



Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia
Licenciatura en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia

**Alcances jurídicos de la nulidad registral en terceros
de buena fe**
(Tesis de Licenciatura)

Javier Beltranena Guerra

Guatemala, septiembre 2020

**Alcances jurídicos de la nulidad registral en terceros
de buena fe**
(Tesis de Licenciatura)

Javier Beltranena Guerra

Guatemala, septiembre 2020

Para efectos legales y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 1º, literal h) del Reglamento de Colegiación del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, **Javier Beltranena Guerra** elaboro la presente tesis, titulada **Alcances jurídicos de la nulidad registral en terceros de buena fe.**

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD PANAMERICANA

Rector M. Th. Mynor Augusto Herrera Lemus

Vicerrectora Académica Dra. Alba Aracely Rodríguez de González

Vicerrector Administrativo M. A. César Augusto Custodio Cobar

Secretario General EMBA. Adolfo Noguera Bosque

AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA

Decano Dr. Enrique Fernando Sánchez Usera

Vice Decana M. Sc. Andrea Torres Hidalgo

Director de Carrera M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán

Coordinador de Sedes M. Sc. Mario Jo Chang

Coordinador de Postgrados y

Programa de Equivalencias Integrales M.A. José Luis Samayoa Palacios

Coordinadora de Procesos académicos Licda. Gladys Jeaneth Javier Del Cid



UNIVERSIDAD
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo; adquiere sabiduría"

UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, veintidós de enero de dos mil veinte. -----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **ALCANCES JURÍDICOS DE LA NULIDAD REGISTRAL EN TERCEROS DE BUENA FE**, presentado por **JAVIER BELTRANENA GUERRA**, previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), reúne los requisitos de esta casa de Estudios, es procedente **APROBAR** dicho punto de tesis y para el efecto se nombra como tutor al **DR. ENRIQUE FERNANDO SÁNCHEZ USERA**, para que realice la tutoría del punto de tesis aprobado.


M. Sc. ANDREA TORRES HIDALGO
Vice-decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia



☎ 1779

🌐 upana.edu.gt

📍 Diagonal 34, 31-43 Zona 16



UNIVERSIDAD
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo; adquiere sabiduría"

Guatemala, 11 de marzo de 2020.

Señores Miembros
Consejo de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia
Universidad Panamericana
Presente

Estimados señores:

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes, haciendo referencia a mi nombramiento como **tutor** del estudiante **Javier Beltranena Guerra**, ID **000014736**. Al respecto se manifiesta que:

- a) Brindé acompañamiento a la estudiante en referencia durante el proceso de elaboración de la tesis denominada **Alcances jurídicos de la nulidad registral en terceros de buena fe**.
- b) Durante ese proceso le fueron sugeridas correcciones que realizó conforme los lineamientos proporcionados.
- c) Habiendo leído la versión final del documento, se establece que el mismo constituye un estudio serio en torno al tema investigado, cumpliendo con los requerimientos metodológicos establecidos por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia para esta modalidad académica.

En virtud de lo anterior, por este medio emito **DICTAMEN FAVORABLE** para que se continúe con los trámites de rigor.

Atentamente,



Dr. Enrique Fernando Sánchez Usera

☎ 1779

🌐 upana.edu.gt

📍 Diagonal 34, 31-43 Zona 16



UNIVERSIDAD
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo; adquiere sabiduría"

UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, veintidós de enero de dos mil veinte. -----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **ALCANCES JURÍDICOS DE LA NULIDAD REGISTRAL EN TERCEROS DE BUENA FE**, presentado por **JAVIER BELTRANENA GUERRA**, previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), ha cumplido con los dictámenes correspondientes del tutor nombrado, se designa como revisor metodológico al **M.A. JOSÉ LUIS DE JESUS SAMAYOA PALACIOS**, para que realice una revisión del trabajo presentado y emita su dictamen en forma pertinente.



DR. ENRIQUE FERNANDO SÁNCHEZ USERA

Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia

 1779

 upana.edu.gt

 Diagonal 34, 31-43 Zona 16



UNIVERSIDAD
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo; adquiere sabiduría"

Guatemala, 11 de marzo de 2020.

Señores Miembros
Consejo de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia
Universidad Panamericana
Presente

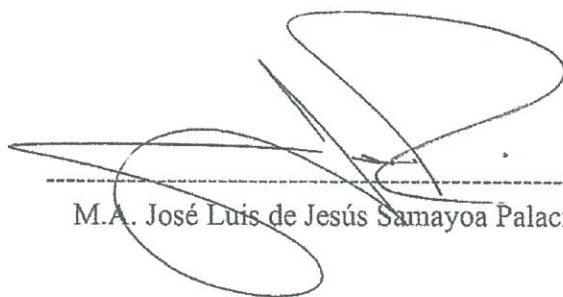
Estimados señores:

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes, haciendo referencia a mi nombramiento como **revisor** de la tesis del estudiante **Javier Beltranena Guerra**, ID **000014736**, titulada **Alcances jurídicos de la nulidad registral en terceros de buena fe**.

Al respecto me permito manifestarles que, la versión final de la investigación fue objeto de revisión de forma y fondo, estableciendo que la misma constituye un estudio serio que cumple con los requerimientos metodológicos establecidos por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia para esta modalidad académica.

En virtud de lo anterior, por este medio emito **DICTAMEN FAVORABLE** para que se continúe con los trámites de rigor.

Atentamente,



M.A. José Luis de Jesús Samayoa Palacios



☎ 1779

🌐 upana.edu.gt

📍 Diagonal 34, 31-43 Zona 16



UNIVERSIDAD
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo; adquiere sabiduría"

ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: JAVIER BELTRANENA GUERRA

Título de la tesis: ALCANCES JURÍDICOS DE LA NULIDAD REGISTRAL EN TERCEROS DE BUENA FE

El Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia,

Considerando:

Primero: Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el (la) estudiante: ha desarrollado el proceso de investigación y redacción de su tesis de licenciatura.

Segundo: Que tengo a la vista los dictámenes del Tutor y Revisor, en donde consta que el (la) estudiante en mención ha completado satisfactoriamente los requisitos académicos y administrativos vigentes para el desarrollo de la Tesis de Licenciatura.

Tercero: Que tengo a la vista el documento, *declaración jurada del estudiante*, donde consta que el (la) estudiante autor de la presente tesis manifiesta, bajo juramento, que ha respetado los derechos de autor de las fuentes consultadas y ha reconocido los créditos correspondientes; así como la aceptación de su responsabilidad como autor del contenido de su Tesis de Licenciatura.

Por tanto,

Se autoriza la impresión del documento relacionado en el formato y características que están establecidas para este nivel académico.

Guatemala, 09 de septiembre de 2020.

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"



Dr. Enrique Fernando Sánchez Usera
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia

☎ 1779

🌐 upana.edu.gt

📍 Diagonal 34, 31-43 Zona 16

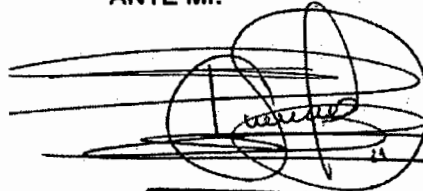


En la ciudad de Guatemala, el día doce de marzo del año dos mil veinte, siendo las catorce horas en punto, yo, El infrascrito Notario, Notario me encuentro constituido en mi oficina profesional ubicada en la trece (13) calle dos guión sesenta (2-60), zona diez (10), Edificio Topacio Azul, Oficina cuatrocientos siete, soy requerido por el señor JAVIER BELTRANENA GUERRA, quien manifiesta ser de treinta y seis años, guatemalteco, soltero, Comerciante, de este domicilio, se identifica el Documento Personal de Identificación con Código Único de Identificación un mil novecientos noventa y ocho espacio sesenta y cinco mil cuatrocientos setenta y siete espacio cero ciento uno (1998 65477 0101) , extendido por el Registro Nacional de las Personas. El objeto del requerimiento es hacer constar su **DECLARACIÓN JURADA** de conformidad con las siguientes cláusulas: **PRIMERA:** Manifiesta JAVIER BELTRANENA GUERRA, bajo solemne juramento de Ley y advertido de la pena relativa al delito de perjurio, ser de los datos de identificación personal consignados en la presente y que se encuentra en el libre ejercicio de sus derechos civiles. **SEGUNDA:** Continúa manifestando bajo juramento el requirente: i) ser autor del trabajo de tesis titulado: "Alcances Jurídicos de la nulidad registral en terceros de buena fe"; ii) haber respetado los derechos de autor de las fuentes consultadas y reconocido los créditos correspondientes; iii) aceptar la responsabilidad como autor del contenido de la presente tesis de licenciatura. No habiendo nada más que hacer constar, finalizo el presente instrumento en el mismo lugar y fecha de inicio, treinta minutos después, la cual consta en una hoja de papel bond, impresa en ambos lados, que numero, sello y firma, a la cual le adhiero los timbres para cubrir los impuestos correspondientes que determinan las leyes respectivas: un timbre notarial del valor de diez quetzales con serie y número AR guion cero cuatrocientos ochenta y ocho mil ochocientos cinco (AR-0488805) y un timbre fiscal del valor de cincuenta centavos de quetzal con número dos.

millones ochocientos cuatro mil setecientos ochenta y ocho (2804788). Leo lo escrito al requirente, quien, enterado de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, la acepta, ratifica y firma con el Notario que autoriza. **DOY FE DE TODO LO EXPUESTO.**

f-) 

ANTE MÍ:



Licenciado
Gustavo Adolfo Poiz Lemus
Abogado y Notario

Nota: Para efectos legales, únicamente el sustentante es responsable del contenido del presente trabajo.

