comprador por perturbaciones o amenazas al derecho de propiedad.

Como se logra inferir, al igual que con las demás legislaciones, el contrato de compraventa en sí mismo es una garantía para adquirir la propiedad de bienes inmuebles, contemplándose aspectos similares, difiriendo en el caso de Guatemala con el derecho de retención, el cual no se encuentra normado por los países comparados.

#### **-Contrato de Leasing Inmobiliario**

En Honduras, al igual que en Guatemala, no hay una legislación que norme al leasing. Sin embargo la Comisión Nacional de Bancos y Seguros, a través de la resolución GE No. 143/23-01-2014 aprueba las normas sobre operaciones de arrendamiento financiero, por lo que todo lo relacionado al arrendamiento financiero, incluyendo el inmobiliario de acuerdo al artículo 14, se registrarán en base a dicha resolución. Entre las garantías que cuenta el arrendatario se encuentran:

- La obligación del proveedor de los bienes a asegurarlos en su buen funcionamiento, que no contengan vicios ocultos y que estén libres de gravámenes; el proveedor deberá responder por los reclamos cubiertos

por las garantías de los bienes en arrendamientos así como cumplir con la ley de protección al consumidor.<sup>525</sup>

- El arrendador no podrá embargar el bien arrendado para asegurar la tenencia, uso y goce del bien.<sup>526</sup>
- Se deberá contar con un seguro o garantía que cubra los riesgos de construcción, daños y riesgos.<sup>527</sup>
- Los activos, es decir el bien inmueble en este caso, se adquirirá siempre a solicitud de los clientes, no pudiendo el arrendador mantener inventarios para operaciones futuras.<sup>528</sup>
- El Arrendador que suscriba contratos de arrendamiento financiero, deberá informar claramente a sus clientes los siguientes aspectos de la operación: a) Monto, forma y periodicidad del pago de las rentas, gastos, y accesorios; b) Monto y detalle de cualquier cargo financiero, si lo hubiera; c) El derecho que tiene a liquidar anticipadamente la operación y las condiciones para ello; d) Intereses, incluidos los moratorios.<sup>529</sup>

### **-Préstamo Hipotecario**

El préstamo hipotecario se encuentra regulado en la Ley de Asociaciones de Ahorro y Préstamo en los artículos 45, 46, 47 y 48.<sup>530</sup> Caso contrario el de Guatemala, ya que se utilizan disposiciones del mutuo contempladas en el código civil, tomando en cuenta lo regulado en el artículo 8 y 12 de la Ley de

---

<sup>525</sup> Comisión Nacional de Bancos y Seguros. Normas sobre Operaciones de Arrendamiento Financiero. Resolución GE No. 143/23-01-2014. Honduras. 2014. Artículo 7.

<sup>526</sup> *Ibíd.* Artículo 8.

<sup>527</sup> *Ibíd.* Artículo 12.

<sup>528</sup> *Ibíd.* Artículo 17.

<sup>529</sup> *Ibíd.* Artículo 20.

<sup>530</sup> Jefe de Estado, en Consejo de Ministros. Ley de Asociaciones de Ahorro y Préstamo. Decreto No. 308. Honduras. 1980. Artículos 45 – 48.

Bancos de Ahorro y Préstamos para la Vivienda Familiar que se vieron en su momento en el presente trabajo de investigación.

#### 4.3.5 Nicaragua<sup>531</sup>

##### -Contrato de Promesa

En Nicaragua el contrato de promesa no es desarrollado en un apartado especial con las reglas que lo rigen, aun así, la promesa de venta esta normada en el artículo 2541 del Código Civil de la República de Nicaragua dentro de las disposiciones del contrato de compraventa, estableciendo que “La promesa de vender o comprar habiendo conformidad en la cosa y en el precio, dará derecho a los contratantes para reclamar recíprocamente el cumplimiento del contrato. Siempre que no pueda cumplirse la promesa de compra y venta, regirá para vendedor y comprador, según los casos, lo dispuesto acerca de las obligaciones y contratos en el presente Libro.”<sup>532</sup> Por lo que al contrato de promesa de venta se le es aplicable la siguiente normativa civil nicaragüense al momento de no cumplirse con la promesa:

- Artículo 1859 referente a la mora.<sup>533</sup>
- Artículo 1860 casos en que no es necesaria la intimación del acreedor para que la mora exista.<sup>534</sup>
- Artículo 1864 que exime al deudor de la responsabilidad civil en casos fortuitos y fuerza mayor.<sup>535</sup>
- Artículo 2449 que refiere a que desde que la estipulación se acepta, queda perfecto el contrato, pero en todo caso se tendrá como una promesa exigible.<sup>536</sup>

---

<sup>531</sup> Para ver cuadro comparativo referirse a anexo 9.

<sup>532</sup> Presidente de la República de Nicaragua. Código Civil de la República de Nicaragua. *Op. Cit.* Artículo 2541.

<sup>533</sup> *Ibíd.* Artículo 1859

<sup>534</sup> *Ibíd.* Artículo 1860

<sup>535</sup> *Ibíd.* Artículo 1864

- Artículos 2481 y 2527 que estipula el otorgamiento de escritura pública para la celebración de ciertos contratos, incluidos el de promesa.<sup>537</sup>

Tal y como se ha establecido, el contrato de promesa se regula en un apartado específico en el Código Civil de Guatemala, siendo una garantía para la celebración de un contrato de compraventa futuro, en el cual se adquirirá la propiedad inmueble. En este negocio jurídico se pactan cláusula de indemnización y las arras como medios para proteger dicha celebración de contrato futuro, debiéndose celebrar en escritura pública por tratarse el objeto de la negociación futura un bien de naturaleza inmueble.

La diferencia radica entonces, en la manera regulatoria de este contrato, ya que se encuentra normado y desarrollado de una manera más organizada en Guatemala.

### **-Contrato de Compraventa**

El desarrollo legal del contrato de compra y venta en Nicaragua comprende los artículos del 2530 al 2747 del Código Civil de la República de Nicaragua; encontrándose las garantías siguientes:

- La venta será perfecta y obligatoria para las partes si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato y en el precio, aunque ninguna de las dos se hayan entregado<sup>538</sup> Esto de conformidad con el artículo 2540.
- De acuerdo con el artículo 2553 cuando exista una diferencia en cuanto al área del bien inmueble y el precio aumenta, el comprador puede decidir disolver el contrato.<sup>539</sup>

---

<sup>536</sup> *Ibíd.* Artículo 2449

<sup>537</sup> *Ibíd.* Artículos 2481 y 2527

<sup>538</sup> *Ibíd.* Artículo 2540

<sup>539</sup> *Ibíd.* Artículo 2553

- Los contratantes podrán establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre y cuando no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público; y específicamente en el contrato de compra y venta pueden agregarse cualesquiera otros pactos accesorios lícitos, y se regirán por las reglas generales de los contratos.<sup>540</sup> Mencionar las disposiciones anteriores es importante ya que a través de estas se pueden convenir la cláusula penal del artículo 1985 y las arras del artículo 2557, así como otros medios para proteger las obligaciones, cumpliendo con la condición de que no sean ilegales o contrarios a la moral y orden público.
- La cláusula de no transferirse el dominio podrá pactarse solo si se ha pagado el precio del inmueble, de lo contrario dará lugar a la resolución del contrato.<sup>541</sup> Así lo establece el artículo 2663.
- Al tenor del artículo 2674, en el contrato de compraventa se puede convenir la cláusula de no enajenar la cosa vendida a una persona determinada, lo que le asegura al comprador del bien inmueble que el mismo no será enajenado a otra persona, afianzando su derecho de propiedad.<sup>542</sup>
- El contrato de compra y venta deberá constar en escritura pública, así como lo dispone el artículo 2483 en su primer numeral.<sup>543</sup>

En ambas legislaciones civiles (guatemalteca y nicaragüense) se regula el contrato de compraventa, incluyendo garantías como lo es su celebración en escritura pública por tratarse de una transmisión de la propiedad de bien inmueble, el carácter consensual del contrato, las cláusulas accesorias de arras y cláusula indemnizatoria o multa y la prohibición del pacto de retroventa.

---

<sup>540</sup> *Ibíd.* Artículos 2437 y 2715

<sup>541</sup> *Ibíd.* Artículo 2663

<sup>542</sup> *Ibíd.* Artículo 2674

<sup>543</sup> *Ibíd.* Artículo 2483



Las diferencias perceptibles en las regulaciones comparadas son marcadas en los pactos que se pueden convenir en el contrato, tales como el pacto de no enajenación, no se encuentran en el Código Civil de Guatemala, sin embargo, el principio de libertad de contratación los contratantes podrán pactarlo, lo que puede asegurar al adquirente inmobiliario el derecho de propiedad.

El derecho de retención del comprador es una facultad y garantía que se estipula en el Código Civil de Guatemala más no en el nicaragüense.

Como se logra denotar, existen similitudes y diferencias, pero en esencia, ambas estipulan normas en el contrato de compraventa que sirven como garantías para los futuros propietarios de bienes inmuebles.

### **-Contrato de Leasing Inmobiliario**

Nicaragua no cuenta con una legislación especial sobre el contrato de arrendamiento financiero, por lo que forma parte de los llamados contratos atípicos, por lo que se confecciona bajo el principio de libertad de contratación y supletoriedad establecido en el artículo 2 del Código de Comercio de Nicaragua<sup>544</sup>, se aplican disposiciones relativas al arrendamiento con opción a compra en el código civil de Nicaragua.

Al igual que en Nicaragua, el contrato de leasing no cuenta con una legislación específica o un apartado especial dentro de una ley, aplicándose las mismas reglas mercantiles y civiles para su desarrollo y confección.

### **-Préstamo Hipotecario**

Entre las operaciones de los Bancos en Nicaragua que estipula el artículo 53 de la Ley General de Bancos, Instituciones Financieras No Bancarias y Grupos Financieros se encuentra la de otorgar créditos en general y realizar cualquiera

---

<sup>544</sup> Senado y Cámara de Diputados de la República de Nicaragua. Código de Comercio de Nicaragua. Nicaragua. 1914. Artículo 2.

otra operación de naturaleza financiera que apruebe de manera general el Consejo Directivo de la Superintendencia de Bancos.<sup>545</sup>

En los artículos 25 al 55 de la Ley del Banco Hipotecario de Nicaragua se regulan disposiciones sobre el préstamo hipotecario y las pautas a tomar en cuenta por el Banco Hipotecario de Nicaragua.<sup>546</sup>

Así mismo el préstamo hipotecario encuentra su asidero legal en la Ley de Reformas a la Ley No. 677 “Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social y su Reforma” y La ley No. 428 “Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR)”, la cual en su artículo primero realiza Reformas sobre el objeto y sujetos del esquema de apoyo a la tasa de interés de créditos hipotecarios para la vivienda , sujetos beneficiados, tasa de subsidio y crédito fiscal.<sup>547</sup>

En Guatemala, como ya se indicó, se aplican disposiciones del mutuo contempladas en el código civil, tomando en cuenta lo regulado en el artículo 8 y 12 de la Ley de Bancos de Ahorro y Préstamos para la Vivienda Familiar que se vieron en su momento en el presente trabajo de investigación.

#### **4.3.6 Costa Rica<sup>548</sup>**

##### **-Contrato de Promesa**

El contrato de promesa de venta o compra-venta se encuentra estipulando dentro de las disposiciones relativas al contrato de venta en el Código Civil de Costa Rica, contemplando los artículos 1053, 1054 y 1055, 1066, generando una difusión ya que no se logra captar la esencia garantista de la promesa y no quedan claros los términos de su celebración, por lo que hay que hacer una

---

<sup>545</sup> Asamblea Nacional de la República de Nicaragua. Ley General de Bancos, Instituciones Financieras No Bancarias y Grupos Financieros. Ley No. 561. Nicaragua 1972. Artículo 53

<sup>546</sup> Senado y Cámara de Diputados de la República de Nicaragua. Ley del Banco Hipotecario de Nicaragua. Nicaragua. 1930. Artículo 25.

<sup>547</sup> Asamblea Nacional de la República de Nicaragua. Ley de Reformas a la Ley No. 677 “Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social y su Reforma” y La ley No. 428 “Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR)”. Nicaragua. 2014. Artículo 1.

<sup>548</sup> Para ver cuadro comparativo referirse a anexo 10.

conjunción entre las disposiciones especiales de este contrato y las generales que dispone el Código.

En ese sentido, de dichos artículos se extrae lo siguiente:

- La aceptación de un precio determinado o determinable en la promesa de venta, hace exigible para los contratantes el cumplimiento de la celebración del contrato futuro, caducando la demanda dentro de un mes contado desde que es exigible.<sup>549</sup>
- La promesa no surte más efectos que la obligación de celebrar un contrato futuro<sup>550</sup>, he ahí porque se considera como un contrato garantía, pues no se transmite la compraventa pero sí la asegura.
- En la promesa de venta se aplica lo dispuesto a las arras en el artículo 1058.
- Además de pactar arras, se puede convenir en multas o en una cláusula penal

Es indiscutible que en todas las legislaciones comparadas, el contrato de promesa de venta se estipula como un medio para garantizar la celebración futura de un contrato para la transmisión de la propiedad de un bien inmueble, pudiéndose pactar además cláusulas accesorias que aseguren el cumplimiento del contrato.

Tanto la legislación costarricense como la guatemalteca, incluyen el tema de las arras y cláusula indemnizatoria o penal, aún así, el derecho de retención del comprador que le otorga la legislación civil de Guatemala no se encuentra normado por la de Costa Rica, sin embargo, no desmerita su carácter protector y garantista en la adquisición de bienes inmuebles.

---

<sup>549</sup> Congreso Constitucional de la República de Costa Rica. Código Civil. *Op. Cit.* Artículos 1053 y 1055

<sup>550</sup> *Ibíd.* Artículo 1054

## **-Contrato de Compraventa**

Conocido como contrato de venta, se norma en el Código Civil de Costa Rica en los artículos del 1049 al 1123, como ya se dejó en claro, este contrato asegura la obligación del vendedor de entregar el bien inmueble en propiedad, dentro del cual se pueden pactar mecanismos de protección para el cumplimiento de dicha prestación, convirtiéndolo en una garantía para el comprador; entre los mecanismos se encuentran los siguientes:

- El carácter consensualita del contrato de venta plasmado en los artículos 1049 y 1050.<sup>551</sup>
- La convención de las arras en el contrato según lo estipulado en el artículo 1058.
- Pactar cláusula penal.
- El vendedor debe garantizar al vendedor el libre ejercicio del derecho de propiedad transmitido.<sup>552</sup> Esto en Costa Rica es conocido como evicción, y no hace falta establecerla expresamente en una cláusula pues va implícito en los contratos de enajenación de bienes inmuebles, cuya función radica en que la transmisión incluye una libertad de disposición del bien por parte del adquirente, y no puede ser perturbado por ningún tercero en su goce. Constituyendo una garantía para el consumidor inmobiliario, que se encuentra amparado por la legislación civil. Esta puede ser total o parcial, de acuerdo a los artículos 1041 y 1042.<sup>553</sup>
- El vendedor está en la obligación de garantizar al adquirente la pacífica posesión de la cosa.<sup>554</sup>

---

<sup>551</sup> *Ibíd.* Artículo 1049 y 1050.

<sup>552</sup> *Ibíd.* Artículo 1034

<sup>553</sup> *Ibíd.* Artículos 1041 y 1042.

<sup>554</sup> *Ibíd.* Artículo 1037

- Es posible el pacto de retrocompra (conocido en la legislación guatemalteca como pacto de retroventa). Artículo 1098.

La diferencia marcadable entre ambas legislaciones es el derecho de evicción normado en la legislación civil costarricense, es una garantía implícita que protege al adquirente inmobiliario sobre cualquier perturbación que sufra el mismo.

Aún así Guatemala regula el derecho de retención del comprador, el cual no se encuentra contemplado en el Código Civil de Costa Rica. Y también en Guatemala es prohibido el pacto de retroventa.

### **-Contrato de Leasing Inmobiliario**

Costa Rica no cuenta con disposiciones especiales, civiles ni mercantiles que regulen el arrendamiento financiero, a pesar de existir un proyecto de ley, esta aun no ha sido aprobada por la Asamblea Legislativa. Análogamente se utilizan las disposiciones relativas al arrendamiento con opción a compra.

Al igual que en Costa Rica, el contrato de leasing no cuenta con una legislación específica o un apartado especial dentro de una ley, aplicándose las mismas reglas mercantiles y civiles para su celebración.

### **-Préstamo Hipotecario**

En Costa Rica el préstamo hipotecario es una operación que realiza el Banco Hipotecario de la Vivienda a través de las asociaciones mutualistas de ahorro y préstamo, así lo establece el artículo 75 literal b) de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda), el cual señala que “las mutuales tendrán las siguientes funciones...b) Conceder préstamos para el financiamiento de lotes destinados a proporcionar soluciones habitacionales, para la adquisición, construcción, reposición y ampliación de viviendas y para obras de urbanización en beneficio de quienes no posean casa propia, así como para la liberación de gravámenes...

Los créditos que otorguen las mutuales a personas físicas o jurídicas que ya tengan vivienda propia, se registrarán por las normas que dicte el Banco Hipotecario de la Vivienda.<sup>555</sup>

En Guatemala se aplican las disposiciones relativas al contrato de mutuo contempladas en el código civil, tomando en cuenta lo normado en los artículos 8 y 12 de la Ley de Bancos de Ahorro y Préstamos para la Vivienda Familiar que se vieron en su momento en el presente trabajo de investigación.

#### **4.3.7 Panamá<sup>556</sup>**

##### **-Contrato de Promesa**

La promesa de venta se encuentra normada por el código civil de la República de Panamá en el artículo 1221 dentro de las disposiciones relativas al contrato de compraventa. Además de su carácter garantista, de este artículo se desprenden los siguientes mecanismos de defensa para el cumplimiento de las obligaciones:

- La estipulación de la cláusula de arras y cláusula penal.
- El contrato de promesa de venta es exigible si se ha fijado el precio, cosa y plazo o condiciones que fijen la época en que ha de celebrarse el contrato.
- La celebración de la promesa en escritura pública.
- La inscripción de la escritura pública en la que consta la promesa limita al prominente vendedor en el dominio, pues no puede enajenar el inmueble.
- La promesa no podrá durar más de 4 años.<sup>557</sup>

---

<sup>555</sup> Asamblea Legislativa de San José, Costa Rica. Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda). Ley No. 7052. Costa Rica. 1986. Artículo 75.

<sup>556</sup> Para ver cuadro comparativo referirse a anexo 11.

<sup>557</sup> Código Civil de la República de Panamá. *Op. Cit.* Artículo 1221.

A pesar de que se regula en un artículo, comprende una serie de cuestiones que protegen al optante para adquirir en un futuro el bien inmueble a través de un contrato de compraventa. De estas garantías, la más significativa y protectora para el optante es la celebración en escritura pública y su inscripción en el Registro, en virtud de que el futuro comprador podrá estar seguro de que el inmueble no será vendido a tercera persona o sufrir algún fraude en relación al mismo, eso sí, mientras no se cancele dicha inscripción, sin embargo el promitente no lo podrá hacer sin el consentimiento del optante.

Es menester resaltar que el contrato de promesa en la legislación panameña goza de un carácter garantista, y se convierte en la herramienta perfecta para la adquisición de bienes inmuebles.

El contrato de promesa en el derecho Guatemalteco conlleva una fuerza garantista al igual que en la legislación panameña, su celebración en escritura pública, inscripción en el Registro de la Propiedad, convenio de arras y cláusula indemnizatoria son suficientes para garantizar la celebración de un contrato futuro, y si bien es cierto existe la posibilidad de que se suscite algún tipo de inejecución de la aplicación, si dotan de seguridad al futuro comprador de que el contrato de compraventa se llevara a cabo en el plazo estipulado para ello.

### **-Contrato de Compraventa**

El contrato de compraventa por el hecho de que la obligación principal del comprador es la entrega del bien inmueble siempre y cuando se pague con el precio, ya constituye para el comprador una garantía para adquirir en propiedad dicho bien, este contrato se encuentra normado en el Código Civil de Panamá en los artículos del 1215 al 1289; el contrato de compraventa además de ser una garantía para el comprador, también contiene una serie de medios para asegurar al adquirente con respecto al cumplimiento del mismo dentro de la legislación civil panameña, siendo éstos los siguientes:

- Este contrato difiere con la legislación guatemalteca en tanto que la compraventa de bien inmueble no se perfecciona con el consentimiento,

sino se entenderá perfecto cuando coste por escrito y en documento público. (Artículo 1131 y 1220).<sup>558</sup>

- Se estipulan las arras y cláusula penal para garantizar el cumplimiento de las obligaciones provenientes del contrato de compraventa. (Artículos 1039 y 1224)<sup>559</sup>
- El comprador tiene la facultad de suspender el pago del precio hasta que el vendedor haya hecho cesar la perturbación o peligro hasta que el vendedor lo haga cesar. (Artículo 1273)<sup>560</sup>
- En el caso de compra de bienes inmuebles, el comprador podrá pagar el precio aun si ha expirado el plazo convenido, siempre y cuando no sea requerido judicialmente por el vendedor. (Artículo 1275)<sup>561</sup> Esto se puede considerar como una oportunidad de gracia para el comprador, si bien es cierto el contrato deberá cumplirse al pie de la letra, esto supone un chance de pagar el precio y adquirir el bien inmueble.
- Queda prohibido el pacto de retroventa. (Art 1277)<sup>562</sup>

Como se ha señalado, en la legislación panameña el contrato de compraventa de bien inmueble se perfecciona cuando es otorgado en escritura pública, mientras que en Guatemala es un contrato consensual el cual, para que surta sus efectos frente a terceros, debe ser celebrado en escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad, siendo perfecto aunque no se haya cumplido con esto.

Otro aspecto en el que difieren ambas legislaciones es en el derecho de retención del comprador de Guatemala y el derecho de abstenerse del pago en

---

<sup>558</sup> *Ibíd.* Artículos 1131 y 1220.

<sup>559</sup> *Ibíd.* Artículos 1039 y 1224.

<sup>560</sup> *Ibíd.* Artículo 1273.

<sup>561</sup> *Ibíd.* Artículo 1275.

<sup>562</sup> *Ibíd.* Artículo 1277.



casos de perturbaciones y amenazas de Panamá. En los demás aspectos, regulan cuestiones similares.

### **-Contrato de Leasing Inmobiliario**

En Panamá el contrato de arrendamiento financiero se rige bajo las disposiciones de la Ley No. 48 que regula el Desarrollo de Programas Habitacionales, mediante la figura de Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles con Promesa de Compraventa. Las garantías que presenta este contrato para el arrendatario que decida comprar el inmueble al concluir el plazo son las siguientes:

- El Promotor-Arendador está en la obligación de: adoptar medidas necesarias para la oportuna construcción de las viviendas objeto del programa; garantizar al arrendatario el uso pacífico del inmueble; formalizar el contrato de compraventa correspondiente al vencimiento del término del contrato; abstenerse de gravar el bien inmueble. (Artículo 8 y 16 numeral 2 literal b)<sup>563</sup>
  
- Y por último, a través del artículo 21 se crea la Comisión de Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles, la cual, entre sus múltiples funciones, se encuentra la de servir como organismo consultor en los asuntos relativos a los programas habitacionales regulados por la ley<sup>564</sup>, lo que representa una fuente confiable de información acerca de los efectos y viabilidades del leasing inmobiliario.

En Guatemala el contrato de leasing no cuenta con una legislación específica o un apartado especial dentro de una ley, aplicándose supletoriamente las reglas referentes al arrendamiento con opción a compra que dispone el Código Civil de Guatemala.

---

<sup>563</sup> Asamblea Legislativa de la República de Panamá. Ley No. 48 que regula el Desarrollo de Programas Habitacionales, mediante la figura de Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles con Promesa de Compraventa. Panamá. 2001. Artículos 8 y 16

<sup>564</sup> *Ibíd.* Artículo 21.

## **-Préstamo Hipotecario**

En Panamá el préstamo hipotecario se rige principalmente en base a las disposiciones relativas al contrato de mutuo, siéndole aplicables los artículos 1431, 1444, 1445, 1446, 1147 y 1448 Del Código Civil, los cuales establecen esencialmente en lo que consiste el préstamo y que pacto en contrario no se deberán pagar intereses<sup>565</sup>.

Así mismo, la Ley No. 3 por la cual se establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios establece las pautas que deberán seguir los bancos, la Caja Nacional, el Banco Nacional de Panamá, El Banco Hipotecario Nacional y otras entidades financieras incluyendo a las asociaciones de ahorro y préstamo para su otorgamiento<sup>566</sup>

El artículo 2 hace referencia a los elementos esenciales y requisitos únicos de los préstamos hipotecarios preferenciales.<sup>567</sup>

El Artículo 11 señala que el contrato deberá registrarse en el Ministerio de Hacienda y Tesoro.<sup>568</sup>

El préstamo hipotecario preferencial podrá cederse o transmitirse (subrogarse), debiendo notificarla al Ministerio de Hacienda y Tesoro.(Artículos 15 y 16)<sup>569</sup>.

Como se ha indicado, en Guatemala el préstamo Hipotecario se rige bajo las normas del Código Civil guatemalteco relativas al contrato de mutuo, tomando en cuenta lo normado en los artículos 8 y 12 de la Ley de Bancos de Ahorro y Préstamos para la Vivienda Familiar que se vieron en su momento en el presente trabajo de investigación.

---

<sup>565</sup> Código Civil de la República de Panamá. *Op. Cit.* Artículos 1431, 1444-1448.

<sup>566</sup> Asamblea Legislativa de la República de Panamá. Ley No. 3 por la cual se establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios. Panamá. 1985. Artículo 1.

<sup>567</sup> *Ibíd.* Artículo 2.

<sup>568</sup> *Ibíd.* Artículo 11.

<sup>569</sup> *Ibíd.* Artículo 15 y 16.

#### 4.3.8 Chile<sup>570</sup>

##### -Contrato de Promesa

La promesa se regula en el Código Civil de Chile en el título XII referente al efecto de las obligaciones, en el artículo 1554, el cual establece lo siguiente:

“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurren las circunstancias siguientes: 1.a Que la promesa conste por escrito; 2.a Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces; 3.a Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; 4.a Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban.”<sup>571</sup>

Ahora bien, si una de las partes incumple y el deudor se constituye en mora, el acreedor tendrá que elegir entre cualquiera de las siguientes opciones:

“1.a Que se apremie al deudor para la ejecución del hecho convenido; 2.a Que se le autorice a él mismo para hacerlo ejecutar por un tercero a expensas del deudor; 3.a Que el deudor le indemnice de los perjuicios resultantes de la infracción del contrato.”<sup>572</sup>

Si bien la promesa no se regula dentro de los contratos y tampoco el Código Civil expresa que lo sea, la manera de confeccionarlo es a través de un negocio jurídico concretizado en un contrato ya que uno de los requisitos esenciales para ser exigible es que conste por escrito.

El plazo y obligación de celebrar el contrato futuro de compraventa, son los elementos esenciales que convierten a este contrato en una garantía para adquirir bienes inmuebles, en virtud de que al vencerse el plazo se tendrá que celebrar el contrato en el que el promitente se convertirá en el vendedor y el

---

<sup>570</sup> Para ver cuadro comparativo referirse a anexo 12.

<sup>571</sup> Obra del Jurista Andrés Bello. Código Civil de Chile. *Op. Cit.* Artículos 1554.

<sup>572</sup> *Ibíd.* Artículo 1553.

optante en el comprador, asegurando la transmisión de la propiedad del bien inmueble al adquirente bajo las formalidades contractuales y legales.

En relación a su incumplimiento, éste lleva implícita la indemnización de perjuicios resultantes, sin embargo es mejor asegurar la obligación con una cláusula de arras y la cláusula penal, teniendo un resultado más pronto y eficaz.

Por último, no se especifica si el contrato de promesa deberá celebrarse en instrumento público, sin embargo, es lógico establecer que cuando el contrato futuro que es objeto de la promesa es de compraventa, la promesa deberá celebrarse en escritura pública.

La promesa es regulada como un contrato en Guatemala, y su carácter preparatorio lo convierte en una garantía para adquirir un inmueble. Cabe mencionar que este contrato deberá celebrarse en escritura pública cuando se trata de un contrato futuro que tiene que ver con el traslado de dominio de un bien inmueble y en el mismo se pueden pactar arras y la cláusula indemnizatoria, estas cuestiones son aplicables al derecho civil de Chile, aun así, este último lleva implícita la exigibilidad de la indemnización de perjuicios en el caso de que el deudor no ejecute la compraventa.

Ambas legislaciones preceptúan aspectos similares, sin embargo en Chile no hay una disposición que estipule en general la celebración de los contratos en escritura pública cuando se trata de bienes raíces.

### **-Contrato de Compraventa**

El contrato de compraventa se regula en los artículos del 1793 al 1896 del Código Civil de Chile. Las garantías que representa para el comprador son las siguientes:

- El contrato de compraventa no se perfecciona solamente fijando el precio y determinando la cosa, además de esto se deberá celebrar en escritura

pública para que este sea perfecto. (Artículo 1801)<sup>573</sup> Considerando este aspecto, la Ley de Chile le dota de solemnidad al contrato como una garantía certera para hacer valer el derecho de propiedad del comprador frente a tercero al inscribirse en el Registro respectivo.

