

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

**LA INADECUADA DENOMINACIÓN DE LA COMPRAVENTA A PLAZOS EN LA  
PRÁCTICA NOTARIAL**

**TESIS**

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

**INGRID DINORA CORADO CHINCHILLA**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADA Y NOTARIA**

Guatemala, junio de 2007.

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

**LA INADECUADA DENOMINACIÓN DE LA COMPRAVENTA A PLAZOS EN LA  
PRÁCTICA NOTARIAL**



**INGRID DINORA CORADO CHINCHILLA**

GUATEMALA, JUNIO DE 2007.

**HONORABLE JUNTA DIRECTIVA**  
**DE LA**  
**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**  
**DE LA**  
**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

DECANO: Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana  
VOCAL I: Lic. César Landelino Franco López  
VOCAL II: Lic. Gustavo Bonilla  
VOCAL III: Lic. Erick Rolando Huitz Enríquez  
VOCAL IV: Br. José Domingo Rodríguez Marroquín  
VOCAL V: Br. Marco Vinicio Villatoro López  
SECRETARIO: Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ**  
**EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidenta: Licda. Marisol Morales Chew  
Vocal: Lic. Byron de la Cruz López  
Secretario: Lic. Héctor España Pinetta

**Segunda Fase:**

Presidenta: Licda. Crista Ruiz de Juárez  
Vocal: Lic. Ramiro Toledo Álvarez  
Secretario: Lic. Guillermo Díaz Rivera

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

## DEDICATORIA

A DIOS:

Fuente suprema de inagotable amor, misericordia, sabiduría, ciencia e inteligencia a quien le corresponde todo poder, honor y gloria, con humildad y gratitud por que esta experiencia que me confirma que solo en el puedo confiar; mi máximo aliado

A MI MADRE:

Filomena Chinchilla Guerra

Por se mi paz y mi guía, gracias por creer en mi y ser quien siempre me orienta y apoya en mis decisiones con toda su comprensión, la persona que Dios puso en esta tierra para hacerme llegar su voz llena de calido consuelo y aliento para seguir.

A MI PADRE:

Orlando Corado Fajardo

Por enseñarme el camino correcto y a caminarlo con valentía con su ejemplo, quien me alienta a siempre seguir adelante y no rendirme por difícil que parezca el nuevo reto, por todos sus consejos y paciencia.

A MIS HERMANOS:

Irving Orlando

Odalys Rebeca

Sarah Lynn

Mis pequeñas chispitas de alegría, mi inspiración para seguir los buenos caminos y poder considerarme un buen ejemplo o su apoyo.

A MI NOVIO:

Rafael García Oliveros

Un millón de gracias por todo tu amor, por acompañarme, ayudarme y apoyarme en mis proyectos, me faltan palabras para expresarte lo significativo que eres en mi vida. TE AMO.

A MI FAMILIA:

A todos aquellos que me han deseado el bien y se han alegrado por ver este momento.

A MIS AMIGOS:

Telma, Heidi, Gerardo, Hugo, David, Elsa, Carla, Luís Fernando, Ludwin, Víctor, J. Amarilis, Carlos, Gustavo, Manuel, Katy, Karen, Mónica, Edgar, Lorena y especialmente a todo los que se consideren mis amigos... por su amistad.

A LOS LICENCIADOS:

Héctor España Pinetta, Marco Alveño, Armindo Castillo, Estuardo Castellanos, Javier Romero, Iván Ochoa, Welter Gómez, Erick Santiago por sus consejos.

A MI FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

Mi querida casa de estudios, por que me formo para buscar la verdad y hacerla brillar con la ley en la mano.

A LA TRICENTENARIA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA:

Por abrirme sus puertas y bríndarme la oportunidad de realizar mis estudios en tan glorioso Universidad, y poder egresar de ella con mucho orgullo.

## ÍNDICE

	Pág.
Introducción .....	i

### CAPÍTULO I

1. Derecho notarial .....	1
1.1 Concepto .....	1
1.1.1 Fuentes .....	1
1.1.2 Objeto y contenido .....	1
1.1.3 Características .....	1
1.2 Sistemas notariales .....	2
1.2.1 Sistema latino .....	2
1.2.2 Sistema sajón .....	3
1.2.3. Sistema de funcionarios judiciales .....	3
1.2.4. Sistema de funcionarios administrativos .....	3
1.3 Principios del derecho notarial .....	4
1.3.1 Concepto .....	4
1.4 Aplicación en la legislación guatemalteca .....	5
1.5 El notario .....	6
1.5.1 Concepto .....	6
1.5.2 Requisitos .....	7
1.5.3 Incompatibilidad .....	8
1.5.4 Inhabilitación .....	9
1.5.5 Prohibiciones del Artículo 77 del Código de Notariado .....	9
1.5.6 Organizaciones nacionales e internacionales	
de derecho notarial .....	10
1.5.6.1 Nacionales .....	10
1.5.6.2 Internacionales .....	12
1.6 La Función Notarial .....	13
1.6.1 Definición .....	13
1.6.2 Encuadramiento de la función notarial .....	14

	<b>Pág.</b>
1.6.3 Contenido .....	15
1.6.4 Finalidades .....	16
1.7 Fe pública .....	16
1.7.1 Definición .....	16
1.7.2 Fundamento.....	16
1.7.3 Delegación del Estado .....	17
1.7.4 Clases de fe pública .....	17
1.8 Relación notarial y la ética profesional .....	18
1.8.1 Aspectos generales de la ética profesional .....	18
1.8.2 Elección del notario .....	18
1.8.3 Derechos y obligaciones de los sujetos de la relación notarial .....	19
1.8.4 Honorarios y arancel .....	19
1.8.5 Cese de la relación notarial .....	20
1.9 Responsabilidad del notario .....	20
1.9.1 Definición .....	20
1.9.2 Presupuestos .....	20
1.9.3 Clasificación .....	21
1.9.4 Gobierno y régimen disciplinario del notariado .....	23

## **CAPÍTULO II**

2. Forma de los instrumentos públicos .....	25
2.1 Sujetos .....	25
2.2 Parte .....	25
2.3 Otorgante .....	25
2.4 Compareciente .....	25
2.5 Auxiliares del notario .....	25
2.6 Testigos .....	26
2.6.1 Concepto .....	26
2.6.2 Importancia .....	26
2.6.3 Calidades para ser testigo .....	27

	<b>Pág.</b>
2.7 Calificación jurídica .....	27
2.7.1 Requisitos legales de forma .....	28
2.8 El protocolo notarial .....	29
2.8.1 Antecedentes y etimología .....	29
2.8.2 Definición .....	30
2.8.3 Contenido .....	30
2.8.4 Requisitos .....	30
2.8.5 Formales .....	30
2.9 Obligaciones del notario relativas al protocolo .....	31
2.10 El instrumento público .....	33
2.10.1 Definición .....	33
2.10.2 Clasificación de los instrumentos públicos notariales .....	33
2.10.3 Fines .....	34
2.10.4 Características .....	34
2.10.5 Autoría .....	34
2.10.6 Valor jurídico .....	35
2.10.7 Eficacia .....	35
2.10.8 Formalidades y solemnidades .....	35
2.10.9 Formas de enmendar omisión de formalidades .....	37
2.10.10 Impugnaciones .....	37

### **CAPÍTULO III**

3. El contrato .....	39
3.1 Hecho y acto jurídico .....	39
3.1.1 Hecho jurídico .....	39
3.1.2 Acto jurídico .....	40
3.2 Diferencia entre hecho y acto jurídico .....	40
3.2.1 Concepto de negocio jurídico .....	40
3.2.2 Definición de contrato .....	41

	<b>Pág.</b>
3.2.3 Clases de contrato .....	41
3.2.4 Clasificación de los contratos .....	42

## **CAPÍTULO IV**

4. La compraventa .....	43
4.1 El contrato de compraventa .....	43
4.2 Definición .....	44
4.3 Naturaleza jurídica .....	46
4.4 Características .....	46
4.5 Elementos .....	47
4.6 Cláusulas especiales .....	49
4.7 Efectos de la venta .....	53
4.7.1 Obligaciones del vendedor .....	53
4.7.2 Obligaciones del comprador .....	54
4.8 Algunas variedades de ventas .....	55

## **CAPÍTULO V**

5. Compraventa de bien inmueble por abonos .....	57
5.1 Definición .....	57
5.2 Análisis crítico de los términos “por abonos” y “a plazos” de la inadecuada denominación de la compraventa a plazos en la práctica notarial ....	57
5.3 Unificación del criterio como solución .....	58
5.4 Obligaciones del notario al faccionar una escritura de compraventa .....	58
5.5 Proyecto de escritura pública de compraventa utilizando el término “por abonos” .....	60
CONCLUSIONES .....	63
RECOMENDACIONES .....	65
BIBLIOGRAFÍA .....	67

## INTRODUCCIÓN

La base principal de la presente tesis es el análisis jurídico doctrinario del contrato traslativo de dominio de compraventa por abonos de bien inmueble y su forma notarial, así como el uso inadecuado de la denominación compraventa a plazos de bien inmueble en la práctica notarial.

El planteamiento de que etimológicamente los términos abonos y plazos son diferentes, cambia la forma y fondo del instrumento de compraventa en cada palabra; es decir, que plazo es único, determinado o determinable, es una condición para el cumplimiento de una obligación única, y por abonos, se da cuando se cumple con una obligación que se encuentra fraccionada en varias partes y que esta sujeto a un único plazo y no ha una pluralidad de plazos, dado este extremo, se debe apegar la creación de esta clase de contratos a lo establecido por el Código Civil.

El presente trabajo de tesis busca establecer el incorrecto uso del término a plazos en el fraccionamiento notarial del contrato traslativo de dominio de compraventa por abonos de bien inmueble establecido en la ley vigente. Y, como consecuencia, crear conciencia que, si bien es cierto, la utilización del término a plazos, es mal utilizado en la práctica, porque de ser a plazos se tendría que establecer en una cláusula del instrumento público, expresamente un plazo para cada abono, porque el “plazo” es único, específico y determinado mientras que utilizando el término por abonos se indica la cantidad de abonos, hasta el cumplimiento del plazo, es decir, la terminación de la obligación.

Esos aspectos constituyen la justificación del presente trabajo de tesis en el cual, la definición del problema ha sido establecida mediante la interrogante: ¿Es incorrecta la denominación de compraventa a plazos dentro de la práctica notarial?. La hipótesis de mi trabajo de tesis ha sido planteada de la siguiente forma: Es necesario que en la

práctica notarial del contrato de traslativo de dominio de compraventa de bien inmueble se observe lo establecido en la ley y se utilice el término por abonos y no el término a plazos. Con respecto a la hipótesis, puedo indicar que ha sido plenamente confirmada a lo largo de la investigación. En cuanto a los objetivos, en que me he enfocado básicamente, es demostrar que el término a plazos se debe utilizar únicamente cuando existe una sola obligación; y por abonos cuando existe una obligación fraccionada en varias partes. Lo relativo a los supuestos de la investigación, básicamente enuncio el siguiente: Que los notarios en su función modeladora de la voluntad de las partes, lo hagan apegándose a los términos legales establecidos en la norma.

Las teorías y doctrinas he recurrido a las establecidas por importantes autores, tanto nacionales como extranjeros, quienes han expuesto notables opiniones respecto del problema en referencia. En cuanto al enfoque metodológico utilizado, me he valido de los métodos dialéctico, inductivo, deductivo y de análisis de los elementos, apoyados éstos por la técnica de fichas bibliográficas, en las cuales se resume la información obtenida en libros, leyes, revistas, periódicos e Internet. El procedimiento general de la investigación inició con la recopilación de la información, para luego analizar y sintetizar la misma, para finalmente elaborar el informe final, que consta de cinco capítulos: Capítulo uno: Derecho notarial; Capítulo dos: Forma de los instrumentos públicos; Capítulo tres: El contrato; Capítulo cuatro: La compraventa; Capítulo cinco: Compraventa de bien inmueble por abonos. Con ello, he concretado un objetivo planteado desde el inicio de mi formación en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, por lo que con este trabajo de investigación realizo un aporte el cual puede servir como material de consulta para estudiantes y personas relacionadas con el tema, en virtud de lo anterior, es satisfactorio para mí, realizar la introducción a mi informe final de tesis.

# CAPÍTULO I

## 1. Derecho notarial

### 1.1 Concepto

Es el conjunto de doctrinas o de normas jurídicas que regulan la organización de la función notarial y la teoría formal del instrumento público.