ACTO QUE DEDICO

A Dios

Por haberme dado fuerza, determinación y valor para culminar esta etapa de mi vida.

A mis padres

Por la confianza y el apoyo brindado por parte de mi mamá que sin duda alguna en el trayecto de mi vida me ha demostrado su amor, corrigiendo mis faltas y celebrando mis triunfos y nunca me dejó que me rindiera en mis sueños de ser un profesional.

A mis hermanos

Por nunca haberme dejado en paz y haber batallado conmigo para enseñarme las lecciones correctas, y con la paciencia demostrarme cuando no lo estaba y siempre llegar en los momentos que más los necesite para ayudarme, también les agradezco por estar presentes y haber aportado cosas buenas a mi vida.

Demás familia y amigos A mi abuela Ruth por enseñarme que nunca se tiene que rendir uno sin importar la lucha que se presente y que nunca tiene que dejar de trabajar uno para alcanzar sus metas. Por el apoyo que me brindaron durante mi preparación profesional y no dejar que me rindiera, pero en especial a Lucila Dougherty por todo el apoyo que me a brindado tanto en mis estudios como mi preparación profesional y a Manfredo Vila por no dejarme que me rindiera con mi fase final y empujarme cada día a ser una mejor persona a Bobby por el apoyo incondicional que me brindo siempre que lo necesite y a todos los demás que siempre me apoyaron gracias.

A mis docentes

Por la huella que dejaron en mi vida.

A Universidad

Panamericana

Especialmente a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia, de donde tengo el honor de ser egresado como profesional.

Índice

Resumen	i
Palabras clave	ii
Introducción	iii
Contrato	1
Registro general de la propiedad	10
Negocio Jurídico	18
Titularidad de los terceros de buena fe	36
Alcances jurídicos de la nulidad registral en terceros de buena fe	47
Conclusiones	60
Referencias	62

Resumen

Existen ciertos criterios sobre las situaciones que conlleva la declaratoria de nulidad sobre las inscripciones en el Registro General de la Propiedad, ya que existen ciertas situaciones especiales como lo es el caso de las inscripciones de fincas que fueron desmembradas y que se busca anular la inscripción del dominio de esta propiedad sin perjuicio a terceros como lo menciona la teoría. La nulidad sobre un negocio jurídico realizado busca la recuperación del bien en su estado original, pero sucede que en algunos casos en que si existe pero ya no se encuentra en su estado primordial sino que ya fue desmembrado, esto puede afectar a terceras personas las cuales algunas de buena fe han adquirido algún bien, y tanto el notario como el Registro General de la Propiedad no tienen mecanismos con cuales dar certeza sobre la propiedad del bien y por estas situaciones se ven afectados muchas veces ya que ellos han realizado el negocio de buena fe y asumían que el bien registrado era proveniente de buena fe.

Se transgrede indirectamente al tercero el derecho de adquirir propiedad privada que es un derecho que la Constitución Política de la Republica de Guatemala en su Artículo 39 establece “Propiedad privada. Garantizar la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la

ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.” El proceso de registro y certificación de los negocios jurídicos en el Registro General de la Propiedad no cuenta con certeza jurídica, por lo que es imprescindible implementar mecanismos de protección para los terceros de buena fe y establecer procedimientos específicos para la situación registral, otorgando a los operadores instrumentos legales para brindar seguridad a los terceros de buena fe.

Palabras clave

Contrato. Negocio Jurídico. Terceros. Registro. Nulidad.

Introducción

La lectura del presente documento permitirá establecer la existen ciertos criterios sobre las situaciones que conlleva la declaratoria de nulidad sobre las inscripciones en el Registro General de la Propiedad, ya que existen ciertas situaciones especiales como lo es el caso de las inscripciones de fincas que ya fueron desmembradas y que se busca anular la inscripción del dominio de esta propiedad sin perjuicio a terceros como nos lo menciona la teoría.

La nulidad sobre un negocio jurídico realizado busca la recuperación del bien en su estado original, pero sucede que en algunos casos en que si existe pero ya no se encuentra en su estado primordial sino que ya fue desmembrado, esto puede afectar a terceras personas las cuales algunas de buena fe adquirieron algún bien, y tanto el notario como el Registro General de la Propiedad no tienen mecanismos con cuales dar certeza sobre la propiedad del bien y por estas situaciones se ven afectados muchas veces ya que ellos han realizado el negocio de buena fe y asumían que el bien registrado era proveniente de buena fe.

Como objetivo se planteo analizar la falta de certeza en los negocios jurídicos en el Registro General de la Propiedad por los cuales se declara la nulidad; contribuir al mejoramiento de la seguridad jurídica en

beneficio del sistema registral y la protección de los derechos de los terceros de buena fe por medio de analizar la responsabilidad registral y notarial de quienes certifican la validez de los títulos de propiedad en los negocios jurídicos. Es importante destacar que la organización del Registro General de la Propiedad es de vital importancia para el buen desempeño de sus funciones. Razón por la cual, se proporciona un panorama de la estructura administrativa interna que posee dicha institución, para que el usuario conozca el quehacer del Registro y los servicios que tiene a su disposición para facilitar el proceso de inscripción de bienes muebles e inmuebles y demás derechos reales.

El Registro General de la Propiedad posee por departamentos los elementos humanos y tecnológicos que trabajan en conjunto para proveer la seguridad inmobiliaria a que las personas tienen derecho; garantizando el uso y disfrute de la propiedad privada.

Se auxilio de los métodos jurídico que permite estudiar el sistema normativo de Guatemala, analizando leyes de rango constitucional y leyes ordinarias, así como declaraciones, convenciones y tratados internacionales en la materia, que establecen las garantías fundamentales que enmarcan lo relativo a la aplicación de la declaratoria de nulidad, previéndose desarrollar una lectura crítica del texto legal, una identificación de los principios jurídicos que lo conforman, la revisión de

su evolución histórico-normativa por medio de la doctrina y la reflexión filosófico-social. Y el método analítico descompone al objeto de estudio en sus partes, para investigar cómo está formado y organizado; en la presente investigación se buscará segmentar el sistema de principios que rigen el proceso Registral, para luego analizar de qué forma el Registro General de la Propiedad aplican esta medida de protección, o no, y cómo se relaciona todo con el derecho Registral.

Con lo que se pueda contribuir al mejoramiento de la seguridad jurídica en beneficio del sistema registral, notarial y de la protección de los derechos de las personas como una garantía constitucional de Guatemala. El estudio de la nulidad de los actos o negocios jurídicos se constituye en uno de los principales temas a abordarse, sobre todo, por cuanto gran parte de casos referidos a actos jurídicos versan, mayormente, sobre nulidad y fraude en los negocios jurídicos.

Alcances Jurídicos de la nulidad registral en terceros de buena fe

Contrato

Muñoz, N. la forma Notarial en el Negocio Jurídico, Escrituras Públicas, define el Contrato: es innegable que el origen del contrato lo encontramos en Roma. El mismo ha evolucionado hasta nuestra época y hoy en día tiene una práctica constante. Aunque algunos autores afirman que la figura jurídica actual tiene poco de común con la original. (2012, pág. 4)

Una definición más clara del contrato es dada por el autor Orellana D, Derecho Civil III, IV y V. Quien lo define como: “Es un convenio que se presenta en un acto jurídico bilateral con manifestación exterior de voluntad tendiente a la producción de efectos de derecho sancionados por la ley” (2006, pág. 158). Se considera que el contrato, es un acuerdo espontaneo de voluntades de los cuales se persiguen distintos fines, adecuados a la ley y a las buenas costumbres sobre todo en las consensuales y formales para la creación de derechos y obligaciones de carácter patrimonial. Al afirmar que se considera un acuerdo de voluntades que persiguen distintos fines, se basa en que el derecho de una de las partes es diferente a la otra parte, pues la declaración de

voluntades radica sobre un objeto lícito y que no contravenga las disposiciones legales.