- Las partes pueden convenir una cláusula de arras, bajo los efectos que se han recalcado anteriormente, pero si se dieron arras expresamente como parte del precio, o como señal de quedar convenidos los contratantes, quedará perfecta la venta sin perjuicio de lo estipulado para bienes raíces en el artículo 1801, es decir que quedará perfecto aunque no se haya celebrado en escritura pública, lo que convertiría al contrato de compraventa en un contrato pseudo-real, ya que se perfeccionaría con la entrega de las arras, lo que no quiere decir que no se deba de celebrar en escritura pública, al contrario, lo único que cambia es el carácter solemne de la venta. (Artículos 1803 y 1805.)<sup>574</sup>
- Los contratantes pueden pactar cláusula penal y otras cláusulas para proteger el cumplimiento de la obligación que no sea contraria a la moral, orden público ni a la ley. (Artículos 1535 y 1887)<sup>575</sup>
- La decisión del comprador de perseverar en el contrato o desistir de él en el caso de que el vendedor retarde la entrega del bien, debiendo ser indemnizado de los perjuicios. (Artículo 1826).<sup>576</sup>
- Es importante mencionar que el pacto de retroventa es permitido. (Artículo 1881)<sup>577</sup>

---

<sup>573</sup> *Ibíd.* Artículo 1801.

<sup>574</sup> *Ibíd.* Artículo 1803.

<sup>575</sup> *Ibíd.* Artículos 1535 y 1887.

<sup>576</sup> *Ibíd.* Artículo 1826.

<sup>577</sup> *Ibíd.* Artículo 1881.

Las diferencias resultantes entre la legislación civil de Chile y la de Guatemala radican en lo siguiente:

- El contrato de compraventa en Guatemala es consensual con la peculiaridad de que se celebra en escritura pública no para su perfección sino para su protección frente a amenazas de terceros; mientras que en Chile es un contrato solemne que se perfecciona al momento de su otorgamiento en escritura pública, salvo a que se hayan pactado arras.
- En Guatemala se regula el derecho de retención del comprador.
- El desistimiento unilateral del contrato por retardo de la entrega es una facultad que confiere el derecho civil chileno.
- La obligación del vendedor de garantizar la posesión pacífica del inmueble al comprador es una cuestión que se encuentra expresa en el Código Civil de Guatemala e implícito en el de Chile.

#### **-Contrato de Leasing Inmobiliario**

En Chile, el contrato de leasing inmobiliario es conocido como leasing habitacional y se encuentra normado en la Ley No. 19.281 que establece Normas sobre Arrendamiento de Viviendas con Opción de Compraventa. Las garantías que representa el leasing habitacional para el presunto comprador son las siguientes:

- Se deberá celebrar en escritura pública e inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo. (Artículo 26)<sup>578</sup>

---

<sup>578</sup> Congreso Nacional de Chile. Ley No. 19.281 que establece Normas sobre Arrendamiento de Viviendas con Opción de Compraventa. Chile. 1993. Artículo 26.

- Los correspondientes inmuebles no podrán estar hipotecados ni gravados con censos, usufructos, derechos de uso o habitación o fideicomisos, ni sujetos a interdicciones o prohibiciones de enajenar. (Artículo 26)<sup>579</sup>
- El arrendatario promitente comprador y la sociedad inmobiliaria podrán convenir la sustitución de la vivienda arrendada por otra, debiendo en los contratos con subsidio habitacional, mantenerse invariable la fecha convenida para la celebración del contrato de compraventa prometido. (Artículo 26)<sup>580</sup>
- En relación a los seguros, el arrendador promitente vendedor está obligado a ofrecer alternativas de primas al arrendatario promitente comprador, sin embargo, estos serán de cargo de este último. (Artículo 42).<sup>581</sup>
- El arrendatario promitente comprador podrá optar a un subsidio habitacional para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con el objeto de complementar el aporte y el ahorro voluntario acumulados por dicho titular para contribuir a pagar la renta de arrendamiento y el precio de compraventa de la vivienda. (Artículo 45).<sup>582</sup>

En Guatemala, como se ha indicado el leasing inmobiliario no tiene regulación específica, por lo que se regirá por las normas mercantiles y civiles aplicables y que ya se analizaron en su momento, especialmente las relativas al contrato de arrendamiento con opción a compra.

### **-Préstamo Hipotecario**

---

<sup>579</sup> *Loc. Cit.*

<sup>580</sup> *Loc. Cit.*

<sup>581</sup> *Ibíd.* Artículo 42

<sup>582</sup> *Ibíd.* Artículo 45.

En Chile el préstamo hipotecario se rige de conformidad con las disposiciones del contrato de mutuo o préstamo de consumo contemplado en los artículos del 2196 al 2209 del Código Civil.

Así mismo existe la Ley No. 18.010 que establece “Normas para las Operaciones de crédito y otras obligaciones de dinero que indica”, estipulando en su artículo 1 que es una operación de crédito de dinero aquella por la cual una de las partes entrega una cantidad de dinero y la otra a pagarla en un momento distinto de aquel en que se celebra la convención. En el artículo 5 se norman las reglas para los intereses y en el 6 y 6 bis las tasas de interés corriente y tasas de interés convencional.<sup>583</sup> Básicamente en esta ley se regulan las normas sobre los intereses en los préstamos, incluyendo al hipotecario.

El préstamo Hipotecario se rige bajo las normas del Código Civil guatemalteco relativas al contrato de mutuo, tomando en cuenta lo normado en los artículos 8 y 12 de la Ley de Bancos de Ahorro y Préstamos para la Vivienda Familiar que se vieron en su momento en el presente trabajo de investigación.

#### **4.3.9 España<sup>584</sup>**

##### **-Contrato de Promesa**

En la legislación española la promesa se regula en el Código Civil dentro de las disposiciones del contrato de compraventa en el artículo 1451, estipulando que “La promesa de vender o comprar, habiendo conformidad en la cosa y en el precio, dará derecho a los contratantes para reclamar recíprocamente el cumplimiento del contrato. Siempre que no pueda cumplirse la promesa de compra y venta, regirá para vendedor y comprador, según los casos, lo dispuesto acerca de las obligaciones y contratos en el presente libro.”<sup>585</sup>

Del artículo anterior se deriva lo siguiente:

---

<sup>583</sup> Congreso Nacional de Chile. Ley No. 18.010 que establece “Normas para las Operaciones de crédito y otras obligaciones de dinero que indica”. Chile. 1981. Artículos 1, 5, 6 y 6 bis.

<sup>584</sup> Para ver cuadro comparativo referirse a anexo 13.

<sup>585</sup> Real Decreto de 24 de julio de 1889. Código Civil. *Op. Cit.* Artículo 1451.



- El contrato de promesa de vender o comprar se perfecciona con el consentimiento de los contratantes, sin embargo deberá celebrarse en escritura pública cuando el objeto que mediere en el contrato futuro sea de naturaleza inmueble, esto de conformidad con el artículo 1280<sup>586</sup>.
- Se puede pactar la cláusula penal regulada en el artículo 1152.<sup>587</sup>
- Obviamente el contrato de promesa depende de un plazo para su cumplimiento, y de acuerdo con el artículo 1125 éste será exigible en cuanto a la celebración del contrato futuro, cuando el día señalado en el mismo llegue.<sup>588</sup>
- Las arras se encuentran dentro de las disposiciones referentes a la compraventa, sin embargo, de conformidad con el artículo 1255<sup>589</sup>, las partes podrían pactarlas con el fin de proteger el cumplimiento de la obligación.

A diferencia de España, Guatemala regula el contrato de promesa de una manera específica, estableciendo reglas aplicables al contrato tales como las arras y la cláusula indemnizatoria, aun así, ambas legislaciones normas aspectos similares y aplicables para la promesa, que lo convierten en la perfecta garantía para la celebración de un contrato de compraventa de bien inmueble.

### **-Contrato de Compraventa**

El contrato de compraventa se regula en el Código Civil de España entre los artículos del 1445 al 1537. Este contrato además de amparar y asegurar la entrega de la cosa vendida, en este caso el bien inmueble, conlleva los siguientes aspectos que fungen como garantía de dicha adquisición, siendo estas las siguientes:

---

<sup>586</sup> *Ibíd.* Artículo 1280.

<sup>587</sup> *Ibíd.* Artículo 1152.

<sup>588</sup> *Ibíd.* Artículo 1125.

<sup>589</sup> *Ibíd.* Artículo 1255.

- El carácter consensual del contrato de compraventa plasmado en el artículo 1450.<sup>590</sup>
- De acuerdo al artículo 1280, el contrato de compraventa debe constar en escritura pública cuando el objeto del contrato sea de naturaleza inmueble.<sup>591</sup>
- Se puede convenir arras de conformidad al artículo 1454.<sup>592</sup>
- De conformidad con el artículo 1502 “si el comprador fuere perturbado en la posesión o dominio de la cosa adquirida, o tuviere fundado temor de serlo por una acción reivindicatoria o hipotecaria, podrá suspender el pago del precio hasta que el vendedor haya hecho cesar la perturbación o el peligro, a no ser que afiance la devolución del precio en su caso, o se haya estipulado que, no obstante cualquiera contingencia de aquella clase, el comprador estará obligado a verificar el pago.”<sup>593</sup>
- Una disposición que vela por la seguridad económica del comprador es el artículo 1469, el cual señala que “Si la venta de bienes inmuebles se hubiese hecho con expresión de su cabida, a razón de un precio por unidad de medida o número, tendrá obligación el vendedor de entregar al comprador, si éste lo exige, todo cuanto se haya expresado en el contrato; pero si esto no fuere posible, podrá el comprador optar entre una rebaja proporcional del precio o la rescisión del contrato, siempre que, en este último caso, no baje de la décima parte de la cabida la disminución de la que se le atribuyera al inmueble. Lo mismo se hará, aunque resulte igual cabida, si alguna parte de ella no es de la calidad expresada en el contrato. La rescisión, en este caso, sólo tendrá lugar a voluntad del comprador, cuando el menos valor de la cosa vendida exceda de la

---

<sup>590</sup> *Ibíd.* Artículo 1450.

<sup>591</sup> *Ibíd.* Artículo 1280

<sup>592</sup> *Ibíd.* Artículo 1454.

<sup>593</sup> *Ibíd.* Artículo 1502.

décima parte del precio convenido.”<sup>594</sup> Esto pretende que en la negociación se dé por parte del vendedor la información fidedigna, por lo que a falta de una desproporción de medida o de precio el comprador podrá negociar por la baja del precio o por la rescisión unilateral del contrato, protegiendo los intereses dinerarios del adquirente.

Es necesario establecer que es permitido el pacto de retroventa, conocido como retracto convencional, el cual, según los artículos 1507 y 1518 tendrá lugar cuando el vendedor se reserve el derecho de recuperar la cosa vendida, con obligación de reembolsar el precio de la venta y los gastos derivados del contrato y la cosa vendida<sup>595</sup>.

En cuanto al contrato de compraventa, ambas regulaciones difieren en el derecho de retención del inmueble por el comprador en Guatemala y la suspensión del pago en España y la prohibición al pacto de retroventa. Obviando estos aspectos, en ambas legislaciones, el contrato de compraventa se configura para adquirir la propiedad, el cual asegura al comprador que le será entregado el bien inmueble en el supuesto de que todo lo pactado en el negocio haya sido cumplido por las partes a cabalidad, además de establecer cláusulas destinadas a la protección de su ejecución.

### **-Contrato de Leasing Inmobiliario**

En España el arrendamiento financiero es un contrato de carácter mixto ya que se aúnan disposiciones del arrendamiento con opción a compra y operaciones financieras. Encuentra su regulación en la Ley 26/1988 en su disposición adicional séptima, señalando que “tendrán la consideración de operaciones de arrendamiento financiero aquellos contratos que tengan por objeto exclusivo la cesión del uso de bienes muebles o inmuebles, adquiridos para dicha finalidad según las especificaciones del futuro usuario, a cambio de una contraprestación consistente en el abono periódico de las cuotas a que se refiere el número 2 de

---

<sup>594</sup> *Ibíd.* Artículo 1469.

<sup>595</sup> *Ibíd.* Artículos 1507 y 1517.

esta disposición. Los bienes objeto de cesión habrán de quedar afectados por el usuario únicamente a sus explotaciones agrícolas, pesqueras, industriales, comerciales, artesanales, de servicios o profesionales. El contrato de arrendamiento financiero incluirá necesariamente una opción de compra, a su término, en favor del usuario. Cuando por cualquier causa el usuario no llegue a adquirir el bien objeto del contrato, el arrendador podrá cederlo a un nuevo usuario, sin que el principio establecido en el párrafo anterior se considere vulnerado por la circunstancia de no haber sido adquirido el bien de acuerdo con las especificaciones de dicho nuevo usuario.”<sup>596</sup>

Siendo precisamente las sociedades de arrendamiento financiero las que “tendrán como actividad principal realizar operaciones de arrendamiento financiero. Con carácter complementario, y sin que les sea de aplicación el régimen fiscal específico previsto en esta disposición, podrán realizar también las siguientes actividades:

- a) Actividades de mantenimiento y conservación de los bienes cedidos.
- b) Concesión de financiación conectada a una operación de arrendamiento financiero, actual o futura.
- c) Intermediación y gestión de operaciones de arrendamiento financiero.
- d) Actividades de arrendamiento no financiero, que podrán complementar o no con una opción de compra.
- e) Asesoramiento e informes comerciales.”<sup>597</sup>

De la misma manera, el arrendamiento financiero se encuentra normado en

En Guatemala el leasing inmobiliario no tiene regulación específica, pero al igual que en España, este cuenta con un carácter mixto por estar determinado por normas de la rama civil, mercantil y financiera, por lo que se aplica

---

<sup>596</sup> Ley 26/1988, de 29 de Julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito. España. 1988. Disposición adicional número 7.

<sup>597</sup> *Loc. Cit.*

principalmente las reglas del Contrato de Arrendamiento con opción a compra, aplicando los criterios y estatutos de las sociedades de arrendamiento financieras que otorgan estos préstamos.

### **-Préstamo Hipotecario**

La legislación española regula específicamente el préstamo hipotecario en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, Regulación del Mercado Hipotecario. De conformidad con el artículo 1 de dicha ley son las entidades financieras las que podrán conceder préstamos hipotecarios y emitir los títulos necesarios para su financiación, de acuerdo con los requisitos y finalidades que la misma establece, sin perjuicio de que estas entidades u otras puedan emitir y transmitir obligaciones, con garantía o sin ella, de conformidad con la legislación vigente.<sup>598</sup>

Estas entidades financieras son detalladas en el artículo 2 de la referida ley y son las siguientes

- a) Los bancos y, cuando así lo permitan sus respectivos estatutos, las entidades oficiales de crédito,
- b) las cajas de ahorro y la Confederación Española de Cajas de Ahorros,
- c) las cooperativas de crédito,
- d) los establecimientos financieros de crédito.<sup>599</sup>

El artículo 4 se recalca la finalidad de las operaciones de préstamo hipotecario, el cual “será la de financiar, con garantía de hipoteca inmobiliaria ordinaria o de máximo, la construcción, rehabilitación y adquisición de viviendas, obras de urbanización y equipamiento social, construcción de edificios agrarios, turísticos, industriales y comerciales y cualquier otra obra o actividad así como cualesquiera otros préstamos concedidos por las entidades mencionadas en el artículo 2 y garantizados por hipoteca inmobiliaria en las condiciones que se establezcan en

---

<sup>598</sup> Jefatura de Estado. Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario. España. 1981. Artículo 1.

<sup>599</sup> *Ibíd.* Artículo 2.

esta Ley, sea cual sea su finalidad. Las disposiciones de los préstamos cuya hipoteca recaiga sobre inmuebles en construcción o rehabilitación, podrán atenerse a un calendario pactado con la entidad prestamista en función de la ejecución de las obras o la inversión y de la evolución de las ventas o adjudicaciones de las viviendas.”<sup>600</sup>

Y el artículo 5 refiere sobre la garantía de hipoteca inmobiliaria en los préstamos hipotecarios, en los que se financie la construcción, rehabilitación o adquisición de viviendas, el préstamo o crédito podrá alcanzar el 80 por ciento del valor de tasación, sin perjuicio de las excepciones que prevé esta Ley. El plazo de amortización del préstamo o crédito garantizado, cuando financie la adquisición, construcción o rehabilitación de la vivienda habitual, no podrá exceder de treinta años.”<sup>601</sup>

Así mismo, existe la Ley 2/1994, de 30 de marzo que regula temas sobre la subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, indicando su artículo primero que las entidades financieras que otorgan préstamos hipotecarios podrán ser subrogadas por el deudor por otras entidades análogas; dicha subrogación de conformidad con el artículo 4 de esta ley deberá constar en escritura pública y deberá ser inscrita en el Registro según el artículo 5.

El artículo 2 establece los requisitos para subrogar a la entidad financiera.”<sup>602</sup>

Guatemala no cuenta con una ley o normativa que regule de manera específica el préstamo hipotecario, regulándose en del Código Civil guatemalteco relativas al contrato de mutuo, tomando en cuenta lo normado en los artículos 8 y 12 de la Ley de Bancos de Ahorro y Préstamos para la Vivienda Familiar que se vieron en su momento en el presente trabajo de investigación. En relación a la subrogación en el préstamo hipotecario, Guatemala no contempla especialmente esta figura, por lo que encuentra su cabida al tenor del artículo 1453 del Código Civil de

---

<sup>600</sup> *Ibíd.* Artículo 4.

<sup>601</sup> *Ibíd.* Artículo 5.

<sup>602</sup> Jefatura de Estado. Ley 2/1994, de 30 de marzo que regula temas sobre la subrogación y modificación de préstamos hipotecarios. España. 1994. Artículos 1, 2, 4 y 5.

Guatemala, que estipula lo siguiente: la subrogación tiene lugar cuando el acreedor sustituye en el tercero que paga, todos los derechos, acciones y garantías de la obligación.

#### **4.4 Vinculación Urbanística**

La vinculación urbanística consiste en el desarrollo planificador a partir de la ordenación de la infraestructura, edáfica y ambiental, por lo tanto, se compararán temas relacionados con los planes reguladores, planes urbanísticos y su control político, el plan de ordenamiento territorial, licencias y evaluaciones de impacto ambiental conocidos como EIA, que constituyen garantías para la adquisición de bienes inmuebles ya que se relacionan con el suelo y subsuelo donde se encuentra ubicado el bien, materiales de construcción, zonificación, desarrollo urbano que influyen en la seguridad, bienestar y vida de las personas que adquirirán un bien inmueble.

##### **4.4.1 Guatemala**

La vinculación urbanística del territorio guatemalteco le corresponde a las municipalidades, cuya función consiste en atender lo referente al ordenamiento territorial de su jurisdicción, encontrando su fundamento en el artículo 253 literal “c” de la Constitución Política de la República de Guatemala.<sup>603</sup>

Tal y como se ha mencionado con antelación, el desarrollo de planes urbanísticos en materia legislativa es muy limitada en Guatemala, encontrándose principalmente la Ley Preliminar de Urbanismo, la Ley de Parcelamientos Urbanos y la Ley de Vivienda.

La Ley Preliminar de Urbanismo es un cuerpo normativo escaso debido a que contiene únicamente 4 capítulos conformados por 11 artículos en total, con el especial objetivo de establecer las normas preliminares que las municipalidades deberán poner en práctica en el estudio del plan regulador, que incluye el análisis

---

<sup>603</sup> Asamblea Nacional Constituyente. Constitución Política de la República de Guatemala. Guatemala. Artículo 253.

urbanístico de las poblaciones y ciudades, limitaciones de aérea de influencia municipal y los distintos modelos de planes urbanísticos.

En cuanto a la Ley de Parcelamientos Urbanos, es un cuerpo normativo que fue creado por la escasez de vivienda ante el inminente crecimiento de la población de esa época, por lo que en la presente ley se señalan requisitos de urbanización, drenajes, alumbrado y demás servicios públicos correspondientes a las municipalidades y que son incluidos en los planes urbanísticos tal y como indica los considerandos de dicha ley y su artículo 1.<sup>604</sup>

La Ley de Vivienda, decreto 9-2012 en su artículo 2 hace refiere a que es principio de carácter público y de interés social el desarrollo de planes, programas y proyectos de vivienda enmarcados en las políticas de ordenamiento territorial, dotación de infraestructura, equipamiento básico y adecuados espacios públicos, así como la disponibilidad, frecuencia y continuidad de los servicios.<sup>605</sup>

Es necesario que en la planificación urbanística exista un control político encargado del régimen de control de la elaboración de los planes urbanísticos; para ello en Guatemala se crea una entidad para llevar a cabo este monitoreo y se le cambia de denominación a la Secretaria General del Consejo Nacional de Planificación Económica a la de Secretaria de Planificación y Programación de la Presidencia (SEGEPLAN por sus siglas) a través del artículo 14 del Decreto número 114-97 Ley del Organismo Ejecutivo. En ese mismo artículo en su literal “h” la SEGEPLAN asume la función de coordinar el proceso de planificación y programación de inversión pública a nivel sectorial, público y territorial.<sup>606</sup>

A partir de esta función, la SEGEPLAN crea a través del Acuerdo Gubernativo número 271-2010 a la Subsecretaria de Planificación y Ordenamiento Territorial, con la función de apoyo al Secretario en las atribuciones de diseño, normativa, gestión e implementación del Sistema Nacional de Planificación, estableciéndose

---

<sup>604</sup> Congreso de la República de Guatemala. *Ley de Parcelamientos Urbanos*. *Op. Cit.* Considerando Primero, Considerando Segundo y artículo 1

<sup>605</sup> Congreso de la República de Guatemala. *Ley de Vivienda*. *Op. Cit.* Artículo 2 literal d).

<sup>606</sup> Congreso de la República de Guatemala. *Ley del Organismo Ejecutivo*. Decreto No. 114-97. Guatemala. 1997. Artículo 14.



las responsabilidades de la subsecretaria en el artículo 14 del mencionado reglamento, encontrándose entre otras la de implementar, administrar, monitorear y evaluar el Sistema Nacional de Planificación.<sup>607</sup>

Dentro del control político urbanístico guatemalteco se encuentran los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural, normados en la Ley de Consejos de Desarrollo Urbano y Rural, decreto número 11-2002, los cuales según el artículo 4 se integra el sistema de consejos de desarrollo con un consejo nacional, uno regional, uno departamental, municipal y comunitario; cada uno con sus funciones establecidas en los artículos 6, 8, 10, 12 y 14 respectivamente<sup>608</sup>; los cuales tomarán en consideración los planes de desarrollo urbano y dándoles el seguimiento debido.

Además de los planes urbanísticos y controles políticos, en un sistema de desarrollo urbano se encuentran los planes reguladores y planes de ordenamiento territorial, y en Guatemala existen diversos pero los que interesan para la presente investigación son los siguientes:

- Reglamento de Urbanizaciones y Fraccionamientos del Municipio de Guatemala y Área de Influencia Urbana de la Ciudad de Guatemala: En el artículo 9 y 17 se encuentran las licencias de lotificación.
- Reglamento del Plan Regulador de Construcción: En el artículo 25 y 28 se encuentran reguladas las licencias de construcción.
- Ampliación del Reglamento que regula la Urbanización y Construcción de Vivienda de Interés Social: En el artículo 20 se encuentran la obligatoriedad de la licencias de construcción de viviendas de interés social

---

<sup>607</sup> Presidente de la República de Guatemala. Reglamento interno de la Secretaría de Planificación y Programación. *Op. Cit.* Artículo 14.

<sup>608</sup> Congreso de la República de Guatemala. Ley de Consejos de Desarrollo Urbano y Rural. *Op. Cit.* Artículos 4, 6, 8, 10, 12 y 14.

- Reglamento para la Construcción de Viviendas Individuales con áreas Comunes en Copropiedad: En el artículo 14 se encuentran la obligatoriedad de las licencias de construcción para los condominios.
- Ampliación del Reglamento que regula la Urbanización y Construcción de Vivienda de Interés Social: En el artículo 84 se encuentran directrices sobre los materiales de construcción y los sistemas constructivos a adoptar.
- Plan de Ordenamiento Territorial: Es un cuerpo normativo básico de planificación desarrollado por la Municipalidad de Guatemala contenido en la guía de Aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial.

Para concluir el apartado de Guatemala en cuanto a la vinculación urbanística, falta incluir el tema ambiental, aquí se encuentra como garantía para la adquisición de bienes inmuebles los estudios o evaluaciones de impacto ambiental, que se encuentran regulados en el artículo 8 (reformado por el Decreto del Congreso Número 1-93) de la ley de Protección y mejoramiento del Medio Ambiente, decreto número 68-86.<sup>609</sup>

#### **4.4.2 México**

A diferencia de Guatemala, México cuenta con un ordenamiento jurídico más organizado en cuanto a la materia urbanística, ya que cuenta con distintas normativas que se coordinan para el desarrollo regional y urbano, implementando legal e institucionalmente medidas para la calidad de la vivienda.

La Ley General de Asentamientos Humanos en el artículo 2 regula aspectos conceptuales como el desarrollo urbano, infraestructura urbana, ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, servicios urbanos y zonificación. El artículo 3 norma el ordenamiento territorial, los artículos 11, 12, 13, 15 establece

---

<sup>609</sup> Congreso de la República de Guatemala. Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente. Decreto No. 68-86. Guatemala. 1968. Artículo 8.

los planes urbanísticos del ordenamiento territorial y los programas estatales y municipales de desarrollo urbano<sup>610</sup>. Esta ley configura una gran herramienta para la elaboración de planes urbanísticos destinados a la promoción de un desarrollo urbano que garantice calidad y seguridad.

México también cuenta con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la cual es aplicada solamente a al Distrito Federal, regulando lo siguiente:

- La planeación del desarrollo urbano en los artículos 28, 29, 30, 31, 32 y 33
- El ordenamiento territorial en los artículos 48 y 49
- El suelo y la zonificación en los artículos 50 y 51
- Las construcciones y equipamiento urbano en los artículos 52 y 53
- La validación técnica de las construcciones en el artículo 54
- La ejecución de los planes en el Título Quinto de la ley.<sup>611</sup>

En México el desarrollo territorial y vinculación urbanística es obligación de la Administración Pública Federal y encuentra su fundamento jurídico en la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal. Esta ley tiene por objeto establecer las bases de la organización de la administración pública federal, centralizada y paraestatal, esto de conformidad con el artículo primero de la referida ley. El artículo 2 de dicha legislación establece que el ejercicio de las atribuciones de la administración pública federal y para el despacho de los negocios del orden administrativo encomendados al Poder Ejecutivo de la Unión, se crean las Secretarías de Estado, consejería jurídica y órganos reguladores coordinados en materia energética.<sup>612</sup>

Traer a colación el artículo anterior es importante, ya que a través del artículo 26 de la ley en mención se crea la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y

---

<sup>610</sup> Cámara de Diputados del Congreso de la Unión. Ley General de Asentamientos Humanos. México. 1993. Artículos 2, 3, 11, 12, 13, y 15.

<sup>611</sup> Asamblea Legislativa del Distrito Federal. Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. México. 2010. Artículos 28-33, 48-54, 76-86

<sup>612</sup> Cámara de Diputados del Congreso de la Unión. Ley Orgánica de la Administración Pública Federal. México. 1976. Artículos 1 y 2.

Urbano<sup>613</sup>, la cual encuentra su competencia en el artículo 41, teniendo entre otras funciones las siguientes:

- “Impulsar, en coordinación con las autoridades estatales y municipales, la planeación y el ordenamiento del territorio nacional para su máximo aprovechamiento, con la formulación de políticas que armonicen:
  - ✓ El desarrollo urbano con criterios uniformes respecto de la planeación, control y crecimiento con calidad de las ciudades y zonas metropolitanas del país, además de los centros de población en general, así como su respectiva infraestructura de comunicaciones y de servicios;
  - ✓ La planeación habitacional y del desarrollo de vivienda...
  
- Planear y proyectar la adecuada distribución de la población y la ordenación territorial de los centros de población, ciudades y zonas metropolitanas, bajo criterios de desarrollo sustentable, conjuntamente con las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal competentes, y coordinar las acciones que el Ejecutivo Federal convenga con los gobiernos de las entidades federativas y municipales para la realización de acciones en esta materia, con la participación de los sectores social y privado;
- Prever a nivel nacional las necesidades de tierra para desarrollo urbano y vivienda, considerando la disponibilidad de agua determinada por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y regular, en coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y municipales, los mecanismos para satisfacer dichas necesidades;
- Elaborar, apoyar y ejecutar programas para satisfacer las necesidades de suelo urbano;
- Promover y concertar programas de vivienda y de desarrollo urbano y metropolitano y apoyar su ejecución;

---

<sup>613</sup> *Ibíd.* Artículo 26.