#### 1.1.1 Fuentes

En Guatemala, la única fuente del derecho notarial es la ley. Los notarios pueden hacer sólo lo que la ley les permite.

#### 1.1.2 Objeto y contenido

El objeto del derecho notarial es la creación de un instrumento público que sólo un notario puede elaborar, a petición de parte. A su vez, el contenido es la actividad del notario y las partes en la elaboración de ese instrumento.

#### 1.1.3 Características

- Actúa dentro de la fase normal del derecho, pues no existen derechos subjetivos en conflicto.
- Confiere certeza y solemnidad jurídica a hechos y actos solemnizados en instrumento público.
- Aplica el derecho objetivo a declaraciones de voluntad, concretando o robusteciendo derechos subjetivos.

- ↗ Su naturaleza jurídica no puede encasillarse en la tradicional división de derecho público y privado.

## **1.2 Sistemas notariales**

### **1.2.1 Sistema latino**

Caracterizado por:

- ↗ El notario pertenece a un colegio profesional
- ↗ Tiene responsabilidad personal
- ↗ El ejercicio puede ser cerrado o abierto, en Guatemala es abierto
- ↗ Es incompatible con el ejercicio de cargos públicos
- ↗ Debe ser profesional universitario
- ↗ Existe protocolo

Sus funciones son:

- ↗ Desempeña función pública
- ↗ Da autenticidad a los hechos y actos ocurridos en su presencia
- ↗ Recibe e interpreta la voluntad de las partes

### **1.2.2 Sistema sajón**

Caracterizado por:

- ✎ Notario es un fedatario de las firmas y del documento
- ✎ No da asesoría a las partes
- ✎ No es obligatorio tener título universitario
- ✎ Autorización para el ejercicio es temporal y renovable
- ✎ Tiene que prestar fianza
- ✎ No existe protocolo
- ✎ No existe colegio profesional

### **1.2.3. Sistema de funcionarios judiciales**

Conocido como sistema Notario – Juez, ya que los notarios son magistrados y están subordinados a los tribunales de justicia, dichos notarios se encuentran subordinados al organismo judicial.

La función es cerrada y obligatoria, los documentos originales pertenecen al Estado y los conserva como actuaciones judiciales.

### **1.2.4. Sistema de funcionarios administrativos**

Se caracteriza por:

↗ Los notarios son empleados públicos, servidores del Estado o sea que son funcionarios del gobierno.

↗ La función notarial es de directa relación entre el Estado y el particular.

### 1.3 Principios del derecho notarial

#### 1.3.1 Concepto

Los principios son el conjunto de conceptos jurídicos, en que se basa el derecho notarial.

↗ **Fe pública:** Es la facultad que tiene el notario, de otorgar autenticidad a los actos y contratos de carácter extrajudicial y a los hechos que autoriza, con ocasión del ejercicio de su ministerio.

↗ **Forma jurídica:** Es la adecuación del acto a la forma jurídica.

↗ **Autenticación:** El instrumento público garantiza por escrito su contenido, por lo tanto además de autentico es fehaciente. Pero para que revista este carácter el hecho o acto productor de derecho, este debe ser visto y oído, esto es percibido sensorialmente y por tanto consignado, comprobado y declarado por un funcionario publico revestido de autoridad y facultad autenticadora.

↗ **Inmediación:** Demanda un contacto entre el notario y las partes y un acercamiento de ambos hacia el instrumento público.

↗ **Rogación:** Se ha dicho que la intervención del notario siempre es solicitada, no puede actuarse por sí mismo o de oficio.

- **Consentimiento:** Requisito esencial y debe estar libre de vicios, si no hay consentimiento no puede haber autorización notarial. La ratificación y aceptación, queda plasmada mediante la firma de los otorgantes, expresando su consentimiento.
- **Seguridad jurídica:** Se basa en la fe publica que tiene el notario, por lo tanto los actos que legaliza son ciertos, existe certidumbre o certeza.
- **Unidad del acto:** Se basa en que el instrumento publico debe perfeccionarse en un solo acto. Por tal circunstancia lleva una fecha determinada.
- **Protocolo (según la doctrina):** Donde se plasman las escrituras matrices u originales, y es necesario para la función notarial debido a la perdurabilidad y seguridad en que quedan los instrumentos autorizados por notario, producen fe y hacen plena prueba.
- **Publicidad:** Los actos que autoriza el notario son públicos, por medio de la autorización notarial se hace pública la voluntad de las personas.

#### 1.4 Aplicación en la legislación guatemalteca

- **Fe pública:** Art. 1 del Código de Notariado.
- **Forma jurídica:** Art. 214 del Código Procesal Penal. Requisitos para primer memorial. Art. 61 del Código Procesal Civil y Mercantil. Requisitos para primer memorial. Art. 29 del Código de Notariado. Requisitos para redactar instrumento público.
- **Autenticación:** Art. 2 del Código de Notariado.
- **Inmediación:** Art. 29 del Código de Notariado.

➤ **Rogación:** Art. 1 del Código de Notariado.

➤ **Consentimiento:** Art. 29 del Código de Notariado.

➤ **Seguridad jurídica:** Artículos 186 del Código procesal civil y mercantil.

➤ **Unidad del acto:** Art. 42 numeral 8 Código de Notariado.

➤ **Protocolo (según la doctrina):** Art. 8 del Código de Notariado.

➤ **Publicidad:** Art. 22 Código de Notariado.

## 1.5 El notario

### 1.5.1 Concepto

Profesional del derecho que ejerce una función pública consistente en recibir, interpretar, y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos públicos adecuados a ese fin y confiriéndoles autenticidad, conservando los originales de estos y expidiendo copias que da fe de su contenido.

“El Notario es el profesional del derecho que ejerce una función pública para robustecer, con una presunción de verdad, los actos que interviene, para colaborar en la formación correcta del negocio jurídico y para solemnizar y dar forma legal a los negocios jurídicos privados, y de cuya competencia solo por razones históricas están sustraídos los actos de la llamada jurisdicción voluntaria.”<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Giménez Amau, Enrique. **Derecho notarial**. Pág. 52

“Es el funcionario público que, jerárquicamente organizado y obrando por delegación del poder del Estado, y por lo mismo, revestido de plena autoridad en el ejercicio de su función, autentica las relaciones jurídicas normalmente creadas por la libre voluntad de las personas jurídicas, dándoles carácter de verdad, certeza y pertenencia, previo el estudio, explicación y aplicación del derecho positivo, a cada uno de los actos jurídicos de carácter normal en los cuales interviene.”<sup>2</sup>

Manuel Ossorio, manifiesta que Notario es: “En términos de la Ley Española del Notariado, el Notario es el funcionario público autorizado para dar fe, conforme a las leyes, de los contratos y demás actos extrajudiciales.”<sup>3</sup>

Es recomendable tener presente la definición de Notario y aprobada en el Primer Congreso de la unión Internacional del Notariado Latino, celebrado en Buenos Aires, Argentina, en el año 1,948; que dice: “Notario Latino es el profesional del derecho encargado de una función pública consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a este fin y confiriéndoles autenticidad, conservar los originales de éstos y expedir copias que den fe de su contenido. En su función está contenida la autenticación de hechos.”<sup>4</sup>

### **1.5.2 Requisitos**

Para ejercer el notariado, se requiere: (Art. 2 del Código de Notariado).

- Ser guatemalteco natural, mayor de edad, del estado seglar, y domiciliado en la república.

---

<sup>2</sup> Mengual y Mengual, José María. **Derecho notarial**. Pág. 143

<sup>3</sup> Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 650.

<sup>4</sup> De la Cámara y Álvarez, Manuel. **El notario latino y su función**. Pág. 4

✚ Haber obtenido el título facultativo en la república o la incorporación con arreglo a la ley.

✚ Haber registrado en la corte suprema de justicia el título facultativo, o de incorporación y la firma y sello que usaran con el nombre y apellidos usuales.

✚ Ser de notoria honradez.

### **1.5.3 Incompatibilidad**

Se conocen como incompatibilidades en ejercicio profesional, a los casos en que se encuentran o se pueden encontrar algunos notarios, de verse impedidos temporalmente de ejercer el notariado, estos están regulados en el Art. 4 del Código de Notariado.

✚ Lo que tengan auto de prisión motivado por alguno de los delitos a que se refiere el párrafo anterior.

✚ Los que desempeñen cargo público que lleve aneja jurisdicción.

✚ Los funcionarios y empleados del Organismo Ejecutivo y Judicial, y de las municipalidades que devenguen sueldo del Estado o del municipio y el presidente del congreso.

✚ Los que no hayan cumplido durante un trimestre del año civil o más con las obligaciones que impone el Artículo 37 del Código de Notariado. Los notarios que se encuentren en este caso podrán expedir los testimonios especiales atrasados con los requisitos que establece este Código, a efecto de subsanar dicho impedimento.

#### **1.5.4 Inhabilitación**

Se conocen como causas de inhabilitación, aquellas que impiden el ejercicio del notariado a una persona, este impedimento es total o absolutos, para los que se encuentren en los siguientes casos: Art. 3 del Código de Notariado.

➤ Los civilmente incapaces.

➤ Los ebrios habituales y toxicómanos.

➤ Los ciegos, sordos o mudos, y los que adolezcan de cualquier efecto físico, o mental que les impida el correcto desempeño de su cometido.

➤ Los que hubieren sido condenados por alguno de los delitos de insolvencia fraudulenta, cohecho, e infidelidad en la custodia de documentos y en los casos de prevaricato y malversación.

#### **1.5.5 Prohibiciones del Artículo 77 del Código de Notariado**

Al notario se le prohíbe:

➤ Autorizar actos o contratos a favor suyo o de sus parientes. Sin embargo, podrá autorizar con la antefirma: Por mí y ante mí, los instrumentos siguientes.

➤ Su testamento o donación por causa de muerte y las modificaciones y revocaciones de los mismos.

➤ Los poderes que confiere y sus prorrogas, modificaciones y revocaciones.

➤ La sustitución total o parcial de poderes que le hayan sido conferidos, cuando estuviere autorizado para ello.

- ✚ Los actos en que le resulten solo obligaciones y no derecho alguno.
- ✚ Las escrituras de ampliación o aclaración que tengan por objeto único, enmendar errores u omisiones de forma en que hubiere incurrido, siempre que no sean de los contemplados en el Art. 96 del Código de Notariado.
- ✚ Si fuere juez de primera instancia facultado para cartular, secretario de los tribunales de justicia o procurador, autorizar actos o contratos relativos a asuntos en que esté interviniendo.
- ✚ Extender certificación de hechos que presenciare sin haber intervenido en ellos por razón de su oficio, solicitud de parte o requerimiento de autoridad competente.
- ✚ Autorizar o compulsar los instrumentos públicos o sus testimonios antes de que aquellos hubieren sido firmados por los otorgantes y demás personas que intervinieren.
- ✚ Usar firma o sello que no este previamente registrado en la Corte Suprema de Justicia.

## **1.5.6 Organizaciones nacionales e internacionales de derecho notarial**

### **1.5.6.1 Nacionales**

- ✚ Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala. Para conocer un poco de la fundación del Colegio de abogados, es oportuno citar al conocido historiados guatemalteco, Lic. Agustín Estrada, y su trabajo denominado Apuntes Históricos del Colegio de Abogados de Guatemala, quien expresa que en el año 1810, gracias a la actividad e influencia del Doctor José María Álvarez y Estrada, se fundó el Colegio de Abogados, cuyos estatutos iniciales establecían que para inscribirse en dicho colegio, además de realizar un trabajo académico y poseer las condiciones éticas y

morales, se debía presentar ante la Secretaría del Colegio, el Título de Abogado de Guatemala.

El primer claustro del Colegio de Abogados del año 1810 quedo integrado por los siguientes Abogados: Decano: don José Ignacio Palomo. Secretario: Don Alexandro Díaz Cabeza de Vaca. Diputados: Don José Maria de Aycinena, Don Antonio Robles y por el presbítero Mariano Méndez.

En el año 1832, el colegio de Abogados, pasó a formar parte de la Academia de Estudios, creada por orden del Jefe de Estado, Dr. Mariano Gálvez.

La colegiación no era obligatoria y por no ser en ese entonces el Notariado una profesión sino un oficio, al mismo solo pertenecían abogados.

Posteriormente con el movimiento revolucionario del 20 de octubre de 1944 le da mayor relevancia a la autonomía universitaria, así el 11 de marzo de 1945 se decreta la Constitución Política de la Republica de Guatemala en vigencia a partir del 15 de marzo de 1945. en esta carta magna en donde por primera vez se legisla lo concerniente a la Colegiación Oficial Obligatoria de los profesionales con fines de mejoramiento moral, social, cultural y económico de los mismos.