El artículo 1517 del Código Civil Decreto Ley número 106 establece: “Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación”. Para poder comprender mejor la definición que el código civil establece, es importante tener claro que se está hablando de una obligación, siendo ello un vínculo en el cual se limita la actividad de las personas que van encauzados hacia un punto determinado. El artículo 1319 del Código Civil Decreto Ley número 106 establece: “Toda obligación resultante de un acto o declaración de voluntad consiste en dar, hacer, o no hacer alguna cosa”.

Elementos del Contrato

Orellana Donis, establece que en el Derecho Civil III, IV y V, los elementos de contrato son: el elemento personal o subjetivo: Que se encuentra conformado por el sujeto activo o pasivo. La ley establece la capacidad de ejercicio, que es necesaria para poder celebrar contrato y que se refiere a los derechos civiles que se adquieren por la mayoría de edad. El elemento real u objetivo: Se encuentra integrado por la prestación que puede ser una acción de carácter patrimonial o personal, o en otras palabras se refiere al objeto del contrato como tal, y El elemento

formal que consiste en la forma que deben de tener los contratos, formas específicas que se deben de cumplir a la hora de contratar y obligarse, mismas que se encuentran reguladas en el artículo 1574 del Código Civil, Decreto Ley Número 106 (2006, Pág. 158).

Características del contrato

De igual forma Orellana Donis, en su libro Derecho Civil III, IV y V, hace referencia a las características del contrato como: Posibilidad: en cuanto a la posibilidad el objeto de los contratos debe ser posible, ya que, si la obligación del contrato es imposible, este será nulo por lo que será imposible su nacimiento a la vida jurídica. Licitud: Con ello el contrato no debe ser contrario a las leyes prohibitivas, ni contrario al orden público.

Consentimiento: Este es un elemento esencial en todo el contrato, tomando en cuenta que el presupuesto principal del consentimiento es la capacidad de goce. Dentro del consentimiento se incluyen los siguientes elementos: que las personas lo emitan de manera consiente, que no exista vicio, que haya coincidencia entre la voluntad emanada con lo declarado, que haya concordancia entre la voluntad real y la declarada.

Forma: Se encuentran reguladas en el Código Civil Decreto Ley número 106, a la que se hace referencia de que toda persona puede contratar y obligarse: por escritura pública, por documento privado o por acta levantada ante el alcalde del lugar, por correspondencia y verbal. Los contratos cuyo valor exceda de trescientos quetzales, deben constar por escrito y por último los contratos que deban inscribirse o anotarse en los registros cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública (2006, pág. 159).

El artículo 29 de la Ley del Organismo Judicial Decreto 2-89, hace referencia a la forma de validez de los contratos. “Las formalidades intrínsecas de los actos y negocios jurídicos, se regulan de acuerdo a la ley de lugar de su celebración”. En relación con el objeto: el artículo 1538 del Código Civil Decreto Ley número 106 hace referencia: “No solo las cosas que existen pueden ser objeto de contratos, sino las que se espera que existan; pero es necesario que las unas y las otras estén determinadas, a lo menos en cuanto a su género”. La clasificación doctrinaria de los contratos se presenta en diferentes puntos de vista en la doctrina y en el derecho positivo, a la cual Orellana Donis, en su libro Derecho Civil III, IV y V, hace referencia de la siguiente:

Por su materia: contratos civiles; este tipo de contrato se lleva a cabo entre particulares o bien entre los particulares y el Estado, por lo que se rige en lo establecido en el Código Civil Decreto Ley número 106. Los contratos mercantiles; las partes que intervienen pueden ser aquellos que realizan actos de comercio o que su objeto sea acorde al ámbito mercantil o bien sean sujetos de derecho. Por otra parte, los contratos administrativos: es aquel en que la administración ejerce relación, con el objeto de que este tipo de contratos sea regido por el derecho público, en todo contrato administrativo tiene que participar un órgano estatal, en ejercicio de su función administrativa.

Finalmente, los contratos laborales: este tipo de contratos se refiere a temas en materia de trabajo, cuyo objeto es establecer tanto los derechos como las obligaciones de las partes. Según sea la preparación de un contrato posterior o sean definitivos: se dividen en preparatorios: Son aquellos cuyo objeto es la celebración de un contrato o acto futuro y solo da origen a obligaciones de hacer consistentes en la celebración de contrato futuro. Definitivos: que contienen la voluntad presente de las partes para decidir desde luego sus recíprocos intereses en el mismo acuerdo de voluntades, no proponen la concreción sino hasta la celebración de un nuevo contrato. Atendiendo a la naturaleza de los vínculos que produce:

Bilaterales: es el acuerdo de voluntades del cual surgen o nacen derechos y obligaciones recíprocas, son aquellos en que ambas partes contratantes se obligan, por lo tanto, quedan obligados a conceder alguna prestación.

Unilaterales: Acuerdos de voluntades en la cual se crean obligaciones para una de las partes y derechos hacia la otra. Conforme a su finalidad:

Onerosos: imponen provechos y gravámenes recíprocos, una de las partes aspira a procurarse una ventaja mediante un equivalente o compensación.

Gratuitos: Es aquel en que los provechos corresponden a una de las partes y gravámenes a la otra. La clasificación de los contratos gratuitos y onerosos se aproximan a la de los contratos unilaterales y bilaterales, sus criterios distintivos son diferentes, pues la distinción entre el contrato gratuito y el oneroso es la intención o animus de las partes contratantes; en el contrato gratuito existe un animus liberal, altruista que considera al beneficiario como elemento determinante para su celebración (intuitu personae) por lo que nunca podrán ser mercantiles.

Los contratos onerosos se subdividen en conmutativos: Cuando los provechos y gravámenes son ciertos y conocidos desde la celebración del contrato, es decir, cuando la cuantía de las prestaciones puede determinarse desde la celebración del contrato, las prestaciones que se deben las partes son ciertas y determinadas desde que se celebra el

contrato. Aleatorios: Cuando las prestaciones que las partes se conceden o la prestación de una de ellas depende, en cuanto a su existencia o monto, del azar o de los sucesos imprevisibles, de tal manera que es imposible determinar el resultado económico del acto en el momento de celebrarse.

Las partes no conocen previo, si les producirá ganancia o pérdida. Según el elemento que perfecciona el contrato: consensuales, este tipo de contrato son perfectos con tal que se exteriorice de cualquier manera de la voluntad de celebrarlos, basta la voluntad, el consentimiento, por lo que se les conoce como actos consensuales. Se considera que no se necesita la entrega de la cosa para la constitución del mismo. Reales: Los contratos reales son aquellos que se constituyen por la entrega de la cosa, entre tanto no exista dicha entrega, solo hay un ante contrato llamado contrato preliminar o promesa de contrato. Es importante mencionar que, si las partes de un contrato real pactan que en el futuro se entregará la cosa, no han celebrado un contrato real sino una promesa de contrato, ya que se constituirá el contrato real al momento de la entrega de la cosa.

Dependiendo de los requisitos exigidos en la ley para su celebración: formales: Son los que el legislador le asigna una forma necesaria para su validez, en este tipo de contratos la voluntad debe ser exteriorizada de la manera en que ha sido exigida por la ley, de forma contraria el acto

puede ser anulado. Solemnes: la forma es un elemento esencial del contrato, de manera que, si no se observa, no llega a existir y, por tanto, no puede convalidarse ni por ratificación ni por prescripción. La manera de exteriorizar la voluntad será la escritura pública y este requisito será constitutivo del acto; la escritura es el ropaje con el que es cubierto el negocio, es parte esencial y su falta motiva la inexistencia del mismo como negocio jurídico.

Según puedan nacer o no por sí mismos: principales: son aquellos contratos que existen por sí mismos, por sí solos surten todos sus efectos legales, tienen su razón de ser y su explicación en sí mismos y surgen de forma independiente, cumple su función jurídico-económico. Accesorios: Son los que dependen de un contrato principal y son aquellos que tienen por objeto el cumplimiento de otra obligación y necesitan el otorgamiento previo de un contrato para poder existir. Los accesorios siguen a los principales, debido a que por la nulidad o la inexistencia de los primeros originan a su vez, la nulidad o la inexistencia del contrato accesorio, estos contratos son llamados también de garantía, porque de forma general se constituyen para garantizar el cumplimiento de una obligación que se considera principal.