- Fomentar la organización de sociedades cooperativas de vivienda y materiales de construcción, en coordinación con las Secretarías del Trabajo y Previsión Social y de Economía;
- Planear, diseñar, promover, apoyar y evaluar mecanismos de financiamiento para el desarrollo regional y urbano, así como para la vivienda;
- Promover la construcción de obras de infraestructura y equipamiento para el desarrollo regional y urbano.”<sup>614</sup>

En el sistema urbanístico mexicano se encuentra la Ley de Vivienda, la cual es un cuerpo normativo sumamente importante para la política nacional de los inmuebles habitacionales, y su objetivo, de conformidad con su artículo 1 es la de regular programas, instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa. Considerando en el artículo 2 a la vivienda digna y decorosa la que cumpla con “las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.”<sup>615</sup>

La política nacional de la vivienda se encuentra normada en el artículo 6, el cual establece los lineamientos a seguir para lograr la vivienda digna, encontrándose entre ellos el de fomentar la calidad de la vivienda, establecer los mecanismos para la construcción de vivienda respecto al entorno ecológico, propiciar que las acciones de vivienda constituyan un factor de sustentabilidad ambiental, ordenación territorial y desarrollo urbano, promover medidas que proporcionen a la población información suficiente para la toma de decisiones sobre las tendencias del desarrollo urbano en su localidad y acerca de las opciones que ofrecen los programas institucionales y el mercado, de acuerdo con sus necesidades, posibilidades y preferencias y propiciar esquemas y mecanismos

---

<sup>614</sup> *Ibíd.* Artículo 41.

<sup>615</sup> Cámara de Diputados del Congreso de la Unión. Ley de Vivienda. *Op. Cit.* Artículos 54-58.

de coordinación intergubernamental e interestatal de las zonas urbanas para hacer viable la convivencia en esos espacios que exhiben la diversidad social, política y cultural de la nación.<sup>616</sup>

El artículo 8 de la Ley de Vivienda establece el Programa Nacional de Vivienda, el cual contendrá aspectos como estrategias para evitar prácticas indebidas en la adquisición de la vivienda, las bases para la articulación de la política nacional de vivienda con la ordenación del territorio y el desarrollo urbano y requerimientos para la regulación de las construcciones para asegurar calidad, seguridad y habitabilidad de la vivienda.<sup>617</sup>

Las atribuciones sobre la materia de vivienda serán ejercidas por el Gobierno Federal, las entidades federativas y los municipios en sus respectivos ámbitos de competencia, el Control Político de la Vivienda lo lleva a cabo la Comisión Nacional de Vivienda, la consultoría sobre la creación y planeamiento de la política nacional de vivienda le corresponde al Consejo Nacional de Vivienda y la encargada de garantizar el cumplimiento de la política es la Comisión Intersecretarial de la Vivienda, así lo disponen los artículos 15, 19, 29 y 32 de la Ley de Vivienda.<sup>618</sup>

La Ley de Vivienda también regula aspectos sobre la calidad y sustentabilidad de la vivienda, siendo un aspecto imprescindible para el adquirente inmobiliario pues lo más importante es encontrar un espacio seguro y duradero; este tema es regulado en los artículos del 71 al 84 de la referida ley.<sup>619</sup>

En cuanto a los permisos o licencias de construcción, estas encuentran su asidero legal en diversos cuerpos normativos, incluyendo su trámite, siendo 12 en total encontrándose normas municipales, estatales y federales, estos son los siguientes:

---

<sup>616</sup> *Ibíd.* Artículo 6.

<sup>617</sup> *Ibíd.* Artículo 8.

<sup>618</sup> *Ibíd.* Artículos 15, 19, 29 y 32.

<sup>619</sup> *Ibíd.* Artículos 71-84.

➤ MUNICIPAL

- Código Hacendario para el Municipio
- Reglamento de Protección Civil según el municipio.
- Reglamento Municipal de Medio Ambiente.

➤ ESTATAL

- Ley que regula las Construcciones Públicas y Privadas.
- Reglamento de la Ley que regula las Construcciones Públicas y Privadas.
- Ley de desarrollo urbano
- Reglamento de la Ley de Desarrollo urbano
- Ley de Catastro
- Ley de Aguas
- Ley de Medio Ambiente

➤ FEDERAL

- Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente
- Ley General de Protección Civil

En relación a los estudios de impacto ambiental, estos son normados en la sección V del Capítulo IV de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, comprendiendo los artículos del 28 al 35, así mismo son regulados en el Reglamento de la Ley en materia de Impacto Ambiental.<sup>620</sup>

Es innegable que México tiene una regulación urbanística muy completa, contemplando aspectos de planeación, competencias, políticas, controles, fiscalización del desarrollo urbano, sustentabilidad de la vivienda, materia y calidad de construcción y otros aspectos, a diferencia de Guatemala, que a pesar

---

<sup>620</sup> Cámara de Diputados del Congreso de la Unión. Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. México. 1988. Artículos 28-35.

de contemplar aspectos urbanísticos, no lo hace de una manera coordinada ni regula aspectos lo suficientemente claros, tomando en cuenta que mucha de las leyes son inobservancia y que son de menor aplicación.

#### **4.4.3 El Salvador**

En materia urbanística El Salvador cuenta principalmente con la Ley de Urbanismo y Construcción y el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales. De esta normativa se desprende lo siguiente:

- Ley de Urbanismo y Construcción:
  - Para comenzar, el artículo 1 establece que el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano es el encargado de formular y dirigir la Política Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano, incluyendo la elaboración de los planes nacionales y regionales y las disposiciones de carácter general a que deben sujetarse las urbanizaciones, parcelaciones y construcciones en todo el territorio salvadoreño. La elaboración, aprobación y ejecución de desarrollo urbano y rural de la localidad le corresponde al municipio, y en el caso de que no exista un plan de desarrollo local, todo partícula, entidad oficial o autónoma deberá solicitar la aprobación al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, cumpliendo con los requisitos del artículo 2 de la misma ley.<sup>621</sup>

En el caso de Guatemala, es a las municipalidades a las que les corresponde la planificación urbanística, logrando inferencia en la construcción ya que es la que emite los permisos o licencias de construcción.

---

<sup>621</sup> Asamblea Legislativa de la República de El Salvador. Ley de Urbanismo y Construcción. Decreto No. 232. El Salvador. 1951. Artículos 1 y 2.



- Los materiales de construcción que se utilizarán se regulan en el artículo 3 de la referida ley.<sup>622</sup>
- Los proyectos de construcción de edificios que se llevarán a cabo deberán ser elaborados por un Arquitecto o Ingeniero Civil autorizados legalmente para el ejercicio de la profesión, figurando su firma y sello en los correspondientes planos se estipulan en el artículo 8<sup>623</sup>; esto configura una garantía para la adquisición de bienes inmuebles, suponiendo que el edificio sea un complejo habitacional, el conocimiento profesional del desarrollo de los planos contará con el respaldo profesional, brindado seguridad en que la construcción será ejecutada de conformidad con los lineamientos y estándares de seguridad.
- De acuerdo con el artículo 9 de la ley en mención, el control fiscalizador del desarrollo urbanístico y demás preceptuado en esta ley lo realizaran las Alcaldías respectivas y a las autoridades del Ministerio de Obras Públicas.<sup>624</sup>
- Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.
  - Artículo 3. Se conceptualiza lo que es el plan regional, plan local, plan nacional, plan de zonificación y permiso de parcelación.<sup>625</sup>
  - Artículos 14, 15, 16 y 17. Permisos de construcción<sup>626</sup>

---

<sup>622</sup> *Ibíd.* Artículo 3.

<sup>623</sup> *Ibíd.* Artículo 8.

<sup>624</sup> *Ibíd.* Artículo 9.

<sup>625</sup> Presidente de la República de El Salvador. Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales. Decreto No. 70. El Salvador. Artículo 3.

<sup>626</sup> *Ibíd.* Artículos 14-17.

- Artículo 21. La calidad de los materiales comprobados por todo constructor de la Obra y la prueba de controles de calidad periódicos y permanentes de los mismos por un laboratorio de geotécnica e ingeniería de materiales o presentando constancia del proveedor.<sup>627</sup>
  
- Artículo 32. Recepción de Obras y Permiso de Habitar.<sup>628</sup>

El tema urbanístico en El Salvador se encuentra en dos cuerpos legales, sin embargo, condensa los aspectos de una manera metódica y precisa que no hace falta regularlos en diferentes leyes. En estas se encuentran las cuestiones básicas y los procedimientos a seguir para el desarrollo de planificación urbanística y de construcción. Si bien es cierto, Guatemala cuenta con disposiciones legales que establecen ciertas políticas de desarrollo urbano, planificación urbanística y de construcción, su desenvolvimiento legal es muy escueto y ambiguo, a diferencia de la de El Salvador.

Y para concluir, las evaluaciones de impacto ambiental se encuentran normadas por el artículo 18 de la Ley de Medio Ambiente, que al igual que en Guatemala consta de un estudio ambiental para establecer y verificar la viabilidad de la realización de actividades, obras o proyectos que afecten al medio ambiente<sup>629</sup>.

#### **4.4.4 Honduras**

Todo lo relacionado con la vinculación urbanística en Honduras, se encuentra regulado por la Ley de Ordenamiento Territorial, la cual entre otras cosas, es un instrumento a través del cual se vela por el interés y desarrollo social, económico, infraestructural e integral de los hondureños.

Esta ley de Ordenamiento Territorial contempla en su artículo 3 lo que es el plan estratégico local, el plan regulador municipal, plan sectorial, plan estratégico

---

<sup>627</sup> *Ibíd.* Artículo 21

<sup>628</sup> *Ibíd.* Artículo 32.

<sup>629</sup> Asamblea Legislativa de la República de El Salvador. Ley de Medio Ambiente. Decreto No. 233. El Salvador. 1998. Artículo 18.

local, mapa de zonificación municipal y entidades territoriales<sup>630</sup>. A pesar de tener un apartado de definiciones, cabe mencionar que estas carecen de un sentido claro provocando una confusión o una difusa idea sobre lo que verdaderamente representa cada uno de estos conceptos.

El ordenamiento territorial de Honduras se encuentra a cargo de la Organización para el Ordenamiento Territorial, la cual, de acuerdo al artículo 8 de la Ley de Ordenamiento Territorial, tendrá la función de rectoría, coordinación, operatividad y el seguimiento del proceso de ordenamiento territorial. Así mismo esta ley crea a través del artículo 9 al Consejo Nacional de Ordenamiento Territorial, el cual será el ente consultivo, deliberativo y asesor de las estrategias y planes territoriales.<sup>631</sup>

Al igual que en la legislación guatemalteca, se establecen los consejos nacionales, departamentales y regionales de ordenamiento territorial, los cuales son mecanismos e instancias de participación ciudadana en el desarrollo territorial de la nación, esto de conformidad con los artículos 35 y 36 de la referida ley.<sup>632</sup>

En el artículo 46 de la Ley de Ordenamiento Territorial se establecen los instrumentos técnicos de la planificación del ordenamiento territorial, encontrándose los siguientes:

- Plan Nacional de Ordenamiento Territorial
- Plan Regional de Ordenamiento Territorial
- Plan Municipal de Ordenamiento Territorial
- Plan de Ordenamiento Territorial de Áreas bajo Régimen Especial
- Otros planes de ordenamientos.<sup>633</sup>

---

<sup>630</sup> Congreso Nacional de Honduras. Ley de Ordenamiento Territorial. Decreto 180-2003. Honduras. 2003. Artículo 3.

<sup>631</sup> *Ibíd.* Artículos 8 y 9.

<sup>632</sup> *Ibíd.* Artículo 35 y 36.

<sup>633</sup> *Ibíd.* Artículo 46.

En cuanto a los planes reguladores municipales y los mapas de zonificación territorial, son normados por el artículo 47 de la ley en mención como instrumentos de registro técnico del ordenamiento territorial asociados a los planes técnicos.<sup>634</sup>

La elaboración y ejecución de planes urbanísticos, el control y ejecución del desarrollo urbano, administración de tierras y mejoramiento de las poblaciones son funciones que le corresponden a las municipalidades según el artículo 13 de la Ley de Municipalidades.<sup>635</sup>

Los permisos para la construcción son regulados en la Ley del Plan de Arbitrios, que se emitirá uno por cada año fiscal por la Corporación Municipal, modificando sus disposiciones, de conformidad con los artículos 12 y 25 de la Ley de Municipalidades.<sup>636</sup>

En la rama urbanística, Honduras cuenta con falencias en cuanto a la claridad de sus disposiciones y esto genera que el desarrollo urbanístico encuentre complicaciones, aun así, manifiesta las pautas institucionales, instrumentales y técnicas para llevar a cabo la planificación urbanística, situación muy parecida a la de Guatemala.

En materia ambiental como parte integral de la vinculación urbanística como garantía para la adquisición de bienes inmuebles, se encuentra la Ley General de Ambiente, la cual en su artículo 5 estipula los estudios de impacto ambiental, cuyo objeto es similar al establecido en Guatemala, ya que tiene la función de evaluar la viabilidad de los proyectos públicos o privados que afecten de manera negativa al medio ambiente<sup>637</sup>, para garantizar la seguridad de la obra o actividad y no repercuta en la salud, integridad o vida de las personas, aplicables en la construcción de complejos de carácter habitacional en el caso que respecta a la presente investigación.

---

<sup>634</sup> *Ibíd.* Artículo 47.

<sup>635</sup> Congreso Nacional de Honduras. Ley de Municipalidades. Decreto No. 134-90. Honduras. 1990. Artículo 13.

<sup>636</sup> *Ibíd.* Artículos 12 y 25.

<sup>637</sup> Congreso Nacional de Honduras. Ley General del Ambiente. Decreto No. 104-93. Honduras. 1993. Artículo 5.

#### 4.4.5 Nicaragua

Dentro de la legislación nicaragüense relativa a la vinculación urbanística, se encuentra principalmente el Plan Regulador de Managua, que contempla las leyes y reglamentos que deberán observarse en los procesos de urbanización, y es a través del Decreto No. 13-D<sup>638</sup> que se pone en vigor el Plan Regulador Coordinante del Gran Managua.

Las disposiciones legales y reglamentarias contempladas en el plan regulador y que se refieren al tema de esta investigación son las siguientes:

- Ley Creadora de la Oficina Nacional de Urbanismo:
  - Artículo 1: se crea la Oficina Nacional de Urbanismo.<sup>639</sup>
  - Artículo 2: se le confiere la autoridad para la formulación y la ejecución de los programas adecuados de planeamiento para la coordinación del desarrollo de las zonas urbanas, incluyendo la creación de planes reguladores.<sup>640</sup>
  - Artículo 3. Preparación y administración de reglamentos para los planes reguladores, estableciendo asuntos de zonificación, ventas de tierra para uso urbano, normas mínimas para el diseño y construcción, control de construcción y remodelamiento.<sup>641</sup>
  
- La ley de Urbanizaciones creada a partir del artículo 2 del Plan Regulador Coordinante del Gran Managua<sup>642</sup>, la cual es un cuerpo normativo relativamente limitado, ya que cuenta solamente con 10 artículos, cuyo objeto es el desarrollo urbano que se realice dentro del Distrito Nacional de Nicaragua. Dentro de sus disposiciones se regulan los trabajos urbanísticos, aprobación de los mismos por el Ministerio del Distrito Nacional y Oficina

---

<sup>638</sup> Presidente de la República de Nicaragua. Decreto No. 13-D. Nicaragua. 1954. Artículo 1.

<sup>639</sup> Presidente de la República de Nicaragua. Ley Creadora de la Oficina Nacional de Urbanismo. Nicaragua. 1954. Artículo 1.

<sup>640</sup> *Ibíd.* Artículo 2.

<sup>641</sup> *Ibíd.* Artículo 3.

<sup>642</sup> <sup>642</sup> Presidente de la República de Nicaragua. Decreto No. 13-D. *Op. Cit.* Artículo 2.

Nacional de Urbanismo y los requisitos para la solicitud del proyecto urbanizador.<sup>643</sup>

- Reglamento de Desarrollo Urbano Número 1, el cual establece los permisos de desarrollo urbano.
  
- Reglamento de Desarrollo Urbano para el Área del Municipio de Managua:
  - Artículo 1: el reglamento tiene por objeto establecer normás y procedimientos para el diseño y realización de desarrollos urbanos.
  - Artículo 5: se aplican estas disposiciones a los proyectos de vivienda.
  - Artículos 24 al 27: se regulan los permisos de construcción.

De conformidad al artículo 7 de la Ley de Municipios, las municipalidades en Nicaragua tienen dentro de su competencia el control del desarrollo urbano y del uso del suelo<sup>644</sup>, lo que significa que tienen injerencia en el sistema de urbanización, conjuntamente con la Oficina Nacional de Urbanismo.

Así mismo en Nicaragua se crea el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural a través de la Ley Orgánica del Instituto de Vivienda Urbana y Rural, la cual en su artículo 3 se establecen los objetivos y funciones, teniendo a su cargo la programación del desarrollo urbano y rural de la vivienda, debiendo facilitar, diversificar y racionalizar la construcción de toda clase de edificios destinados a casa de habitación.<sup>645</sup>

El Instituto de la Vivienda Urbana y Rural cuenta con el Auditor Interno como ente fiscalizador de la administración financiera y operaciones del mismo,

---

<sup>643</sup> Presidente de la República de Nicaragua. Ley de Urbanizaciones. Decreto No. 34-D. Nicaragua. 1956. Artículos 1, 2, 3, 4 y 6.

<sup>644</sup> Asamblea Nacional de la República de Nicaragua. Ley de Municipios. Ley No. 40. Nicaragua. 1988. Artículo 7 numeral 1).

<sup>645</sup> Asamblea Nacional de la República de Nicaragua. Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural. Ley No. 428. Nicaragua. 2002. Artículo 3.

contemplando sus funciones y obligaciones en los artículos 20, 21 y 22 de la Ley Orgánica del Instituto de Vivienda Urbana y Rural<sup>646</sup>.

En la rama ambiental como parte de la vinculación urbanística nicaragüense como garantía para la adquisición de inmuebles esta la Ley General del Medio Ambiente y los Recursos Naturales, la cual en su artículo 5 define los estudios de impacto ambiental y en los artículos 25, 26 y 27 se establecen las disposiciones relativas al mismo referentes a su procedencia y costo.<sup>647</sup>

Como se logra inferir, la legislación urbanística y ambiental de Nicaragua contempla los aspectos necesarios para los procesos de desarrollo urbanísticos que constituyen una garantía para el comprador de bienes inmuebles como se ha hecho mención con anterioridad. Los permisos, controles políticos y evaluaciones de impacto ambiental, son muestra del interés público y privado que se le da a la vivienda en determinado Estado, y si bien es cierto, Guatemala no cuenta con una legislación tan aplicada como la de Nicaragua, al menos en cuanto a regulación se refiere, se establecen las cuestiones básicas para el desarrollo urbanístico, aunque la realidad sea otra.

#### **4.4.6 Costa Rica**

La planificación urbana del territorio nacional de Costa Rica se encuentra concentrada en la Ley de Planificación Urbana, la cual engloba los aspectos más importantes del desarrollo urbano. Comenzando por el artículo primero que establece las definiciones de planificación urbana, plan regulador, uso de la tierra, zonificación, urbanización, mapeo, construcción, entre otros<sup>648</sup>. La ley regula estos conceptos de la siguiente manera:

- Sección Primera de la Ley referente a la Planificación Nacional.

---

<sup>646</sup> *Ibid.* Artículos 20, 21 y 22.

<sup>647</sup> Asamblea Nacional de la República de Nicaragua. Ley General del Medio Ambiente y los Recursos Naturales. Ley No. 217. Nicaragua. 1996. Artículos 5, 25, 26 y 27.

<sup>648</sup> Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. Ley de Planificación Urbana No 4240. Costa Rica. 1968. Artículo 1.

- Capítulo Primero: Plan Nacional de Desarrollo Urbano, comprende los artículos del 2 al 6.
- Capítulo Segundo: Dirección de Urbanismo, comprende los artículos del 7 al 14.

De esta primera sección se desprende que las funciones que requiere la planificación urbana, tanto regional como nacional, serán cumplidas por la Oficina de Planificación y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.<sup>649</sup>

Es al Instituto al que le corresponde preparar, revisar y mantener al día un Plan Nacional de Desarrollo Urbano, así como de renovarlo y presentarlo al Poder Ejecutivo para sus modificaciones y aprobación. Así mismo lo remitirá a las municipalidades e instituciones autónomas y semiautónomas que juzgue conveniente.<sup>650</sup>

De la misma manera se crea la Dirección de Urbanismo adscrita al Departamento de Urbanismo del Instituto, la cual, entre sus funciones, la más importante es la elaboración del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, y cumple también la función de asesoría y asistencia local en cuanto a los planes reguladores y sus reglamentos para luego aprobarlos.<sup>651</sup>

Se logra apreciar que la principal herramienta para la organización urbana se encuentra en el Plan Nacional de Urbanización, teniendo un estricto control para su aprobación, fungiendo como fiscalizador el Poder Ejecutivo y las municipalidades y entidades que juicio de la Dirección sea necesaria sus modificaciones o adiciones. También es pertinente mencionar que la Dirección de Urbanismo también es un ente fiscalizador de las municipalidades quienes son las encargadas de la elaboración de los planes reguladores. En Guatemala el control político o fiscalizador de la planificación urbanística recae en la SEGEPLAN y en los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural.

---

<sup>649</sup> *Ibíd.* Artículo 2.

<sup>650</sup> *Ibíd.* Artículos 3, 4, 5 y 6.

<sup>651</sup> *Ibíd.* Artículos 7, 9 y 10.



- Sección Segunda de la Ley referente a la Planificación Local.
- Capítulo Primero: Planes Reguladores, comprende los artículos del 15 al 18.
  - Capítulo Segundo: Reglamentos del Desarrollo Urbano, comprende los artículos del 19 al 23.
  - Capítulo Tercero: Zonificación, comprende los artículos del 24 al 31.
  - Capítulo Cuarto: Fraccionamiento y Urbanización, comprende los artículos del 32 al 41.
  - Capítulo Quinto: Mapa Oficial, comprende los artículos del 42 al 50.
  - Capítulo Sexto: Renovación Urbana
  - Capítulo Séptimo: Construcciones, comprende los artículos del 56 al 58

De esta sección cabe resaltar que los gobiernos municipales tiene la competencia y autoridad para la planificación y control del desarrollo urbano, dentro de los límites de su territorio jurisdiccional; del mismo modo es a las municipalidades a las que les corresponde la emisión y promulgación de las reglas procesales necesarias para el debido acatamiento del plan regulador, estos reglamentos contendrán normas y condiciones para la protección de la propiedad, relación armónica en el uso de la tierra, división adecuada de los terrenos, seguridad, salubridad y comodidad de las construcciones, entre otros.<sup>652</sup>

También se regulan las normas de construcción encaminadas a la seguridad, salubridad y ornato de las estructuras o edificaciones que se realicen dentro del orden urbano local.<sup>653</sup>

En Guatemala no existe una legislación vigente que determine precisamente las reglas o normas de la planificación urbana como lo hace Costa Rica; la regulación legal guatemalteca establece las funciones de los órganos en cuanto a la elaboración, asesoría o control del sistema planificador, sin

---

<sup>652</sup> *Ibíd.* Artículos 15, 16, 17, 19, 20 y 21.

<sup>653</sup> *Ibíd.* Artículos 56 y 58.

embargo no cuenta con una ley que establezca claramente las reglas de su realización y ejecución.

- Sección Tercera de la Ley referente a las Disposiciones Complementarias.
  - Capítulo Primero: Órganos Especializados de Planificación Local y Regional, comprende los artículos del 59 al 62.
  - Capítulo Segundo: Oficina de Planeamiento del área Metropolitana de San José, comprende los artículos del 63 al 65.
  - Lo demás se relaciona con las expropiaciones, contribuciones especiales y disposiciones transitorias.

De esta sección cabe destacar que se crean las juntas o comisiones locales de planificación cuya función no se encuentra especificada en la ley y también se crea la Oficina de Planeamiento del Área Metropolitana de San José, a la que se le encomienda la función de elaborar el plan regulador metropolitano y sus reglamentos, contando con la Comisión Consultiva y Coordinadora.<sup>654</sup>

Costa Rica cuenta con una Ley de Construcciones, la que establece procedimientos y cuestiones referentes a las edificaciones de estructuras de cualquier tipo que se realicen en el territorio costarricense. Entre los aspectos importantes para el tema de investigación que se norman en la referida ley se encuentran los siguientes:

- La municipalidad es la encargada de emitir las licencias o permisos de construcción para cualquier construcción que se ejecute sin importar si es de carácter permanente o provisional; estas se encuentran normadas por los artículos del 74 al 82 de la Ley de Construcciones.<sup>655</sup>
- En los artículos 48, 49 y 50 se establece que los materiales de construcción que se empleen por primera vez en el país deberán tener la aprobación del

---

<sup>654</sup> *Ibíd.* Artículos 59, 60 y 63.

<sup>655</sup> Junta Fundadora de la Segunda República. Ley de Construcciones. Ley No. 833. Costa Rica. 1994. Artículos 74-82.

Colegio de Ingenieros, quien dará las normas a que deben sujetarse los materiales de construcción.<sup>656</sup>

- También se regulan aspectos sobre la altura de las construcciones en los artículos 27 y 28.<sup>657</sup>

Para concluir, los estudios de impacto ambiental se contemplan en el Capítulo IV de la Ley Orgánica del Ambiente, contemplando los artículos del 17 al 24, entre los cuales resalta el 21 que estipula las garantías de cumplimiento consistentes en un monto porcentual que deberá rendir el interesado de la construcción o realización de la obra o actividad<sup>658</sup>. También se emite el Reglamento General sobre los Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental que tiene por objeto definir los requisitos y procedimientos generales por los cuales se determina la viabilidad ambiental de las actividades, obras y proyectos<sup>659</sup>.

Se puede inferir que Costa Rica cuenta con una legislación urbanística condensada en normas muy específicas que fijan claramente las funciones y atribuciones de la planificación urbanística, de las instituciones encargadas del desarrollo urbano y de los controles para su ejecución. Guatemala a pesar de contar con normas de carácter urbano, no se logra unificar y establecer disposiciones concisas sobre la vinculación urbanística.

#### **4.4.7 Panamá**

El marco regulador del ordenamiento territorial de Panamá se encuentra establecido en la Ley No. 6 que reglamenta el Ordenamiento Territorial para el Desarrollo Urbano y dicta otras disposiciones, cuyo objeto es la procuración del crecimiento armónico de los centros poblados y brindar a sus habitantes

---

<sup>656</sup> *Ibid.* Artículos 48, 49 y 50.

<sup>657</sup> *Ibid.* Artículos 27 y 28

<sup>658</sup> Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. Ley Orgánica del Ambiente. Ley No. 7554. Costa Rica. 1995. Artículos 17-24.

<sup>659</sup> Presidente de la República de Costa Rica, Ministerio del Ambiente y Energía y Otros. Reglamento General sobre los Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental. No. 31849-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC. Costa Rica. Artículo 1.

accesibilidad universal y mejor calidad de vida dentro de su ambiente geográfico y en todo el territorio nacional a través del desarrollo urbano.<sup>660</sup>

En cuanto al tema de este trabajo de investigación, la referida ley regula los siguientes aspectos:

- Planes de ordenamiento territorial: artículos 5, 11, 12, 13, 14, 15 y 16. La planificación territorial se realiza mediante un sistema integrado y jerarquizado de planes, comprendiendo planes nacionales, regionales, locales y parciales.<sup>661</sup>
- Autoridades Urbanísticas y Coordinación Interinstitucional: artículos del 6 al 10. De estos artículos cabe destacar que es el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial a través del Viceministerio de Ordenamiento Territorial (según la Ley No. 61 del 23 de octubre del 2009 que reorganiza el Ministerio de Vivienda y establece el Viceministerio de Ordenamiento Territorial)<sup>662</sup> y los municipios los encargados del desarrollo urbano, debiendo el primero formular y ejecutar la política nacional así como elaborar los planes nacionales y regionales, y las segundas tienen la competencia de realizar y aprobar los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano a nivel local y cooperar con los planes regionales y nacionales. Estos planes requieren de un proceso de coordinación interinstitucional, lo que quiere decir que, tanto el Ministerio como las municipalidades podrán solicitar la colaboración de organismos y entidades competentes para la elaboración de los mismos.<sup>663</sup>
- Aprobación y Ejecución de los Planes: artículos 20, 21, 22, 23 y 24. La aprobación de los planes nacionales y regionales son aprobados por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento territorial por medio de decreto

---

<sup>660</sup> Asamblea Nacional de Panamá. Ley No. 6 que reglamenta el Ordenamiento Territorial para el Desarrollo Urbano y dicta otras Disposiciones. Panamá. 2006. Artículo 1.

<sup>661</sup> *Ibíd.* Artículos 11.

<sup>662</sup> Asamblea Nacional de Panamá. Ley No. 61 que reorganiza el Ministerio de Vivienda y establece el Viceministerio de Ordenamiento Territorial. Panamá. 2009. Artículos 9, 12, 13 y 16.

<sup>663</sup> *Ibíd.* Artículos 6, 7, 8 y 9.

ejecutivo, y los locales por las municipalidades a través de acuerdo municipal.<sup>664</sup>

La ejecución de los planes regionales y nacionales son responsabilidad de las autoridades competentes, bajo la coordinación y orientación del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, y los locales son ejecutados por los municipios con la supervisión de la Junta de Planificación Municipal.<sup>665</sup> Es aquí donde se encuentra el control político de la planificación urbanística, que en el caso de Guatemala le concierne a la SEGEPLAN y a los Consejos Municipales.

En relación a los planes reguladores, Panamá contempla uno denominado Plan Regulador y Zonificación<sup>666</sup>, señalando para sus efectos definiciones y la respectiva división de las distintas zonas para la utilización del suelo.