Posteriormente con fecha 13 de febrero de 1947 el Congreso de la Republica de Guatemala emite el decreto número 332 (Ley de Colegiación Oficial Obligatoria para el ejercicio de las Profesiones Universitarias), destacando sus fines primordiales de los Colegios Profesionales entre los cuales se destacan: el mantenimiento del decoro en el ejercicio de la profesión, disciplina, solidaridad, mejoramiento cultural, honestidad y eficiencia del servicio de las profesiones en beneficio de la colectividad.

Con respecto de la fundación del Colegio de Abogados y Notarios, atendiendo a los fines del decreto numero 332 por acta número dos del 10 de noviembre de 1947 el Consejo Superior Universitario de la Universidad de San Carlos de Guatemala, aprueba

los Estatutos del Colegio de Abogados y Notarios, e inscribe en el registro respectivo a dicho cuerpo de profesionales. Dichos estatutos regulan lo concerniente a la Asamblea General, Junta Directiva, atribuciones del Presidente, Secretario, Tesorero, derechos y obligaciones de los colegiados, Tribunal de Honor, Sanciones, Elecciones, Registro de Miembros, etc.

El Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial. Su fundador es el Lic. Saúl Bonilla Sandoval en el año 1972, fecha en que se aprobó los estatutos y se reconoció la personalidad jurídica de este instituto, como una entidad consagrada al cultivo y desarrollo de dicha disciplina. El ingreso como miembro de dicho instituto es eminentemente potestativo, debiéndose llenar ciertos requisitos: como la presentación de un trabajo escrito sobre un tema notarial, el cual es calificado previamente.

Sus finalidades esenciales podemos concretarlas así: fomentar el conocimiento y difusión de la legislación, doctrina, literatura y jurisprudencia notariales, mediante la organización de conferencias, mesas redondas, servicios informativos, ficheros y cualesquiera otros medios idóneos; procurar la mejor ordenación de los estudios notariales; organizar congresos, conferencias y debates referentes a derecho notarial y relacionar a los notarios guatemaltecos con los de otros países.

#### **1.5.6.2 Internacionales**

La Unión Internacional de Notariado Latino, este cuerpo colegiado internacional tiene su origen en el Primer Congreso Internacional celebrado en Buenos Aires, Argentina el 2 de octubre de 1948 a iniciativa del Colegio de Escribanos de aquella provincia. Esta se constituye para promover, coordinar y desarrollar en el orden internacional la actividad notarial con la finalidad de asegurar, mediante la más estrecha colaboración entre los notarios, su dignidad e independencia para un mejor servicio a las personas de la comunidad. La unión cuenta con las siguientes instituciones:

- La Oficina Notarial Permanente de Intercambio Internacional, para el intercambio y difusión de información, así como la edición de la Revista Internacional de Notariado.
- Los Secretariados Permanentes para la recopilación, sistematización, difusión y archivo de toda la documentación relativa a la unión.

En Guatemala, la organización miembro de la Unión es el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, como organización oficial, habiéndose celebrado en la ciudad de Guatemala, el XIV Congreso Internacional en el año de 1977, siendo el único país de Centro América y el Caribe, que lo ha llevado a cabo.

## **1.6 La función notarial**

### **1.6.1 Definición**

La función notarial es el que hacer notarial; en sentido jurídico la función notarial es la verdadera y propia denominación que cabe aplicar a las tareas que realiza el notario en el proceso de formación del instrumento publico.

Teorías que explican la naturaleza jurídica de la función notarial:

- **Teoría funcionarista:** El notario actúa en nombre del Estado y es un funcionario público, investido de fe para autenticar y legitimar los actos que requieren su intervención.
- **Teoría profesionalista:** Esta teoría ataca el carácter de función publica que se atribuye a la actividad notarial, y dice que recibir, interpretar y dar forma a la voluntad de las partes lejos de ser una función publica es un que hacer eminentemente profesional y técnico.

➤ **Teoría ecléctica:** Esta es la que más se acerca al caso de Guatemala, ya que se acepta que el notario ejerce una función pública sui generis por que es independiente, no esta enrolado en la administración pública, no devenga sueldo del estado pero la veracidad, legalidad y autenticidad que otorga a los actos que autoriza tiene un respaldo del Estado, por la fe pública que ostenta, pero no representa al Estado.

➤ **Teoría autonomista:** Esta teoría exige que el notariado se ejerza como profesión libre e independiente y el notario es por lo tanto un oficial público, que ejerce con las formas y según los principios de la profesión libre, esto lo hace autónomo. Como oficial publico observa todas las leyes y como profesional libre recibe el encargo directamente de los particulares.

### **1.6.2 Encuadramiento de la función notarial**

Esta la podemos encuadrar en el ejercicio liberal de la profesión, en la actividad del Estado y en forma mixta.

En el ejercicio liberal de la profesión, es el verdadero campo en que el notario ejercita su función, ya que desarrolla su actividad sirviendo a los particulares.

En la actividad del Estado, es cuando encontramos al notario como asesor, consultor, escribano de gobierno, desempeñando un cargo o empleo público.

Por ultimo el sistema mixto, en que el profesional se desempeña en un empleo para el Estado de tiempo parcial, y la otro parte del tiempo ejerciendo libremente la profesión en virtud de que la ley guatemalteca, permite el ejercicio cuando el cargo no sea de tiempo completo. Art. 5 numeral 2 del Código de Notariado.

“Etimológicamente la palabra jurisdicción se forma de las voces Jus y Dicere, que significan aplicar o declarar el derecho, o lo que es o mismo Jurisdictio o Juredicendo.”<sup>5</sup>

La función jurisdiccional, “Es aquella que constituye la potestad conferida por el Estado a determinados órganos para resolver, mediante la sentencia, las cuestiones litigiosas que le sean sometidas y hacer cumplir sus propias resoluciones”.<sup>6</sup>

### 1.6.3 Contenido

Se entiende por contenido lo que comprende la función notarial, y al respecto podemos decir que son varias sus funciones o actividades que comprende:

➤ **Función receptiva:** Escuchar al cliente.

➤ **Función asesora:** Orientar o dirigir al cliente sobre el negocio en particular

➤ **Función modeladora:** Plasmar la voluntad de las partes en el instrumento público.

➤ **Función calificadora:** Se califica la licitud del acto.

➤ **Función legitimadora:** Establecer si las partes son titulares del derecho.

➤ **Función preventiva:** Al finalizar el instrumento se hacen las advertencias correspondientes.

➤ **Función autenticadora:** Estampar la firma en el instrumento público.

---

<sup>5</sup> Trejo Duque, **Op. Cit.** Pág. 31

<sup>6</sup> Alsina, Hugo. **Tratado teórico práctico de derecho procesal civil y comercial.** Pág. 418

#### 1.6.4 Finalidades

- ✦ **Seguridad:** Es la calidad de seguridad y firmeza que se da al documento notarial.
- ✦ **Valor:** Implica la utilidad, aptitud, fuerza y eficacia para producir efectos. El notario además da a las cosas un valor jurídico, el valor que las mismas tengan frente a terceros.
- ✦ **Permanencia:** Se relaciona con el tiempo, es decir, que el documento notarial se proyecta hacia el futuro; es permanente, tiende a no sufrir mutanza alguna.

### 1.7 Fe pública

#### 1.7.1 Definición

Es la facultad que tiene el notario de otorgar autenticidad a los actos y contratos de carácter extrajudicial, y los hechos que autoriza, con ocasión del ejercicio de su ministerio.

#### 1.7.2 Fundamento

El fundamento de la fe pública se halla en la necesidad que tiene la sociedad para su estabilidad y armonía, de dotar a las relaciones jurídicas de fijeza, certeza y autoridad, a fin de que las manifestaciones externas de estas relaciones sean garantía para la vida social y jurídica de los ciudadanos, y hagan plena prueba ante todos y contra todos, cuando aquellas relaciones jurídicas entran en la vida del derecho en su estado normal.

### **1.7.3 Delegación del Estado**

Esto significa que la da el Estado a determinados individuos mediante ciertas condiciones que la ley establece, destacándose especialmente la notarial, por los requisitos de gran honorabilidad, título habilitante especial, e incompatibilidades impuestos a los que con ella son investidos.

### **1.7.4 Clases de fe pública**

- La fe pública judicial. La que dispensan los funcionarios de justicia, especialmente los secretarios de juzgados, quienes dan fe de las resoluciones, autos y sentencias de los jueces o tribunales en los que actúan. Art. 172 y 173 de la Ley del Organismo Judicial.
- Fe pública administrativa. Es la que tiene por objeto dar notoriedad y valor de hechos auténticos a los actos realizados por el Estado o por personas de Derecho público dotadas de soberanía, de autonomía o de jurisdicción. Esta fe pública administrativa, se ejerce a través de documentos expedidos por las propias autoridades que ejercen la gestión administrativa en los que se consignan órdenes, comunicaciones y resoluciones de la administración.
- Fe pública registral. Es la que poseen los registradores, para certificar la inscripción de un acto que consta en un registro público, el cual tiene autenticidad y fuerza probatoria desde que fue inscrito.
- Fe pública legislativa. Es la que posee en Organismo Legislativo y por medio de la cual creemos en las disposiciones emanadas del mismo, las cuales pasan a ser leyes de la República.

➤ Fe pública notarial. También llamada extrajudicial, la fe pública es la facultad del Estado otorgada por la ley al notario. La fe del notario es pública porque proviene del Estado y porque tiene consecuencias que repercuten en la sociedad.

## **1.8 Relación notarial y la ética profesional**

### **1.8.1 Aspectos generales de la ética profesional**

La ética en si es parte de la filosofía que trata de la moral y obligaciones del hombre. La ética profesional la asociamos de inmediato a la conducta de un profesional, la cual debe ser intachable al respetar y observar normas de conducta profesional y la ley.

En Guatemala son dos profesiones que se estudian conjuntamente, la de abogado y notario, e igualmente se ejercen, por lo tanto cabe hacer mención de los requisitos para poder ejercer la profesión, los cuales se encuentran regulados en el Artículo 2 del Código de Notariado.

Adema es oportuno señalar, que existe el Código de ética profesional, que regula materias como, la formación de clientela, relación del abogado con tribunales y demás autoridades, relación abogado con sus clientes, cobro de honorarios, relación abogado con colegas, la competencia desleal y los actos contra el prestigio de la profesión.

### **1.8.2 Elección del notario**

En España existe la práctica inveterada según la cual quien paga elige al notario, a esto se refiere la elección del notario. En Guatemala, no tenemos nada regulado al respecto, sabemos que existe libre contratación y en algunos casos quien paga elige al notario.

Asimismo porque tenemos un sistema de ejercicio libre de la profesión existen miles de notarios que prestan sus servicios, no existe el sistema de elección mediante turnos, ni notarias. El sistema de libre ejercicio ha dado como resultado en algunos casos la competencia desleal.

### **1.8.3 Derechos y obligaciones de los sujetos de la relación notarial**

El cliente así como tiene derecho a que el notario le preste un buen servicio, tiene varias obligaciones, entre ellas la de informar correctamente al profesional, aportando todos los datos y/o documentos que fueran necesarios; adoptar las soluciones que el profesional le presente y por último pagarle sus honorarios.

Por su parte el notario tiene la obligación de estudiar el caso y dar al cliente la correcta y adecuada solución al caso y como contraprestación el derecho de cobrar sus honorarios y que le sean reintegrados los gastos efectuados.

### **1.8.4 Honorarios y arancel**

En Guatemala, existe libre contratación y las partes tienen amplia libertad de pactar sobre honorarios. Así lo establece nuestro Código Civil, al regular lo relativo a servicios profesionales en el Artículo 2027.

Salvo que no se hubieran pactado los honorarios previamente se debe cobrar conforme arancel Artículo 2028 del Código Civil.

Constituye competencia desleal, el cobro de honorarios por debajo de lo fijado en el arancel. El arancel del notario esta contenido dentro del Código de notariado en el titulo XV, Artículos 106 a 109 y data del año 1975, como es natural con el transcurso del tiempo y el costo de vida se hace necesaria su revisión y actualización.

### **1.8.5 Cese de la relación notarial**

Se extingue de dos formas.

- **Normal:** Cuando el notario ha cumplido a cabalidad con su cometido y le han sido pagados sus honorarios.
  