Según se cumplan en el momento: instantáneos, son los contratos que se cumplen en el mismo momento en que se celebran, de tal manera que el pago de las prestaciones se lleva a cabo en un solo acto. De tracto sucesivo, Este tipo de contratos son aquellos en que el cumplimiento de prestaciones se realiza en un período determinado. Según la ley, los establezca o no: nominados, son aquellos que están constituidos en las leyes, las corrientes doctrinarias los denominan típicos.

Innominados, aquellos que se salen de las líneas generales del derecho positivo, pero sin embargo las partes lo celebran en el uso de la autonomía de la voluntad, desde luego dentro del marco del objeto lícito. Los contratos innominados se subdividen en dos clases: innominados puros, son de esta clase cuando no están regulados por la ley y que, a su vez, no contengan en su celebración por las partes ningún elemento que pertenezca a otro contrato que si está regulado. Innominados mixtos, cuando si bien no están regulados de manera independiente en el derecho positivo, las partes lo celebran, pero tomando elementos de otros contratos que si son atípicos.

Registro general de la propiedad

Inicialmente las actividades que realizaba el Registro eran de ámbito administrativo, debido a que su única función era llevar cuenta de los bienes de los particulares; no existiendo por ende la publicidad; conforme fue incrementando la anotación y gravámenes en los inmuebles y fue por ello que nació el principio de publicidad para empezar a dar cierta certeza jurídica a los actos y contratos inscribibles en dicho registro.

Según Muñoz y Muñoz basándose en la teoría de Carral y de Teresa indica que: El Registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular, debido a que en un principio tuvo una simple función administrativa, sin que se hubiera descubierto la conveniencia de la publicidad, la necesidad de la publicidad surgió cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los bienes inmuebles creaban dificultades para conocer la verdadera situación de éstos. Debido a esto el Estado crea y organiza una actividad administrativa destinada a dar publicidad, a las relaciones jurídicas donde su objeto principal son los inmuebles, esta actividad es la publicidad registral, por medio del Registro de la Propiedad. (2005:65)

Sistemas Registrales

Sistema Alemán:

La forma de este sistema era a través del Folio Real que consistía en una hoja por cada inmueble en la que se anotaban únicamente datos del inmueble y no de los obligados. Dividiéndose la misma en tres secciones; en la primera se anotaba lo relativo a la propiedad; en la segunda, las cargas y limitaciones y en la tercera las hipotecas y gravámenes. En base a lo anterior, la inscripción de contratos en el sistema alemán en cuanto a la inscripción de contratos relativos al dominio de bienes otorgó mayor importancia únicamente a la propiedad, y no así a las personas que intervenían en el negocio jurídico celebrado.

Sistema Suizo:

Similar al sistema, alemán con la diferencia que en Suiza se exigía un plano oficial del inmueble, el cual debía coincidir con lo que en el acto o contrato se estipulaba en cuanto a la propiedad. Carral señala “Los sistemas alemán y suizo son los sistemas que prestan mayor eficacia al tráfico jurídico”. (1976: 303) En virtud de lo anterior, se considera que estos sistemas otorgaron certeza en cuanto a la propiedad; desde la creación de un folio que detallara el inmueble en gestión; la calificación

sobre la identidad de las partes, hasta un plano acorde a la propiedad objeto de la trasmisión.

Sistema Australiano o de Torrens:

Creado por Sir Robert Richard Torrens, cuyo objeto era dar seguridad a los títulos de los inmuebles en Australia. Según Cornejo: El elemento fundamental de este sistema pasa por la matriculación del inmueble que es el requisito fundamental para que el inmueble quede incorporado al sistema. Esto significa que en un determinado lugar puede coexistir un sistema Torrens, aplicable a las propiedades que han sido matriculadas con un sistema distinto aplicable a las que aún no lo fueron. (1994:23)

Existiendo para el efecto dos clases de títulos: el primero provenía directamente de la corona y el segundo era derivado de ella, el que se prestaba a la clandestinidad, ya que no existía un registro para esta clase de título. Por tal razón, Sir Torrens ideó una sola clase de título, el directo, es decir el que provenía de la corona, creándose entonces, por primera vez el acceso al Registro Público, a través de un sistema llamado Inmatriculación. El procedimiento de la inmatriculación consistía en presentar una solicitud al Registro acompañada de los planos, títulos y documentos necesarios para su inscripción. Los documentos eran analizados por peritos con el objeto de calificarlos

desde el punto de vista legal y físico; posterior a dicha calificación, los peritos realizaban un resumen con todos los elementos del caso, el cual publicaban para descartar una posible oposición, al no haber oposición se redactaba el certificado de título. Según Carral basándose en la teoría de González, dice en cuanto al título:

se expide en nombre del Estado, es irrevocable, presenta datos descriptivos y los derechos del titular y sirve de prueba y de soporte a la propiedad. El título sirve para transmitir la propiedad del inmueble con mucha facilidad, mediante un simple “memorándum”, que es como un endoso. El título puede ser subdividido (como por ejemplo en el caso de que se enajene solamente una porción de la finca). (Carral, 1976: 313)

De conformidad a lo expuesto, el sistema australiano es de mayor significado, debido a que, producto de la inscripción en el registro se genera un título que facilita y protege la transmisión de la propiedad, sirviendo a su vez, de prueba ante cualquier acto anómalo.

Sistema Francés y su forma:

A partir del año de 1921 el Conservador o registrador, encuadernaba dos ejemplares devolviendo uno de ellos con la anotación de su registro y se ordenaban conforme se recibían anotándose cronológicamente en un índice, además de ello se llevaba un fichero personal para el propietario,

mencionando en el mismo el bien o derecho real que le pertenecía y otro fichero real en donde se anotaban datos del inmueble o derecho real y sus gravámenes. En resumen, en el derecho francés se exigía la autenticidad del documento, siendo este el documento notarial.

Sistema Francés de Fondo:

Era el que obligaba no solo a las partes, si no a los notarios, autoridades y jueces a la inscripción, la que se realizaba cronológicamente en forma estricta, dándose una calificación registral que consistía en examinar la identidad tanto de las personas como de los bienes a inscribirse. Sistema que se considera, formó las bases registrales en cuanto al procedimiento que debía realizarse para dejar constancia de todo lo actuado con el objetivo de amparar tanto a los obligados como al bien inmueble objeto del acto o contrato celebrado.

El Derecho Registral

Según Cornejo basado en la definición de Molinario y Villaró indica: El conjunto de principios y normas destinados a reglar la organización y el funcionamiento de los organismos estatales encargados de receptor fundamentalmente los actos y documentos concernientes a los derechos reales o a los que afectan, relativos a los inmuebles, así como también

las formas y resultados de tales registraciones y, por último, los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de ella (1994:15)

“El conjunto de normas y principios que regulan la organización, el funcionamiento y los efectos de la publicidad registral, en función de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles” (Cornejo, 1994:15) La definición de Derecho Registral que se aporta es la siguiente: Conjunto de normas jurídicas y principios que regulan la organización de las Instituciones del Estado cuyo funcionamiento es la recepción de actos y contratos relativos al dominio de bienes inmuebles y demás derechos reales.

Registro General de la Propiedad en Guatemala

En la época colonial no existía la figura del Registro de la Propiedad, sino únicamente los documentos de propiedad que eran expedidos por los reyes y autoridades. En la época Post Colonial existía un registro de propiedad inmueble a cargo de jefaturas de policía. En 1768 se fundó el “Oficio de Hipotecas”, que consistía en un registro para gravámenes reales sobre inmuebles; siendo este antecedente, el más cercano a la figura del Registro de la Propiedad. La Revista de Derecho Notarial y Registral, expresa:

Durante el coloniaje español, por disposición del rey Juan Carlos III, fue establecida una oficina para registrar los gravámenes reales sobre inmuebles, que funcionó bajo la denominación de Oficio de Hipotecas. Es uno de los antecedentes más conocidos acerca del Registro de la Propiedad. (2010:16)

El 15 de septiembre de 1877 bajo el gobierno de Justo Rufino Barrios, cobra vigencia el Código Civil, Ley de Enjuiciamiento Civil y Mercantil, y se instituye el Registro de la Propiedad. La Revista de Derecho Notarial y Registral, indica al respecto: De conformidad con las disposiciones del Código Civil, el registro tenía las siguientes funciones: a) títulos sujetos a inscripción, b) forma y efectos de la inscripción, c) de las anotaciones preventivas, d) cancelaciones, e) de los registros, f) de los registradores, g) de la responsabilidad de los registradores y h) de los títulos supletorios. (2010:16)

El Presidente Justo Rufino Barrios vio la necesidad de un edificio para proteger de las inclemencias del tiempo, los archivos que en él se guardaban así como de la pérdida y deterioro de los mismos, para lo cual se obtuvo un terreno localizado en lo que era el barrio Santa Rosa y que actualmente queda en la novena calle y décima avenida de la zona uno; aunque ulterior al terremoto de mil novecientos setenta y seis dicho registro se trasladó al antiguo edificio de la Corte Suprema de Justicia,

en donde se encuentra actualmente, es decir, en la novena avenida catorce guión veinticinco de la zona uno.