Los permisos de construcción se encuentran regulados en el artículo 1313 del Código Administrativo de la República de Panamá<sup>667</sup>, sin embargo, el consejo municipal del Distrito de San Miguelito emitió el Acuerdo No. 37, en el que se acuerda sobre los proyectos de construcción, estableciendo los permisos para construir en el artículo 1.<sup>668</sup>

Para concluir con el apartado, en la Ley General de Ambiente de la República de Panamá se regulan los procesos de evaluación de impacto ambiental entre los artículos 23 y 30, estableciéndose un capítulo para determinar su contenido, cumplimiento y función.<sup>669</sup>

#### **4.4.8 Chile**

---

<sup>664</sup> *Ibid.* Artículo 20.

<sup>665</sup> *Ibid.* Artículo 22.

<sup>666</sup> Ministerio de Vivienda y ordenamiento Territorial. Plan Regulador y Zonificación. Panamá. Capítulos i, II, y III.

<sup>667</sup> Asamblea Nacional de Panamá. Código Administrativo de la Nación. Ley 1.a. Panamá. 1916. Artículo 1313.

<sup>668</sup> Consejo Municipal del Distrito de San Miguelito. Acuerdo No. 37 "Proyectos de Construcción". Panamá. 2009. Artículo 1.

<sup>669</sup> Asamblea Legislativa de Panamá. Ley General de Ambiente de la República de Panamá. Ley. No. 41. Panamá. 1998. Artículos 23-30.

En Chile la vinculación urbanística se regula en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, esta normativa de acuerdo con el artículo 2 contiene tres niveles de acción, los cuales son la ley general, la ordenanza general (que se refiere a las disposiciones reglamentarias) y las normas técnicas (contiene las características técnicas de los proyectos, materiales y sistemas de construcción de los proyectos materiales).<sup>670</sup>

La ley General de Urbanismo está compuesta por cuatro títulos más el título final, el título primero trata sobre las disposiciones generales, el segundo sobre la planificación urbana, el tercero sobre la construcción y el cuarto de las viviendas económicas. Esta ley regula los siguientes aspectos:

- Artículo 4: “Al Ministerio de Vivienda y Urbanismo corresponderá, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta Ley y su Ordenanza General, mediante circulares, las que se mantendrán a disposición de cualquier interesado. Asimismo, a través de las Secretarías Regionales Ministeriales, deberá supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial.”<sup>671</sup>

En Chile la vigilancia y el control de la planificación urbanística recae en las secretarías regionales del ministerio de Vivienda y Urbanismo, lo que significa que en ellas recae una responsabilidad muy importante, consistente en velar que por lo dispuesto en la ley sea cumplido y que los planes y materia de construcción sea estrictamente legal.

- Artículo 5: “A las Municipalidades corresponderá aplicar esta ley, la Ordenanza General, las Normas Técnicas y demás Reglamentos, en sus

---

<sup>670</sup> Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Ley General de Urbanismo y Construcciones. Decreto No 458 DFL 458. Chile. 1975. Artículo 2.

<sup>671</sup> *Ibíd.* Artículo 4.

acciones administrativas relacionadas con la planificación urbana, urbanización y construcción, y a través de las acciones de los servicios de utilidad pública respectivos, debiendo velar, en todo caso, por el cumplimiento de sus disposiciones.”<sup>672</sup>

Las municipalidades, al igual que en Guatemala, se encargarán del desarrollo urbano dentro de su competencia territorial, siempre cumpliendo con lo dispuesto en la ley y reglamentos, cubriendo las necesidades urbanas de los habitantes y procurando la seguridad de las construcciones.

- Los artículos 8 y 9 estipulan que las municipalidades contarán con un Director de Obras, los cuales tendrán entre otras funciones la de otorgar el permiso de ejecución de obras.<sup>673</sup>
- En el artículo 10 se establece que las municipalidades con un centro urbano con más de 50,000 habitantes deberá contar con un Asesor Urbanista, quien estudiará el plan regulador urbano o comunal, revisará los planos de subdivisión , loteo y urbanización y estudiará los programas anuales de desarrollo comunal.<sup>674</sup>

Se determina pues, que la legislación chilena cuenta con otros controles para el desarrollo urbano, que funcionan como entes revisores y consultores para los proyectos urbanizadores, encontrándose entre estos los planes reguladores y las licencias de construcción.

- Artículo 29 regula la Planificación Urbana Nacional.<sup>675</sup>

---

<sup>672</sup> *Ibíd.* Artículo 5.

<sup>673</sup> *Ibíd.* Artículos 8 y 9.

<sup>674</sup> *Ibíd.* Artículo 10.

<sup>675</sup> *Ibíd.* Artículo 29.

- Artículos del 30 al 32 estipulan la Planificación Urbana Regional.<sup>676</sup>
- Artículos del 33 al 40 establecen lo referente a los Planes Reguladores Intercomunales.<sup>677</sup>
- Artículos del 41 al 51 tratan sobre los Planes Reguladores Comunales.<sup>678</sup>
- Artículos 105 y 107 refieren al diseño de las obras y los estándares de calidad de las construcciones.<sup>679</sup>
- Artículo 116 regula lo relativo a los permisos de construcción otorgados por la Dirección de Obras Municipales.<sup>680</sup>

Es pertinente señalar que la legislación urbana de Chile es muy completa y regula aspectos importantes para el desarrollo urbano y que por supuesto dan seguridad a los propietarios de inmuebles que el uso del suelo cumple con las normas generales, técnicas y reglamentarias, siendo indispensable para el comprador de inmuebles precisamente en el caso de las constructoras de complejos habitacionales, ya que deberán de cumplir con lo estipulado en la ley y así mismo el trabajo municipal para garantizar la seguridad del terreno habitable.

Por último, en los artículos del 8 al 25 de la Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente se norma el sistema de evaluación de impacto ambiental<sup>681</sup>, también se encuentra el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, que establece los procedimientos y obligaciones de presentar el estudio por los iniciadores de obras que afecten al medio ambiente<sup>682</sup>.

---

<sup>676</sup> *Ibíd.* Artículos 30 al 32.

<sup>677</sup> *Ibíd.* Artículos 33 al 40.

<sup>678</sup> *Ibíd.* Artículos 41 al 51.

<sup>679</sup> *Ibíd.* Artículos 105 y 107.

<sup>680</sup> *Ibíd.* Artículo 116.

<sup>681</sup> Congreso de Chile. Ley sobre las Bases Generales del Medio Ambiente. Ley No. 19.300. Chile. Artículos del 8 al 25.

<sup>682</sup> Ministerio Secretaría General de la Presidencia. Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. D.S. No. 95. Chile. 2001. Artículo 1.



#### 4.4.9 España

España cuenta con una legislación sobre el suelo y la urbanización muy estructurada, basada principalmente en los principios que rigen el desarrollo territorial y urbano de una manera sostenible con la participación ciudadana y política públicas implementadas para el efecto.

Como primer punto legislativo se encuentra la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Territorial, cuyo objeto se establece en el artículo primero señalando que “La presente Ley tiene por objeto establecer el régimen urbanístico de la propiedad del suelo y regular la actividad administrativa en materia de urbanismo con el carácter pleno, básico o supletorio que, para cada artículo, se determina expresamente.”<sup>683</sup>

De conformidad con la referida ley, la actividad urbanística se refiere al planeamiento urbanístico, ejecución del planeamiento, intervención del ejercicio de las facultades del dominio relativas al uso del suelo y edificación y a la intervención en la regulación del mercado de los suelos. Por lo que se contemplan los siguientes aspectos relevantes para la presente investigación:

- “Artículo 5 se le da una función social a la propiedad.
- Artículo 7: plusvalía del suelo.
- Artículo 8: utilización del suelo conforme a la ordenación territorial.
- Artículo 9: clasificación del suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable.
- Capítulo II del Título II que comprende los artículos del 15 al 17: Régimen del suelo no urbanizable.
- Capítulo III del Título II comprende los artículos del 19 al 45, referente al Régimen del suelo urbano y urbanizable. En el que se estipulan cuestiones como las facultades urbanísticas, derecho a urbanizar, derecho al aprovechamiento urbanístico y derecho a edificar.

---

<sup>683</sup> Rey de España junto con el Consejo de Ministros. Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Real Decreto Legislativo 171992. España. 1992. Artículo1.

- Artículo 33: refiere a la adquisición del derecho a edificar o licencia de edificación.
- El Título III regula el Planeamiento Urbanístico, aquí se encuentran los instrumentos de ordenación consistentes en el plan nacional, los planes directores territoriales de coordinación, la ordenación urbanística de los municipios a través de los planes generales municipales (planes parciales, planes especiales, programas de actuación urbanística y estudios de detalle) y normas complementarias y subsidiarias de planeamiento.
- Artículo 101 referente a la redacción de los planes por organismos públicos, concesionarios de servicios públicos y particulares.
- Artículos 126 y 127 regulan la revisión de los planes por el Gobierno y ayuntamientos.
- Título IV estipula la ejecución del planeamiento comprendiendo los artículos del 140 al 205.
- En el artículo 242 se encuentran los actos sujetos a licencia municipal, estando los de edificación y uso del suelo.
- El artículo 261 estipula la inspección urbanística por el alcalde, quien revisara que los proyectos y obras cumplan con las condiciones exigidas por la ley.”<sup>684</sup>

En España se aprueba recientemente el Real Decreto 7/2015 que es la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y su objeto está destinado a la igualdad en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de los deberes relacionados al suelo, un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano a través del impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes y asimismo cimentar las bases económicas y medioambientales del régimen

---

<sup>684</sup> *Ibíd.* Artículos 5, 7, 8, 9, 15, 19, 33, 101, 126, 127, 140, 242 y 261.

jurídico del suelo, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las administraciones públicas en la materia.<sup>685</sup>

Como se logra identificar, España cuenta con una regulación urbanística realmente completa y específica sobre la materia de planificación y desarrollo urbano, estableciendo derechos, deberes y las pautas a seguir para cumplir con la función social de la propiedad, que le corresponde tanto al sector público como al sector privado; en este sentido, Guatemala regula la materia urbanística de una manera escueta, sin embargo, establece las cuestiones básicas para generar una vinculación urbanística, aunque no lo hace tan explícitamente como España.

---

<sup>685</sup> Rey de España junto con el Consejo de Ministros. Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Real Decreto 7/2015. España. 2015. Artículo 1.

## **CAPÍTULO 5:**

### ***Presentación, Análisis y Discusión de Resultados***

El análisis del presente trabajo investigativo tuvo su desenvolvimiento en base a la doctrina relacionada a instituciones de carácter civil, mercantil, bancaria y administrativa, así como también de la legislación vigente de las mencionadas ramas, con el objeto de determinar qué garantías se contemplan para proteger al consumidor o adquirente inmobiliario frente a los aspectos obligacionales, contractuales, urbanísticos y registrales.

El método de investigación consistente en monografía permitió realizar un documento de consulta y recopilatorio de las garantías en la adquisición de bienes inmuebles, las cuales, como se recalcó a lo largo del trabajo, se encuentran dispersas en distintas normativas. De esta recopilación surgieron las unidades de análisis que proyectan los resultados derivados de la pregunta de investigación y de los objetivos tanto generales como específicos.

Dentro de la logística del desarrollo de esta investigación se encontraba la comparación de legislación extranjera frente a la de Guatemala, y precisamente para el análisis y confrontación de los resultados arrojados por este estudio se utiliza como instrumento el cuadro de cotejo, con la función de mostrar los elementos que sirven como fuente primaria de la información.

A continuación se establece el resultado arrojado por el cuadro de cotejo (instrumento utilizado en el presente trabajo de investigación, ver anexo 5) en el que se confrontan las normas nacionales e internacionales referentes a las garantías en la adquisición de bienes inmuebles:

Como se logra establecer a partir del cuadro de cotejo, las legislaciones comparadas contemplan la mayoría de garantías en la adquisición de bienes inmuebles, sin embargo, es destacable indicar que ninguna cuenta con una normativa específica o un apartado especial que las regule como tal, y menos a favor del adquirente inmobiliario. A excepción del derecho de retención del comprador en Guatemala y el contrato de arrendamiento financiero, todos los sistemas jurídicos coinciden en la materia en que regulan las distintas figuras legales, tales como el derecho civil, bancario, mercantil y administrativo, incluyéndose en esta última el ámbito ambiental y urbano.

He aquí la recopilación de las garantías en la adquisición de bienes inmueble, tal y como se señaló en un principio, estas no están compiladas en un cuerpo legal sino que su dispersión las caracteriza, además es digno de mención que estos mecanismo fungen como medios de protección en la adquisición de bienes inmuebles y como se indicó en el capítulo primero su protección es comprendida principalmente en las obligaciones de dar cuya transmisión de la propiedad es en una relación entre vivos.

Como primer punto a analizar se encuentra los medios de protección de las obligaciones desarrollados en el capítulo segundo del presente trabajo de investigación, consistentes en las arras, la cláusula indemnizatoria y el derecho de retención; las dos primeras se encuentran normadas por todos los marcos jurídicos comparados y todos conllevan la misma función de asegurar el cumplimiento del vendedor, y en caso de incumplimiento el resultado será el de una pérdida económica. Ahora bien, el derecho de retención del comprador se legisla solamente en el derecho guatemalteco, pero las demás regulaciones contemplan la retención del pago, y en atención a su finalidad, ambas figuras tienden a proteger el cumplimiento, ejerciendo presión para el vendedor de garantizar la entrega y posesión pacífica del bien inmueble.

El siguiente indicador es la seguridad jurídica que otorga el Registro de la Propiedad al inscribir los títulos y actos traslativos de dominio, la cual, tal y como se explicó en el segundo capítulo es una garantía en la adquisición de inmuebles ya que le da certeza y tutela judicial al derecho de propiedad; todos los sistemas jurídicos llegan a un punto en

común, y es que la fe pública registral le dota veracidad y certeza jurídica al derecho de propiedad, brindándole el respaldo judicial en caso de que se transgreda el derecho y también lo hace valer frente a terceras personas de mala fe, convirtiéndose en un trámite que garantiza el derecho de la propiedad inmueble. Muy relacionado al tema registral se encuentran los contratos de promesa de venta y el contrato de compraventa, puesto que deberán de otorgarse en escritura pública para su posterior inscripción en el registro respectivo por ser un bien inmueble el objeto de la negociación.

Los contratos de promesa de venta y compraventa son contemplados en todas las legislaciones comparadas, compartiendo criterios similares y son muy contadas las diferencias que pueden encontrarse. En cuanto al primero, configura una garantía para la adquisición de bienes inmuebles en virtud de que su principal objeto es la celebración de un contrato de compraventa futuro, obligando al vendedor a enajenar el inmueble al vencimiento del plazo; y el segundo asegura la entrega y transmisión de la propiedad, convirtiéndose en la herramienta idónea para obtener la propiedad de bienes inmuebles. Hay que tener en cuenta que en estos negocios se pueden pactar los medios de protección de las obligaciones mencionados con antelación, que refuerzan el negocio jurídico y que también son garantías en la adquisición.

El resultado obtenido en relación al contrato de arrendamiento financiero inmobiliario es que no todos los sistemas jurídicos de las unidades de análisis regulan una normativa específica al mismo, dejando a las partes la libertad de contratación en cuanto a la celebración de los mismos, sin embargo, es necesario que se contemple debido a que son contratos que se prestan a abusos, ya que en la práctica se realizan a través de contratos de adhesión, en los cuales suelen existir cláusulas que convienen principalmente al arrendante financiero, por ello es preciso marcar los límites para esta modalidad de arrendamiento. Aun así, al finalizar estos contratos, el arrendatario tiene la opción de adquirir en propiedad el bien inmueble arrendado, es por esta promesa unilateral que el leasing inmobiliario representa una garantía para la adquisición de

bienes inmuebles, pues en la preparación del contrato se definen las normas que aseguran esta futura adquisición.

Otro resultado obtenido del cuadro de cotejo es en referencia al préstamo hipotecario, el cual se encuentra definido escuetamente en la mayoría de legislaciones, a excepción de España que establece las normativas específicas para su otorgamiento, es que tanto en los marcos regulatorios legales como en la doctrina, se coincide que consiste en la financiación destinada exclusivamente para la adquisición de vivienda, lo que representa un apoyo y soporte económico, sin embargo éste no es más que un crédito que se adeuda y se deberá garantizar el pago del mismo a través de la hipoteca de la vivienda a adquirir. Por lo tanto el préstamo hipotecario es una garantía para financiar la adquisición de inmuebles, cubriendo el aspecto económico pero a su vez representan una carga a futuro.

Para finalizar con los resultados arrojados por el cuadro de cotejo, la vinculación urbanística se encuentra presente en los sistemas jurídicos analizados, ya que, como se vio en el capítulo tercero, es un factor muy importante en materia edáfica, ya que es a través de la correcta planificación del territorio, el estudio del suelo, la calidad de la construcción y la evaluación de los riesgos en que se garantiza la viabilidad del bien inmueble a adquirir. Es por ello que tanto la doctrina como los sistemas jurídicos comparados establecen a su modo que es a través del desarrollo urbano y ambiental que se logra la calidad de vida de los habitantes, pues se cubren necesidades básicas como lo es la vivienda, los servicios públicos básicos y las medidas ecológicas y ambientales que propician el resguardo de la integridad humana.

Una vez establecidos los resultados y el análisis de los mismos, se estima oportuno proceder a verificar si la pregunta de investigación que dio punto de partida al presente trabajo de investigación fue resuelta. La interrogante planteada es la siguiente: *¿Cuáles son las garantías que se aplican para la adquisición de bienes inmuebles y qué similitudes y diferencias existen entre la legislación guatemalteca y otros sistemas jurídicos extranjeros en relación a dichas garantías?*

A lo largo de la investigación se analizó una diversidad de figuras legales contenidas en la doctrina y las leyes, correspondiendo todas a un fin en común, el cual es garantizar y asegurar la adquisición de la propiedad de bienes inmuebles, cada una a través de su particular forma de protección. A raíz de esto se pueden mencionar las arras, el derecho de retención del comprador, la cláusula de indemnización, el contrato de promesa, el contrato de compraventa, el leasing financiero, el préstamo hipotecario, la seguridad jurídica que otorga el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de los contratos traslativos de dominio en escritura pública, principio contractual de autonomía de la voluntad, consensualista y libertad de contratación, la planificación territorial consistente en planes reguladores, planes de ordenamiento territorial y planes urbanísticos, licencias de construcción y estudios de impacto ambiental, cuya función garantista ha sido explicada con anterioridad.

En relación a la segunda parte de la pregunta de investigación, básicamente las legislaciones comparadas presentan más similitudes que diferencias, comenzando con el tema de las obligaciones y su cumplimiento, todas establecen mecanismos comunes como las arras y la cláusula de indemnización para asegurar que la prestación debida se ejecute, así mismo los contratos de promesa y compraventa estipulan reglas que hacen de estos contratos perfectos para la adquisición de bienes inmuebles.

Una de las diferencias que resultan de la comparación legal es que Guatemala es un país que tiene un amplia gama de leyes que es casi posible pensar que todo se encuentra normado, sin embargo, no existe una legislación que regule el leasing inmobiliario, también carece de normativa urbanística que explique y desarrolle detalladamente el proceso de urbanización y las distintas planificaciones, como lo es el caso de Chile, España, México, El Salvador, Nicaragua, Honduras y Panamá.

Otra diferencia es la exclusividad del derecho de retención del inmueble del comprador en el Código Civil, que no se encuentra establecido en ninguno de los sistemas jurídicos comparados, sin embargo, éstos si contemplan el derecho del comprador a retener el precio en el caso de perturbaciones y amenazas a la propiedad inmueble en el contrato de compraventa.



En cuanto al préstamo hipotecario, las legislaciones, a diferencia de España, presentan deficiencias en su regulación, pues es una figura bancaria que no va mas allá de ser una operación activa de los Bancos, basándose en las reglas básicas del contrato de mutuo con el destino de que se otorga para adquirir la vivienda.

A través de la resolución de la pregunta de investigación, se logra establecer que se cumplió con el siguiente objetivo general:

- Determinar las garantías que se aplican para la adquisición de bienes inmuebles y efectuar un estudio de derecho comparado a efecto de establecer similitudes y diferencias entre Guatemala y otros sistemas jurídicos extranjeros en relación a las garantías de adquisición de bienes inmuebles.

De la misma manera se alcanzaron los siguientes objetivos específicos:

- Explicar en qué consisten las garantías en la adquisición de bienes inmuebles.

Para afinar detalles, es indispensable señalar que las garantías en la adquisición de bienes inmuebles consisten en aquellos medios a través de los cuales el consumidor inmobiliario obtiene la certeza de que el inmueble le será entregado en propiedad, y que dicho bien cumple con los siguientes requisitos: se transfiere de forma legal, cumple con los estándares de calidad y que no se encuentre limitada por terceros.

- Establecer la función de las garantías en la adquisición de bienes inmuebles.

La función de las garantías en la adquisición de bienes inmuebles es la de proteger la transmisión de la propiedad al nuevo propietario.

- Analizar la finalidad de las garantías en la adquisición de bienes inmuebles.

La finalidad de las garantías en la adquisición de bienes inmuebles es el efectivo cumplimiento de la obligación de entregar el bien inmueble y que este sea seguro para la persona que la compra.

- Realizar un estudio de derecho comparado entre los sistemas jurídicos de España, México, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y Chile en contraste con Guatemala en relación a las garantías en la adquisición de bienes inmuebles.

Los resultados obtenidos del presente trabajo de investigación son satisfactorios, ya que, si bien es cierto, no existe una regulación especial o un apartado específico sobre la protección y garantías en la adquisición de bienes inmuebles, se cumplió con los objetivos planteados y se resolvió la incógnita de la presente investigación.



## **Conclusiones**

1. Dentro de la legislación guatemalteca existen mecanismos destinados a garantizar la adquisición de los bienes inmuebles, cuya importancia radica en asegurar principalmente la obligación de la entrega del inmueble, lo que a su vez conlleva certificar la calidad, certeza jurídica y viabilidad del mismo.
2. Las arras, la cláusula de indemnización y el derecho de retención del comprador son garantías en la adquisición de bienes inmuebles, ya que fungen como medios de protección de la obligación de entregar el inmueble al momento de ejercer presión y traer como consecuencia una sanción tanto pecuniaria como material en el caso de la inejecución de lo convenido.
3. La seguridad jurídica que otorga el Registro de la Propiedad a través de su fe pública registral configura una garantía para la adquisición de bienes inmuebles, en virtud de que una vez el derecho de propiedad sea inscrito ninguna persona podrá afectar, perturbar o violar el mismo, pues se tiene por cierto lo establecido en el Registro y tendrá tutela judicial en el supuesto que sea transgredido dicho derecho.
4. Los principios contractuales de la autonomía de la voluntad y consensualista son garantías personales y primarias en la adquisición de bienes inmuebles, en el sentido de que al momento de convenir en un contrato traslativo de dominio, el deseo y ánimo de enajenar y adquirir el inmueble son elementos que dotan de confianza y veracidad al negocio, convirtiendo al contrato en ley para las partes, haciéndolo de carácter obligatorio salvo que la ley exprese lo contrario.
5. El contrato de promesa de compraventa, por su carácter preparatorio es una garantía para la adquisición de bienes inmuebles, ya que su objeto primordial es generar la obligación de la celebración de un contrato futuro consistente en la compraventa de un inmueble, garantizándole al adquirente inmobiliario que

vencido el plazo inmediatamente se deberá enajenar el bien como resultado del cumplimiento de la promesa.

6. El contrato de promesa de compraventa constituye una doble garantía para el cumplimiento de la obligación, pues en el mismo se pueden estipular arras y cláusula de indemnización, y en el caso que el vendedor al vencimiento del plazo no cumple con la celebración del futuro contrato de compraventa de bien inmueble, tenga como resultado una consecuencia económica considerable.
7. El contrato de compraventa es el negocio jurídico traslativo de dominio por excelencia, por lo tanto es una garantía en la adquisición de bienes inmuebles ya que se asegura directamente la principal obligación del vendedor, la cual consiste en la enajenación de la propiedad y la entrega del inmueble al comprador, además de que se pueden convenir los mecanismos de protección para el cumplimiento de la referida prestación, tomando en cuenta que se celebra en escritura pública para hacerlo valer frente a terceros y se inscribe en el Registro de la Propiedad respectivo.
8. Al celebrar un contrato de compraventa es necesario que el vendedor acredite la propiedad del inmueble con el título de propiedad o certificado de propiedad extendido por el Registro de la Propiedad respectivo, siendo este una garantía en la adquisición de inmuebles.
9. En el contrato de compraventa la obligación del vendedor de garantizar la entrega y posesión pacífica del bien inmueble es una garantía para el adquirente inmobiliario, y de no cumplirse podrá procederse al derecho de retención del comprador.
10. El arrendamiento financiero habitacional o leasing inmobiliario es un contrato que a primera fase no es una garantía pero que puede llegar a serlo puesto que en esencia es una promesa unilateral, en la que el arrendante tiene la opción de

adquirir en propiedad el bien inmueble arrendado, teniendo los contratantes la posibilidad de establecer convenios relativos a la no enajenación ni gravamen del inmueble.

11. Si bien es cierto el préstamo hipotecario es una garantía económica para adquirir la vivienda, este es un arma de doble filo, ya que consiste en obtener un préstamo en dinero cuyo destino es financiar la compra de una vivienda y precisamente ese inmueble es el que será dado en hipoteca como garantía del pago de la deuda al banco que otorgó dicho préstamo.
12. La subrogación en el préstamo hipotecario constituye garantía en la financiación de la adquisición de bienes inmuebles, ya que el deudor cuando detecte abusos o altas en la tasa de interés, podrá solicitar la subrogación del prestamista, cambiando a una institución bancaria que le ofrezca mejores beneficios financieros.
13. La vinculación urbanística es muy importante para la adquisición de bienes inmuebles, pues es el sistema de desarrollo territorial que revisa los aspectos del suelo, lo que ofrece un nivel de seguridad del territorio y la habitabilidad de las zonas, logrando evitar los riesgos que atenten con la integridad física y la vida de los habitantes.
14. Los instrumentos de planificación urbanística son garantía para la adquisición de bienes inmuebles pues es a través de ellos que se determinara la organización del suelo, la zonificación y localización para establecer la viabilidad del asentamiento y en este caso de las construcciones de inmuebles o complejos habitacionales.
15. En el ámbito de la adquisición de vivienda en construcción las garantías consisten en la licencia de construcción y los materiales a emplear, pues significa que la Municipalidad avala la edificación por ser propicia en la zona o localidad

que se encuentra y además la calidad de la misma estará determinada por los materiales de construcción.

16. Los estudios de impacto ambiental son garantía de que el proyecto habitacional en el que se adquirirá la propiedad inmueble es segura, no presenta riesgos para la infraestructura, la viabilidad del suelo y la calidad ambiental que asegura la vida del comprador.

## **Recomendaciones**

1. El Congreso de la República de Guatemala debería considerar en la legislación guatemalteca a las garantías enfocadas a las personas que adquieren bienes inmuebles, ya que se regulan garantías en beneficio para el enajenante o acreedor.
2. Es necesario que las instituciones, juristas y personas que traten tópicos civiles desarrollen y amplíen doctrinariamente el tema de las garantías en la adquisición de bienes inmuebles a favor del adquirente inmobiliario.
3. El Congreso de la República de Guatemala debe de amparar al consumidor inmobiliario en La Ley de Protección al Consumidor y Usuario de Guatemala, incluyendo aspecto como definiciones, protecciones legales e institucionales, los derechos conferidos y las garantías que los vendedores o promotores de bienes raíces deben brindar al adquirir bienes inmuebles.
4. Es indispensable que el Congreso de la República de Guatemala regule en la Ley de Bancos de Guatemala un apartado específico sobre préstamo hipotecario, así como la obligación de las entidades bancarias de brindar guías e información física y electrónica sobre este método de financiación.
5. El Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda debe de brindar información y publicar una guía física y electrónica para el comprador de la vivienda, en la que se incluyan aspectos sobre el esquema técnico de una vivienda, materiales de construcción, evaluación de la calidad de los materiales de construcción, normás de seguridad de la vivienda, duración de un inmueble, capacidad de las viviendas, medios de financiamiento y recomendaciones generales.
6. El Registrador General de la Propiedad debe contemplar entre las funciones del Registro de la Propiedad la de proporcionar una guía física y electrónica para la



compra de vivienda, estableciendo aspectos que infieran en la seguridad del consumidor o adquirente inmobiliario, tales como sectores, características, el historial de la vivienda, indicaciones contractuales, referencias legales, información hipotecaria y medios de financiamiento.

7. Es recomendable que las personas que estén interesadas en adquirir un bien inmueble se informen acerca de las condiciones tanto infraestructurales como legales del mismo, recopilando la documentación necesaria para el efecto. Esta documentación puede consistir en el certificación extendida por el Registro de la Propiedad donde se encuentre el historial del inmueble, planos del inmueble, licencias de construcción si es el caso, fotocopia legalizada o testimonio de la escritura pública de compraventa para verificar que el bien se adquirió legalmente por el enajenante, los pagos de los impuestos al día, estudios de impacto ambiental y todos aquellos documentos relacionados con el inmueble a adquirir.