- **Anormal:** Cuando por causa ajena el notario no finaliza su trabajo por quedar impedido de seguir ejerciendo o cuando el cliente desiste o cambia de notario. En ambos casos tiene derecho a cobrar honorarios, solo que en el segundo caso el derecho queda reducido a la labor efectuada. Ambos casos están regulados en el Código Civil en el Artículo 2029 y 2035.

## **1.9 Responsabilidad del notario**

### **1.9.1 Definición**

Con respecto a la responsabilidad notarial, es conveniente expresar, que el notario esté capacitado intelectual y moralmente para lograr eficazmente su función, sin generar resultados dañosos tanto para los particulares como él mismo. De allí donde descansa lo que se conoce como responsabilidad notarial, que no se circunscribe a una sola, sino a un conjunto de responsabilidades que darán por resultado, su buena observancia, a un instrumento publico pleno y perfecto evitando resultados negativos para la vida de éste.

### **1.9.2 Presupuestos**

Por presupuesto se entiende los supuestos en que cae el notario para poder autorizar actos o contratos, por lo que se refiere a los requisitos necesarios para que no incurra en responsabilidad el notario en el ejercicio de su profesión. Como es el ser, guatemalteco, mayor de edad, del estado seglar, domiciliado en la república, tener el

título facultativo, registrar en la Corte Suprema de Justicia el título facultativo, firma y sello, y ser de notoria honradez. Art. 2 del Código de Notariado.

### 1.9.3 Clasificación

➤ **Responsabilidad civil:** La responsabilidad civil tiene por finalidad reparar las consecuencias injustas de una conducta contraria a derecho; o bien repara un daño causado sin culpa, pero que la ley pone a cargo del autor material de este daño.

➤ **Responsabilidad penal:** Esta se da cuando el notario en ejercicio de sus funciones, comete un delito; ya que si llegara a cometer delito como una persona común, aunque cae en un campo penal, no se enmarcaría dentro de la responsabilidad notarial.

Delitos en los que puede incurrir

- Publicidad indebida (Art. 222 del Código penal).
- Revelación de secreto profesional. (Art. 223 del Código penal).
- Casos especiales de estafa. (Art. 264 del Código penal).
- Falsedad material. (Art. 321 del Código penal).
- Falsedad ideológica. (Art. 322 del Código penal).
- Supresión, ocultación o destrucción de documentos. (Art. 327 del Código penal).
- Revelación de secretos. (Art. 422 del Código penal).
- Violación de sellos. (Art. 434 del Código penal).

- Responsabilidad del funcionario al autorizar matrimonio. (Art. 427 del Código penal).
- Inobservancia de formalidades al autorizar matrimonio. (Art. 438 del Código penal).
- Responsabilidad administrativa. Se incurre en ella por incumplimiento de deberes ajenos a la función notarial propia, que otras leyes administrativas le imponen. Por ejemplo el caso que el cliente pague sus impuestos sobre el contrato celebrado, o adquiere timbre fiscales para el pago de dicho impuesto, el notario recibe el dinero y hace los pagos.

Actividades que conlleva responsabilidad administrativa:

- Pago de apertura de protocolo. Art. 11 del Código de Notariado.
- Deposito de protocolo. Art. 27 del Código de Notariado.
- Cerrar el protocolo y redactar el índice. Art. 12 y 15 del Código de Notariado.
- Relativa a entrega de testimonios especiales. Arts. 66 a 76 del Código de Notariado.
- Extender testimonios a los clientes. Art. 73 del Código de Notariado.
- Avisos correspondientes.
- Tomar razón de las actas de legalización de firmas. Art. 59 del Código de Notariado.
- Protocolizar actas. (Como la de matrimonio). Arts. 63, 64 y 65 del Código de Notariado.
- Responsabilidad disciplinaria. Es aquella que tiene por objeto reprimir una falta a los deberes de la profesión reglamentada. Tiene por fin, el mantenimiento de la

disciplina necesaria en interés moral de la profesión, cuyas normas de ejercicio han sido violadas. Y por medios, las medidas o penas a imponer por una jurisdicción instituida.

#### **1.9.4 Gobierno y régimen disciplinario del notariado**

La colegiación oficial es obligatoria, tiene carácter constitucional, ya que se encuentra regulada en el Artículo 90 de la Constitución, norma que es imperante para los colegios y la colegiación.

Los fines de la colegiación son:

- Superación moral, científica, técnica y material de los profesionales universitarios.
- Control de su ejercicio
- Promover el bienestar de sus agremiados.
- Auxiliar a la administración pública.

Integración del Colegio Profesional.

- Asamblea
- Junta Directiva
- Tribunal de honor



## **CAPÍTULO II**

### **2. Forma de los instrumentos públicos**

#### **2.1 Sujetos**

Es la persona que se ve afectada en su patrimonio en virtud del otorgamiento de una escritura; puede que el acto jurídico produzca menoscabo, incremento o alteración en el patrimonio, pero siempre repercute en su esfera jurídica.

#### **2.2 Parte**

Es la persona o personas que representa un mismo derecho.

#### **2.3 Otorgante**

Es quien da el consentimiento, quien directa o personalmente realiza el acto. El apoderado o representante es el otorgante.

#### **2.4 Compareciente**

Es la persona que pide al notario que actué. En el caso de las actas notariales se les llama requirente. En un sentido más amplio el compareciente es cualquier persona, y no solo requiere al notario, sino también comparece e interviene en el instrumento.

#### **2.5 Auxiliares del notario**

Estos existen Guatemala y son conocidos como los testigos o bien intérpretes. En cuanto a los testigos, estos pueden ser:

- **De conocimiento:** Son los que colaboran con el notario identificando al otorgante al cual conocen, cuando no se puede identificar con cedula o pasaporte el compareciente, y deben ser los testigos conocidos del notario.
  
- **Instrumentales:** Aquellos de los cuales el notario puede asociarse para cualquier acto o contrato, pero obligatoriamente al autorizar testamentos o donaciones por causa de muerte. Art. 42 y 44 del Código de Notariado.
  
- **Rogados:** Son los que firman a ruego de un otorgante por no saber o no poder poner su firma y por lo tanto deja su impresión digital. Art. 29 numeral 12 del Código de Notariado.
  
- **Intérpretes:** Para el caso de que una de las partes ignore el idioma español debe nombrarse intérprete, el cual interviene como compareciente en el instrumento y de preferencia debe ser traductor jurado. Art. 29 numeral 6 del Código de Notariado.

## 2.6 Testigos

### 2.6.1 Concepto

Es la persona que ve, oye o percibe por otro sentido algo que no es parte y no puede reproducirse de palabra, por escrito o por signos. Es la persona que puede manifestar la verdad o falsedad de hechos controvertidos.

### 2.6.2 Importancia

La importancia del testigo en el derecho notarial radica en la garantía que ofrece esta figura en virtud de la función que la ley le otorga respecto de la veracidad de los actos que presencia.

### **2.6.3 Calidades para ser testigo**

Los testigos deben ser civilmente capaces, idóneos y conocidos por el notario. Si no los conociera con anterioridad deberá cerciorarse de su identidad por los medios legales.

Quien no puede ser testigo:

- ✎ Quien no sepa leer o escribir.
- ✎ Quien no hable o entienda el español.
- ✎ Quien tenga interés manifiesto en el acto.
- ✎ El ciego, sordo o mudo.
- ✎ Parientes del notario.
- ✎ Parientes de otorgantes, salvo el caso de ser testigos rogados y no se trate de testamento o donación por causa de muerte.

### **2.7 Calificación jurídica**

El notario debe hacer una calificación jurídica de la capacidad de las partes que intervienen en el instrumento público, el cual va a autorizar. En cuanto a la capacidad de las partes que intervienen en el instrumento el notario desempeña una función legitimadora por que da fe de que los sujetos o contratantes son titulares del derecho.

En el caso de que un otorgante actué en nombre de otro, debe calificar que la representación que se ejercita, la cual conforme a la ley y a su juicio, debe ser suficiente.

Reglas sobre circunstancias personales:

➤ Datos generales

➤ Fe de que el notario conoce a las personas que intervienen y que los comparecientes aseguran encontrarse en el libre ejercicio de los derechos civiles.

➤ Si no los conoce deben identificarse con cedula o pasaporte.

➤ Cuando se comparece en nombre de otro, tener a la vista los documentos que acrediten la representación que se ejercita.

### 2.7.1 Requisitos legales de forma

En la redacción y autorización del instrumento, deben cumplirse ciertos requisitos legales de forma:

➤ **Rogación:** Es uno de los principios propios del derecho notarial, que establece que la intervención siempre es a solicitud de parte. No puede actuarse de oficio, siempre debe pedirse o solicitarse al profesional su intervención.

➤ **Competencia del notario:** El notario debe ser competente. La competencia es una de las cualidades que debe tener el notario, al igual que la honorabilidad y la preparación. Pero al referirnos a la competencia del notario, significa que debe ser hábil, en ejercicio, no tener ningún impedimento, inhabilitación, ni prohibición para ejercer, además ser colegiado activo.

➤ **Licitud del acto o contrato:** El notario debe calificar el acto o contrato, debe velar por la licitud del mismo, y en ningún caso debe autorizar un acto o contrato que vaya en contra de la ley, pues sería nulo, aunque se cumplieren los requisitos legales de forma, en virtud de que su objeto es contrario al orden público o la ley.

➤ **Unidad del acto:** El instrumento debe perfeccionarse en un solo acto. Por tal razón, en virtud de que el mismo lleva una fecha determinado, no es lógico ni legal que el mismo instrumento, sea firmado un día por uno de los otorgantes y al siguiente por el otro.

## **2.8 El protocolo notarial**

### **2.8.1 Antecedentes y etimología**

En los comienzos de la vida jurídica, los hombres estipulaban verbalmente, realizando el lenguaje como elemento capital empleado a modo de texto y el rito como forma de expresión litúrgica, eran las únicas huellas que quedaban de las declaraciones de voluntad jurídica, que era un medio de prueba poco consistente, por esta razón la oralidad, se sustituyó por la prueba escrita, pero esta a la vez resulta que no era del todo seguro porque el documento podía extraviarse. Hubo necesidad de materializar la prueba, por lo que los hombres idearon que al emitirse la voluntad se hiciera con solemnidades y quedara grabada gráficamente sobre un objeto material con la voluntad creadora, constituyendo esta la primera fuente de la génesis del acto jurídico que llamaron protocolo.

Así el protocolo penetró en el derecho positivo y fue adoptado por la mayoría de las legislaciones, y de esto se extrae que la existencia del protocolo, es necesaria e importante para la función notarial, para la conservación del instrumento público, asegurándose así los derechos de los otorgantes.

Etimología: protocolo es una palabra compuesta del prefijo proto, procedente de la voz griega protos, y del sufijo colo o colos que se deriva del griego kollon, que quiere decir pegar. Su origen se remonta, a la práctica de los tabellinos romanos, de conservar copia de los documentos que redactaban y según otras posturas este se remonta a los argentarios griegos, que desempeñaban funciones de procuración y gestión de negocios de sus clientes, redactando contratos en libros que guardaban en su poder.

### **2.8.2 Definición**

El protocolo es la colección ordenada de las escrituras matrices, de las actas de protocolación, razones de legalización de firma y documentos que el notario registra de conformidad con la ley (Art. 8 del Código de Notariado).

### **2.8.3 Contenido**

El protocolo del notario contendrá: las escrituras públicas o matrices, las actas de protocolación, las razones de legalización, la razón de cierre, el índice y los atestados.

### **2.8.4 Requisitos**

Derecho de apertura: los notarios pagaran a la tesorería del Organismo Judicial cincuenta quetzales más IVA, cada año. (Art. 11 Código de Notariado).

**Apertura:** el protocolo se abre cada año, con la escritura que sé facciona, la cual llevara siempre el número uno, la que principiará en la primera línea del folio inicial (Art. 12. Código de Notariado).

### **2.8.5 Formales**

- Los instrumentos deben redactarse en español, escribirse a maquina de manera legible y sin abreviaturas.
- Los instrumentos deben llevar numeración cardinal, escribiéndose uno a continuación de otro, en orden riguroso de fechas, y entre cada instrumento solo debe quedar el espacio para firmarlas.
- El protocolo debe llevar foliación cardinal, escrita en cifras.

- ✦ En el cuerpo del instrumento, las fechas, números o cantidades, se expresan con letras. En caso de discrepancia entre lo escrito en letras y cifras, prevalece lo escrito en letras.
- ✦ Los documentos que deban insertarse o las partes conducentes que se transcriban, se copian de manera textual.
- ✦ La numeración fiscal del papel sellado no podrá interrumpirse, salvo los casos de protocolaciones, o que se hubiera terminado la serie y se inicie una nueva.
- ✦ Los espacios en blanco que permitan intercalaciones se llenaran con una línea antes de que sea firmado el instrumento.