La creación del Registro de la Propiedad en Guatemala se produjo como necesidad de salvaguardar los archivos a su cargo, en virtud de la importancia de su contenido y efectos con el objeto de garantizar a los titulares la guarda y custodia de dichos documentos. El edificio en donde actualmente se encuentra el Registro General de la Propiedad se explica según revista proporcionada por el Registro General de la Propiedad:

Es uno de los más importantes monumentos del Centro Histórico. Es, entre los edificios de su época, quizá el más genuino, completo e importante ejemplo de arquitectura academicista, previa al desarrollo de otras corrientes en el siglo XX, como la nacionalista y la funcionalista, considerándose un importantísimo espacio para el desarrollo de actividades del servicio público vinculadas a un edificio dotado de una severa dignidad, claramente identificado desde hace décadas como sede de entidades públicas (2011: 7)

El mismo fue edificado y entregado al Organismo Judicial en 1936, para lo cual estaba destinado. A pesar del uso y descuido, el edificio sobrevivió casi completo en su estructura, aspecto y decoración. Gracias a las autoridades del Registro General de la Propiedad, se ha logrado

conservar y restaurar, debido al cuidado que actualmente le han proporcionado, para evitar el deterioro y de tal manera poder recuperarlo por completo.

Negocio Jurídico

El negocio jurídico es una institución del derecho civil, que ha sido estudiado por diversos tratadistas, con el propósito de crear e implementar en diversas normativas su importancia dentro del derecho de obligaciones y para el efecto, existe la teoría general que es considerada como una fuente formal, sustituyendo a la figura del contrato. La figura del negocio jurídico aparece regulada en algunas disposiciones contenidas en el Código Civil; sin embargo, en la simple lectura carece de precisión conceptual y en otros aspectos la equipara al contrato civil. Para el efecto, el concepto de contrato debe tenerse en forma independiente del negocio jurídico, tomando en cuenta que es técnica su regulación adecuada.

Diversos autores a través de la historia han tratado de presentar algunas definiciones acerca del negocio, además de encontrarlo ya establecido en la norma jurídica, no obstante, en relación a la doctrina existe una definición que llama mucho la atención, y es la que indica Caicedo, citado por Aguilar, señala: “La declaración o acuerdo de voluntades, con

que los particulares se proponen conseguir un resultado, que el derecho estima digno de su especial tutela, sea en base solo a dicha declaración o acuerdo, sea completado con otros hechos o actos.” (2004, pág. 29)

Se basa la definición del negocio jurídico en el consentimiento, es decir, la manifestación expresa de la voluntad de las partes que intervienen en el negocio jurídico, mediante la cual se pretende conseguir un resultado, sin embargo, si no existe ese elemento especial que el derecho otorga, no se obtendrá el resultado esperado que consiste en crear, modificar o extinguir derechos y obligaciones, por lo que la autonomía de voluntad, juega un papel indispensable para la celebración de un negocio jurídico que dependerá de ésta para que nazca a la vida jurídica, de lo contrario, el negocio jurídico celebrado carecerá de un elemento esencial para la celebración de un negocio y por consiguiente podrá ser declarado nulo si este consentimiento no es libre, por lo que las partes antes de celebrar un negocio ya acordaron al respecto y al plasmar su voluntad en un negocio jurídico están haciendo una declaración de voluntad para darle vida jurídica a un negocio que están celebrando.

Diez Picazo, citado por Aguilar indica: El negocio jurídico es un acto de autonomía privada que reglamenta para sus autores una determinada relación o una determinada situación jurídica. El efecto inmediato de todo negocio jurídico consiste en constituir, modificar o extinguir entre

las partes una relación o una situación jurídica y establecer la regla de conducta o el precepto por el cual deben regirse los recíprocos derechos y obligaciones que en virtud de esta relación recaen sobre las partes. (2004, pág. 29)

Al determinar la autonomía de la voluntad se hace referencia a la cualidad de la voluntad en virtud que toda persona tiene la plena capacidad para auto determinarse, así como auto responsabilizarse conforme a lo que dicte su conciencia, sin más limitaciones que las impuestas por otras personas. Es decir, debe existir plena libertad de decisión en la intervención y celebración de un negocio jurídico en particular, pues forma parte del derecho privado o particular. En relación a los negocios jurídicos se indica que la autonomía de la voluntad significa prácticamente una autonomía privada, pues constituye una forma vinculante del negocio jurídico y ésta se materializa en forma expresa por la voluntad de las partes contratantes y también de las disposiciones contenidas en la ley, pues constituye el fundamento de la obligatoriedad de los actos jurídicos, ya que estos deben ser cumplidos tomando en cuenta, que hayan sido consentidos por los interesados y ello los obliga a su cumplimiento.

Alvarado y Gracias, hacen referencia a al negocio jurídico como: El acto integrado por una o varias declaraciones de voluntad, dirigidas a la producción de un determinado efecto jurídico y al cual el derecho objetivo reconoce como base del mismo, cumplidos los requisitos y dentro de los límites que el propio ordenamiento establece. (2014, pág. 75)

La manifestación suprema de la autonomía privada es el negocio jurídico, por tanto, dicha función corresponde a las personas o contratantes determinar en sus relaciones los fines prácticos es decir, establecer las directrices para ordenar sus propios intereses y como consecuencia de ello al derecho le compete valorar las finalidades generales que se propone los individuos, particularmente a sus actos para lo cual la normativa regula los requisitos de validez de los mismos, por lo tanto, la función del derecho es limitadora y ordenadora, es decir, no puede sustituir la voluntad de los individuos. Sin embargo, la autonomía privada no es absoluta, tiene algunos límites que son fijados por el orden jurídico tales como la imposibilidad que tienen las personas de disponer sobre los requisitos y efectos del negocio y también no pueden celebrar negocios jurídicos contrarios al orden público.

Es conveniente establecer que cuando las partes pretenden declarar su voluntad para que ésta surta efectos jurídicos en la realización de un negocio y que las partes tienen como objetivo dicha realización deberán cumplir no solamente con la exteriorización de esa voluntad, si no, además de cumplir con los requisitos establecidos dentro del ordenamiento jurídico dependiendo de qué tipo de negocio celebren.

Ossorio, indica: en la moderna literatura jurídica se da este nombre a todo acto voluntario y lícito realizado de conformidad con una norma jurídica que tenga por finalidad directa y específica crear, conservar, modificar, transferir o extinguir derechos y obligaciones dentro de la esfera del derecho privado. (2000, pág. 643)

La declaración de voluntad debe servir para constituir y dar vida a un precepto de autonomía privada, es decir, se reconoce la voluntad como fuente generadora del acto, pero no como contenido de éste, ya que el negocio jurídico es el medio por el cual la persona dispone de sus propios intereses en sus relaciones sociales y para la satisfacción de sus necesidades. Por consiguiente, la regulación de intereses se efectúa mediante un acto de autonomía privada haciendo uso de las disposiciones legales, teniendo como propósito fundamental del acto la creación, conservación, modificación de los derechos u obligaciones o

bien que éstos mismos derechos u obligaciones sean transferidos o extinguidos, por el fin de reconocer los actos de los particulares.

Para la creación del negocio jurídico es indispensable que el acto celebrado sea lícito o sea que no esté en contra de las disposiciones legales establecidas o en contra del orden público para que surta efectos jurídicos y que nazca a la vida jurídica, de lo contrario estaría faltando un elemento esencial para la celebración de un negocio jurídico, que por consiguiente podría ser declarado nulo. Por su parte, Aguilar define el negocio jurídico como:

Un acto jurídico de declaración de voluntad que tiende a la concepción de un fin práctico, efecto que se produce precisamente como consecuencia de la expresión de voluntad y en virtud de la tutela que le brinda el ordenamiento jurídico. Por lo tanto, se destacan los tres aspectos fundamentales de su misma configuración cooperativa y dogmática: la voluntad que decide al que lleva a cabo el negocio, la exteriorización de esa voluntad, para que trascienda socialmente y la determinación de la misma en cuanto a las consecuencias querida por el ajeno. (2004, pág. 30)

Para el efecto todo suceso o acontecimiento que nace de la intención libre y consiente del hombre debe ser considerado un hecho jurídico voluntario. Tomando en cuenta que la voluntad debe ser manifestada a través del consentimiento en forma libre pues si existe vicio éste no debe nacer a la vida jurídica. El Código Civil en el artículo 1251, establece tres elementos para la validez de un negocio jurídico que son la capacidad legal del que declara su voluntad, en este caso son las dos partes contratantes del mismo negocio, que declaran su voluntad para celebrar dicho contrato pero éstos deben ser capaces para realizar dicha declaración de voluntad, el consentimiento no debe tener ningún vicio, para que se tome como consentimiento, además el objeto del negocio debe ser lícito para que produzca los efectos jurídicos.