## REFERENCIAS

### Bibliográficas

- ✓ Acedo Penco, Ángel. *Teoría general de las obligaciones*. España. Editoriales Dykinson. 2011. Segunda Edición.
- ✓ Alonso Timón, Antonio Jesús. *Introducción al Derecho Urbanístico*. España. Editorial Tirant Lo Blanch. 2da Edición. 2013.
- ✓ Alvarado Sandoval, Ricardo y José Antonio Gracias González. *Procedimientos Notariales dentro de la Jurisdicción Voluntaria Guatemalteca*. Guatemala. Editorial Estudiantil Fenix. 2006. Segunda Edición.
- ✓ Alvarado Sandoval, Ricardo y José Antonio Gracias González. *El Notario ante la Contratación Civil y Mercantil*. Guatemala. Editorial Estudiantil Fenix. 2011. Cuarta Edición.
- ✓ Álvarez Loera, Graciela. *Nociones de Derecho Civil y Mercantil*. México. Instituto Politécnico Nacional. 2010.
- ✓ Aguilar Basurto, Luis Arturo. *Derecho de los Bienes: Patrimonio, Derechos Reales, Posesión y Registro Público*. México. Editorial Miguel Ángel Porrúa. 2008.
- ✓ Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Derecho de Obligaciones*. Guatemala. Litografía Orión. 2007. Cuarta Edición.
- ✓ Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Derecho de Sucesiones*. Guatemala. Litografía Orión. 2009. cuarta Edición.

- ✓ Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *El Negocio Jurídico*. Guatemala. Editorial Serviprensa. 2003. Tercera Edición.
  
- ✓ Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Los Contratos Civiles en Particular*. Guatemala. Editorial Serviprensa. 2009.
  
- ✓ Anguita Villanueva, Luis A. *El Derecho de Propiedad Privada en los Bienes de Interés Cultural*. España. Editoriales Dykinson. 2006. Segunda Edición.
  
- ✓ Arteaga Carvajal, Jaime. *De los Bienes y su Dominio*. Colombia. Ediciones Rosaristas. 1994.
  
- ✓ Baqueiro Rojas, Edgard y Rosalía Buenrostro Báez. *Derecho de Familia y Sucesiones*. México. Editorial Oxford. 2004.
  
- ✓ Baqueiro Rojas, Edgard. *Diccionario de Derecho Civil. Volumen I*. México. Ediciones Harla. 1997.
  
- ✓ Bejarano Sánchez, Manuel. *Obligaciones Civiles*. México. Editorial Harla. 1983. Segunda Edición.
  
- ✓ Brañas, Alfonso. *Manual de Derecho Civil. Libros I, II Y III*. Guatemala. Editorial Estudiantil Fenix. Octava edición. 2009.
  
- ✓ Borrell y Soler, Antonio M. *Derecho Civil Español. Tomo Segundo Derechos Reales*. España. BOSCH, Casa Editorial. 1955.
  
- ✓ Buonocore Vincenzo y Otros. *El Leasing, Aspectos Privatísticos y Tributarios*. Traducido por: Carlos Alberto Pazos. Argentina. Editorial Abeledo-Perrot. 1990.

- ✓ Cabanellas, Guillermo. *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*. Revisada actualizada y ampliada por Luis Alcala Zamora y Castillo Tomo VII. Argentina. Editorial Heliasta. 2001. Vigésima Séptima Edición.
- ✓ Cabero Diéguez, Valentín. *Evaluación del Impacto Ambiental como Instrumento para el Desarrollo Sostenible*. España. Ediciones Universidad de Salamanca. 2010.
- ✓ Caicedo Escobar, Eduardo. *Derecho Inmobiliario Registral, Registro de la Propiedad y Seguridad Jurídica*. Colombia. Editorial Temis. 1997.
- ✓ Calegari de Grosso, Lydia. *Contrato de Leasing, Legislación y Jurisprudencia*. Argentina. Editorial Abeledo-Perrot. 2001.
- ✓ Calvo San José, María José. *La Función Social de la Propiedad y su Proyección en el Sistema de Compensación Urbanística* Ediciones Universidad de Salamanca. España. 2000.
- ✓ Castán Tobeñas, José. *Derecho Civil Español, Común y Floral. Tomo III. Derecho de Obligaciones, La obligación y el Contrato en General*. España. Editorial Reus. 1983. 13ª Edición.
- ✓ Carral y de Teresa, Luis. *Derecho Notarial y Derecho Registral*. México. Editorial Porrúa. 1983. Séptima Edición.
- ✓ Castillo González, Jorge Mario. *Derecho Administrativo, Teoría General y Procesal*. Guatemala. Editorial Impresiones Gráficas. 2013. Vigésima tercera edición.

- ✓ Cervera Pascual, Guillem. *La Renovación Urbana y su Régimen Jurídico: Con especial referencia a la Ley de economía sostenible. Ley 2/2011, de 4 de marzo, y el Real Decreto-Ley 8/2011, de 8 de julio.* España. Editorial Reus. 2013.
  
- ✓ Chuliá, Francisco Vincent. *Introducción al Derecho Mercantil.* España. Editorial Tirant Lo Blanch. 2007. Vigésima edición.
  
- ✓ Colin, Ambroise y Henry Capitant. *Derecho Civil, Bienes, patrimonio y derechos reales. Volumen 2.* Traducido por Nicolás Romero. México. Editorial Jurídica Universitaria. 2002.
  
- ✓ Contreras Ortiz, Rubén Alberto. *Obligaciones y Negocios Jurídicos Civiles (Parte General).* Guatemala. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Rafael Landívar. 2010.
  
- ✓ Contreras Ortiz, Rubén Alberto. *Obligaciones y Negocios Jurídicos Civiles (Parte Especial: Contratos).* Guatemala. Instituto de Investigaciones Jurídicas. 2008.
  
- ✓ Cornejo, Américo Atilio. *Derecho Registral.* Argentina. Editorial Astreal. 1994.
  
- ✓ Cortés, Luis Javier. *Lecciones de Contratos y Mercados Financieros.* España. Editorial Thomson Civitas. 2004.
  
- ✓ De Pina, Rafael. *Elementos de Derecho Civil Mexicano (Obligaciones Civiles – Contratos en General) Volumen Tercero.* México. Editoriales Porrúa S.A. 1960.
  
- ✓ E. Richter, Marcelo Richter y Alberto Pereira-Orozco. *Derecho Constitucional.* Guatemala. Ediciones de Pereira. 2010. Quinta Edición.
  
- ✓ Espasa. *Diccionario Jurídico.* España. Editorial Espasa Calpe S.A. 2001. Segunda Edición.

- ✓ Espín, Diego. *Manual de Derecho Civil Español. Vol. II Derechos Reales.* España. Editorial Revista de Derecho Privado. 1974. Cuarta Edición.
- ✓ Fazio de Bello, Marta E. *Actos Jurídicos Inscribibles.* Argentina, Ediciones la Roca. 1998.
- ✓ Fernández Vázquez, Emilio. *Diccionario de Derecho Público.* Argentina. Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma. 1981.
- ✓ Figueroa, Lavinia y Daniel Ubaldo Ramírez. *Derecho Registral.* Guatemala. MR LIBROS. 2010.
- ✓ Galicia Aizpurua, Gorka. *Fiducia, Leasing y Reserva de Dominio.* España. Editorial Reus. 2014.
- ✓ García García, José Manuel. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Tomo II.* España. Editorial Civitas S.A. 1999.
- ✓ García Rubio, Fernando. *Problemas Actuales del Derecho Urbanístico.* España. Editorial Dykinson, S.L. 2008.
- ✓ García Urbano, José María. *Instituciones de Derecho Privado (Ciencias Políticas). Tomo II.* España. Universidad Nacional de Educación a Distancia – Madrid. 1995.
- ✓ Gómez de la Serna, Pedro. *Curso Histórico-Exegético del derecho Romano. Tomo I* España. Tercera Edición 1863.
- ✓ Gómez G. Fernando Flores. *Introducción al Estudio del Derecho y Derecho Civil.* México. Editorial Porrúa, S.A. 1978. Segunda Edición.

- ✓ Gómez Gállico, Javier. *Curso Aula Civil: Los Contratos: Aspectos Civiles y Registrales*. España. Centro de Estudios del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. 1986. Segunda Edición.
- ✓ Gutiérrez de Colmenares, Carmen María y Josefina Chacón de Machado. *Introducción al Derecho*. Guatemala. Instituto de Investigaciones Jurídicas. 2007. 6ª reimpresión de la tercera edición.
- ✓ Huerta Ochoa, Carla. *Mecanismos Constitucionales para el Control del Poder Político*. México. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México. 2001. Segunda edición.
- ✓ Jaquenod de Zsögön, Silvia. *Derecho ambiental*. España. Editorial Dykinson. 2004. Segunda Edición.
- ✓ Lacruz Berdejo, José Luis y Otros. *Elementos de derecho civil: derecho de obligaciones. Tomo II, Vol. I*. España. Editoriales Dykinson. 2011. Quinta Edición.
- ✓ Lacruz Berdejo, José Luis y Otros. *Elementos del Derecho Civil III: Derechos Reales. Volumen Primero: Posesión y Propiedad*. España. Editoriales Dykinson. 2003. Segunda Edición.
- ✓ Lacruz Berdejo, José Luis. *Elementos del Derecho Civil. Tomo V: Sucesiones*. España. Editoriales Dykinson. 2009. Cuarta Edición.
- ✓ Lacruz Berdejo, José Luis. *Nociones de derecho civil patrimonial e introducción al derecho*. España. Ediciones Dykinson. 2012. Séptima Edición.
- ✓ Latorre U. Luis F. *Crédito Hipotecario*. Colombia. Águila Negra Editorial. 1928.

- ✓ López de Zavaila, Fernando J. *Curso Introductorio al Derecho Registral*. Argentina. Editorial Víctor P. de Zavaila. 1983.
- ✓ Lorenzetti, Ricardo Luis. *Tratado de los Contratos. Tomo I*. Argentina. Ediciones Rubinzal-Culzoni Editores. 2007. Segunda Edición.
- ✓ Lorenzetti, Ricardo Luis. *Tratado de los Contratos. Tomo III*. Argentina. Ediciones Rubinzal-Culzoni Editores. Segunda Edición. 2007.
- ✓ Madrazo Mazariegos, Sergio y Danilo Madrazo Mazariegos. *Compendio de Derecho Civil y Procesal*. Guatemala. Magaña Terra Editores. 2003.
- ✓ Magallón Ibarra, Jorge Mario. *Instituciones de Derecho Civil. Tomo IV, Derechos Reales*. México. Editorial Porrúa. 2001. Segunda Edición.
- ✓ Magno. *Diccionario Jurídico Consultor Magno*. Argentina. Editorial Circulo Latino Austral. 2010
- ✓ Mansilla Pizá, Emiliano. *Diversos Modos de Adquirir la Propiedad*. México. Universidad Nacional Autónoma de Derecho. 2009
- ✓ Mazeaud, Henri y Jean Mazeaud. *Lecciones de Derecho Civil*. Traducción de: Luis Alcalá-Zamora Castillo. Argentina. Ediciones Jurídicas Europa América. 1962.
- ✓ Montoya Mateos, Patricio. *Gestión de Promociones Inmobiliarias*. España. Ediciones Díaz de Santos. 2015. Segunda Edición.
- ✓ Muñoz, Nery Roberto. *La Forma Notarial en el Negocio Jurídico*. Guatemala. Fundación Infoconsult Editores. Segunda edición. 2002.



- ✓ Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldan. *Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco*. Guatemala. Infoconsult Editores. 2005.
- ✓ Muñoz, Nery Roberto. *Introducción al Estudio del Derecho Notarial*. Guatemala. Infoconsult Editores. 2011. Decima cuarta edición
- ✓ O'callaghan Muñoz, Xavier. *Compendio de Derecho Civil. Tomo II Derecho de Obligaciones*. España. Editoriales Revista de Derecho Privado, Editoriales de Derecho Reunidas. 1994.
- ✓ O'callaghan Muñoz, Xavier. *Compendio de Derecho Civil. Tomo III Derechos Reales e Hipotecario*. España. Editoriales Revista de Derecho Privado, Editoriales de Derecho Reunidas. 1992. Segunda Edición.
- ✓ Orellana, Giovanni y Mario Aguirre Godoy. *Derecho Civil Sustantivo III. IV y V*. Guatemala. Editorial Orellana, Alonso y Asociados. 2009. Segunda Edición.
- ✓ Ospina Fernández, Guillermo y Eduardo Ospina Acosta. *Teoría General del Contrato y del Negocio Jurídico*. Colombia. Editorial Temis. 2000. Sexta Edición.
- ✓ Osterling Parodi, Felipe. *Las Obligaciones*. Perú. Editora Jurídica Grijley. 2007. Octava Edición.
- ✓ Ovalle Favela, José. *Derechos del Consumidor*. México. Universidad Nacional Autónoma de México. 2010.
- ✓ Peré Raluy, José. *Registro del Derecho Civil, Tomo II*. España. Aguilar S.A. Ediciones. 1962
- ✓ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. *Derecho Registral*. México. Editorial Porrúa. 2000. Séptima Edición.

- ✓ Puig Brutau, José. *Fundamentos de Derecho Civil. Tomo III. Volumen I, el derecho real – la posesión. La propiedad – sus límites – adquisición y pérdida. Ejercicio de acciones.* España. Bosch Casa Editorial. 1971. Segunda Edición.
- ✓ Puig Peña, Federico. *Compendio de Derecho Civil Español. Tomo II.* España. Editorial Aranzadi. 1972. Segunda Edición.
- ✓ Ragel Sánchez, Luis Felipe. *Estudio Legislativo y Jurisprudencial del Derecho Obligaciones y Contratos.* España. Editorial Dykinson. 2000.
- ✓ Reca Calvo, Ricardo Pablo. *El Estado y el Ordenamiento Territorial.* España. Universidad Complutense de Madrid. 2000.
- ✓ Roca Sastre, Ramón. *Derecho Hipotecario, Tomo I, Registro de la Propiedad.* España. Bosch, Casa Editorial. 1954. Quinta Edición.
- ✓ Rodríguez Montero, Gustavo E. y Otros. *Aspectos básicos del derecho de propiedad: cuaderno de estudios.* España. Editorial B-EUMED. 2011.
- ✓ Rodríguez Velásquez de Villatoro, Hilda Violeta. *Lecturas seleccionadas y Casos de Derecho Civil IV.* Guatemala. Editorial Estudiantil Fenix, Universidad de San Carlos de Guatemala. 1998. Tercera Edición.
- ✓ Rogel Vide, Carlos. *Derecho de Obligaciones y Contratos.* España. Editorial Reus. 2013.
- ✓ Sánchez, Luis Enrique. *Evaluación de impacto ambiental: conceptos y métodos.* Colombia. Editorial Eco Ediciones. 2010.

- ✓ Treviño García, Ricardo. *Los Contratos Civiles y sus Generalidades*. México. Ediciones McGraw-Hill. 1995. Quinta edición.
- ✓ Valpuesta Fernández, R. y Otros. *Derecho de Obligaciones y Contratos*. España. Editorial Tirant Lo Blanch. 1995. Segunda Edición.
- ✓ Vásquez Ortiz, Carlos Humberto. *Derecho Civil II Los Bienes y demás Derechos Reales, y Derecho de Sucesiones*. Guatemala. Editorial Crockmen.
- ✓ Vidal Taquini, Carlos H. *Derechos Sucesorio. Tomo I*. Argentina. Instituto de Investigaciones Jurídicas y Sociales Ambrosio L. Gioja.

### **Electrónicas**

- ✓ Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba. Esteban Javier Arias Caú. Interpretación judicial en torno al consumidor inmobiliario dentro de la relación de consumo. Argentina. 2008. Disponibilidad y Acceso: <http://www.acaderc.org.ar/doctrina/articulos/interpretacion-judicial-en-torno-al-consumidor>.
- ✓ Alcalde Fernández, Mercedes y Gema Arcusa Moragrena. *Hacia un Urbanismo más sostenible: saneamiento y huertos de autoconsumo*. España. 1998. Disponibilidad y acceso en: [http://habitat.aq.upm.es/boletin/n9/agarc\\_1.html](http://habitat.aq.upm.es/boletin/n9/agarc_1.html).
- ✓ Asesorías AYC. *¿Qué es un Plan Regulador?* Chile. 2011. Disponibilidad y acceso en: <http://www.asesoriasayc.cl/que-es-un-plan-regulador/>.
- ✓ BAC Reformador. Requisitos para Préstamo Hipotecario. Disponibilidad y Acceso en:

[https://www.bac.net/guatemala/img/img\\_bancapersonas/descargas/requisitos\\_pr\\_estamo\\_hipo.pdf](https://www.bac.net/guatemala/img/img_bancapersonas/descargas/requisitos_pr_estamo_hipo.pdf).

- ✓ Banco Agromercantil. BAM Hogar. Guatemala. 2015. Disponibilidad y acceso en: <http://www.bam.com.gt/index.php/credito/prestamo-hipotecario-q-y-us-privada>.
- ✓ Banco CHN, Crédito Hipotecario Nacional. Préstamos. Guatemala. Disponibilidad y acceso en: [https://www.chn.com.gt/ipm\\_chn/publico/paginas/inicio.jsp?p\\_cod\\_pagina=246](https://www.chn.com.gt/ipm_chn/publico/paginas/inicio.jsp?p_cod_pagina=246).
- ✓ Banco Ficohsa. Créditos Hipotecarios. Guatemala. Disponibilidad y Acceso en: <https://ficohsa.com.gt/banca-de-empresas/creditos/>.
- ✓ Banco Industrial. Préstamos Bi-Vienda. Guatemala. Disponibilidad y Acceso en: <https://bancoindustrial.wordpress.com/2014/01/15/bi-vienda/>
- ✓ Banco Promerica. Péstamos Hipotecarios para Vivienda \$. Guatemala. Disponibilidad y Acceso en: [https://www.bancopromerica.com.gt/banca\\_personas/prestamos\\_hipotecarios.asp](https://www.bancopromerica.com.gt/banca_personas/prestamos_hipotecarios.asp).
- ✓ BBVA particulares. ¿Qué es la subrogación hipotecaria?. Argentina. 2016. Disponibilidad y Acceso en: <https://www.bbva.es/particulares/hipotecas-prestamos/hipotecas/subrogacion/index.jsp>.
- ✓ Blog de Anida. Grupo BBVA. *Así se formaliza un contrato de arras para comprar una vivienda*. España. 2013. Disponibilidad y Acceso en: <https://blog.anida.es/asi-se-formaliza-un-contrato-de-arraas-para-comprar-una-vivienda/>.

- ✓ Comisión Federal de Comercio. Garantías. Estados Unidos. 2011. Disponibilidad y Acceso en: <https://www.consumidor.ftc.gov/articulos/s0252-garantias>.
  
- ✓ Comisión Federal del Comercio. Información para Consumidores. Garantías sobre Casas Nuevas. Estados Unidos. 2005. Disponibilidad y Acceso en: <http://www.consumidor.ftc.gov/articulos/s0186-garantias-para-casas-nuevas>.
  
- ✓ Consejo General del Notariado. Hipotecas y préstamos. España. Disponibilidad y acceso en: <http://www.notariado.org/liferay/web/notariado/acude-a-tu-notario/en-que-te-puede-ser-util/hipotecas-y-prestamos>.
  
- ✓ Cuevas Miguel, Ricardo. *Algunas Notas sobre la Usucapión Como Modo de Adquirir la Propiedad y su Relación con la Inmatriculación de Bienes Inmuebles en el Registro Público de la Propiedad*. México. Instituto de Investigación Jurídica de la Universidad Autónoma de México. 2001. Disponibilidad y Acceso en: <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/dernotmx/cont/116/est/est3.pdf>.
  
- ✓ Diccionario de la Real Academia Española. España. Disponibilidad y Acceso en: <http://dle.rae.es/?id=UNs0WGg>.
  
- ✓ El mundo.es Su Vivienda. Echeandía y Alevito con colaboración de Hercesa. *Guía del Comprador: Contrato de Arras*. España. Disponibilidad y Acceso en: [http://www.elmundo.es/suvivienda/sv/documentos/guias/comprador/3\\_contrato\\_de\\_arras.html](http://www.elmundo.es/suvivienda/sv/documentos/guias/comprador/3_contrato_de_arras.html).
  
- ✓ Esap. Edu.com. Vivas Tafur, Diego. *El Control Político*. Colombia. Disponibilidad y Acceso en: [http://cdim.esap.edu.co/BancoMedios/Documentos%20PDF/control\\_pol%C3%A9tico\\_\(24\\_pag\\_323\\_kb\).pdf](http://cdim.esap.edu.co/BancoMedios/Documentos%20PDF/control_pol%C3%A9tico_(24_pag_323_kb).pdf).

- ✓ Escuela de Ciencias Geográficas. Universidad Nacional de Costa Rica. *Plan Regulador en el Cantón de Paos ¿Por qué y para qué un plan regulador*. Costa Rica. Disponibilidad y Acceso en: [http://www.geo.una.ac.cr/phocadownload/Plan\\_regulador/que\\_es\\_un\\_plan\\_regulador.pdf](http://www.geo.una.ac.cr/phocadownload/Plan_regulador/que_es_un_plan_regulador.pdf).
  
- ✓ FACUA. *Préstamos Hipotecarios ¿Qué debes saber al contratarlos?* España. 2011. Disponibilidad y Acceso en: <http://www.facua.org/es/guia.php?Id=140&capitulo=1245>.
  
- ✓ Finanza Para Todos. *El Préstamo Hipotecario*. España. 2010. Disponibilidad y Acceso en: <http://www.finanzasparatodos.es/es/productosyservicios/productosbancariosfinanciacion/prestamoshipotecarios.html>.
  
- ✓ Flores Espitia, Esteban. *La Propiedad*. Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo. 2011. Disponibilidad y Acceso en: <http://brd.unid.edu.mx/la-propiedad/>.
  
- ✓ Grupo Financiero G&T Continental. Banco G&T Continental. *Crédito Hipotecario*. Guatemala. Disponibilidad y Acceso en: <http://www.gytcontinental.com.gt/portal/portal/productos.asp?idprod=hipotecario>.
  
- ✓ Madrid. Portal Vivienda. *¿Qué es una hipoteca?* España. Disponibilidad y Acceso en: [http://www.madrid.org/cs/Satellite?c=PVIV\\_Generico\\_FA&cid=1209476917124&pageid=1207574902741&pagename=PortalVivienda%2FPVIV\\_Generico\\_FA%2FPVIV\\_pintarGenerico](http://www.madrid.org/cs/Satellite?c=PVIV_Generico_FA&cid=1209476917124&pageid=1207574902741&pagename=PortalVivienda%2FPVIV_Generico_FA%2FPVIV_pintarGenerico).
  
- ✓ Mansilla Pizá, Emiliano. *Diversos Modos de Adquirir la Propiedad*. Biblioteca Virtual de Derecho, Economía y Ciencias Sociales. Disponibilidad y Acceso en: <http://www.eumed.net/libros->

[gratis/2010b/696/MODOS%20DERIVADOS%20DE%20ADQUIRIR%20EL%20DERECHO%20DE%20PROPIEDAD.htm](http://gratis/2010b/696/MODOS%20DERIVADOS%20DE%20ADQUIRIR%20EL%20DERECHO%20DE%20PROPIEDAD.htm).

- ✓ Ministerio de Vivienda, Urbanismo y Construcción. Chile. Disponibilidad y acceso en: [http://www.minvu.cl/opensite\\_20070223152342.aspx](http://www.minvu.cl/opensite_20070223152342.aspx).
- ✓ Modelo Contrato. *El Contrato de Arras*. España. 2008. Disponibilidad y Acceso: <http://www.modelocontrato.net/contrato-de-arras.html>.
- ✓ Municipalidad de Guatemala. Ventanilla Única. Disponibilidad y acceso en: <http://vu.muniguate.com/?id=2>.
- ✓ Municipalidad de Guatemala. Guía de Aplicación Plan de Ordenamiento Territorial. Guatemala. 2009. Disponibilidad y Acceso en: [http://pot.muniguate.com/guia\\_aplicacion/download/guia\\_de\\_aplicacion\\_down.php](http://pot.muniguate.com/guia_aplicacion/download/guia_de_aplicacion_down.php).
- ✓ Ossorio, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales. Argentina. Editorial Heliasta. 2006. Disponibilidad y Acceso en: <http://www.foroderechoguatemala.org/wp-content/uploads/2011/07/ManuelOssorio.pdf>.
- ✓ Republica.pe. Contreras, Javier. *Leasing Inmobiliario: todo lo que debes saber sobre la ley que permitirá comprar casa sin cuota inicial*. Perú. 2015. Disponibilidad y Acceso en: <http://larepublica.pe/impresaeconomia/16368-todo-lo-que-debe-conocer-de-la-ley-que-permitira-comprar-casa-sin-pagar-cuota-inicial>.
- ✓ Reyes Vera, Ramón. *Los Derechos Humanos y la Seguridad Jurídica*. México. Universidad Nacional Autónoma de México. Página 93. Disponibilidad y acceso en: <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/derhum/cont/37/pr/pr24.pdf>.

- ✓ Rodríguez González, Román y José Antonio Aldrey Vázquez. Planificación y Ordenación Territorial en Guatemala: Revisión de su Marco Legal e Institucional y Propuesta para su Mejora y Desarrollo. Departamento de Geografía de la Universidad de Santiago de Compostela. Disponibilidad y Acceso en: <http://www.ub.edu/medame/PRAldrey.pdf> .
- ✓ Rodríguez Montero, Gustavo E. e Iliana de la C. Concepción Toledo. *Aspectos Básicos del Derecho de Propiedad*. España. Disponibilidad y Acceso en: <http://www.eumed.net/libros-gratis/2011c/1001/indice.htm>.
- ✓ Secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia. ¿Qué es SEGEPLAN? Guatemala. 2015. Disponibilidad y acceso en: [http://www.segeplan.gob.gt/2.0/index.php?option=com\\_content&view=article&id=30&Itemid=35](http://www.segeplan.gob.gt/2.0/index.php?option=com_content&view=article&id=30&Itemid=35).
- ✓ Secretaria de Planificación. Alcalde Mayor de Bogotá D.C. ¿Qué es el POT? Colombia. 2016. Disponibilidad y Acceso en: [www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/POT\\_2020/Que\\_Es](http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/POT_2020/Que_Es).
- ✓ Universidad Interamericana para el Desarrollo. La Propiedad en Derecho Civil. México. Disponibilidad y Acceso en: [http://moodle2.unid.edu.mx/dts\\_cursos\\_md1/ejec/DE/PD/S06/PD06\\_Lectura.pdf](http://moodle2.unid.edu.mx/dts_cursos_md1/ejec/DE/PD/S06/PD06_Lectura.pdf).
- ✓ Universidad Militar Nueva Granada. Medina Venegas, Lina Marcela y Jeisson Andrés Vásquez Torres. Responsabilidad de las Fiduciarias Frente a los Consumidores Inmobiliarios. Colombia. 2014. Disponibilidad y Acceso en: <http://repository.unimilitar.edu.co/bitstream/10654/12850/2/MONOGRAF%C3%8DA%20FIDUCIA%20INMOBILIARIA%20Y%20ESTATUTO%20AL%20CONSUMIDOR.pdf>.



- ✓ Urbania.pe. El Blog Inmobiliario del Perú. Ángel Adrian. *Contrato de arrendamiento financiero – Leasing Inmobiliario: ¿Qué es?*. Perú. 2015. Disponibilidad y Acceso en: <http://urbania.pe/blog/noticia/contrato-arrendamiento-financiero-leasing-inmobiliario/>.

### **Normativas**

- ✓ Andrés Bello. Código Civil de Chile. Ley 14. Chile. 1855.
- ✓ Asamblea Nacional Constituyente. Constitución de la República de Honduras. Decreto No. 131. Honduras. 1982.
- ✓ Asamblea Constituyente. Constitución de la República de El Salvador. Decreto No. 38. El Salvador 1983.
- ✓ Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. Ley de Planificación Urbana No 4240. Costa Rica. 1968.
- ✓ Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor. Ley No, 7472. Costa Rica. 1995.
- ✓ Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. Ley Orgánica del Ambiente. Ley No. 7554. Costa Rica. 1995.
- ✓ Asamblea Legislativa de la República de El Salvador. Ley de Protección al Consumidor. Decreto No. 776. El Salvador.
- ✓ Asamblea Legislativa de la República de El Salvador. Ley de Urbanismo y Construcción. Decreto No. 232. El Salvador. 1951.

- ✓ Asamblea Legislativa de la República de El Salvador. Ley de Medio Ambiente. Decreto No. 233. El Salvador. 1998.
- ✓ Asamblea Legislativa de la República de El Salvador. Ley de Bancos. Decreto No. 697. El Salvador. 1999.
- ✓ Asamblea Legislativa de la República de El Salvador. Ley de Arrendamiento Financiero mediante el Decreto Legislativo No 884. El Salvador. 2002.
- ✓ Asamblea Legislativa de la República de Panamá. Ley No. 3 por la cual se establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios. Panamá. 1985.
- ✓ Asamblea Legislativa de la República de Panamá. Ley No. 48 que regula el Desarrollo de Programas Habitacionales, mediante la figura de Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles con Promesa de Compraventa. Panamá. 2001.
- ✓ Asamblea Legislativa de San José, Costa Rica. Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda). Ley No. 7052. Costa Rica. 1986.
- ✓ Asamblea Legislativa del Distrito Federal. Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. México. 2010.
- ✓ Asamblea Nacional. Ley No. 45 que dicta normas sobre Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia y otra disposición. Panamá. 2007.
- ✓ Asamblea Nacional. Ley General de los Registros Públicos. Ley No. 698. Nicaragua. 2009.