También debe tomarse en cuenta que son nulas las adiciones, entrerrenglonaduras y testados, si no se salvan al final, antes que el documento sea firmado. Las enmendaduras son prohibidas (Art. 14 Código de Notariado).

## **2.9 Obligaciones del notario relativas al protocolo**

- ✦ Pagar el derecho de apertura.
- ✦ Cierre: se cierra cada año, pero puede cerrarse en cualquier momento que el notario dejare de cartular. El cierre es mediante una razón notarial, que contiene la fecha, el número total de instrumentos autorizados, indicando cuantos de ellos son escrituras públicas, el número de actas de protocolación, de razones de legalización, el número de escrituras canceladas, si la hubieren, así como el total de folios utilizados; observaciones si fueren necesarias y la firma del Notario. (Art. 12 de Código de Notariado).
- ✦ Elaborar índice: posterior a la razón de cierre, debe redactarse el índice, el cual debe hacerse en papel sellado del mismo valor del papel de protocolo; ira fechado y

firmado por el notario y este podrá hacer las observaciones que estime pertinente; y que contendrá en columnas separadas:

- El número de orden del instrumento.
  - Lugar y fecha.
  - Los nombres de los otorgantes.
  - El objeto del instrumento.
  - El folio en el que se inicia.
- Atestados: el notario agregará al final del tomo respectivo del protocolo, los atestados referentes a los instrumentos que autorice, y las constancias de pago del derecho de apertura.
- Avisos que realiza el notario al archivo general de protocolo:
- Cuando el notario sale del país. (Art. 27. Código de Notariado).
  - Trimestral (Art. 37 literal. c del Código de Notariado).
  - Cancelación de instrumentos (Art. 37 literal b del Código de Notariado).
  - Modificaciones de los instrumentos (Art. 81 numeral 9 Código de Notariado).
  - De protocolación de documentos provenientes del extranjero (Art. 40 de la Ley del Organismo Judicial).

➤ Empastado, dentro de los treinta días al cierre del protocolo el Notario debe mandar a empastar el protocolo (Art. 18 del Código de Notariado).

## **2.10 El instrumento público**

### **2.10.1 Definición**

Es el documento notarial autorizado a instancia de parte, en el que consta un hecho jurídico o una relación de derecho. Es el escrito auténtico en que se consigna y perpetúa un título o un hecho.

### **2.10.2 Clasificación de los instrumentos públicos notariales**

Éstos pueden ser:

➤ Principales o secundarios.

Los principales son aquellos que van en el protocolo, como condición esencial de validez, por ejemplo la escritura matriz, y la extiende también al testimonio.

Los secundarios, son los que van fuera del protocolo, por ejemplo, las actas y certificaciones.

➤ Dentro del protocolo y fuera del protocolo.

Los que documentos que se redactan necesariamente en papel especial de protocolo tenemos: la escritura pública, el acta de protocolización y las razones de legalización de firmas.

Los que no se redactan en protocolo: están las actas notariales, actas de legalización de firmas o auténticas y actas de legalización de copias de documentos.

### **2.10.3 Fines**

El fin principal que llena el instrumento público, es perpetuar los hechos y las manifestaciones de voluntad, y servir de prueba en juicio y fuera de él.

### **2.10.4 Características**

- Fecha cierta, que es exacta y los efectos que de esta virtud excepcional pueden producirse.
- Garantía para el cumplimiento de los convenios.
- Credibilidad, porque ha sido autorizado por una persona con fe pública.
- Firmeza, irrevocabilidad e inapelabilidad, sabemos que el instrumento puede ser redargüido de nulidad y de falsedad, pero mientras esto no suceda es firme e irrevocable.
- Ejecutoriedad, como cualidad del acto en virtud de la cual el acreedor o sujeto agente puede, en caso de inobservancia del obligado obtener la ejecución de su derecho mediante la fuerza.
- Seguridad, como garantía o principio que fundamenta el protocolo, ya que la escritura matriz queda en el mismo, evitando el riesgo de pérdida, quedando protegidos los interesados por todo el tiempo.

### **2.10.5 Autoría**

Al hablar de la autoría entendemos que es el autor, el que dará la autorización del instrumento público, y quien lo autoriza es el notario, quien es el profesional del derecho que ejerce una función pública consistente en recibir, interpretar, y dar forma

legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos públicos adecuados a ese fin y confiriéndoles autenticidad, conservando los originales de estos y expidiendo copias que da fe de su contenido.

#### **2.10.6 Valor jurídico**

Aquel instrumento que no adolece de nulidad ni falsedad, se tiene como plena prueba además tiene un valor formal, cuando se refiere a su forma externa o cumplimiento de todas sus formalidades esenciales y no esenciales.

#### **2.10.7 Eficacia**

La eficacia del instrumento público radica en que al redactarlo, sé esta plenamente convencido que el mismo llena los requisitos para los cuales fue elaborado, ya que da seguridad a las partes, que lo estipulado debe cumplirse y de lo contrario que es título suficiente para exigir su cumplimiento.

#### **2.10.8 Formalidades y solemnidades**

El Artículo 29 del Código de Notariado establece que:

Los instrumentos públicos, deben contener:

1. Numero de orden, lugar, día, mes y año del otorgamiento.
2. Los nombres y apellidos, edad, estado civil, nacionalidad, profesión, ocupación y oficio y domicilio de los otorgantes.
3. Fe de conocimiento de las personas que intervienen en el instrumento, y de que los comparecientes aseguran hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles.
4. La identificación de los otorgantes cuando no los conociere el notario, por medio de cedula de vecindad o de pasaporte, o por ambos medios cuando así lo considere conveniente.

5. Razón de haber tenido a la vista los documentos fehacientes que acredite la representación legal de los comparecientes en nombre de otro, describiéndoles e indicando lugar, fecha y funcionario o notario que los autoriza. Hará constar que dicha representación es suficiente conforme a la ley y a su juicio, para el acto o contrato.
6. La intervención de un intérprete nombrado por la parte que ignore el idioma español, el cual de ser posible, deberá ser traductor jurado. Si él interprete no supiere o no pudiere firmar, lo hará por él un testigo.
7. La relación fiel, concisa y clara del acto o contrato.
8. La fe de haber tenido a la vista los títulos y comprobantes que corresponda, según la naturaleza del acto o contrato.
9. La transcripción o las actuaciones ordenadas por la ley o que a juicio del notario, sean pertinente, cuando el acto o contrato haya sido precedido de autorización y orden judicial o preceda de diligencias judiciales o administrativas.
10. La fe de haber leído el instrumento a los interesados y su ratificación y aceptación.
11. La advertencia a los otorgantes de los efectos legales del acto o contrato y de que deben presentar el testimonio a los registros respectivos.
12. Las firma de los otorgantes y de las demás personas que intervengan y la del notario, precedida de las palabras ANTE MÍ.

Asimismo el mismo cuerpo legal regula lo correspondiente a las formalidades esenciales. Artículo 31 del Código de Notariado.

1. Lugar y fecha del otorgamiento.
2. Nombre y apellidos de los otorgantes.
3. Razón de haber tenido a la vista los documentos que acrediten la representación legal suficiente de quien comparezca en nombre de otro.
4. La intervención de intérprete, cuando el otorgante ignore el español.
5. La relación del acto o contrato con sus modalidades.
6. Las firmas de los que intervienen en el acto o contrato, o la impresión digital en su caso.

### 2.10.9 Formas de enmendar omisión de formalidades

El Artículo 77 del Código de Notariado, establece en su inciso e, que las escrituras de ampliación o aclaración que tengan por objeto único, enmendar errores u omisiones de forma en que hubiere incurrido. Así mismo el Art. 1578 del Código civil, establece que la ampliación, ratificación o modificación de un contrato debe hacerse constar en la misma forma que la ley señala para el otorgamiento del propio instrumento.

La escritura de ampliación o aclaración contendrá:

- 1 Numero de instrumento público.
- 2 Lugar, fecha y notario autorizante.
- 3 Objeto de la escritura, que será enmendar errores u omisiones de forma en que se incurrió.

### 2.10.10 Impugnaciones

Se entiende por impugnación la actividad encaminada a combatir la validez o eficacia de algo que puede tener trascendencia en el campo de lo jurídico.

Las clases de impugnaciones son:

- **Nulidad:** Desde el punto de vista notarial, la nulidad puede definirse como la incapacidad de un instrumento publico para producir efectos jurídicos, por mediar algún vicio en su contenido o en su parte formal. La nulidad de un instrumento puede ser de:

- De fondo, que se produce cuando aquel es ineficaz porque el acto o contrato que contiene está afectado por un vicio que lo invalida.
- De forma o instrumental, que es la que interesa al derecho notarial, porque afecta al documento considerado en sí mismo, y no como continente de un acto o negocio jurídico, sin perjuicio desde luego, que la nulidad instrumental afecte indirectamente la validez del acto o negocio que contiene.

El Código de Notariado, establece en el Artículo 32, que la omisión de formalidades esenciales en los instrumentos públicos, da acción a la parte interesada a demandar su nulidad, siempre que se ejercite dentro del término de cuatro años, contados desde la fecha de su otorgamiento.

➤ **Falsedad:** Falta de verdad o autenticidad, esta puede ser:

- **Material:** Cuando se hace un documento público falso o se altera uno verdadero.
- **Ideológica:** Cuando en el otorgamiento, autorización o formalización de un documento público se insertare o hiciere insertar declaraciones falsas.

El Código Penal, tiene tipificados estos delitos en los Artículos 321 y 322.

## CAPÍTULO III

### 3. El contrato

#### 3.1 Hecho y acto jurídico

##### 3.1.1 Hecho jurídico

Es el acontecimiento ajeno a la voluntad del hombre ya sea natural o humano, produciendo consecuencia de derecho o más bien una causa productiva de derecho; pero para algunos autores tiene clasificaciones por ejemplo:

Clasificación general:

##### Hecho Natural

Hecho jurídico que puede ser acontecimiento natural, absolutamente independiente de la voluntad del hombre.

##### Hecho Voluntario

Puede ocurrir que concurra la intervención del hombre, pero que la voluntariedad de dicha intervención sea jurídicamente irrelevante, en virtud de tales acontecimientos se producen efectos jurídicos, conductas que transforman o modifican la realidad jurídica y que son producto de la naturaleza o resultado de la actividad humana.

### **3.1.2 Acto jurídico**

Es una acción como resultado de la exteriorización de la voluntad humana, que conlleva un nacimiento, modificación o extinción de un derecho.

Para el doctor en derecho Vladimir Osman Aguilar Guerra la definición de acto jurídico es la siguiente: “El acto, en sentido jurídico, supone un hecho humano producido por voluntad consciente y exteriorizada...”<sup>7</sup>

Asimismo otras legislaciones por ejemplo el Código Civil argentino que establece en su articulado el acto Jurídico “son actos jurídicos los actos voluntario lícitos, que tengan por fin inmediato establecer entre las personas relaciones jurídicas, crear, modificar, transferir, conservar o aniquilar derechos”.

### **3.2 Diferencia entre hecho y acto jurídico**

Si bien los producen consecuencias de derecho, es decir producen el nacimiento, modificación, transmisión o extinción de una obligación o derecho.

Entonces el elemento que permite la diferencia es la voluntad, por que el hecho es ajeno a la voluntad y el acto es la voluntad exteriorizada.

#### **3.2.1 Concepto de negocio jurídico**

Es la manifestación de voluntad intencionada y específica de una o más personas que tienen por objeto crear, modificar o extinguir obligaciones.

---

<sup>7</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman. **El negocio jurídico**. Pág. 3.

### 3.2.2 Definición de contrato

Es el pacto o convenio o declaración de dos o mas personas por cuya virtud convienen crear, modificar, transmitir o extinguir obligaciones.

Cuales son los principios de contrataciones en nuestra legislación

↗ Doctrinarios

↗ Consensualismo

↗ Formalismo

↗ Autonomía de la voluntad

### 3.2.3 Clases de contrato

↗ **Contratos preparatorios:** Se encuentran la Opción y la Promesa.

↗ **Contratos traslativos de dominio:** Se encuentran la compraventa que es el objeto de nuestro estudio, donación, mutuo, permuta.

↗ **Contratos de gestión:** Se encuentra el Mandato.

↗ **Contratos de uso o goce:** Se encuentran el Arrendamiento y comodato.

↗ **Contratos de custodia:** Se encuentra el depósito.