Se establece claramente que esta disposición legal contiene tres elementos esenciales para la validez del negocio jurídico, el consentimiento, es uno de ellos, el cual es un requisito indispensable para la existencia y validez de los mismos. Para el efecto el consentimiento supone que las personas puedan emitirlo de una manera racional y consiente de conformidad con las disposiciones legales, para que sus actos produzcan efectos jurídicos y por ende que no exista ninguna circunstancia o vicio que limite dicha cualidad y que la manifestación sea en forma expresa y sobre todo que exista una relación entre la voluntad real y la voluntad declarada en un negocio jurídico.

Puig, expone: La capacidad de goce es, pues, el presupuesto inicial del consentimiento. La falta de la misma o sea la incapacidad, se distingue de la prohibición para contratar en que aquella supone una presunción de falta de potencialidad para consentir situada en la propia persona del incapaz, mientras que la prohibición es una restricción de goce, de los derechos, impuesta externamente sobre todo por razones de moralidad. (1976, pág. 349)

En consecuencia, la aptitud para ser sujeto de derecho debe ser expresa durante la celebración del contrato y por ende del negocio jurídico derivado que el consentimiento es esencial en todo acto o contrato y las personas que no pueden ejercerlos por su incapacidad por ende no puede celebrarlos ya que la ley prohíbe o restringe el goce de los derechos a las mismas. En materia civil, es característica la exigencia de la capacidad de todos los sujetos de derecho y particularmente en la celebración de un negocio jurídico en consecuencia, se indica que la incapacidad es sinónimo de falta de potencialidad para una declaración expresa del consentimiento o manifestación de la voluntad de uno o ambos contratantes.

El negocio jurídico y el contrato

De conformidad con el Código Civil se regulan las obligaciones provenientes de contrato, especialmente en los artículos 1517 y 1518, para lo cual en el primero de ellos establece que hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación y por su parte, el segundo artículo citado, determina los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez, a diferencia que el negocio jurídico se encuentra regulado en el artículo 1251 del Código Civil, en donde establece los elementos esenciales para la validez de un negocio jurídico con el objeto de que nazca a la vida jurídica y que produzca los efectos jurídicos correspondientes.

Para Contreras: El negocio jurídico bilateral constituido por el acuerdo pleno, consistente y libre de voluntades de dos o más personas particulares iguales ante la ley, que fundado en una causa lícita produce efectos jurídicos idóneos para crear, modificar, transmitir o extinguir obligaciones de naturaleza patrimonial. (2010, pág. 207)
Doctrinariamente establecen que el contrato es el negocio jurídico por excelencia, todo negocio jurídico va inmerso en un contrato y este

contiene declaraciones de voluntad que obligan a las partes a cumplirlas y conociendo a la vez los efectos jurídicos de su incumplimiento.

El negocio jurídico exige para su celebración que la declaración de voluntad esté libre de vicio por el sujeto que lo celebra y tiene como efecto jurídico posterior, que, en caso haya alteración o vicio de manifestación de voluntad se puede promover las acciones jurídicas respectivas, a efecto de buscar la declaración judicial por haber incumplido requisitos esenciales del contrato y del negocio jurídico respectivamente.

El contrato es el negocio jurídico, pero de carácter bilateral tomando en consideración que genera derechos y obligaciones para las partes contratantes, mismas que deben tener y manifestar en forma expresa el acuerdo pleno de su consentimiento conforme la ley y que el negocio celebrado básicamente es de carácter lícito conociendo los efectos jurídicos para la creación, modificación, transmisión o extensión de obligaciones, generalmente de naturaleza patrimonial. Para el efecto, se hace referencia a que la celebración del contrato será considerada como una verdadera convención siempre y cuando esta produzca relaciones jurídicas entre dos o más personas que se obligan mediante un contrato a determinadas prestaciones y en caso de incumplimientos, éstos están afectos a la indemnización correspondiente.

Conforme las disposiciones del Código Civil, para la validez del negocio jurídico se requieren capacidad, consentimiento y objeto lícito. Para el efecto, inmerso en un negocio jurídico se comprenden tanto los actos como los contratos y de allí la importancia jurídica de su regulación. En la actividad jurídica y particularmente en la celebración de los contratos civiles, las partes pueden ser ubicadas como titulares de determinados derechos u obligaciones o en el caso de tener o querer ejercitar derechos o cumplir algunas obligaciones y como consecuencia de ello se ha generado diversos criterios acerca de la capacidad de derecho y la capacidad de ejercicio.

Sin embargo, para efectos contractuales propiamente, Ossorio, expone: Dentro de la capacidad en sentido general y de su secuela de capacidad para celebrar actos jurídicos, la que se refiere a la contratación suele estar definida en los códigos entre ellos el argentino y el español, en sentido negativo, por cuanto lo que se indica no es quienes pueden contratar, sino quienes no pueden hacerlo, los incapaces con incapacidad absoluta o relativa en los casos en que se les está expresamente prohibido, los excluidos de poderlo hacer con personas determinadas con respecto de cosas especiales, los que no tuvieren prohibido por las disposiciones relativas a cada uno de los contratos, los religiosos profesos salvo que compraren bienes muebles al contado o contraten por

sus conventos, los comerciantes fallidos, los bienes que corresponden a la masa del concurso. (2000, pág. 152)

En cuanto a los requisitos legales para la validez del negocio jurídico, se hace referencia que lo esencial es la aptitud, es decir la capacidad, que deben tener tanto hombres como mujeres, para adquirir derechos y obligaciones frente a los negocios jurídicos que estos deseen celebrar. La aptitud para ser sujeto de derecho debe ser manifiesta en forma expresa, tanto por el sujeto obligado como por el representante legal de éste, debido a que por múltiples situaciones el sujeto obligado no quiera o no pueda asistir a la celebración de un negocio jurídico para contraer derechos u obligaciones, por lo tanto, el mandante como el mandatario de acuerdo a la clase de mandato tiene que la aptitud para celebrarlo.

Es esencial hacer la distinción entre capacidad y capacidad contractual derivado que una es considerada como la aptitud para ser sujetos de derecho y a la vez contraer obligaciones, y por ende la capacidad contractual es la norma específica que determina quienes pueden y quienes no pueden hacerlo, y es allí donde se hace referencia principalmente a los incapaces, pues ellos deben ser en todo acto o contrato representados de conformidad con las disposiciones legales.

Para celebración de actos jurídicos es indispensable que cumpla con el requisito legal que todo sujeto debe tener capacidad lo que significa; la aptitud para ser sujeto de derecho pero particularmente, esta se encuentra regulada en las diferentes normas legales tanto en el derecho de obligaciones como en la de contratos, con el objeto de establecer quienes ejercen y quienes no pueden ejercer derechos que les permite la capacidad particularmente, en el caso de los incapaces que por mandato legal deben ser representados.

Con respecto al segundo requisito esencial para la validez del negocio jurídico que es el consentimiento Cabanellas, expresa: El consentimiento es el acuerdo deliberado, consciente y libre de la voluntad, respecto a un acto externo, querido libre y espontáneamente, sin cortapisas ni vicios que anulen o destruyan la voluntad. La inteligencia, como se ha dicho delibera; la conciencia juzga; la voluntad resuelve. (1977, pág. 480)

Se hace la relación directamente del consentimiento con la libre manifestación de la voluntad, pero respecto al acto externo, es decir, el acuerdo que efectivamente las partes quisieron celebrar y que de conformidad con la ley han llenado los requisitos exigidos para su validez y para que tenga efectos jurídicos, por eso se dice que el consentimiento debe ser libre y espontáneo porque no debe ser forzado para que no adolezca de vicios así que no pueda declararse nulo el negocio jurídico. En relación al acuerdo deliberado es que las partes

consintieron antes de realizar el acuerdo, no necesariamente hasta ese momento que se llevó a cabo la celebración del negocio jurídico si no antes de expresar su voluntad por lo que las partes tuvieron tiempo para analizar la declaración que realizarían y que como consecuencia efectuaron, en referencia a que debe de realizarse sin cortapisas, es que el consentimiento debe hacerse sin inconvenientes, sin obstáculos que dificulten un consentimiento libre.