- ✓ Asamblea Nacional Constituyente. Constitución Política de Costa Rica. Costa Rica. 1949.
- ✓ Asamblea Nacional Constituyente. Constitución Política de la República de Guatemala. Guatemala. 1985.
- ✓ Asamblea Nacional Constituyente. Constitución Política de la República de Nicaragua. Nicaragua. 1987.
- ✓ Asamblea Nacional de Panamá. Código Administrativo de la Nación. Ley 1.a. Panamá. 1916.
- ✓ Asamblea Nacional de Panamá. Constitución Política de la República de Panamá. Panamá. 1972.
- ✓ Asamblea Legislativa de Panamá. Ley General de Ambiente de la República de Panamá. Ley. No. 41. Panamá. 1998.
- ✓ Asamblea Nacional de Panamá. Ley No. 6 que reglamenta el Ordenamiento Territorial para el Desarrollo Urbano y dicta otras Disposiciones. Panamá. 2006.
- ✓ Asamblea Nacional de Panamá. Ley No. 61 que reorganiza el Ministerio de Vivienda y establece el Viceministerio de Ordenamiento Territorial. Panamá. 2009.
- ✓ Asamblea Nacional de la República de Nicaragua. Ley General de Bancos, Instituciones Financieras No Bancarias y Grupos Financieros. Ley No. 561. Nicaragua 1972.
- ✓ Asamblea Nacional de la República de Nicaragua. Ley de Municipios. Ley No. 40. Nicaragua. 1988.

- ✓ Asamblea Nacional de la República de Nicaragua. Ley General del Medio Ambiente y los Recursos Naturales. Ley No. 217. Nicaragua. 1996.
- ✓ Asamblea Nacional de la República de Nicaragua. Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural. Ley No. 428. Nicaragua. 2002.
- ✓ Asamblea Nacional de la República de Nicaragua. Ley de Reformas a la Ley No. 677 “Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social y su Reforma” y La ley No. 428 “Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR)”. Nicaragua. 2014.
- ✓ Cámara de Diputados del Congreso de la Unión. Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. México. 1932.
- ✓ Cámara de Diputados del Congreso de la Unión. Ley Orgánica de la Administración Pública Federal. México. 1976.
- ✓ Cámara de Diputados del Congreso de la Unión. Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. México. 1988.
- ✓ Cámara de Diputados del Congreso de la Unión. Ley General de Asentamientos Humanos. México. 1993.
- ✓ Cámara de Diputados del Congreso de la Unión. Ley de Vivienda. México. 2006.
- ✓ Código Civil. Decreto 106. Guatemala.
- ✓ Código Civil Federal. México. 1928.
- ✓ Código Civil de la República de El Salvador. El Salvador. 1859.

- ✓ Código Civil de la República de Panamá. Ley No. 2. Panamá. 1916.
- ✓ Comisión Nacional de Bancos y Seguros. Normas sobre Operaciones de Arrendamiento Financiero. Resolución GE No. 143/23-01-2014. Honduras. 2014.
- ✓ Congreso Constitucional de la República de Costa Rica. Código Civil. Ley No.30. Costa Rica. 1885.
- ✓ Congreso Constituyente de México. Constitución Política de los Estados Mexicanos. México. 1917.
- ✓ Congreso de la República de Guatemala. Ley de Bancos de Ahorro y Préstamos para la Vivienda Familiar, Decreto No. 541. Guatemala. 1945.
- ✓ Congreso de la República de Guatemala. *Ley Preliminar de Urbanismo*. Decreto Número 583. Guatemala. 1956
- ✓ Congreso de la República de Guatemala. *Ley de Parcelamientos Urbanos*. Decreto Número 1427. Guatemala. 1961.
- ✓ Congreso de la República de Guatemala. Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente. Decreto No. 68-86. Guatemala. 1968.
- ✓ Congreso de la República de Guatemala. Ley de Consejos de Desarrollo Urbano y Rural. Decreto Número 11-2002. Guatemala. 2002.
- ✓ Congreso de la República de Guatemala. Código Municipal. Decreto Número 12-2002. Guatemala. 2002

- ✓ Congreso de La República de Guatemala. Ley de Protección al Consumidor y Usuario Decreto No. 006-2003. Guatemala. 2003
- ✓ Congreso de la República de Guatemala. Ley de Vivienda. Decreto Número 9-2012. Guatemala. 2012.
- ✓ Congreso de los Estados Unidos de México. Ley Federal de Protección al Consumidor. México. 1992.
- ✓ Congreso Nacional. Código Civil. Decreto No. 76-1906. Honduras. 1906.
- ✓ Congreso Nacional de Chile. Ley No. 18.010 que establece “Normas para las Operaciones de crédito y otras obligaciones de dinero que indica”. Chile. 1981.
- ✓ Congreso Nacional de Honduras. Ley de Municipalidades. Decreto No. 134-90. Honduras. 1990.
- ✓ Congreso Nacional de Honduras. Ley General del Ambiente. Decreto No. 104-93. Honduras. 1993.
- ✓ Congreso Nacional de Chile. Ley sobre las Bases Generales del Medio Ambiente. Ley No. 19.300. Chile.
- ✓ Congreso Nacional de Chile. Ley No. 19.281 que establece Normas sobre Arrendamiento de Viviendas con Opción de Compraventa. Chile. 1993.
- ✓ Congreso Nacional de Chile. Ley 19.496 sobre Protección de los Derechos de los Consumidores. Chile. 1997.
- ✓ Congreso Nacional de Honduras. Ley de Ordenamiento Territorial. Decreto 180-2003. Honduras. 2003.

- ✓ Congreso Nacional de Honduras. Ley de Propiedad. Decreto No. 82-2004. Honduras. 2004.
- ✓ Congreso Nacional de Honduras. Ley de Protección al Consumidor. Honduras.
- ✓ Consejo Municipal del Distrito de San Miguelito. Acuerdo No. 37 “Proyectos de Construcción”. Panamá. 2009.
- ✓ Corporación Municipal de Guatemala. Disposición que Obliga a Colocar Rótulos en las Construcciones. Guatemala.
- ✓ Jefatura de Estado. Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario. España. 1981.
- ✓ Jefatura de Estado. Ley 2/1994, de 30 de marzo que regula temas sobre la subrogación y modificación de préstamos hipotecarios. España. 1994.
- ✓ Jefe de Estado en Consejo de Ministros. Ley de Asociaciones de Ahorro y Préstamo. Decreto No. 308. Honduras. 1980.
- ✓ Junta Fundadora de la Segunda República. Ley de Construcciones. Ley No. 833. Costa Rica. 1994.
- ✓ Ley 26/1988, de 29 de Julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito. España. 1988.
- ✓ Ministerio de Justicia, Culto e Instrucción Pública. Reglamento para la Oficina del Registro Conservatorio de Bienes Raíces. Chile. 1857.

- ✓ Ministerio de Justicia. Decreto 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción de la Ley Hipotecaria. España. 1946.
- ✓ Ministerio Secretaría General de la Presidencia. Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. D.S. No. 95. Chile. 2001.
- ✓ Ministerio de la Presidencia. Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias. España. 2007.
- ✓ Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Ley General de Urbanismo y Construcciones. Decreto No 458 DFL 458. Chile. 1975.
- ✓ Municipalidad de Guatemala. Ampliación del Reglamento que regula la Urbanización y Construcción de Vivienda de Interés Social. Guatemala.
- ✓ Municipalidad de Guatemala. Reglamento de Urbanizaciones y Fraccionamientos del Municipio de Guatemala y área de Influencia Urbana de la Ciudad de Guatemala. Guatemala.
- ✓ Municipalidad de Guatemala. RG1-Plan Regulador de Construcción de la Ciudad de Guatemala. Guatemala.
- ✓ Municipalidad de Guatemala. Reglamento para la Construcción de Viviendas Individuales con áreas Comunes en Copropiedad. Guatemala.
- ✓ Padres de la Constitución. Constitución Española de 1978. España.-1978.



- ✓ Presidente de la República de Costa Rica, Ministerio del Ambiente y Energía y Otros. Reglamento General sobre los Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental. No. 31849-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC. Costa Rica.
- ✓ Presidente de la República de El Salvador. Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales. Decreto No. 70. El Salvador.
- ✓ Presidente de la República de Guatemala. Reglamento interno de la Secretaría de Planificación y Programación. Acuerdo Gubernativo 271-2010. Guatemala.
- ✓ Presidente de la República de Nicaragua. Código Civil de la República de Nicaragua. Nicaragua. 1904.
- ✓ Presidente de la República de Nicaragua. Decreto No. 13-D. Nicaragua. 1954.
- ✓ Presidente de la República de Nicaragua. Ley Creadora de la Oficina Nacional de Urbanismo. Nicaragua. 1954.
- ✓ Presidente de la República de Nicaragua. Ley de Urbanizaciones. Decreto No. 34-D. Nicaragua. 1956.
- ✓ Rey de España. Real Decreto de 24 de julio de 1889. Código Civil. España. 1889.
- ✓ Rey de España junto con el Consejo de Ministros. Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Real Decreto Legislativo 171992. España. 1992
- ✓ Rey de España junto con el Consejo de Ministros. Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Real Decreto 7/2015. España. 2015.

- ✓ Senado y Cámara de Diputados de la República de Nicaragua. Código de Comercio de Nicaragua. Nicaragua. 1914.
- ✓ Senado y Cámara de Diputados de la República de Nicaragua. Ley del Banco Hipotecario de Nicaragua. Nicaragua. 1930.

### **Otros**

- ✓ Calvay Odar, Mayobanex W. “La publicidad Registral y los Efectos del Principio de Fe Pública Registral, ¿La Publicidad Registral se centra sólo en el Asiento Registral o se extiende al Título Archivado”. *Revista de Investigación Jurídica*. Publicación 2 de 4. Perú. 2012. Red Universidad Católica Santo Toribio de Mogrojevo.
- ✓ Corte de Constitucionalidad. Guatemala. Gaceta 106. Expediente 2836-2012. Fecha de sentencia: 18 de diciembre del 2012.
- ✓ Guirola Rosales, José Gilberto. “Urbanismo y Estado de Derecho”. *Revista del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala*. Publicación número 49. Guatemala. Julio-Diciembre 2004. Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala. Serviprensa S.A.
- ✓ Ministerio de Vivienda y ordenamiento Territorial. Plan Regulador y Zonificación. Panamá.
- ✓ Samayoa, José Luis. “El Derecho Urbano y la Ordenación Territorial”. *Revista de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia Advocatuslus*. Volumen 1. Públicación 1. Guatemala. Diciembre 2013. Universidad Panamericana.
- ✓ Soler Pascual, Luis Antonio. *Los Consumidores Ante la Adquisición de un Bien Inmueble en Proyecto o en Fase de Construcción*. Revista de la Facultad de

Ciencias Sociales y Jurídicas de Elche. Volumen I. Publicación número 3.  
España. Enero del 2008.

## ANEXOS

### ANEXO 1

Ejemplo de la cláusula de arras y de incumplimiento por parte del promitente vendedor:

**CLÁUSULA X: ...e) ARRAS:** El Promitente Comprador entrega en este acto y en calidad de arras la cantidad de veinte mil quetzales (Q.20,000.00) para garantizar el cumplimiento de la obligación del presente Contrato de Promesa, las cuales son recibidas por el Promitente Vendedor a su entera satisfacción en éste momento.

**CLÁUSULA X: DEL INCUMPLIMIENTO DEL PROMITENTE VENDEDOR:**

En caso de incumplimiento por parte del Promitente Vendedor de celebrar el contrato de compraventa del bien inmueble prometido en venta y la escritura traslativa de dominio del mismo en el plazo pactado, podrá solicitar ante juez competente que se otorgue la escritura de compraventa, además de restituirle al Promitente Comprador el doble de lo que se recibió en concepto de Arras.

## ANEXO 2

Ejemplo de la estipulación del plazo en un contrato de promesa:

**CLÁUSULA X: ...b) DEL PLAZO:** El plazo del contrato de promesa será de diez meses contados a partir del doce de abril del año dos mil dieciséis, y a su vencimiento deberá cumplirse con la celebración del contrato de compraventa del bien inmueble prometido y del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio del mismo.

ANEXO 3

Cuadro que contiene planes reguladores de Guatemala

NOMBRE		ACUERDO NO.	PUBLICACION	VER REGLAMENTO	
1	URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS	REGLAMENTO DE URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DEL MUNICIPIO DE GUATEMALA Y ÁREA DE INFLUENCIA URBANA DE LA CIUDAD DE GUATEMALA	S/N	07/01/1960	
2	REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN	PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE GUATEMALA, REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN	S/N	DEL 10 AL 13 /08/1970	
		MODIFICACIONES			
		1PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE GUATEMALA, REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN	S/N	24/05/1990	
3	LOCALIZACIÓN INDUSTRIAL	REGLAMENTO DE LOCALIZACIÓN E INSTALACIÓN INDUSTRIAL PARA EL MUNICIPIO Y ÁREA DE INFLUENCIA URBANA DE LA CIUDAD DE GUATEMALA	S/N	17/09/1971	
		MODIFICACIONES			
		1MODIFICACIONES AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y REGLAMENTO DE LOCALIZACIÓN E INSTALACIÓN INDUSTRIAL	S/N	06/03/1987	
4	CONDOMINIOS	REGLAMENTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS INDIVIDUALES CON ÁREAS COMUNES EN COPROPIEDAD	S/N	17/08/1988	
		MODIFICACIONES			
		1SE EXCEPTÚAN DE LAS DENSIDADES MÁXIMÁS DEFINIDAS EN AL ARTÍCULO 6, A LOS SECTORES "LA CAÑADA" Y "COLONIA EL CAMPO", SECTOR "C", (ZONA 14)	COM-25-2003	31/12/2003	

5	VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	AMPLIACIÓN DEL REGLAMENTO QUE REGULA LA URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	S/N	08/02/1989		
6	RÓTULO DE LICENCIA	DISPOSICIÓN QUE OBLIGA A COLOCAR RÓTULOS EN LAS CONSTRUCCIONES	S/N	19/02/1991		
7	ÁREAS RESIDENCIALES	DECLATATORIA DE ÁREAS RESIDENCIALES DEL MUNICIPIO DE GUATEMALA	COM-42-2001	04/02/2002		
		MODIFICACIONES				
		1INCORPORACIÓN DE LA 13, 14 Y 15 CALLES, ENTRE LA 6A. Y 7A. AVENIDAS, DE LA ZONA 10	COM-027	11/10/2002		
		2DELIMITACIÓN DE SECTORES RESIDENCIALES DE CIUDAD VIEJA ZONA 10	COM-033-02	05/12/2002		
		3DELIMITACIÓN DE ÁREAS RESIDENCIALES EN LA ZONAS 10 Y 14	COM-003-03	29/01/2003		
		4DELIMITACIÓN DE AREAS RESIDENCIALES ZONA 1,2,3, Y 5 DEL MUNICIPIO DE GUATEMALA	COM-006-03	11/03/2003		
		5INCORPORCIÓN DE SECTORES ZONA 4 Y COLONIA UTATLÁN I	COM-009-03	02/04/2003		
		6DELIMITACIÓN DE ÁREAS RESIDENCIALES EN LA ZONAS 4,6 Y 7	COM-010-03	02/04/2003		
		7DELIMITAR ÁREAS RESIDENCIALES DE LAS ZONAS 11, 12 Y 13 DEL MUNICIPIO DE GUATEMALA	COM-020-03			
		8DECLARACIÓN DE ÁREAS COMO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIALES A LA COLONIA LA CAÑADA Y EL CAMPO I SECTOR C ZONA 14	COM-26-2003	10/11/2003		
		9SE IDENTIFICAN LAS ÁREAS RESIDENCIALES DE LAS ZONAS 16 Y 17	COM-28-2003	08/01/2004		
		10SE INCORPORAN Y DEFINEN LAS ÁREAS RESIDENCIALES DE LAS ZONAS 2, 15, 16, 17, 18 I 21	COM-029-03			
11REDEFINICIÓN DE LAS ÁREAS EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIALES EN ZONA 14	COM-22-09	03/09/2009				
8	EDIFICIOS EN ÁREAS RESIDENCIALES	REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES EN ÁREAS	COM-012	24/06/2002		

		<b>RESIDENCIALES DEL MUNICIPIO DE GUATEMALA</b>			
		MODIFICACIONES			
		<b>1INSTALACIÓN DE AGUA POTABLE Y RESTRICCIONES PARA CONTRUCCIONES EN COLONIA "LA CAÑADA", EN ZONA 14</b>	COM-24-2003	31/12/2003	



## ANEXO 4

### *Modelo de Cuadro de Cotejo*

	Guatemala	México	Chile	El Salvador	Honduras	Nicaragua	Costa Rica	Panamá	España
<b>Arras</b>									
<b>Cláusula de Indemnización</b>									
<b>Derecho de Retención del Comprador</b>									
<b>Seguridad Jurídica del Registro de la Propiedad</b>									
<b>Planeación Urbanística</b>									
<b>Licencia de Construcción</b>									
<b>EIA</b>									
<b>Contrato de Promesa</b>									
<b>Contrato de Compraventa</b>									
<b>Leasing Inmobiliario</b>									
<b>Préstamo Hipotecario</b>									

## ANEXO 5: Cuadro de Cotejo

	<b>Guatemala</b>	<b>México</b>	<b>Chile</b>	<b>El Salvador</b>	<b>Honduras</b>
<b>Arras</b>	Art. 1442 Código Civil		Art. 1803 Código Civil	Art. 1607, 1608 y 1609 Código Civil	1613 Código Civil
<b>Cláusula Indemnizatoria</b>	Art. 1436, 1437 y 1440 Código Civil	Art. 1840 Código Civil Federal	Art. 1535-1544 Código Civil	Art. 1406-1415 Código Civil	Art. 1417 Código Civil
<b>Derecho de Retención del Comprador</b>	Art. 1828 Código Civil	No lo regula	No lo regula	No lo regula	No lo regula
<b>Seguridad Jurídica del Registro de la Propiedad</b>	Art. 1124 y 1125 Código Civil	Art. 3010, 3012, 3040 Código Civil Federal	Art. 695 y 686 Código Civil y 31, 32 y 52 Reglamento para la Oficina del Registro Conservatorio de Bienes Raíces	Art 682 y 683 Código Civil y 14 Ley de Reestructuración del Registro de Propiedad Raíz e Hipoteca	Art. 4, 5, 25 y 28 Ley de Propiedad
<b>Planeación Urbanística</b>	Ley Preliminar de Urbanismo, Ley de Vivienda y Ley de Parcelamientos Urbanos	Art. 28-33 Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal	Ley General de Urbanismo	Ley de Urbanismo y Construcción y su reglamento	Ley de Ordenamiento Territorial
<b>Licencia de Construcción</b>	Art. 25 y 28 Reglamento del Plan Regulador de Construcción	Ley que regula las Construcciones Públicas y Privadas	Art. 116 Ley General de Urbanismo	Art. 14-17 Reglamento de Ley de Urbanismo y Construcción	Art. 12 y 25 Ley del Plan de Arbitrios
<b>EIA</b>	Art. 8 Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente	Art. 28-35 Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.	Art. 8-25 Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente	Art. 18 Ley de Medio Ambiente	Art. 5 Ley General de Ambiente
<b>Contrato de Promesa</b>	Art. 1674 – 1685 Código Civil	Art. 2243- 2247 Código Civil	Art. 1554 Código Civil	Art. 1425 Código Civil	Art. 1569 y 1575 Código Civil
<b>Contrato de Compraventa</b>	Art. 1790-1879 Código Civil	Art. 2248-2326 Código Civil	Art. 1793-1896 Código Civil	Art. 1597-1686 Código Civil	Art. 1605-1680 Código Civil
<b>Leasing Inmobiliario</b>	No lo regula	Art. 408-418 Ley General de Título y Operaciones de Crédito	Ley No. 19.281	Ley de Arrendamiento Financiero	Resolución GE No. 143/23-01-2014
<b>Préstamo Hipotecario</b>	Art. 1942-1956 Código Civil y 8 y 12 Ley de Bancos de Ahorro y Préstamo para la Vivienda Familiar	Art 54-58 Ley de Vivienda	Art. 2196-2209 Código Civil y Ley No. 18.010	Art. 51, 59 y 60 Ley de Bancos	Art. 45-48 Ley de Asociaciones de Ahorro y Préstamo

	Nicaragua	Costa Rica	Panamá	España
<b>Arras</b>	Art. 2557 Código Civil	Art. 1058 Código Civil	Art. 1224 Código Civil	Art. 1454 Código Civil
<b>Cláusula Indemnizatoria</b>	Art. 1985-2003 y 2525 Código Civil	Art 705, 708-714 Código Civil	Art. 1039-1042 Código Civil	Art. 1152-1155 Código Civil
<b>Derecho de Retención del Comprador</b>	No lo regula	No lo regula	No lo regula	No lo regula
<b>Seguridad Jurídica del Registro de la Propiedad</b>	Art. 3951 Código Civil y 3, 4, 71, 72, 73 y 83 de la Ley General de Registros Públicos	Art 267 Código Civil	Art. 1764 y 1767 Código Civil	Art. 34 Ley Hipotecaria
<b>Planeación Urbanística</b>	Ley de Urbanizaciones	Ley de Planificación Urbana	Ley No. 6	Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Territorial y Real Decreto 7/2015
<b>Licencia de Construcción</b>	Reglamento de Desarrollo Urbano No.1	Art. 74-82 Ley de Construcciones	Art. 1313 Código Administrativo	Art. 242 Real Decreto Legislativo 171992
<b>EIA</b>	Art. 5, 25-27 Ley General del Medio Ambiente y Recursos Naturales	Art. 17-24 Ley Orgánica del Ambiente	Art. 23-30 Ley General de Ambiente	Ley de Evaluación de Impacto Ambiental
<b>Contrato de Promesa</b>	Art. 2541 Código Civil	Art. 1053-1055 y 1066 Código Civil	Art. 1221 Código Civil	Art. 1451 Código Civil
<b>Contrato de Compraventa</b>	Art. 2530-2747 Código Civil	Art. 1049-1123 Código Civil	Art. 1215-1289 Código Civil	Art. 1445-1537 Código Civil
<b>Leasing Inmobiliario</b>	No lo regula	No lo regula	Ley No. 48	Disposición 7 Ley 26/1988
<b>Préstamo Hipotecario</b>	Art. 53 de la Ley de Bancos, 25-55 Ley del Banco Hipotecario de Nicaragua	Art. 75 Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda	Art. 1431 – 1448 Código Civil	Art. 1-5 Ley 2/1981 y 1, 2, 4 y 5 Ley 2/1994

ANEXO 6: Cuadro comparativo México/Guatemala

<b>Contrato / Principio contractual</b>	<b>México</b>	<b>Guatemala</b>
Contrato de Promesa	<p>Este contrato se encuentra preceptuado en los artículos 2243, 2244, 2245, 2246 y 2247 del Código Civil Federal. Este contrato para la legislación mexicana, es a través del cual se asume contractualmente la obligación de celebrar un contrato futuro, pudiendo ser unilateral o bilateral, dando origen solamente a la obligación de hacer consistente en llevarse a cabo el contrato respectivo de acuerdo a lo convenido por las partes. Aspecto importante a recalcar, es que la promesa de contratar para que sea válida deberá constar por escrito, contener los elementos característicos</p>	<p>Además de que el contrato de promesa sea una garantía debido a su función de obligar a las partes a celebrar un contrato futuro, se encuentran como garantías cláusula de indemnización, la celebración del contrato en escritura pública para su posterior inscripción en el registro de la propiedad respectivo, el plazo de cumplimiento para celebrar el contrato futuro de adquisición de bien inmueble y las arras. Lo diferencia que radica entre la legislación mexicana y la guatemalteca en cuanto al precontrato es que en el Código Civil de Guatemala</p>

	<p>del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo<sup>686</sup>; esto significa que si no cumple con los elementos formales, podrá ser declarado de nulidad relativa, tal y como lo manifiesta el artículo 2228. Además de contar con la formalidad escrita, el contenido del contrato futuro y el plazo de cumplimiento como garantías que se encuentran dentro del contrato de promesa, podrá pactarse la cláusula penal.</p>	<p>se exige la celebración del contrato en escritura pública cuando se trata de bienes de naturaleza inmueble, mientras que en la mexicana basta con que el mismo conste en un documento escrito sin importar la si se trata de un bien inmueble o un bien mueble, así mismo las arras, que como se explico al inicio de este apartado se celebran a través de un contrato en México.</p>
<p>Contrato de Compraventa</p>	<p>El contrato de compraventa es regulado en los artículos del 2248 al 2326 del Código Civil Federal. Además de que su celebración y cumplimiento son el principal medio de asegurar la adquisición del bien inmueble, este contrato presenta las siguientes garantías:</p>	<p>Dentro del contrato de compraventa se encuentra como garantías su esencia consensual (artículo 1790 del Código Civil), su carácter formalista (artículo 1576 del Código Civil), la prohibición del pacto de retroventa (artículo 1791 del Código Civil), la garantía de la posesión pacífica como</p>

<sup>686</sup> Código Civil Federal. *Op. Cit.* Artículos 2243, 2244, 2245 y 2246.

-El contrato de compraventa es un contrato que se perfecciona sin necesidad de la entrega de la cosa, entendiéndose por celebrado con el consentimiento de las partes en cuanto al precio y la cosa, por lo que la obligación de entregar el bien inmueble también, así lo determina el artículo 2249 cuando establece que “por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.”<sup>687</sup>

-La formalidad del contrato de compraventa para su validez cuando se trata de bienes inmuebles. La legislación civil mexicana estipula que podrá celebrarse la compraventa de bien inmueble en obligación del vendedor (artículo 1809), la entrega integra del bien inmueble (artículo 1815 del Código Civil), y la devolución del precio correspondiente por errores en el área o unidad de medida (artículo 1820 del Código Civil). Existen similitudes en cuanto a lo dispuesto en el contrato de compraventa en ambas legislaciones, difiriendo en cuanto al derecho de retención y suspensión del pago por perturbaciones o amenazas y las reglas de la formalidad en la celebración del contrato.

---

<sup>687</sup> *Ibíd.* Artículo 2249.

documento privado según las reglas del artículo 2317 y en escritura pública según lo dispuesto en el artículo 2320.<sup>688</sup>

-La prohibición del pacto de retroventa regulado en el artículo 2302 del Código Civil Federal.<sup>689</sup>

- No se norma de manera expresa que el vendedor deba garantizar la posesión pacífica de la cosa, pero esto se deduce del artículo 2283 cuando establece que es obligación del vendedor garantizar las calidades de la cosa.<sup>690</sup>

-No hay derecho de retención pero el comprador tiene la facultad de suspender el pago del bien si existieren perturbaciones en la posesión o derecho o si tuviese justo temor de serlo mientras el vendedor

---

<sup>688</sup> *Ibíd.* Artículos 2317 y 2320.

<sup>689</sup> *Ibíd.* Artículo 2302.

<sup>690</sup> *Ibíd.* Artículo 2283.

	le asegura la posesión o le da fianza; esto de acuerdo con el artículo 2299. <sup>691</sup>	
Contrato de Leasing Inmobiliario	El arrendamiento financiero se encuentra regulado en la Ley General de Título y Operaciones de Crédito, en los artículos del 408 al 418. No se refiere específicamente al contrato de leasing inmobiliario pero se utilizan estas disposiciones para la celebración del arrendamiento con opción a compra, estableciendo pautas que fungen como garantías tales como otorgarse por escrito e inscribirse en el Registro Público de Comercio, el plazo de vencimiento anticipado cuando se cumplan todas las obligaciones, el cumplimiento del contenido del pedido u orden de compra por el	En Guatemala no se encuentra preceptuado en una ley el contrato de leasing,  Por lo que al ser un contrato de arrendamiento con opción a compra se siguen con las reglas establecidas para dichos contratos en el Código Civil.

<sup>691</sup> *Ibíd.* Artículo 2299



	arrendatario, garantizar la posesión pacífica y goce del bien arrendado y los seguros que se lleguen a convenir. (artículos 408, 410, 413, 415, 417 y 418) <sup>692</sup>	
Préstamo Hipotecario	En México se le considera a esta figura como un crédito y encuentra su regulación en la Ley de Vivienda en los artículos del 54 al 58, normando temas como instrumentos de seguro y garantía para impulsar el crédito público y privado, diversificación de las fuentes de financiamiento de la vivienda para las instituciones bancarias y la accesibilidad del crédito. <sup>693</sup>	Encuentra su regulación en el Código Civil desde el artículo 1942 al 1956 por tratarse de un contrato de mutuo, de igual forma la Ley de Bancos de Ahorro y Préstamos para la Vivienda Familiar en su artículo 8 establece la facultad de los bancos para otorgar los préstamos hipotecarios y en el artículo 12 indica el destino exclusivo por el cual se otorgan los mismos <sup>694</sup> .

<sup>692</sup> Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. México. 1932. Artículos 408, 410, 413, 415, 417 y 418.