↗ **Contratos de prestación de servicios:** Se encuentra el contrato de Obra y el

↗ **Contrato de servicios profesionales.**

➤ **Contratos para resolver controversias:** Se encuentra el de Transacción.

➤ **Contratos aleatorios:** Se encuentra el Renta Vitalicia y el de Lotería.

➤ **Contratos de garantía:** Se encuentra el Contrato de Fianza.

### 3.2.4 Clasificación de los contratos

Los contratos se clasifican según lo establecido en el Código Civil Guatemalteco en el libro V Del Derecho de Obligaciones, Primera Parte De las Obligaciones en General, Capitulo V División de los contratos, que regula de la siguiente forma:

➤ **Contratos unilaterales o bilaterales;** los primeros son hechos por una persona, los segundos son sinalagmáticos.

➤ **Contratos consensuales o reales,** en los primeros con el acuerdo de voluntad basta, en los segundos es necesario la entrega de las cosas.

➤ **Contratos principales o accesorios,** los principales son los que subsisten por si solos en tanto los accesorios es necesario el cumplimiento de otra obligación.

➤ **Contratos onerosos o gratuitos,** en los gratuitos hay provecho par una sola de las partes. En los onerosos existe provecho y gravamen para ambas partes.

➤ **Contratos conmutativo o aleatorio,** en el primero se aprecian ganancias y perdidas desde el momento del contrato, en los segundos las ganancias dependen de la suerte.

➤ **Contratos condicionales o absoluto,** en el primero para su cumplimiento es necesario el cumplimiento de una condición mientras que en los segundos no.

## **CAPÍTULO IV**

### **4. La compraventa**

#### **4.1 El contrato de compraventa**

En este capítulo debido a que en cada rama del derecho tiene sus instituciones básicas, que actúan, respecto de todo el sistema, como supuestas claves de referencia y ordenación. En el derecho Contractual una de esas instituciones básicas es el contrato de compraventa; y por ser tal ha sido siempre cuidadosamente disciplinado por el legislador. Por lo que será el objeto del presente capítulo.

Tal definición propia del derecho romano, no difiere mucho de la siguiente más reciente que aquella: “contrato en el que alguien traslada a otro no solo la posesión de la cosa que vende sino también la propiedad que recae sobre la misma.

Compra, es aquella operación jurídica dirigida a la adquisición de un objeto mueble o inmueble mediante el pago de un precio; por tanto, es la adquisición de una cosa pro precio; venta, la enajenación de una cosa por precio.

Jurídicamente, en la actualidad, la compraventa es el medio primordial de la adquisición del dominio. Constituye el prototipo de los contratos traslativos de dominio, e impone sus normas a los contratos que tiene esta finalidad.

El estadio histórico anterior a la venta como contrato viene representado por el cruce de dos estipulaciones recíprocas e interdependientes, que daban lugar a obligaciones de derecho estricto. De esta reciprocidad nació el contrato consensual de compraventa, sancionado por obligaciones de buena fe. En el Derecho Romano Clásico la compraventa es un contrato, que opera como justa causa de la tradición para que el comprador pueda adquirir la propiedad siendo la forma antigua de ella un negocio real que no generaba propiamente obligaciones.

En el Derecho Romano al definir la compraventa no se refiere a la transmisión de la propiedad, sino a la entrega de la cosa. En Roma, la compraventa no era traslativa de dominio; el vendedor solo estaba obligado como dijo a la entrega de la cosa y a garantizarle al comprador una posesión pacífica y útil. De todas maneras la consolidación de la propiedad se hacía mediante la Usucapión. La compraventa tenía el efecto de darle al comprador la posesión apta para prescribir o una posesión pretoriana, que aunque no generaba el *dominio Ex Jure Quiritum*, sí una posesión apta para la prescripción. De lo anterior se desprende que existían las siguientes reglas para la compraventa:

➤ En todos los casos en que el vendedor es propietario de la cosa, contrae por la venta la obligación de transferir la propiedad al comprador.

➤ En los casos que sobre la cosa vendida no sea posible la propiedad, sino simplemente la posesión, el vendedor contrae la obligación de entregar la cosa al comprador y garantizarle una posesión pacífica.

#### **4.2 Definición**

La compraventa es un contrato consensual por el que un vendedor se obliga a entregar a un comprador la pacífica posesión de una cosa y este a pagar un precio en dinero.

Tal definición propia del derecho romano, no difiere mucho de la siguiente más reciente que aquella: contrato en el que alguien traslada a otro no solo la posesión de la cosa que vende sino también la propiedad que recae sobre la misma.

El estadio histórico anterior a la venta como contrato viene representado por el cruce de dos estipulaciones recíprocas e interdependientes, que daban lugar a obligaciones de derecho estricto. De esta reciprocidad nació el contrato consensual de compraventa, sancionado por obligaciones de buena fe. En el Derecho Romano Clásico

la compraventa es un contrato, que opera como justa causa de la tradición para que el comprador pueda adquirir la propiedad siendo la forma antigua de ella un negocio real que no generaba propiamente obligaciones.

En el Derecho Romano al definir la compraventa no se refiere a la transmisión de la propiedad, sino a la entrega de la cosa. En Roma, la compraventa no era traslativa de dominio; el vendedor solo estaba obligado como dijo a la entrega de la cosa y a garantizarle al comprador una posesión pacífica y útil. De todas maneras la consolidación de la propiedad se hacía mediante la Usucapión. La compraventa tenía el efecto de darle al comprador la posesión apta para prescribir o una posesión pretoriana, que aunque no generaba el dominio *Ex Jure Quiritum*, sí una posesión apta para la prescripción. De lo anterior se desprende que existían las siguientes reglas para la compraventa:

- En todos los casos en que el vendedor es propietario de la cosa, contrae por la venta la obligación de transferir la propiedad al comprador.
  
- En los casos que sobre la cosa vendida no sea posible la propiedad, sino simplemente la posesión, el vendedor contrae la obligación de entregar la cosa al comprador y garantizarle una posesión pacífica.

Federico Puig Peña, lo define como: “Aquel contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo presente.”<sup>8</sup>

El Código Civil de la República de Guatemala, en su Artículo 1790 define el Contrato de Compraventa así: “Por el contrato de compraventa el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla, y el comprador, se obliga a pagar el precio en dinero.

---

<sup>8</sup> Puig Peña, Federico. **Tratado de derecho civil**. Pág. 85.

### 4.3 Naturaleza jurídica

La naturaleza jurídica es traslativa de dominio porque traslada de potestad los derechos reales de una persona que es propietaria a otra que es la compradora.

Esto en virtud a que el criterio moderno califica a la compraventa como un acto traslativo de dominio, ya que si bien no opera inmediatamente la transmisión de la propiedad, si constituye uno de los títulos hábiles, unido al modo o entrega, para causar ese traspaso dominial.

En la mayoría de los sistemas legislativos, se organiza la compraventa con un matiz típicamente consensual, con finalidad traslativa. Es decir, la transferencia del dominio no se opera con la misma compraventa, pues solo existe una obligación en este sentido. El vendedor no trasfiere, sino que se obliga a transferir, el comprador, *ex contractu*, no recibe el dominio, sino que tiene derecho a que a su favor se verifique la transmisión.

### 4.4 Características

**↻ Consensual:** Su perfección se produce por el solo acuerdo o conformidad de los contratantes, según lo establecido en el Artículo 1791 del Código Civil Guatemalteco: el contrato de compraventa queda perfecto entre las partes desde el momento en que convienen en la cosa y el precio, aunque ni una ni el otro se hayan entregado...

**↻ Bilateral:** Genera obligaciones a cargo de ambos contratantes y que se configuran como correspondientes, siendo cada una de ellas el fundamento de la otra. El derecho Romano le asignaba el carácter de sinalagmático perfecto ya que engendraba obligaciones recíprocas para ambos contrayentes.

➤ **Oneroso:** Por que supone un sacrificio reciproco para comprador y vendedor, es decir que cada prestación encuentra su equivalente en la otra.

➤ **Conmutativo:** Porque la utilidad patrimonial a obtener por cada una de las partes se halla perfectamente delimitada desde el momento en que el contrato se celebra, si bien la compraventa puede configurarse también como aleatoria.

➤ **Principal:** Su existencia es independiente de cualquier otro contrato, surte sus efectos sin necesidad de otro accesorio.

#### 4.5 Elementos

En la compraventa como todo contrato, exige primero el consentimiento de las partes, lo que vincula a la existencia de las personas es decir los sujetos de su celebración por lo que estudiaremos los elementos subjetivos, objetivos y formales de la compraventa.

➤ **Elementos subjetivos:** El elemento subjetivo de la compra venta es el vendedor y el comprador en cuyos sujetos debe existir mutuo consentimiento, que no adolezca de vicios y la capacidad que es obligatoria obviamente para poder obrar es decir la aptitud legal en las partes para enajenar y adquirir, habiendo visto la cualidad de los sujetos los definiremos:

- **Vendedor:** Se le denomina en el Derecho Romano *Venditor* que es la persona o ente que se obliga a entregar un bien mueble o inmueble, es decir el que traslada el dominio de la cosa.
- **Comprador:** Que es la persona que desea poseer el bien en virtud a lo cual entrega el precio para poder poseer es al sujeto que se le traslada el dominio.

➤ **Elementos objetivos:** El objeto de la compraventa o el elemento subjetivo es la cosa y el precio.

- **La Cosa:** Es el objeto de la compraventa, o mercadería "*merx*" podía ser cualquier cosa mueble o inmueble, corpórea o incorpórea, presente o futura que estuviera *in commercio*. En relación con las cosas incorpóreas se reconocido como valida la compraventa de una servidumbre predial, del usufructo, de una herencia ya adquirida por el heredero y de un crédito, mediante la correspondiente cesión.
- También se admite la eficacia de la venta de cosa futura ya fuera bajo la condición de que la cosa llegara a existir *emptio rei speratae* en cuyo caso solamente se pagaba el precio, como ocurría si se compraba la cosecha próxima de un fundo, o incondicionalmente, la suerte que había que pagar el precio aunque no sobreviniera la existencia de la cosa como acaecía con la pesca que se recogía echando la red.
- En resumen cosa es todo objeto material susceptible de tener un valor, las cosas y los objetos materiales, susceptibles de tener valor se denominan bienes.
- **Precio:** por lo que concierne al precio debe consistir en una suma de dinero, contrariamente a la idea de los sabinianos, que estimaban que cualquier cosa podía ser dada como *Premium*. Tenia que ser cierto, es decir, determinada o determinable, la determinación podía quedar librada a la voluntad exclusiva del comprador o del vendedor, por que entonces la venta era nula. En el derecho justiniano se admitió que se la remitiera al arbitrio de un tercero, en cuyo caso el contrato se consideraba condicionado, de suerte que si el tercero no fijaba el precio el negocio no se perfeccionaba, por no cumplirse la condición. En el derecho clásico se exigió, además que el precio fuera verdadero, esto es no simulado. Así como había venta, sino donación, cuando el vendedor convenía con el comprador en que no le exigía el precio.

- Durante mucho tiempo incluso en el derecho Clásico no se exigió que el precio fuera justo, esto es, proporcionado al valor de la cosa, siempre que no existiera animo doloso y la venta no se la hubiera realizado por un precio irrisorio que encubriera una donación prohibida, como solía ocurrir entre los cónyuges. Todo esto como reseña histórica sin embargo una definición sería que es un valor pecuniario en que se estima una cosa. Por lo que debe llenar los siguientes requisitos 1. Su carácter dinerario, debe pagarse en dinero, ya que si el pago fuese en especie, se estaría ante una permuta; 2. Debe de ser real y no simulado; 3. Determinado o determinable.

➤ **Elementos formales:** el sistema contratar en Guatemala es libre, por lo que la compra venta es decir los contratos se perfeccionan con el simple consentimiento al tenor del Artículo 1517 del Código Civil, sin embargo el mismo Código al tratar la forma de los contratos establece que las personas pueden contratar y obligarse: por escritura pública, por documento privado o por acta levantada ante el alcalde del lugar, por correspondencia y verbalmente de lo cual no queda exento el contrato en estudio. Sin embargo existe la excepción de los que deban inscribirse en los registros.

#### 4.6 Cláusulas especiales

También conocidas como pactos anexos especiales a la venta ya que los contratantes pueden convenir en alguna cláusula o pacto especial, en uso del principio de autonomía de la voluntad, autorregulándolas in mas limitaciones que publico y las buenas costumbres dando lugar a:

##### ➤ *Compraventa ad mesuram*

También conocida como venta fijada el área del bien o un precio por unidad de medida, y se da en enajenaciones en que el precio se fija por unidad o medidas, y no por la totalidad de las cosas.