Por su parte Puig, señala: “El consentimiento se considera como la piedra angular de toda la construcción del contrato en su consideración liberal, hasta el punto de que queda identificado con la perfección del mismo.” (1976, pág. 254) Asimismo, se considera que para toda celebración contractual es indispensable el consentimiento y sin éste no puede perfeccionarse la relación contractual celebrada, ya que al momento de celebrar un negocio jurídico lo indispensable es que las partes estén de acuerdo y que estas no hayan sido obligadas a realizar dicho negocio, ya que dependerá del consentimiento la celebración o no de un negocio que adolezca de vicios y por consiguiente de los efectos jurídicos que este negocio jurídico pretenda realizar, de que se lleve a cabo pero que se declare judicialmente que adolece de nulidad relativa o bien que nunca nació a la vida jurídica por adolecer de nulidad absoluta.

Para el efecto, la institución jurídica del consentimiento, es considerada como un elemento esencial en materia jurídica indispensable para la elaboración, interpretación y efectos jurídicos posteriores de todo contrato y de esta forma establecer la certeza jurídica necesaria de toda contratación civil, como consecuencia, se puede establecer que es preciso que el consentimiento se pueda manifestar libremente por las partes contratantes para que se pueda perfeccionar el contrato por el siempre acto de que las partes otorguen su consentimiento libre.

De conformidad con el artículo 1251 del Código Civil, el negocio jurídico requiere que el objeto sea lícito, es decir, que no exista prohibición legal, para el efecto, Contreras indica: Que todo acto puede ser lícito. Ilícitos. Estos últimos son a su vez. A) culposos: son los constituidos por manifestaciones de voluntad o conductas inicialmente compatibles con la ley (es decir lícitas) pero cuya ejecución descuidada, temeraria o carente de pericia, origina responsabilidades civiles de resarcimiento de daños y perjuicios. B) dolosos: son las manifestaciones de voluntad o conductas en las que el agente cause intencionalmente un daño o trasgrede deliberadamente la norma legal. De esa naturaleza son: por ejemplo: a) el abuso de derecho. Artículo 1653 y 1654 del Código Civil. b) la recepción del pago de mala fe del pago indebido. c) los delitos y las faltas intencionales. (2010, pág. 185)

Se establece que el acto jurídico es considerado lícito si no representa ninguna limitación jurídica y por ende está en el comercio de los hombres y por el contrario, cuando un acto jurídico se considera de carácter ilícito este puede a su vez ser culposo o doloso, en las primeras en la manifestación de voluntad, es compatible con la ley, sin embargo, su ejecución deriva a responsabilidades civiles o en su caso el resarcimiento de daños y perjuicios, también al ser considerado un acto jurídico ilícito doloso es cuando, una de las partes intencionalmente causa un daño y de allí se encuentra el abuso de derecho, pago indebido, así como los delitos y las faltas intencionales. Son diversos los criterios, tanto de autores extranjeros y nacionales, así como algunas disposiciones legales relativas al negocio jurídico, para lo cual es fundamental en primer lugar llenar los requisitos exigidos por la ley, particularmente capacidad, consentimiento y el objeto lícito. Sin embargo, resulta necesario establecer, que la misma normativa civil determina cuales son las disposiciones legales para la validez del contrato y de no cumplirse dichos requisitos el negocio no nace a la vida jurídica.

Existe también, diversidad de criterios respecto al negocio jurídico y al contrato, y cada uno de los autores con diferentes pensamientos, apoyados desde su propia concepción o desde el punto de vista doctrinario, particularmente en lo relativo a la interpretación literal del contrato. En otras palabras, resulta que el contrato siempre será una

obligación proveniente de una manifestación de voluntad, y para su aplicación e interpretación es necesario tomar en cuenta lo que las partes quisieron o manifestaron libremente, es decir, un acuerdo de voluntades sin vicios y que por ende se cumplió lo establecido o exigido por la ley.

Las disposiciones o requisitos esenciales para la validez del negocio jurídico permiten a las partes libremente celebrar negocios o contratos totales o parciales, siempre y cuando sea de carácter lícito para obtener su eficacia jurídica y ello deberá señalar la libertad humana, ya que no debe lesionar ningún precepto legal o moral respectivamente, por consiguiente, los elementos del negocio jurídico pueden considerarse esenciales, es decir, comunes a todos los contratos o particularmente a un grupo de contratos y por ende las partes no pueden renunciar ni suprimirlos, pero también pueden ser de carácter natural, cuando se hace referencia al saneamiento tanto por evicción como por vicios ocultos ya que este sí puede ser renunciado por las partes.

Al respecto del saneamiento, el Código Civil, regula en el artículo 1543 lo siguiente: “El enajenante está sujeto al saneamiento por evicción o por vicios ocultos, en todo contrato oneroso en que se transfiere la propiedad, la posesión, el uso, goce o disfrute de una cosa.” De acuerdo al ordenamiento, todo enajenante está obligado a sanear a la otra parte cuando sea por evicción o por vicios ocultos siempre y cuando, sea en

contratos onerosos en donde se traslade la propiedad de una de las partes o bien que sea por uso, por posesión o disfrute de un bien objeto del negocio jurídico, por consiguiente todo enajenante adquiere obligaciones al momento de celebrar un negocio en donde trate de afectar a la otra parte, haciéndole creer que sobre el bien no recae ninguna limitación y por lo tanto la norma jurídica previó que este supuesto pudiese ocurrir en donde la persona que acepta el negocio fuera objeto de un engaño puesto que sin éste saber que existen limitaciones al adquirir una propiedad o una cosa, está expuesto a sufrir un menoscabo en su patrimonio.

Por lo que el ordenamiento legal, establece que el enajenante está obligado a sanear por vicios ocultos o por evicción, todos los contratos onerosos celebrados en los cuales se transfieren la propiedad, el goce, el uso la posesión o el disfrute de una cosa determinada. El Código Civil en el artículo 1545, establece que cuando se ha renunciado al saneamiento el enajenante deberá devolver el precio, cuando las partes dan recíprocamente un bien y con este efecto, el mismo artículo establece y prevé que las personas que renuncian al saneamiento y que celebre un negocio debe de estar obligada a declarar todos los gravámenes y además las limitaciones que afectan a la cosa que es objeto de negocio jurídico. Se hace referencia en primer lugar a la clasificación legal del saneamiento, y la renuncia al mismo, en concordancia con lo expuesto anteriormente de los elementos naturales, propios de todo contrato. La

capacidad legal de las partes para ser sujetos de derechos y obligaciones y manifestarla en una declaración de voluntad mediante un negocio jurídico es precisamente la capacidad contractual que se hizo referencia anteriormente. Para el efecto, el consentimiento, es la manifestación de voluntad que debe contener toda relación contractual y sobre todo que basta el consentimiento para que se perfeccione el contrato, es decir, es la base del contrato, su esencia y su razón, declarando de esta manera la libertad para contratar y utilizando la autonomía de la voluntad.

Titularidad de los terceros de buena fe

El principio de buena fe en su desarrollo no solo es una regla de conducta, sino es, además, un criterio de juicio o método de la decisión judicial. Su contenido concreto se ha ido actualizando en las decisiones judiciales y en las opiniones doctrinales, pero no necesariamente por la indulgencia a reglas éticas, modelos de comportamiento, principios morales, los romanistas no olvidaron que uno de los rasgos de la divulgación del Derecho Romano que se da en Occidente en los siglos IV y V es precisamente esa tendencia moralizadora que, con las mejores intenciones, pasa por alto y en casos discrimina las categorías jurídicas.

El contenido particular del criterio de buena fe debe irse haciendo cada vez más específico, como ocurrió en el Derecho Clásico, a partir de la misma realidad de las relaciones contractuales, que son relaciones generadas por el consentimiento y de naturaleza bilateral. Juzgar sobre relaciones contractuales, el criterio de la buena fe exige del juez que considere todas las consecuencias que se derivan de la reciprocidad de las obligaciones y de su génesis consensual. La buena fe fundamenta la seguridad jurídica, en el ámbito del tráfico patrimonial, se materializa cuando existe una adecuación o exactitud entre la realidad física del inmueble, la realidad documental del derecho que incide sobre el mismo, y finalmente la realidad registral.