<sup>693</sup> Cámara de Diputados del Congreso de la Unión. Ley de Vivienda. México. 2006. Artículos 54-58.

<sup>694</sup> Congreso de la República de Guatemala. Ley de Bancos de Ahorro y Préstamos para la Vivienda Familiar. *Op. Cit.* 1945. Artículos 8 y 12.

ANEXO 7: Cuadro Comparativo El Salvador/Guatemala

<b>Contrato / Principio contractual</b>	<b>El Salvador</b>	<b>Guatemala</b>
Contrato de Promesa	<p>Este contrato se encuentra regulado en el artículo 1425, y es curiosa la forma en que se regula, y es que se encuentra prescrito en un solo artículo y en las generalidades de los contratos, además este no es obligatorio si no se cumplen los siguientes requisitos:</p> <p>“1ª Que la promesa conste por escrito;</p> <p>2ª Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces;</p> <p>3ª Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato;</p> <p>4ª Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que</p>	<p>La diferencia existente entre el contrato de promesa de Guatemala y el de El Salvador, es que en el primero se deberá de celebrar en escritura pública cuando se trata de bienes inmuebles para su posterior inscripción, en el segundo basta con que se celebre por escrito. Así mismo en la legislación salvadoreña no se indica nada sobre las arras o una cláusula indemnizatoria.</p>

	<p>sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban.”<sup>695</sup></p> <p>Aun así, este contrato cumple con la función de asegurar la celebración de un contrato futuro, conservando su carácter garantista frente al cumplimiento de una obligación que consiste en este caso en la enajenación de un bien inmueble a través de un contrato de compraventa futuro.</p>	
Contrato de Compraventa	<p>El contrato de compraventa se encuentra regulado en el Código Civil de El Salvador comprendiendo los artículos del 1597 al 1686. En la legislación civil salvadoreña no se especifica si el contrato de compraventa es un contrato consensual o real, sin embargo de</p>	<p>En Guatemala se encuentran en el Código Civil como garantías en el contrato de compraventa su esencia consensual (artículo 1790 del Código Civil), su carácter formalista (artículo 1576 del Código Civil), la prohibición del pacto de retroventa (artículo 1791 del Código Civil), la</p>

<sup>695</sup> Código Civil de la República de El Salvador. *Op. Cit.* Artículo 1425.

acuerdo a los artículos del 1612 al 1620 queda claro que para que este contrato sea valido necesita de determinar el precio y la cosa, lo que le da el tinte de ser consensual.

No se estipula el derecho de retención del comprador en el contrato de compraventa.

Se pueden convenir las arras como pacto accesorio.

El pacto de retroventa está permitido, lo cual, además de constituir en ciertos casos un fraude, también atenta con el derecho de propiedad ya que el vendedor puede recuperar la cosa vendida cuando obtenga la liquidez suficiente, regulándose en los artículos del 1679 al 1683 del Código Civil de El Salvador.

De acuerdo al artículo 1685, se podrán agregar al contrato de venta cualesquiera otros

garantía de la posesión pacífica como obligación del vendedor (artículo 1809), la entrega íntegra del bien inmueble (artículo 1815 del Código Civil), y la devolución del precio correspondiente por errores en el área o unidad de medida (artículo 1820 del Código Civil). Como se logra identificar, hay más similitudes que diferencias entre ambas legislaciones, pero es importante mencionar que la prohibición del pacto de retroventa le asegura el derecho de propiedad al adquirente inmobiliario, pues no le permite al vendedor reservarse el derecho de recuperar la cosa en el caso de que consiga liquidez y así poder volver a comprar al nuevo dueño el bien vendido, tal y como sucede en el salvador. Además el carácter consensual que le otorga

	<p>accesorio lícitos, lo que abre la puerta a pactar cuestiones que garanticen el cumplimiento de las obligaciones.</p> <p>El comprador tendrá a su consideración si continúa con el contrato o si desiste del cuando el vendedor retarda la entrega del bien, esto de conformidad con el artículo 1629.</p> <p>Para finalizar, el artículo 1605 del Código Civil salvadoreño estipula que la venta de los bienes raíces no se reputa perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública, por lo que el contrato de venta de bien inmueble no se perfecciona si no se celebra en escritura pública, lo que le da un carácter solemne.<sup>696</sup></p>	<p>la legislación guatemalteca frente al solemne de El Salvador es una diferencia que se marca expresamente entre las regulaciones civiles comparadas.</p>
<p>Contrato de Leasing Inmobiliario</p>	<p>El arrendamiento financiero se encuentra normado por la Ley de Arrendamiento Financiero</p>	<p>No se encuentra regulado en la legislación guatemalteca, siendo un contrato mercantil, se</p>

<sup>696</sup> *Ibíd.* Artículos 1605, 1612, 1614, 1629, 1679, 1685.

mediante el Decreto Legislativo No 884. Las disposiciones que contiene esta ley se aplican a todo tipo de arrendamiento financiero incluyendo el leasing inmobiliario. Entre las garantías que se desglosan de este contrato se encuentran las siguientes:

- En el artículo 4 se estipulan las obligaciones del proveedor, entre las cuales se encuentran la entrega del bien, asegurar que los bienes por arrendar se encuentren libres de gravamen, en buen funcionamiento y sin vicios ocultos, cumplir con las leyes de protección al consumidor y otros que pacten las partes.<sup>697</sup>
- El contrato de leasing deberá constar en escritura pública y deberá inscribirse en el Registro

utilizan supletoriamente las disposiciones relativas al contrato de arrendamiento con opción a compra del Código Civil.

---

<sup>697</sup> Asamblea Legislativa de la República de El Salvador. Ley de Arrendamiento Financiero mediante el Decreto Legislativo No 884. El Salvador. 2002. Artículo 4.

	<p>de Comercio, esto de acuerdo al artículo 7 de la referida ley.<sup>698</sup></p> <p>-Los arrendadores podrán acordar los riesgos asegurables, de conformidad con la naturaleza de los bienes, corriendo los riesgos asegurados por cuenta del arrendatario y el beneficiario de la póliza será el arrendador. Esto de acuerdo al artículo 10 de dicha ley.<sup>699</sup></p>	
Préstamo Hipotecario	<p>De conformidad con el artículo 51 literal u) de la Ley de Bancos, los bancos podrán conceder créditos hipotecarios para la adquisición de viviendas o terrenos, sus mejoras, reparaciones o cualquier otro destino de carácter habitacional. Aplicando los criterios para el otorgamiento de financiamiento y tipos de plazos normados por los</p>	<p>Se regula en base al contrato de mutuo del código civil guatemalteco además de lo preceptuado en la Ley de Bancos de Ahorro y Préstamos para la Vivienda Familiar en su artículo 8, que establece la facultad de los bancos para otorgar los préstamos hipotecarios y en el artículo 12 indica el destino exclusivo por el cual se otorgan los</p>

<sup>698</sup> *Ibíd.* Artículo 7.

<sup>699</sup> *Ibíd.* Artículo 10.

artículos 59 y 60 de la mencionada ley.<sup>700</sup> mismos<sup>701</sup>.

---

<sup>700</sup> Asamblea Legislativa de la República de El Salvador. Ley de Bancos. Decreto No. 697. El Salvador. 1999. Artículos 51 literal u), 59 y 60.

<sup>701</sup> Congreso de la República de Guatemala. Ley de Bancos de Ahorro y Préstamos para la Vivienda Familiar. *Op. Cit.* 1945. Artículos 8 y 12.



ANEXO 8: Cuadro Comparativo Honduras/Guatemala

<b>Contrato / Principio contractual</b>	<b>Honduras</b>	<b>Guatemala</b>
Contrato de Promesa	<p>La legislación civil hondureña no regula el contrato de promesa o la promesa de venta, haciendo solamente una referencia en el artículo 1569 relativa a la causa de los contratos, señalando que “en los contratos onerosos se entiende por causa, para cada parte contratante, la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte”<sup>702</sup>. Por lo que se aplica la libertad de contratar, en la que los contrayentes podrán celebrar una promesa de compraventa bajo las generalidades y disposiciones de los contratos.</p> <p>En cuanto a su celebración, esta se hará</p>	<p>Como se ha visto anteriormente, el contrato de promesa se encuentra regulado en el Código Civil como un contrato principal, con el objeto de garantizar la celebración de un contrato futuro, en este caso, el de compraventa. Se estipula que en este tipo de contratos se pactan arras y cláusulas de indemnización. Y por último se celebra en escritura pública cuando se trata de bienes inmuebles.</p>

<sup>702</sup> Congreso Nacional. Código Civil de Honduras. *Op. Cit.* Artículo 1569.

	<p>en escritura pública por tratarse de bienes inmuebles de conformidad con el artículo 1575 del Código Civil; y se podrá pactar la cláusula penal como medida de protección del cumplimiento de la celebración del contrato futuro.</p>	
<p>Contrato de Compraventa</p>	<p>Este contrato se encuentra regulado en el código civil de Honduras desde los artículos del 1605 al 1680. Entre las garantías, además de la obligación de entregar la cosa vendida, están las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-La perfección del contrato solamente con la fijación del precio y de la cosa, es decir, su carácter consensual. Esta característica se encuentra plasmada en el artículo 1610 del Código Civil de Honduras.<sup>703</sup></li> <li>-Se pueden pactar arras</li> </ul>	<p>En la legislación civil guatemalteca se encuentran como garantías en el contrato de compraventa las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Su perfeccionamiento consensual.</li> <li>-Su carácter formalista</li> <li>- La prohibición del pacto de retroventa</li> <li>- La garantía de la posesión pacífica como obligación del vendedor</li> <li>-La entrega íntegra del bien inmueble</li> <li>- La devolución del precio correspondiente por errores en el área o unidad</li> </ul>

<sup>703</sup> *Ibíd.* Artículo 1610.

<p>para la protección de la obligación, estipuladas en el artículo 1613 del Código Civil hondureño.</p> <p>- El comprador no tiene derecho de retención pero si el de resolver unilateralmente el contrato bajo la circunstancia de tener miedo fundado en perder la cosa que adquirirá y el de suspender el pago; esto de conformidad a los artículos 1661 y 1662 del Código Civil.<sup>704</sup></p> <p>En cuanto a la forma de celebrar el contrato, la legislación civil establece en su artículo 1575 que los contratos que tengan por objeto la transmisión de derechos reales sobre inmuebles deberán constar en instrumento público.<sup>705</sup></p> <p>-Existe un vacío legal en cuanto al pacto de retroventa, ya que no</p>	<p>de medida.</p> <p>-El derecho de retención del comprador por perturbaciones o amenazas al derecho de propiedad.</p>
--	--

<sup>704</sup> *Ibíd.* Artículo 1661 y 1662.

<sup>705</sup> *Ibíd.* Artículo 1575.

	<p>existe disposición legal que refiera sobre su prohibición, por lo tanto es posible pactarlo.</p>	
<p>Contrato de Leasing Inmobiliario</p>	<p>No hay una legislación que norme al leasing. Sin embargo la Comisión Nacional de Bancos y Seguros, a través de la resolución GE No. 143/23-01-2014 aprueba las normas sobre operaciones de arrendamiento financiero, por lo que todo lo relacionado al arrendamiento financiero, incluyendo el inmobiliario de acuerdo al artículo 14, se regirán en base a dicha resolución. Entre las garantías que cuenta el arrendatario se encuentran:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-La obligación del proveedor de los bienes a asegurarlos en su buen funcionamiento, que no contengan vicios ocultos y que estén libres de gravámenes; el proveedor deberá responder por los</li> </ul>	<p>No se encuentra regulado en la legislación guatemalteca, siendo un contrato mercantil, se utilizan supletoriamente las disposiciones relativas al contrato de arrendamiento con opción a compra del Código Civil.</p>

reclamos cubiertos por las garantías de los bienes en arrendamientos así como cumplir con la ley de protección al consumidor.<sup>706</sup>

-El arrendador no podrá embargar el bien arrendado para asegurar la tenencia, uso y goce del bien.<sup>707</sup>

-Se deberá contar con un seguro o garantía que cubra los riesgos de construcción, daños y riesgos.<sup>708</sup>

-Los activos, es decir el bien inmueble en este caso, se adquirirá siempre a solicitud de los clientes, no pudiendo el arrendador mantener inventarios para operaciones futuras.<sup>709</sup>

-El Arrendador que suscriba contratos de arrendamiento financiero, deberá informar

---

<sup>706</sup> Comisión Nacional de Bancos y Seguros. Normas sobre Operaciones de Arrendamiento Financiero. Resolución GE No. 143/23-01-2014. Honduras. 2014. Artículo 7.

<sup>707</sup> *Ibíd.* Artículo 8.

<sup>708</sup> *Ibíd.* Artículo 12.

<sup>709</sup> *Ibíd.* Artículo 17.

	<p>claramente a sus clientes los siguientes aspectos de la operación: a) Monto, forma y periodicidad del pago de las rentas, gastos, y accesorios; b) Monto y detalle de cualquier cargo financiero, si lo hubiera; c) El derecho que tiene a liquidar anticipadamente la operación y las condiciones para ello; d) Intereses, incluidos los moratorios.<sup>710</sup></p>	
Préstamo Hipotecario	<p>El préstamo hipotecario se encuentra regulado en la Ley de Asociaciones de Ahorro y Préstamo en los artículos 45, 46, 47 y 48.<sup>711</sup></p>	<p>Se utilizan disposiciones del mutuo contempladas en el código civil, tomando en cuenta lo regulado en el artículo 8 y 12 de la Ley de Bancos de Ahorro y Préstamos para la Vivienda Familiar que se vieron en su momento en el presente trabajo de investigación.</p>

<sup>710</sup> *Ibid.* Artículo 20.

<sup>711</sup> Jefe de Estado, en Consejo de Ministros. Ley de Asociaciones de Ahorro y Préstamo. Decreto No. 308. Honduras. 1980. Artículos 45 – 48.

ANEXO 9: Cuadro Comparativo Nicaragua/Guatemala

<b>Contrato / Principio contractual</b>	<b>Nicaragua</b>	<b>Guatemala</b>
Contrato de Promesa	<p>El contrato de promesa no es desarrollado en un apartado especial con las reglas que lo rigen, aun así, la promesa de venta esta normada en el artículo 2541 del Código Civil de la República de Nicaragua dentro de las disposiciones del contrato de compraventa, estableciendo que “La promesa de vender o comprar habiendo conformidad en la cosa y en el precio, dará derecho a los contratantes para reclamar recíprocamente el cumplimiento del contrato. Siempre que no pueda cumplirse la promesa de compra y venta, regirá para vendedor y comprador, según los casos, lo dispuesto acerca de las</p>	<p>Tal y como se ha establecido, el contrato de promesa se regula en un apartado específico en el Código Civil de Guatemala, siendo una garantía para la celebración de un contrato de compraventa futuro, en el cual se adquirirá la propiedad inmueble. En este negocio jurídico se pactan cláusula de indemnización y las arras como medios para proteger dicha celebración de contrato futuro, debiéndose celebrar en escritura pública por tratarse el objeto de la negociación futura un bien de naturaleza inmueble. La diferencia radica entonces, en la manera regulatoria de este contrato, ya que se</p>

obligaciones y contratos en el presente Libro.”<sup>712</sup>

Por lo que al contrato de promesa de venta se le es aplicable la siguiente normativa civil al momento de no cumplirse con la promesa:

-Artículo 1859 referente a la mora.<sup>713</sup>

-Artículo 1860 casos en que no es necesaria la intimación del acreedor para que la mora exista.<sup>714</sup>

-Artículo 1864 que exime al deudor de la responsabilidad civil en casos fortuitos y fuerza mayor.<sup>715</sup>

-Artículo 2449 que refiere a que desde que la estipulación se acepta, queda perfecto el contrato, pero en todo caso se tendrá como una promesa exigible.<sup>716</sup>

-Artículos 2481 y 2527 que

encuentra normado y desarrollado de una manera más organizada en Guatemala.

---

<sup>712</sup> Presidente de la República de Nicaragua. Código Civil de la República de Nicaragua. *Op. Cit.* Artículo 2541.

<sup>713</sup> *Ibíd.* Artículo 1859

<sup>714</sup> *Ibíd.* Artículo 1860

<sup>715</sup> *Ibíd.* Artículo 1864

<sup>716</sup> *Ibíd.* Artículo 2449



	estipula el otorgamiento de escritura pública para la celebración de ciertos contratos, incluidos el de promesa. <sup>717</sup>	
Contrato de Compraventa	<p>El desarrollo legal del contrato de compra y venta comprende los artículos del 2530 al 2747 del Código Civil de la República de Nicaragua; encontrándose las garantías siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La venta será perfecta y obligatoria para las partes si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato y en el precio, aunque ninguna de las dos se hayan entregado<sup>718</sup>. Esto de conformidad con el artículo 2540.</li> <li>-De acuerdo con el artículo 2553 cuando exista una diferencia en cuanto al área del bien inmueble y el precio aumenta, el comprador</li> </ul>	<p>En ambas legislaciones civiles se regula el contrato de compraventa, incluyendo garantías como lo es su celebración en escritura pública por tratarse de una transmisión de la propiedad de bien inmueble, el carácter consensual del contrato, las cláusulas accesorias de arras y cláusula indemnizatoria o multa y la prohibición del pacto de retroventa.</p> <p>Las diferencias perceptibles en ambas regulaciones son marcadas en los pactos que se pueden convenir en el contrato, tales como el pacto de no enajenación,</p>

<sup>717</sup> *Ibíd.* Artículos 2481 y 2527

<sup>718</sup> *Ibíd.* Artículo 2540

puede decidir disolver el contrato.<sup>719</sup>

-Los contratantes podrán establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre y cuando no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público; y específicamente en el contrato de compra y venta pueden agregarse cualesquiera otros pactos accesorios lícitos, y se regirán por las reglas generales de los contratos.<sup>720</sup> Mencionar las disposiciones anteriores es importante ya que a través de estas se pueden convenir la cláusula penal del artículo 1985 y las arras del artículo 2557, así como otros medios para proteger las obligaciones, cumpliendo con la condición de que no sean

no se encuentran en el Código Civil de Guatemala, sin embargo, el principio de libertad de contratación los contratantes podrán pactarlo, lo que puede asegurar al adquirente inmobiliario el derecho de propiedad.

El derecho de retención del comprador es una facultad y garantía que se estipula en el Código Civil de Guatemala más no en el nicaragüense.

Como se logra denotar, existen similitudes y diferencias, pero en esencia, ambas estipulan normas en el contrato de compraventa que sirven como garantías para los futuros propietarios de bienes inmuebles.

---

<sup>719</sup> *Ibíd.* Artículo 2553

<sup>720</sup> *Ibíd.* Artículos 2437 y 2715

	<p>ilegales o contrarios a la moral y orden público.</p> <p>-La cláusula de no transferirse el dominio podrá pactarse solo si se ha pagado el precio del inmueble, de lo contrario dará lugar a la resolución del contrato.<sup>721</sup> Así lo establece el artículo 2663.</p> <p>- Al tenor del artículo 2674, en el contrato de compraventa se puede convenir la cláusula de no enajenar la cosa vendida a una persona determinada, lo que le asegura al comprador del bien inmueble que el mismo no será enajenado a otra persona, afianzando su derecho de propiedad.<sup>722</sup></p> <p>-El contrato de compra y venta deberá constar en escritura pública, así como lo dispone el artículo 2483 en su primer numeral.<sup>723</sup></p>	
Contrato de	Nicaragua no cuenta con	Al igual que en Nicaragua,

<sup>721</sup> *Ibíd.* Artículo 2663

<sup>722</sup> *Ibíd.* Artículo 2674

<sup>723</sup> *Ibíd.* Artículo 2483

Leasing Inmobiliario	una legislación especial sobre el contrato de arrendamiento financiero, por lo que forma parte de los llamados contratos atípicos, por lo que se confecciona bajo el principio de libertad de contratación y supletoriedad establecido en el artículo 2 del Código de Comercio de Nicaragua <sup>724</sup> , se aplican disposiciones relativas al arrendamiento con opción a compra en el código civil de Nicaragua.	el contrato de leasing no cuenta con una legislación específica o un apartado especial dentro de una ley, aplicándose las mismas reglas mercantiles y civiles para su desarrollo y confección.
Préstamo Hipotecario	Entre las operaciones de los Bancos que estipula el artículo 53 de la Ley General de Bancos, Instituciones Financieras No Bancarias y Grupos Financieros se encuentra la de otorgar créditos en general y realizar cualquiera otra operación de naturaleza financiera que apruebe de manera	Se aplican disposiciones del mutuo contempladas en el código civil, tomando en cuenta lo regulado en el artículo 8 y 12 de la Ley de Bancos de Ahorro y Préstamos para la Vivienda Familiar que se vieron en su momento en el presente trabajo de investigación.

<sup>724</sup> Senado y Cámara de Diputados de la República de Nicaragua. Código de Comercio de Nicaragua. Nicaragua. 1914. Artículo 2.

general el Consejo Directivo de la Superintendencia de Bancos.<sup>725</sup>

En los artículos 25 al 55 de la Ley del Banco Hipotecario de Nicaragua se regulan disposiciones sobre el préstamo hipotecario y las pautas a tomar en cuenta por el Banco Hipotecario de Nicaragua.<sup>726</sup>

Así mismo el préstamo hipotecario encuentra su asidero legal en la Ley de Reformas a la Ley No. 677 “Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social y su Reforma” y La ley No. 428 “Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR)”, la cual en su artículo primero realiza reformas sobre el objeto y

---

<sup>725</sup> Asamblea Nacional de la República de Nicaragua. Ley General de Bancos, Instituciones Financieras No Bancarias y Grupos Financieros. Ley No. 561. Nicaragua 1972. Artículo 53

<sup>726</sup> Senado y Cámara de Diputados de la República de Nicaragua. Ley del Banco Hipotecario de Nicaragua. Nicaragua. 1930. Artículo 25.

sujetos del esquema de apoyo a la tasa de interés de créditos hipotecarios para la vivienda , sujetos beneficiados, tasa de subsidio y crédito fiscal.<sup>727</sup>

---

<sup>727</sup> Asamblea Nacional de la República de Nicaragua. Ley de Reformas a la Ley No. 677 “Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social y su Reforma” y La ley No. 428 “Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR)”. Nicaragua. 2014. Artículo 1.

ANEXO 10: Cuadro Comparativo Costa Rica/Guatemala

<b>Contrato / Principio contractual</b>	<b>Costa Rica</b>	<b>Guatemala</b>
Contrato de Promesa	<p>El contrato de promesa de venta o compra-venta se encuentra estipulando dentro de las disposiciones relativas al contrato de venta en el Código Civil de Costa Rica, contemplando los artículos 1053, 1054 y 1055, 1066, generando una difusión ya que no se logra captar la esencia garantista de la promesa y no quedan claros los términos de su celebración, por lo que hay que hacer una conjunción entre las disposiciones especiales de este contrato y las generales que dispone el Código.</p> <p>En ese sentido, de dichos artículos se extrae lo siguiente:</p> <p>-La aceptación de un</p>	<p>El contrato de promesa se encuentra regulado en un apartado específico, en el cual se estipulan garantías como la celebración en escritura pública cuando el contrato futuro sea relacionado a la enajenación de bien inmueble, la estipulación de las arras y la cláusula indemnizatoria.</p>

	<p>precio determinado o determinable en la promesa de venta, hace exigible para los contratantes el cumplimiento de la celebración del contrato futuro, caducando la demanda dentro de un mes contado desde que es exigible.<sup>728</sup></p> <p>-La promesa no surte más efectos que la obligación de celebrar un contrato futuro<sup>729</sup>, he ahí porque se considera como un contrato garantía, pues no se transmite la compraventa pero sí la asegura.</p> <p>-En la promesa de venta se aplica lo dispuesto a las arras en el artículo 1058.</p> <p>-Además de pactar arras, se puede convenir en multas o en una cláusula penal</p>	
<p>Contrato de Compraventa</p>	<p>Conocido como contrato de venta, se norma en el</p>	<p>-La diferencia marcable entre ambas legislaciones</p>

<sup>728</sup> Congreso Constitucional de la República de Costa Rica. Código Civil. *Op. Cit.* Artículos 1053 y 1055

<sup>729</sup> *Ibíd.* Artículo 1054



	<p>Código Civil de Costa Rica en los artículos del 1049 al 1123, como ya se dejó en claro, este contrato asegura la obligación del vendedor de entregar el bien inmueble en propiedad, dentro del cual se pueden pactar mecanismos de protección para el cumplimiento de dicha prestación, convirtiéndolo en una garantía para el comprador; entre los mecanismos se encuentran los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-El carácter consensualita del contrato de venta plasmado en los artículos 1049 y 1050.<sup>730</sup></li> <li>- La convención de las arras en el contrato según lo estipulado en el artículo 1058.</li> <li>- Pactar cláusula penal.</li> <li>-El vendedor debe garantizar al vendedor el libre ejercicio del derecho</li> </ul>	<p>es el derecho de evicción normado en la legislación civil costarricense, es una garantía implícita que protege al adquirente inmobiliario sobre cualquier perturbación que sufra el mismo.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Aún así Guatemala regula el derecho de retención del comprador, el cual no se encuentra contemplado en el Código Civil de Costa Rica.</li> <li>-En Guatemala es prohibido el pacto de retroventa.</li> <li>-En los demás aspectos, son similares en ambas regulaciones.</li> </ul>
--	--	--

<sup>730</sup> *Ibíd.* Artículo 1049 y 1050.

de propiedad transmitido.<sup>731</sup> Esto en Costa Rica es conocido como evicción, y no hace falta establecerla expresamente en una cláusula pues va implícito en los contratos de enajenación de bienes inmuebles, cuya función radica en que la transmisión incluye una libertad de disposición del bien por parte del adquirente, y no puede ser perturbado por ningún tercero en su goce. Constituyendo una garantía para el consumidor inmobiliario, que se encuentra amparado por la legislación civil. Esta puede ser total o parcial, de acuerdo a los artículos 1041 y 1042.<sup>732</sup>

- El vendedor está en la obligación de garantizar al

---

<sup>731</sup> *Ibíd.* Artículo 1034

<sup>732</sup> *Ibíd.* Artículos 1041 y 1042.

	<p>adquirente la pacífica posesión de la cosa.<sup>733</sup></p> <p>-Es posible el pacto de retrocompra (conocido en la legislación guatemalteca como pacto de retroventa). Artículo 1098.</p>	
<p>Contrato de Leasing Inmobiliario</p>	<p>Costa Rica no cuenta con disposiciones especiales, civiles ni mercantiles que regulen el arrendamiento financiero, a pesar de existir un proyecto de ley, esta aun no ha sido aprobada por la Asamblea Legislativa.</p> <p>Analógicamente se utilizan las disposiciones relativas al arrendamiento con opción a compra.</p>	<p>Al igual que en Costa Rica, el contrato de leasing no cuenta con una legislación específica o un apartado especial dentro de una ley, aplicándose las mismas reglas mercantiles y civiles para su celebración.</p>
<p>Préstamo Hipotecario</p>	<p>El préstamo hipotecario es una operación que realiza el Banco Hipotecario de la Vivienda a través de las asociaciones mutualistas de ahorro y préstamo, así lo establece el artículo 75 literal b) de la Ley del</p>	<p>En Guatemala se aplican las disposiciones relativas al contrato de mutuo contempladas en el código civil, tomando en cuenta lo normado en los artículos 8 y 12 de la Ley de Bancos de Ahorro y Préstamos</p>

---

<sup>733</sup> *Ibíd.* Artículo 1037

Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda), el cual señala que “las mutuales tendrán las siguientes funciones...b) Conceder préstamos para el financiamiento de lotes destinados a proporcionar soluciones habitacionales, para la adquisición, construcción, reposición y ampliación de viviendas y para obras de urbanización en beneficio de quienes no posean casa propia, así como para la liberación de gravámenes... Los créditos que otorguen las mutuales a personas físicas o jurídicas que ya tengan vivienda propia, se regirán por las normas que dicte el Banco Hipotecario de la Vivienda.”<sup>734</sup> para la Vivienda Familiar que se vieron en su momento en el presente trabajo de investigación.

---

<sup>734</sup> Asamblea Legislativa de San José, Costa Rica. Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda). Ley No. 7052. Costa Rica. 1986. Artículo 75.

ANEXO 11: Cuadro Comparativo Panamá/Guatemala

<b>Contrato / Principio contractual</b>	<b>Panamá</b>	<b>Guatemala</b>
Contrato de Promesa	<p>La promesa de venta se encuentra normada por el código civil de la República de Panamá en el artículo 1221 dentro de las disposiciones relativas al contrato de compraventa. Además de su carácter garantista, de este artículo se desprenden los siguientes mecanismos de defensa para el cumplimiento de las obligaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-La estipulación de la cláusula de arras y cláusula penal.</li> <li>- El contrato de promesa de venta es exigible si se ha fijado el precio, cosa y plazo o condiciones que fijen la época en que ha de celebrarse el contrato.</li> <li>-La celebración de la promesa en escritura pública.</li> </ul>	<p>El contrato de promesa en el derecho Guatemalteco conlleva una fuerza garantista al igual que en la legislación panameña, su celebración en escritura pública, inscripción en el Registro de la Propiedad, convenio de arras y cláusula indemnizatoria son suficientes para garantizar la celebración de un contrato futuro, y si bien es cierto existe la posibilidad de que se suscite algún tipo de inejecución de la aplicación, si dotan de seguridad al futuro comprador de que el contrato de compraventa se llevara a cabo en el plazo estipulado para ello.</p>

-La inscripción de la escritura pública en la que consta la promesa limita al prominente vendedor en el dominio, pues no puede enajenar el inmueble.