### Compraventa *ad corpumpus*

La enajenación por precio único de una cosa determinada, generalmente de inmuebles, hechas por un solo precio y sin fijación de medida de los mismos.

### Pacto de *ley comisoria*

Derivada de la locución latina “Lex Commissoria” que en el derecho romano era el pacto por el que se acuerda entre vendedor y comprador que si este no paga el precio en un determinado plazo, el primero puede recuperar el objeto entregado. El concepto ha evolucionado y hoy es una cláusula que se introduce en el contrato de compraventa por la que el vendedor se reserva el derecho de resolver la venta si el comprador no paga el precio dentro del plazo convenido.

### Pacto de *additio in diem*

Conocido en el derecho romano, (significando pacto de resolución por mejor oferta), se utilizaba en las subastas que duraban varios días, pues la atribución a un comprador no tenía que ser definitiva hasta que terminara el remate. En la actualidad también llamada adicción en día. Consiste en el derecho se reserva el vendedor de rescindir el contrato en el supuesto de que durante un determinado se presente un tercero, ofreciendo comprar la cosa en mejores condiciones. Este pacto se encuentra regulado del Artículo 1847 al 1849. El plazo al que se hace referencia en este pacto no deberá exceder de seis meses si se trata de bienes inmuebles, y de tres meses si se trata de bienes muebles. Sin embargo, debe de pensarse que la situación del comprador ha de quedar incierta ante una mejor oferta, ya que la ley le concede el derecho de quedarse con la cosa si paga la diferencia del precio, y en este momento el pacto se tiene por concluido. También el comprador es protegido por una serie de medidas ante la posible mala fe por parte del vendedor y el tercero que ofrece un mayor precio.

## Pacto de retroventa

Conocida ya desde el derecho Romano, el *pactum de retroemendo*, era aquel por el cual el vendedor puede romper la venta y recuperar la cosa, devolviendo la cantidad que hay podido recibir del comprador. Este concepto ha evolucionado a lo largo de los siglos, llegando a ser actualmente configurado de la siguiente forma. En algunos sectores de la doctrina es llamado también “*retracto convencional*”, y es aquella cláusula establecida en el contrato de compraventa, por cuya virtud el vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida, cumpliendo con los requisitos legales y convencionales establecidos al respecto, en generalmente, retituendo el precio recibido, con exceso o disminución, y su sujetándose siempre a un plazo. Nuestro ordenamiento sustantivo civil lo prohíbo expresamente, según el Artículo 1791 in fine, reformado por el Artículo 108 del Decreto Ley 218. Los motivos para prohibir en Guatemala dicho pacto, a diferencia de otras legislaciones lo admiten, son claramente expresados por la Comisión Revisora del Proyecto del Código Civil: La Comisión estimo que si no se establecía la prohibición podía entenderse que se permitía tal pacto e incluso sujetarse en la práctica a condiciones sumamente desfavorables para el que aparezca como vendedor. Se suprimió porque este contrato se ah utilizado en la practica para encubrir otro tipo de contrato, específicamente el mutuo, en perjuicio del deudor, y además porque puede sustituirse por otra figura contractual, como es la promesa de venta.

## Pacto de reserva de dominio

Este pacto tienen por objeto garantizar al vendedor el pago total del precio y se usa constantemente en la compraventa por abonos, es definido como cláusula que se inserta en el contrato de compraventa, mediante la cual el vendedor, si bien de momento transmite la posesión del bien, no transmite la disposición sobre el mismo, quedando condicionada tal entrega hasta que ocurra el pago total del precio convenido. Consiste en que la transmisión de la propiedad de la propiedad en la compraventa, queda supeditada a la realización de una condición suspensiva, que consiste, o bien en

el pago del precio o en cualquiera otra licita, posible y que no coarte la libertad de contratar. La realización de la condición debe acontecer dentro de un término: en consecuencia las obligaciones quedan sujetas a esas modalidades acumuladas. La compraventa con Reserva de dominio es la que hace depender del cumplimiento de una condición la adquisición del título de propiedad del comprador sobre la cosa objeto del contrato. Esta condición consiste en el pago total del precio convenido. El vendedor entrega la cosa al comprador para que este la use normalmente, pero el primero retiene el título de propiedad hasta el pago total del precio.

Los efectos de este pacto en caso de cumplimiento, a que la propiedad se trasfiere al comprador sin necesidad de ulterior declaración, ya que solo del cumplimiento de esta condición dependía la adquisición del derecho. En caso de incumplimiento, se resuelve el contrato a favor del vendedor.

Es en este punto donde hay que considerar que en cuanto a la compraventa a plazos que es en donde funciona la reserva de dominio, doctrinariamente se ha discutido si consiste en un arrendamiento con promesa de venta o bien, si constituye una simple promesa de venta. Sin embargo en el ordenamiento civil guatemalteco tal discusión no tiene cabida, ya que la Comisión Revisora del Proyecto de Código, tomo posición al apuntar tajantemente en la exposición de motivos, que a la compraventa por abonos le han dado el nombre de arrendamiento con promesa de venta o simplemente el de promesa de venta, tratando de dejarlo sujeto a las normas de estos contratos. Arrendamiento no puede ser desde el momento en que lo que las partes quieren es traspasar la propiedad al estar totalmente pagado el precio.

La denominación de promesa de venta tampoco corresponde a este contrato, pues, como dice Barassi en su obra de Derecho Civil, "la venta es perfecta y en cambio la promesa de venta tiene una función puramente preparatoria y obliga tan solo a estipular mas tarde una compraventa definitiva; el Tribunal Supremo de España, en un fallo citado enseguida por el mismo autor, declara que la compraventa con reserva de dominio es un contrato perfecto, ya que dicho pacto afecta únicamente a la transmisión

del dominio, que no tiene lugar hasta el pago total del precio, pero no a la perfección del contrato.”<sup>9</sup>

## 4.7 Efectos de la venta

### 4.7.1 Obligaciones del vendedor

Ya desde Roma las obligaciones del vendedor están configuradas en forma similar que en la actualidad, según se desprende de las obras consultadas así:

- Entregar pacífica posesión de la cosa, lo que implica que ha de guardarla hasta el momento de la entrega.
- Aunque la obligación del vendedor es de *trajere*, ha de hacer todos los actos y negocios jurídicos que son necesarios para hacer propietario al comprador.
- Debe entregar todos los frutos que hay producido la cosa a partir de la celebración del contrato.

Actualmente, el vendedor tiene las siguientes obligaciones:

- Entregar al comprador la cosa vendida, esta consiste en la principal obligación del vendedor y la misma implica hablar de: el plazo para hacer efectiva la entrega será el contractual y a falta de este deberá hacerse inmediatamente.

El lugar para hacer efectiva la entrega de la cosa será las señaladas en el contrato, y la falta de convenio, en el lugar en que la cosa se encontrase al tiempo de la celebración de la venta.

---

<sup>9</sup> Guglielmi, Enrique A. **Instituciones de derecho civil**. Pág. 45.

Los costos de la entrega de la cosa correrán a cargo del vendedor.

Es importante señalar que para el Código Civil la entrega puede ser de tres formas: **real** (entrega material de la cosa vendida o del título, en caso de tratarse de un derecho); **Simbólica** (si se realiza empleando alguna forma o figura con la cual el comprador se da por recibido); **Legal** (de acuerdo a una presunción legal).

➤ Deber de Custodia y de conservación de la cosa vendida ya que si luego de perfeccionada el vendedor la consume, altera o enajena, da al comprador la facultad de exigir los equivalentes de la cosa y el pago de daños y perjuicios.

➤ Garantizar al comprador la pacífica y útil posesión de la cosa a través del saneamiento.

#### 4.7.2 Obligaciones del comprador

Siguiendo la tónica de este trabajo, es necesario hacer en este punto referencia a cuales eran las obligaciones del comprador en el derecho antiguo:

➤ Viene obligado a pagar el precio puntualmente; de lo contrario incurre en mora, lo que implica que el vendedor pueda entablar contra el un *actio venditi* para exigirle los intereses moratorios.

➤ El comprador, en principio, debe pagar el precio al propio tiempo que se le entrega la cosa, excepto en el caso de venta a crédito o por abonos.

➤ Se concede al comprador una *exceptio mercis non traditae* cuando el vendedor pretende el pago sin haber consignado la cosa, que, como en todo los juicios de buena fe, podía alegarse en la fase *apud iudicem*.

➤ El comprador podía dejar de cumplir su obligación prevista para una fecha determinada si se ha entablado por alguien contra el proceso de evicción.

Hoy día, el comprador asiste al contrato desarrollando una conducta de cumplimiento a través de las obligaciones siguientes:

➤ Pagar el precio de la adquisición, en el tiempo, lugar y condición, si la hubiere, pactados; a falta de pacto sobre el lugar y momento del pago, la ley dispone que se efectuara con la entrega de la cosa.

➤ Recibir la cosa comprada, que es el correlativo a la obligación del vendedor a entregar; sin embargo al comprador le asiste el derecho de retención del precio, mientras exista demora en el vendedor en hacer la entrega.

➤ Satisfacer los gastos del documento traslativo de dominio.

#### **4.8 Algunas variedades de ventas**

El Código civil guatemalteco, contenido en el Decreto Ley 106, contiene diversos tipos de dicho contrato, lo que desde luego no significa que se destruya la unidad de concepto, ya que el contrato de compraventa es uno como género, siendo estas modalidades las especiales, de la siguiente manera:

➤ De cosas que se acostumbra comprar al gusto, o que las partes convienen en sujetar a prueba antes de comprarlas, regulada en el Artículo 1799.

➤ Sobre muestras, regulado en el Artículo 1800;

➤ De una cosa expresando su especie y calidad, regulado en el Artículo 1801.

- ✦ De una cosa, en la cual se expresa el uso que va a dar la cosa, regulado en el Artículo 1801;
- ✦ De cosas que están en transito, regulado en el Artículo 1802;
- ✦ De cosas futuras, regulado en el Artículo 1805.
- ✦ De una esperanza incierta, regulado en el Artículo 1805;
- ✦ De cosas o derechos litigiosos o con limitaciones, gravámenes o cargas, regulado en el Artículo 1805;
- ✦ De derechos hereditarios, regulado en el Artículo 1806;
- ✦ De una cosa mueble que se hubiere vendido a diferentes personas, regulado en el Artículo 1807;
- ✦ De una cosa inmueble o derecho real sobre inmuebles que se hubiere vendido a varias personas, regulado en el Artículo 1808;
- ✦ Y la del objeto de nuestro estudio, la compraventa por abonos con o sin pacto de reserva de domino.

## **CAPÍTULO V**

### **5. Compraventa de bien inmueble por abonos**

#### **5.1 Definición**

Doctrinariamente se le considera como el contrato de compraventa en que el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida, hasta que el comprador le haya pagado íntegramente el precio convenido.

El Artículo 1834 del Código Civil, expresa que: Es valida la venta con pacto de reserva de dominio, mientras el comprador no pague totalmente el precio o no se realice la condición a que las partes sujetan la consumación del contrato. El comprador obtiene por esta modalidad de venta la posesión y uso de la cosa, salvo convenio en contrario.

#### **5.2 Análisis critico de los términos “por abonos” y “a plazos” por La inadecuada denominación de la compraventa a plazos en la práctica notarial**

La legislación guatemalteca regula el contrato como Compraventa por abonos con o sin pacto de reserva de dominio, de lo que se desprende que se celebra el contrato traslativo de dominio que es el de compraventa de un bien en el cual el pago se realiza por abonos, esto es independiente si se reserva para si o no el dominio el vendedor durante el tiempo que tome para recibir íntegramente su valor.

En cuanto a decir por abonos significa acreditar a un préstamo o deuda recibido en pagos, siendo utilizado como sinónimo la palabra plazos sin embargo el plazo como figura jurídica es el momento de cumplimiento dependiente de día determinado o indeterminado cierto, sin embargo único e indivisible al decir plazos se esta señalando una multiplicidad de pequeñas obligaciones que se cumplen a un plazo determinado,

generalmente fin de mes o quincenas, desvirtuando así el fin de la compraventa por abonos que persigue cumplir una única obligación.

Es más al denominar a este contrato como “a plazos” se crea una especie nueva atípica, aunque nominada en la práctica notarial, atípica legalmente por no estar regulada en nuestra legislación, en virtud a que solo se regula un contrato de compraventa por abonos, y no así un contrato de compraventa a plazos.

### **5.3 Unificación del criterio como solución**

Si bien es cierto que pueden ser estos términos tratados por las personas como sinónimos, el notario que es un profesional del derecho con estudios en este ramo debe de utilizar el nombre que legalmente se le otorga a una figura en tanto el derecho vigente así lo establezca, quienes mejor saben que aunque una palabra sea utilizada como sinónimo de otra no le otorga la calidad de la misma, es decir al nombrar en términos generales alimentos, no la llamaríamos comestibles, aun siendo sinónimos ya que en la practica alimentos es una institución civil y comestibles son productos para el consumo humano, por tal motivo se desvirtúa la naturaleza de la institución dejando de abarcar aspectos que esta tiene. En vista que el notario es un profesional del derecho debe utilizar el término legalmente establecido y no darle una inadecuada denominación, en cumplimiento de la norma vigente para esta materia.

### **5.4 Obligaciones del notario al faccionar una escritura de compraventa**

#### Obligaciones previas

- El notario tiene la obligación de verificar la propiedad del bien objeto del contrato.
  
- Identificar a los contratantes.

- Verificar que se encuentre al día en cuanto a impuestos a los que se encuentre afectos.
- Fijación de honorarios

#### Obligaciones posteriores

- Razonar el título de propiedad que se tuvo a la vista, Artículo 36 del Código de Notariado.
- Extender testimonio para entregar al comprador, con duplicado según Artículo 1132 del Código Civil, para ser inscrito en el Registro General de la Propiedad, cubriendo el impuesto al Valor Agregado (IVA). Testimonios: Es la copia fiel de la escritura matriz, acta de protocolización o razón de legalización, que se expide al interesado el notario que lo autorizó o quien este facultado por la ley para hacerlo, en el Testimonio se cubre el impuesto a que esta afecto el acto o negocio que contiene.
- Extender testimonio especial, dentro de los 25 días hábiles siguientes a la autorización del instrumento, al Director del Archivo General de Protocolos, cumplimiento con el impuesto de Timbre Notarial. Testimonio Especial: Es el que expide el notario al archivo general del protocolos, en el cual se cubre el impuesto del timbre notarial, conforme al acto o contrato que contiene.
- Si son bienes registrables se envía un aviso a DICABI en los próximos 15 días.
- Cobro de honorarios

## 5.5 Proyecto de escritura pública de compraventa utilizando el término “por abonos”

**UNO (1).** En la ciudad de Guatemala, el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_; ANTE MI: \_\_\_\_\_, Notaria, COMPARECEN: por una parte el señor \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ años de edad, \_\_\_\_\_, guatemalteco, \_\_\_\_\_, de este domicilio quien se identifica con cedula de vecindad numero de orden \_ guión \_\_\_ y registro \_\_\_\_\_ extendida por el Alcalde del Municipal de \_\_\_\_\_, Departamento de \_\_\_\_\_, en lo sucesivo a quien en el transcurso del presente instrumento podrá denominársele “vendedor”; Y por la otra parte \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ años de edad, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, guatemalteco, \_\_\_\_\_, de este domicilio, quien se identifica con la cedula de vecindad número de orden \_ guión \_\_\_ y registro \_\_\_\_\_ extendida por el Alcalde municipal de \_\_\_\_\_, Departamento de \_\_\_\_\_, a quien en el transcurso del presente instrumento podrá denominársele “Compradora”. Los comparecientes me aseguran hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles, y que por el presente instrumento celebran CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE POR ABONOS Y CON PACTO DE RESERVA DE DOMINIO, contenido en las cláusulas siguientes: PRIMERA: Declara el vendedor, BAJO JURAMENTO DE LEY, y advertido de las penas relativas al delito de perjurio, es propietario del inmueble ubicado en \_\_\_\_\_, inscrita en el registro general de la propiedad con el numero de finca \_\_\_\_\_ folio \_\_\_\_\_ libro \_\_\_\_\_, cuyas medidas y colindancias constar en dicha inscripción. SEGUNDA: Expone el vendedor que por el precio de \_\_\_\_\_, que le serán pagados en el plazo y estipulaciones que se indican mas adelante VENDE el inmueble descrito en la cláusula primera de este instrumento la compradora en la presente venta, se incluye todo cuanto de hecho y por derecho que le corresponde al vehículo objeto del presente contrato. TERCERA: que por advertencia del infrascrito Notario el vendedor en nombre de su representado manifiesta en forma expresa que sobre el inmueble que hoy se enajena no pesan gravámenes, anotaciones o limitaciones que puedan afectar los derechos del comprador y que esta enterado de los alcances legales de esta

declaración. CUARTA: Manifiesta el vendedor, que el vehículo automotor que hoy vende será pagado de conformidad con las siguientes estipulaciones: con un enganche de \_\_\_\_\_, que tiene recibidos a su entera satisfacción, quedando un saldo pendiente de \_\_\_\_\_, que serán pagados en un plazo de \_\_\_\_\_, a partir del día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del presente año, que cancelará en los primeros cinco días de cada mes. FORMA DE PAGO: mediante abonos mensuales y consecutivos de \_\_\_\_\_, y así sucesivamente cada cinco días de cada mes, que serán hechos efectivos en la residencia del vendedor, ubicada \_\_\_\_\_, sin necesidad de cobro o requerimiento alguno hasta la total cancelación del saldo, INTERÉS: El capital adeudado no devengará intereses. CONSTITUCIÓN DEL PACTO DE RESERVA DE DOMINIO: Como consecuencia la compradora, solo adquiere la posesión y el uso del inmueble no haya cancelado totalmente el precio, quedándole prohibido enajenar o gravar su derecho. INCUMPLIMIENTO: La falta de pago de dos meses en forma consecutivos en las fechas y estipulaciones convenidas o la violación del Pacto de Reserva de Dominio, a) Tener por resuelto el contrato y exigir la entrega del inmueble o el embargo del mismo, quedando a favor del vendedor la parte del precio pagado en concepto de indemnización por el uso y depreciación: b) Dar por vencido el plazo y a demandar el pago del saldo y costas procesales, quién renuncia al fuero de su domicilio y se somete a los tribunales que elija el vendedor y señalando lugar para recibir \_\_\_\_\_ notificaciones \_\_\_\_\_ su residencia ubicada \_\_\_\_\_.

QUINTA: Que en términos relacionados la compradora ACEPTA la venta que se le hace del inmueble por abonos y con Pacto de Reserva de Dominio, y que se reconoce deudor del vendedor, por la cantidad de \_\_\_\_\_quetzales, que pagará conforme las estipulaciones señaladas en las cláusulas anteriores. SEXTA: Los otorgantes ACEPTAN el contenido del presente contrato. Yo la Notaria DOY FE: a) Que todo lo escrito me fue expuesto; b) Que tuve a la vista las cédulas de vecindad relacionadas de los otorgantes; c) Que advierto a los otorgantes los efectos legales del presente contrato y de la obligación del pago de los impuestos correspondientes que gravan el presente contrato; d) Leo lo

escrito a los otorgantes quienes bien enterados de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, lo ratifican, aceptan y firman.

ANTE MÍ:

## CONCLUSIONES

1. Etimológicamente las palabras, abonos y plazos, son diferentes, ya que de esta cuenta cambia la forma y fondo del instrumento de compraventa en cada una de las anteriores palabras; es decir, qué plazo es único, determinado o determinable, es una condición para el cumplimiento de una obligación única, y por abonos, se da cuando se cumple con una obligación que se encuentra fraccionada en varias partes y que está sujeta a único plazo y no a una pluralidad de plazos; dado estos extremos se debe apegar la creación de esta clase de contratos, a lo establecido por el Código Civil.
2. Nuestra norma es clara en el sentido de expresar qué la palabra a utilizarse en un instrumento público, traslativo de dominio cuando no se realiza al contado; es decir, por abonos y no como comúnmente se ha expresado a plazos.
3. La función modeladora no se puede realizar de manera antojadiza, en un instrumento público ya que si no se observan los términos establecidos de dicha norma, los contratos traslativos de dominio que son formales, pasarían a formar parte de nuevos tipos de contratos; es decir, contratos atípicos.
4. Con la observancia de los términos legales se crearía instrumentos públicos que no adolecerían de ninguna clase de impugnación.



## RECOMENDACIONES

1. Es imperativo establecer un criterio estricto en cuanto a la aplicación de la norma, ya que muchas veces las facultades que tiene los profesionales del derecho para realizar los instrumentos públicos, las utilizan de manera antojadiza para dicho fin; entre otros, los contratos traslativos de dominio.
2. En el estudio del derecho civil y notarial en las facultades de Ciencias Jurídicas y Sociales, los catedráticos deben hacer énfasis en la necesidad de utilizar los términos legalmente reconocidos en la contratación civil al darle forma en el instrumento público.
3. Que los notarios, en su función de dar forma legal a las voluntades de las partes, lo haga de tal manera que en esta clase de contratos traslativos de dominio, se utilice única y exclusivamente los términos o palabras legales.
4. Es necesario evitar la contradicción de las normas jurídicas guatemaltecas en cuanto a la aplicación de las palabras a plazos y por abonos, en los contratos traslativos de dominio, ya que esta disposición normativa es clara para este tipo de contrato, en cuanto a la utilización de dichas palabras.



## BIBLIOGRAFÍA

- ALSINA, Hugo. **Tratado teórico y práctico de derecho procesal civil y comercial.** 2t.; 2ª. ed.; Ed. Eiar, Sociedad Anónima; Buenos Aires, Argentina, 1956.
- AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. **Contratos civiles.** 3ª. ed. México. Ed. Porrúa S.A. 1992.
- AGUILAR GUERRA, Vladimir Osman. **El negocio jurídico.** 3ª ed. Ed. Serviprensa, S. A.; Guatemala 2003.
- ARGUELLO, Luis Rodolfo. **Manual de derecho romano: historia e instituciones.** 4ª ed.; Ed. Astrea Buenos Aires, Argentina 1996.
- BONNECASSE, Julián. **Tratado elemental de derecho civil.** 2ª. ed. Ed. Harla S.A. México 1993.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manuel de derecho civil.** (s.e); Ed. Estudiantil Fénix; Guatemala 1998.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual.** 12ª ed. Ed. Heliasta S.R.L; Argentina 1979.
- CAPITANT, Henri. **Vocabulario jurídico.** 8ª ed. Ed. Desalma; Buenos Aires. Argentina 1986
- CAMUS, E.F. **Curso de derecho romano: doctrina del negocio jurídico.** 2ª. ed. Ed. Universidad de la Habana 1943.
- CIFUENTES, Santos. **Elementos de derecho civil.** 4ª ed. Ed. Astrea S.A. Buenos Aires, Argentina 1995.
- CONTRERAS ORTIZ, Rubén Alberto. **El negocio jurídico en el código civil de Guatemala.** Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial. Boletín número 4 segunda época. Guatemala, febrero 1997.

GIMENEZ ARNAU, Enrique. **Derecho notarial.** (s.e) Ed. Universidad de Navarra, Sociedad Anónima; Pamplona, España, 1976.

GHERSI, Carlos Alberto. **Contratos civiles y comerciales.** 2ª ed. Ed. Astrea Argentina 1992.

GUGLIELMI, Enrique A. **Instituciones de derecho civil.** 2ª ed. Ed. Universidad; Buenos Aires, Argentina, 1980

HERRERA, Flavio. **Las obligaciones: curso de derecho romano.** Revista del Colegio de Abogados de Guatemala. Número 42 julio-diciembre 1995

MUÑOZ, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial.** 9ª ed. Ed. C&J. Guatemala 2003.

MUÑOZ, Nery Roberto. **El instrumento público y el documento notarial.** 8ª ed. Ed. C&J. Guatemala 2003.

MUÑOZ, Nery Roberto. **La forma notarial en el negocio jurídico.** 2ª ed. Ed. C&J. Guatemala 2002.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** (s.e); Ed; HELIASTA SRL. Buenos Aires, Argentina. 1980.

PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil.** (s.e); 2t., Vol. I; Ed. Revista de derecho privado, Madrid, 1957.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil.** (s.e.); 2t.; Ed. Porrúa S.A. México F. 1978.

TREJO DUQUE, Julio Aníbal. **Aproximación al derecho procesal penal y análisis breve del actual proceso penal.** 2ª. ed.; Ed. Fenix; Guatemala, 1988.

**Legislación:**

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

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

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

**Código de Notariado.** Juan José Arévalo, Decreto Ley 314, 1947.

**Ley del Organismo Judicial.** Congreso de la República, Decreto número 2-89, 1989.