-La promesa no podrá durar más de 4 años.<sup>735</sup>

A pesar de que se regula en un artículo, comprende una serie de cuestiones que protegen al optante para adquirir en un futuro el bien inmueble a través de un contrato de compraventa. De estas garantías, la más significativa y protectora para el optante es la celebración en escritura pública y su inscripción en el Registro, en virtud de que el futuro comprador podrá estar seguro de que el inmueble no será vendido a tercera persona o sufrir algún fraude en relación al mismo, eso sí, mientras no se cancele dicha inscripción, sin

---

<sup>735</sup> Código Civil de la República de Panamá. *Op. Cit.* Artículo 1221.

	<p>embargo el promitente no lo podrá hacer sin el consentimiento del optante.</p> <p>Es menester resaltar que el contrato de promesa en la legislación panameña goza de un carácter garantista, y se convierte en la herramienta perfecta para la adquisición de bienes inmuebles.</p>	
Contrato de Compraventa	<p>El contrato de compraventa por el hecho de que la obligación principal del comprador es la entrega del bien inmueble siempre y cuando se pague con el precio, ya constituye para el comprador una garantía para adquirir en propiedad dicho bien, este contrato se encuentra normado en el Código Civil de Panamá en los artículos del 1215 al 1289; el contrato de compraventa además de ser una garantía para el comprador, también contiene una serie de</p>	<p>Como se ha señalado, en la legislación panameña el contrato de compraventa de bien inmueble se perfecciona cuando es otorgado en escritura pública, mientras que en Guatemala es un contrato consensual el cual, para que surta sus efectos frente a terceros, debe ser celebrado en escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad, siendo perfecto aunque no se haya cumplido con esto.</p> <p>Otro aspecto en el que difieren ambas</p>

medios para asegurar al adquirente con respecto al cumplimiento del mismo dentro de la legislación civil panameña, siendo éstos los siguientes:

-Este contrato difiere con la legislación guatemalteca en tanto que la compraventa de bien inmueble no se perfecciona con el consentimiento, sino se entenderá perfecto cuando coste por escrito y en documento público. (Artículo 1131 y 1220).<sup>736</sup>

-Se estipulan las arras y cláusula penal para garantizar el cumplimiento de las obligaciones provenientes del contrato de compraventa. (Artículos 1039 y 1224)<sup>737</sup>

- El comprador tiene la facultad de suspender el pago del precio hasta que el vendedor haya hecho cesar la perturbación o

legislaciones es en el derecho de retención del comprador de Guatemala y el derecho de abstenerse del pago en casos de perturbaciones y amenazas de Panamá.

En los demás aspectos, regulan cuestiones similares.

---

<sup>736</sup> *Ibíd.* Artículos 1131 y 1220.

<sup>737</sup> *Ibíd.* Artículos 1039 y 1224.



	<p>peligro hasta que el vendedor lo haga cesar. (Artículo 1273)<sup>738</sup></p> <p>- En el caso de compra de bienes inmuebles, el comprador podrá pagar el precio aun si ha expirado el plazo convenido, siempre y cuando no sea requerido judicialmente por el vendedor. (Artículo 1275)<sup>739</sup> Esto se puede considerar como una oportunidad de gracia para el comprador, si bien es cierto el contrato deberá cumplirse al pie de la letra, esto supone un chance de pagar el precio y adquirir el bien inmueble.</p> <p>- Queda prohibido el pacto de retroventa. (Art 1277)<sup>740</sup></p>	
Contrato de Leasing Inmobiliario	El contrato de arrendamiento financiero se rige bajo las disposiciones de la Ley No. 48 que regula el	En Guatemala el contrato de leasing no cuenta con una legislación específica o un apartado especial dentro de una ley,

<sup>738</sup> *Ibíd.* Artículo 1273.

<sup>739</sup> *Ibíd.* Artículo 1275.

<sup>740</sup> *Ibíd.* Artículo 1277.

<p>Desarrollo de Programas Habitacionales, mediante la figura de Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles con Promesa de Compraventa. Las garantías que presenta este contrato para el arrendatario que decida comprar el inmueble al concluir el plazo son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El Promotor-Arrendador está en la obligación de: adoptar medidas necesarias para la oportuna construcción de las viviendas objeto del programa; garantizar al arrendatario el uso pacífico del inmueble; formalizar el contrato de compraventa correspondiente al vencimiento del término del contrato; abstenerse de gravar el bien</li> </ul>	<p>aplicándose supletoriamente las reglas referentes al arrendamiento con opción a compra que dispone el Código Civil de Guatemala.</p>
--	---

	<p>inmueble. (Artículo 8 y 16 numeral 2 literal b)<sup>741</sup></p> <p>-Y por último, a través del artículo 21 se crea la Comisión de Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles, la cual, entre sus múltiples funciones, se encuentra la de servir como organismo consultor en los asuntos relativos a los programas habitacionales regulados por la ley<sup>742</sup>, lo que representa una fuente confiable de información acerca de los efectos y viabilidades del leasing inmobiliario.</p>	
Préstamo Hipotecario	<p>En Panamá el préstamo hipotecario se rige principalmente en base a las disposiciones relativas al contrato de mutuo, siéndole aplicables los artículos 1431, 1444, 1445, 1446, 1147 y 1448</p>	<p>El préstamo Hipotecario se rige bajo las normas del Código Civil guatemalteco relativas al contrato de mutuo, tomando en cuenta lo normado en los artículos 8 y 12 de la Ley de Bancos de Ahorro y Préstamos</p>

<sup>741</sup> Asamblea Legislativa de la República de Panamá. Ley No. 48 que regula el Desarrollo de Programas Habitacionales, mediante la figura de Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles con Promesa de Compraventa. Panamá. 2001. Artículos 8 y 16

<sup>742</sup> *Ibíd.* Artículo 21.

Del Código Civil, los cuales establecen esencialmente en lo que consiste el préstamo y que pacto en contrario no se deberán pagar intereses<sup>743</sup>.

Así mismo, la Ley No. 3 por la cual se establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios establece las pautas que deberán seguir los bancos, la Caja Nacional, el Banco Nacional de Panamá, El Banco Hipotecario Nacional y otras entidades financieras incluyendo a las asociaciones de ahorro y préstamo para su otorgamiento<sup>744</sup>.

El artículo 2 hace referencia a los elementos esenciales y requisitos únicos de los préstamos para la Vivienda Familiar que se vieron en su momento en el presente trabajo de investigación.

---

<sup>743</sup> Código Civil de la República de Panamá. *Op. Cit.* Artículos 1431, 1444-1448.

<sup>744</sup> Asamblea Legislativa de la República de Panamá. Ley No. 3 por la cual se establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios. Panamá. 1985. Artículo 1.

hipotecarios  
preferenciales.<sup>745</sup>

El Artículo 11 señala que el contrato deberá registrarse en el Ministerio de Hacienda y Tesoro.<sup>746</sup>

El préstamo hipotecario preferencial podrá cederse o transmitirse (subrogarse), debiendo notificarla al Ministerio de Hacienda y Tesoro.(Artículos 15 y 16)<sup>747</sup>.

---

<sup>745</sup> *Ibíd.* Artículo 2.

<sup>746</sup> *Ibíd.* Artículo 11.

<sup>747</sup> *Ibíd.* Artículo 15 y 16.

ANEXO 12: Cuadro Comparativo Chile/Guatemala

<b>Contrato / Principio contractual</b>	<b>Chile</b>	<b>Guatemala</b>
Contrato de Promesa	<p>La promesa se regula en el Código Civil en el título XII referente al efecto de las obligaciones, en el artículo 1554, el cual establece lo siguiente:</p> <p>“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurren las circunstancias siguientes:</p> <p>1.a Que la promesa conste por escrito; 2.a Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces; 3.a Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; 4.a Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las</p>	<p>La promesa es regulada como un contrato en Guatemala, y su carácter preparatorio lo convierte en una garantía para adquirir un inmueble.</p> <p>Cabe mencionar que este contrato deberá celebrarse en escritura pública cuando se trata de un contrato futuro que tiene que ver con el traslado de dominio de un bien inmueble y en el mismo se pueden pactar arras y la cláusula indemnizatoria, estas cuestiones son aplicables al derecho civil de Chile, aun así, este último lleva implícita la exigibilidad de la indemnización de perjuicios en el caso de que el deudor no ejecute la compraventa.</p> <p>Ambas legislaciones</p>

solemnidades que las leyes prescriban.”<sup>748</sup>

Ahora bien, si una de las partes incumple y el deudor se constituye en mora, el acreedor tendrá que elegir entre cualquiera de las siguientes opciones:

“1.a Que se apremie al deudor para la ejecución del hecho convenido; 2.a Que se le autorice a él mismo para hacerlo ejecutar por un tercero a expensas del deudor; 3.a Que el deudor le indemnice de los perjuicios resultantes de la infracción del contrato.”<sup>749</sup>

Si bien la promesa no se regula dentro de los contratos y tampoco el Código Civil expresa que lo sea, la manera de confeccionarlo es a través de un negocio jurídico concretizado en un contrato ya que uno de los

preceptúan aspectos similares, sin embargo en Chile no hay una disposición que estipule en general la celebración de los contratos en escritura pública cuando se trata de bienes raíces.

---

<sup>748</sup> Obra del Jurista Andrés Bello. Código Civil de Chile. *Op. Cit.* Artículos 1554.

<sup>749</sup> *Ibíd.* Artículo 1553.

requisitos esenciales para ser exigible es que conste por escrito.

El plazo y obligación de celebrar el contrato futuro de compraventa, son los elementos esenciales que convierten a este contrato en una garantía para adquirir bienes inmuebles, en virtud de que al vencerse el plazo se tendrá que celebrar el contrato en el que el promitente se convertirá en el vendedor y el optante en el comprador, asegurando la transmisión de la propiedad del bien inmueble al adquirente bajo las formalidades contractuales y legales.

En relación a su incumplimiento, éste lleva implícita la indemnización de perjuicios resultantes, sin embargo es mejor asegurar la obligación con una cláusula de arras y la cláusula penal, teniendo un resultado más pronto y



	<p>eficaz.</p> <p>Por último, no se especifica si el contrato de promesa deberá celebrarse en instrumento público, sin embargo, es lógico establecer que cuando el contrato futuro que es objeto de la promesa es de compraventa, la promesa deberá celebrarse en escritura pública.</p>	
Contrato de Compraventa	<p>El contrato de compraventa se regula en los artículos del 1793 al 1896 del Código Civil de Chile. Las garantías que representa para el comprador son las siguientes:</p> <p>-El contrato de compraventa no se perfecciona solamente fijando el precio y determinando la cosa, además de esto se deberá celebrar en escritura pública para que este sea perfecto. (Artículo 1801)<sup>750</sup></p>	<p>Las diferencias resultantes entre la legislación civil de Chile y la de Guatemala radican en lo siguiente:</p> <p>-El contrato de compraventa en Guatemala es consensual con la peculiaridad de que se celebra en escritura pública no para su perfección sino para su protección frente a amenazas de terceros; mientras que en Chile es un contrato solemne que se perfecciona al momento de su otorgamiento en</p>

<sup>750</sup> *Ibíd.* Artículo 1801.

Considerando este aspecto, la Ley de Chile le dota de solemnidad al contrato como una garantía certera para hacer valer el derecho de propiedad del comprador frente a tercero al inscribirse en el Registro respectivo.

- Las partes pueden convenir una cláusula de arras, bajo los efectos que se han recalado anteriormente, pero si se dieron arras expresamente como parte del precio, o como señal de quedar convenidos los contratantes, quedara perfecta la venta sin perjuicio de lo estipulado para bienes raíces en el artículo 1801, es decir que quedara perfecto aunque no se haya celebrado en escritura pública, lo que convertiría al contrato de compraventa en un contrato pseudo-real, ya que se perfeccionaría con

escritura pública, salvo a que se hayan pactado arras.

-En Guatemala se regula el derecho de retención del comprador.

-El desistimiento unilateral del contrato por retardo de la entrega es una facultad que confiere el derecho civil chileno.

-La obligación del vendedor de garantizar la posesión pacífica del inmueble al comprador es una cuestión que se encuentra expresa en el Código Civil de Guatemala e implícito en el de Chile.

la entrega de las arras, lo que no quiere decir que no se deba de celebrar en escritura pública, al contrario, lo único que cambia es el carácter solemne de la venta. (Artículos 1803 y 1805.)<sup>751</sup>

- Los contratantes pueden pactar cláusula penal y otras cláusulas para proteger el cumplimiento de la obligación que no sea contraria a la moral, orden público ni a la ley. (Artículos 1535 y 1887)<sup>752</sup>

-La decisión del comprador de perseverar en el contrato o desistir de él en el caso de que el vendedor retarde la entrega del bien, debiendo ser indemnizado de los perjuicios. (Artículo 1826).<sup>753</sup>

Es importante mencionar que el pacto de retroventa

---

<sup>751</sup> *Ibíd.* Artículo 1803.

<sup>752</sup> *Ibíd.* Artículos 1535 y 1887.

<sup>753</sup> *Ibíd.* Artículo 1826.

	es permitido. (Artículo 1881) <sup>754</sup>	
Contrato de Leasing Inmobiliario	<p>En Chile, el contrato de leasing inmobiliario es conocido como leasing habitacional y se encuentra normado en la Ley No. 19.281 que establece Normas sobre Arrendamiento de Viviendas con Opción de Compraventa. Las garantías que representa el leasing habitacional para el presunto comprador son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Se deberá celebrar en escritura pública e inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo. (Artículo 26)<sup>755</sup></li> <li>- Los correspondientes inmuebles no podrán estar hipotecados ni gravados</li> </ul>	En Guatemala el leasing inmobiliario no tiene regulación específica, por lo que se regirá por las normas mercantiles y civiles aplicables y que ya se analizaron en su momento, especialmente las relativas al contrato de arrendamiento con opción a compra.

<sup>754</sup> *Ibíd.* Artículo 1881.

<sup>755</sup> Congreso Nacional de Chile. Ley No. 19.281 que establece Normas sobre Arrendamiento de Viviendas con Opción de Compraventa. Chile. 1993. Artículo 26.

con censos, usufructos, derechos de uso o habitación o fideicomisos, ni sujetos a interdicciones o prohibiciones de enajenar. (Artículo 26)<sup>756</sup>

- El arrendatario promitente comprador y la sociedad inmobiliaria podrán convenir la sustitución de la vivienda arrendada por otra, debiendo en los contratos con subsidio habitacional, mantenerse invariable la fecha convenida para la celebración del contrato de compraventa prometido. (Artículo 26)<sup>757</sup>

-En relación a los seguros, el arrendador promitente vendedor está obligado a ofrecer alternativas de primas al arrendatario promitente comprador, sin embargo, estos serán de cargo de este último. (Artículo 42).<sup>758</sup>

---

<sup>756</sup> *Loc. Cit.*

<sup>757</sup> *Loc. Cit.*

<sup>758</sup> *Ibíd.* Artículo 42

	<p>- El arrendatario promitente comprador podrá optar a un subsidio habitacional para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con el objeto de complementar el aporte y el ahorro voluntario acumulados por dicho titular para contribuir a pagar la renta de arrendamiento y el precio de compraventa de la vivienda. (Artículo 45).<sup>759</sup></p>	
Préstamo Hipotecario	<p>En Chile el préstamo hipotecario se rige de conformidad con las disposiciones del contrato de mutuo o préstamo de consumo contemplado en los artículos del 2196 al 2209 del Código Civil. Así mismo existe la Ley No. 18.010 que establece “Normas para las Operaciones de crédito y otras obligaciones de</p>	<p>El préstamo Hipotecario se rige bajo las normas del Código Civil guatemalteco relativas al contrato de mutuo, tomando en cuenta lo normado en los artículos 8 y 12 de la Ley de Bancos de Ahorro y Préstamos para la Vivienda Familiar que se vieron en su momento en el presente trabajo de investigación.</p>

<sup>759</sup> *Ibíd.* Artículo 45.

dinero que indica”, estipulando en su artículo 1 que es una operación de crédito de dinero aquella por la cual una de las partes entrega una cantidad de dinero y la otra a pagarla en un momento distinto de aquel en que se celebra la convención. En el artículo 5 se norman las reglas para los intereses y en el 6 y 6 bis las tasas de interés corriente y tasas de interés convencional.<sup>760</sup> Básicamente en esta ley se regulan las normas sobre los intereses en los préstamos, incluyendo al hipotecario.

---

<sup>760</sup> Congreso Nacional de Chile. Ley No. 18.010 que establece “Normas para las Operaciones de crédito y otras obligaciones de dinero que indica”. Chile. 1981. Artículos 1, 5, 6 y 6 bis.

ANEXO 13: Cuadro Comparativo España/Guatemala.

<b>Contrato / Principio contractual</b>	<b>España</b>	<b>Guatemala</b>
Contrato de Promesa	<p>La promesa se regula en el Código Civil dentro de las disposiciones del contrato de compraventa en el artículo 1451, estipulando que “La promesa de vender o comprar, habiendo conformidad en la cosa y en el precio, dará derecho a los contratantes para reclamar recíprocamente el cumplimiento del contrato. Siempre que no pueda cumplirse la promesa de compra y venta, regirá para vendedor y comprador, según los casos, lo dispuesto acerca de las obligaciones y contratos en el presente libro.”<sup>761</sup></p> <p>Del artículo anterior se deriva lo siguiente:</p> <p>-El contrato de promesa</p>	<p>A diferencia de España, Guatemala regula el contrato de promesa de una manera específica, estableciendo reglas aplicables al contrato tales como las arras y la cláusula indemnizatoria, aun así, ambas legislaciones normas aspectos similares y aplicables para la promesa, que lo convierten en la perfecta garantía para la celebración de un contrato de compraventa de bien inmueble.</p>

<sup>761</sup> Real Decreto de 24 de julio de 1889. Código Civil. *Op. Cit.* Artículo 1451.



de vender o comprar se perfecciona con el consentimiento de los contratantes, sin embargo deberá celebrarse en escritura pública cuando el objeto que mediare en el contrato futuro sea de naturaleza inmueble, esto de conformidad con el artículo 1280<sup>762</sup>.

-Se puede pactar la cláusula penal regulada en el artículo 1152.<sup>763</sup>

-Obviamente el contrato de promesa depende de un plazo para su cumplimiento, y de acuerdo con el artículo 1125 éste será exigible en cuanto a la celebración del contrato futuro, cuando el día señalado en el mismo llegue.<sup>764</sup>

- Las arras se encuentran dentro de las disposiciones referentes a la compraventa, sin

---

<sup>762</sup> *Ibíd.* Artículo 1280.

<sup>763</sup> *Ibíd.* Artículo 1152.

<sup>764</sup> *Ibíd.* Artículo 1125.

	<p>embargo, de conformidad con el artículo 1255<sup>765</sup>, las partes podrían pactarlas con el fin de proteger el cumplimiento de la obligación.</p>	
<p>Contrato de Compraventa</p>	<p>El contrato de compraventa se regula en el Código Civil de España entre los artículos del 1445 al 1537. Este contrato además de amparar y asegurar la entrega de la cosa vendida, en este caso el bien inmueble, conlleva los siguientes aspectos que fungen como garantía de dicha adquisición, siendo estas las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El carácter consensual del contrato de compraventa plasmado en el artículo 1450.<sup>766</sup></li> <li>-De acuerdo al artículo 1280, el contrato de compraventa debe constar en escritura pública</li> </ul>	<p>En cuanto al contrato de compraventa, ambas regulaciones difieren en el derecho de retención del inmueble por el comprador en Guatemala y la suspensión del pago en España y la prohibición al pacto de retroventa. Obviando estos aspectos, en ambas legislaciones, el contrato de compraventa se configura para adquirir la propiedad, el cual asegura al comprador que le será entregado el bien inmueble en el supuesto de que todo lo pactado en el negocio haya sido cumplido por las partes a cabalidad, además de establecer cláusulas destinadas a la protección</p>

<sup>765</sup> *Ibíd.* Artículo 1255.

<sup>766</sup> *Ibíd.* Artículo 1450.

cuando el objeto del contrato sea de naturaleza inmueble.<sup>767</sup>

- Se puede convenir arras de conformidad al artículo 1454.<sup>768</sup>

- De conformidad con el artículo 1502 “si el comprador fuere perturbado en la posesión o dominio de la cosa adquirida, o tuviere fundado temor de serlo por una acción reivindicatoria o hipotecaria, podrá suspender el pago del precio hasta que el vendedor haya hecho cesar la perturbación o el peligro, a no ser que afiance la devolución del precio en su caso, o se haya estipulado que, no obstante cualquiera contingencia de aquella clase, el comprador estará

de su ejecución.

---

<sup>767</sup> *Ibíd.* Artículo 1280

<sup>768</sup> *Ibíd.* Artículo 1454.

obligado a verificar el pago.”<sup>769</sup>

- Una disposición que vela por la seguridad económica del comprador es el artículo 1469, el cual señala que “Si la venta de bienes inmuebles se hubiese hecho con expresión de su cabida, a razón de un precio por unidad de medida o número, tendrá obligación el vendedor de entregar al comprador, si éste lo exige, todo cuanto se haya expresado en el contrato; pero si esto no fuere posible, podrá el comprador optar entre una rebaja proporcional del precio o la rescisión del contrato, siempre que, en este último caso, no baje de la décima parte de la cabida la disminución de la que se le atribuyera al inmueble. Lo mismo se hará, aunque resulte igual cabida, si alguna parte de

---

<sup>769</sup> *Ibíd.* Artículo 1502.

ella no es de la calidad expresada en el contrato. La rescisión, en este caso, sólo tendrá lugar a voluntad del comprador, cuando el menos valor de la cosa vendida exceda de la décima parte del precio convenido.”<sup>770</sup> Esto pretende que en la negociación se dé por parte del vendedor la información fidedigna, por lo que a falta de una desproporción de medida o de precio el comprador podrá negociar por la baja del precio o por la rescisión unilateral del contrato, protegiendo los intereses dinerarios del adquirente. Es necesario establecer que es permitido el pacto de retroventa, conocido como retracto convencional, el cual, según los artículos 1507 y 1518 tendrá lugar cuando el vendedor se reserve el derecho de recuperar la

---

<sup>770</sup> *Ibíd.* Artículo 1469.

	cosa vendida, con obligación de reembolsar el precio de la venta y los gastos derivados del contrato y la cosa vendida <sup>771</sup> .	
Contrato de Leasing Inmobiliario	En España el arrendamiento financiero es un contrato de carácter mixto ya que se aúnan disposiciones del arrendamiento con opción a compra y operaciones financieras. Encuentra su regulación en la Ley 26/1988 en su disposición adicional séptima, señalando que “tendrán la consideración de operaciones de arrendamiento financiero aquellos contratos que tengan por objeto exclusivo la cesión del uso de bienes muebles o inmuebles, adquiridos para dicha finalidad según las especificaciones del futuro usuario, a cambio de una contraprestación	En Guatemala el leasing inmobiliario no tiene regulación específica, pero al igual que en España, este cuenta con un carácter mixto por estar determinado por normas de la rama civil, mercantil y financiera, por lo que se aplica principalmente las reglas del Contrato de Arrendamiento con opción a compra, aplicando los criterios y estatutos de las sociedades de arrendamiento financieras que otorgan estos préstamos.

<sup>771</sup> *Ibíd.* Artículos 1507 y 1517.

consistente en el abono periódico de las cuotas a que se refiere el número 2 de esta disposición. Los bienes objeto de cesión habrán de quedar afectados por el usuario únicamente a sus explotaciones agrícolas, pesqueras, industriales, comerciales, artesanales, de servicios o profesionales. El contrato de arrendamiento financiero incluirá necesariamente una opción de compra, a su término, en favor del usuario. Cuando por cualquier causa el usuario no llegue a adquirir el bien objeto del contrato, el arrendador podrá cederlo a un nuevo usuario, sin que el principio establecido en el párrafo anterior se considere vulnerado por la circunstancia de no haber sido adquirido el bien de acuerdo con las

especificaciones de dicho nuevo usuario.”<sup>772</sup>

Siendo precisamente las sociedades de arrendamiento financiero las que “tendrán como actividad principal realizar operaciones de arrendamiento financiero. Con carácter complementario, y sin que les sea de aplicación el régimen fiscal específico previsto en esta disposición, podrán realizar también las siguientes actividades:

- a) Actividades de mantenimiento y conservación de los bienes cedidos.
- b) Concesión de financiación conectada a una operación de arrendamiento financiero, actual o futura.
- c) Intermediación y gestión de operaciones de arrendamiento financiero.

---

<sup>772</sup> Ley 26/1988, de 29 de Julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito. España. 1988. Disposición adicional número 7.



	<p>d) Actividades de arrendamiento no financiero, que podrán complementar o no con una opción de compra.</p> <p>e) Asesoramiento e informes comerciales.<sup>773</sup></p> <p>De la misma manera, el arrendamiento financiero se encuentra normado en</p>	
Préstamo Hipotecario	<p>La legislación española regula específicamente el préstamo hipotecario en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, Regulación del Mercado Hipotecario. De conformidad con el artículo 1 de dicha ley son las entidades financieras las que podrán conceder préstamos hipotecarios y emitir los títulos necesarios para su financiación, de acuerdo con los requisitos y finalidades que la misma establece, sin perjuicio de que estas entidades u otras puedan emitir y transmitir obligaciones,</p>	<p>Guatemala no cuenta con una ley o normativa que regule de manera específica el préstamo hipotecario, regulándose en del Código Civil guatemalteco relativas al contrato de mutuo, tomando en cuenta lo normado en los artículos 8 y 12 de la Ley de Bancos de Ahorro y Préstamos para la Vivienda Familiar que se vieron en su momento en el presente trabajo de investigación. En relación a la subrogación en el préstamo hipotecario, Guatemala no contempla</p>

<sup>773</sup> *Loc. Cit.*

	<p>con garantía o sin ella, de conformidad con la legislación vigente.<sup>774</sup></p> <p>Esta entidades financieras son detalladas en el artículo 2 de la referida ley y son las siguientes</p> <p>a) Los bancos y, cuando así lo permitan sus respectivos estatutos, las entidades oficiales de crédito,</p> <p>b) las cajas de ahorro y la Confederación Española de Cajas de Ahorros,</p> <p>c) las cooperativas de crédito,</p> <p>d) los establecimientos financieros de crédito.<sup>775</sup></p> <p>El artículo 4 se recalca la finalidad de las operaciones de préstamo hipotecario, el cual “será la de financiar, con garantía de hipoteca inmobiliaria ordinaria o de máximo, la construcción, rehabilitación y adquisición</p>	<p>especialmente esta figura, por lo que encuentra su cabida al tenor del artículo 1453 del Código Civil de Guatemala, que estipula lo siguiente: la subrogación tiene lugar cuando el acreedor sustituye en el tercero que paga, todos los derechos, acciones y garantías de la obligación.</p>
--	--	--

<sup>774</sup> Jefatura de Estado. Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario. España. 1981. Artículo 1.

<sup>775</sup> *Ibíd.* Artículo 2.

de viviendas, obras de urbanización y equipamiento social, construcción de edificios agrarios, turísticos, industriales y comerciales y cualquier otra obra o actividad así como cualesquiera otros préstamos concedidos por las entidades mencionadas en el artículo 2 y garantizados por hipoteca inmobiliaria en las condiciones que se establezcan en esta Ley, sea cual sea su finalidad. Las disposiciones de los préstamos cuya hipoteca recaiga sobre inmuebles en construcción o rehabilitación, podrán atenerse a un calendario pactado con la entidad prestamista en función de la ejecución de las obras o la inversión y de la evolución de las ventas o adjudicaciones de las viviendas.”<sup>776</sup>

---

<sup>776</sup> *Ibíd.* Artículo 4.

Y el artículo 5 refiere sobre la garantía de hipoteca inmobiliaria en los préstamos hipotecarios, en los que se financie la construcción, rehabilitación o adquisición de viviendas, el préstamo o crédito podrá alcanzar el 80 por ciento del valor de tasación, sin perjuicio de las excepciones que prevé esta Ley. El plazo de amortización del préstamo o crédito garantizado, cuando financie la adquisición, construcción o rehabilitación de la vivienda habitual, no podrá exceder de treinta años.”<sup>777</sup>

Así mismo, existe la Ley 2/1994, de 30 de marzo que regula temas sobre la subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, indicando su artículo primero que las

---

<sup>777</sup> *Ibíd.* Artículo 5.

entidades financieras que otorgan préstamos hipotecarios podrán ser subrogadas por el deudor por otras entidades análogas; dicha subrogación de conformidad con el artículo 4 de esta ley deberá constar en escritura pública y deberá ser inscrita en el Registro según el artículo 5.

El artículo 2 establece los requisitos para subrogar a la entidad financiera.<sup>778</sup>

---

<sup>778</sup> Jefatura de Estado. Ley 2/1994, de 30 de marzo que regula temas sobre la subrogación y modificación de préstamos hipotecarios. España. 1994. Artículos 1, 2, 4 y 5.