Las funciones de la buena fe como principio, puede afirmarse su importancia y su utilidad para corregir, suplir y ayudar ágilmente en la creación, interpretación y aplicación de normas jurídicas generales y abstractas e individuales y concretas, tanto en el derecho privado como en el derecho público. Doctrinariamente se entiende por tercero registral, a la persona que goza del efecto fundamental que se deriva de la fe pública registral y que consiste en ser mantenido en la adquisición de su derecho si reúne los requisitos establecidos por la ley, es decir, haber adquirido de persona que figure en el registro con facultades para transmitir su derecho; haber adquirido a título oneroso, de buena fe y haber inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad. El tercero

registral aquél que, de buena fe, adquiere un derecho a título oneroso de quien aparece en el registro con derecho inscrito y, a su vez, ha inscrito su adquisición.

El tercero registral quien, ya amparado por la fe pública, opondrá con éxito tal situación jurídica, frente a cualquier acto o contrato en cuya celebración no haya intervenido, y que, a su vez, no se haya inscrito o se inscriba posteriormente, convirtiéndose su posición en invulnerable e inatacable. Resulta evidente, entonces, que la persona constituida en tercero registral usará para defender su derecho, no las normas de derecho común que le podrían resultar perjudiciales, sino, exclusivamente, los principios y normas de derecho registral, con las cuales su derecho está asegurado toda vez que las leyes de los Registros son de orden público y por consiguiente frente a las normas comunes o derechos reales inscritos de la misma naturaleza.

Características del tercero de buena fe

Para caracterizar al tercero de buena fe es importante señalar algunas características del tercero registral que ilustran y permiten considerar los elementos distintivos del tercero de buena fe de la siguiente manera:

Características del tercero registral

El tercero registral que, ciertamente, es el beneficiario del principio de fe pública registral, cuenta con ciertas características: El tercero registral es tercero porque su cualidad principal es no haber participado relación jurídica inscrita precedente, esto es, en la relación jurídica por cuyo mérito adquirió su derecho quien, ahora, viene a transferirlo en favor del tercero registral.

El tercero registral debe ser extraño en la relación jurídica previamente inscrita. El tercero registral debe haber intervenido en otra relación jurídica también inscrita, distinta a la relación jurídica previamente inscrita perjudicada por causales que determinan su invalidez o ineficacia, nulidad, anulabilidad, rescisión o resolución. Entre las relaciones jurídicas antes referidas, esto es, la relación jurídica donde el tercero registral no ha intervenido -relación jurídica afectada por causales de invalidez y la relación jurídica donde el tercero registral ha sido parte por lo que existe una conexión lineal.

Regulación legal del tercero de buena fe

El principio de la buena fe, el cual aparece en la garantía de protección, para los individuos, de modo de limitar los derechos ajenos. En el ordenamiento jurídico guatemalteco puede encontrarse principalmente en

el Decreto 106, Código Civil en los siguientes artículos: Artículo 1683.- "Si el promitente se negare a otorgar la escritura para dar forma legal al contrato prometido, en su rebeldía, lo hará el juez, salvo que la cosa haya pasado a tercero de buena fe, en cuyo caso la promesa se resolverá en el pago de daños y perjuicios" Artículo 1684.- "La acción para exigir el cumplimiento de la promesa, deberá entablarse dentro de los tres meses siguientes al vencimiento del plazo convencional o legal".

Vencido el plazo a que se refiere el párrafo anterior para entablar la acción, sin que ésta se haya ejercitado, las partes quedan libres de toda obligación. En este caso, si hubo arras, las devolverá quien las recibió. Respecto al contrato el daño a tercero resulta importante señalar que desde el punto de vista doctrinario no se considera una modalidad más del contrato, sino una circunstancia en la cual a pesar de la existencia del acuerdo de voluntades se causa un daño a un tercero que no suscribe un contrato, y no depende de una ni de ambas partes, por consiguiente, los supuestos señalados no necesariamente exigen que exista una relación contractual o de conocimiento sobre un hecho o acto jurídico, pero sí puede ser producto de un acuerdo común entre las partes contratantes o de una de ellas, es decir, se necesita causar el daño o haber efectuado las correspondientes consecuencias para ser catalogado como tal.

No se puede celebrar un contrato con la intención de hacerle daño a un tercero, ya que el objeto de un negocio jurídico debe ser lícito y por consiguiente no se puede establecer en una cláusula que si no se cumple el daño a tercero no se puede perfeccionar dicho contrato por lo que tratadista indica que no es una modalidad anormal del contrato.

No se puede clasificar el contrato de daño a tercero en forma específica pues se considera una agrupación contractual de carácter descriptivo, tomando en consideración que una vez que produce efectos jurídicos y tiene como consecuencia el resultado dañoso le corresponde a una de las partes, promover la impugnación, es decir, la búsqueda de la rescisión del contrato, para que se declare la ineficacia del mismo, tomando en cuenta que no existe regulación específica en la normativa civil relativa al contrato en daño a tercero, sin embargo, es de aplicación bastante frecuente en el ámbito civil contractual, derivado a que en la celebración de un contrato pueda generarse daños a terceros que sin intervenir en el mismo sean perjudicados por dicha celebración.

La eficacia y dinámica del contrato y particularmente, en daño a tercero se refiere a los efectos jurídicos, contractuales que surten a la vida jurídica al momento de celebrar un negocio jurídico, por consiguiente se debe establecer los efectos que puede tener un negocio jurídico en daño a un tercero, estableciendo que no tendría que tener los mismos efectos que

un negocio jurídico que cumpla con todos los elementos necesarios para darle la vida jurídica ya que éste contraviene la norma jurídica por haberse realizado con simulación de algún negocio jurídico y para el efecto.

El recurso de nulidad

El recurso de nulidad es un acto procesal, el cual puede ser utilizado como una herramienta por las partes que intervienen en el proceso, lo regula el Código Procesal Civil y Mercantil en el artículo 613: procedencia de la nulidad: podrá interponerse nulidad contra las resoluciones y procedimientos en que se infrinja la ley, cuando no sean procedentes los recursos de apelación o casación.

Naturaleza jurídica y terminología

Partiendo de lo que regula el artículo 615, del Código Procesal Civil y Mercantil, la nulidad se interpondrá ante el tribunal que haya dictado la resolución o infringido el procedimiento; se tramitara como incidente y el auto que lo resuelva, es apelable ante la sala respectiva, o en su caso ante la Corte Suprema de Justicia. Además, puede interponerse por actos o procedimientos que se realicen antes o después de dictada la sentencia. El artículo 617, regula en el segundo párrafo, que la nulidad de las sentencias o autos sujetos a apelación o a recurso de casación, solo puede

hacerse valer dentro de los límites y según las reglas propias de estos medios de impugnación.

Sobre la terminología de nulidad, Eduardo Couture señala lo siguiente: En el lenguaje del derecho procesal el vocablo “nulidad” menciona, indistintamente, error (acto nulo, como sinónimo de acto equivocado), los efectos de error (sentencia nula, como sentencia privada de eficacia), el medio de impugnación (recurso de nulidad) y el resultado de la impugnación (anulación de la sentencia o sentencia anulada). El problema de la terminología reclama en esta materia una consideración especial. Se trata de una cuestión tan ardua, y, ha dado lugar a un conjunto tan copioso de vocablos, que la elección de los más indicados siempre depara perplejidad. La decisión debe inclinarse, pues, por aquellos que, por haber sido objeto de un uso más prolongado, puedan considerarse incorporados al lenguaje común. La irregularidad del acto procesal, esto es, el desajuste entre la forma determinada en la ley y la forma utilizada en la vida, es en todo caso una cuestión de matices que corre desde el apartamiento gravísimo, alejado en absoluto de las formas requeridas, hasta el levísimo, apenas perceptible. Paralelamente a ese apartamiento se va produciendo la ineficacia del acto. El acto absolutamente irregular es absolutamente ineficaz; el acto gravemente irregular es gravemente ineficaz; el acto levemente irregular es levemente ineficaz. (2010: 372)

Concepto de recurso de nulidad

El recurso de nulidad es un acto procesal, el cual puede ser utilizado como una herramienta por las partes que intervienen en el proceso, y esta se enfoca primeramente hacia las formas procesales que la ley tiene determinado, además cuando la ley material no se aplica de manera correcta dentro del desarrollo del proceso, provocando en la parte que se vea afectada a interponer el recurso de nulidad ante el juez o tribunal que provoco dicho acto.

Montero y Chacón, dan el concepto siguiente: Acto nulo es aquel que no cumple alguno de los requisitos esenciales que la ley procesal exige para su constitución, por lo que no produce los efectos que debió producir o, al menos, sólo los produce provisionalmente. Se trata, por tanto, de una sanción que la ley determina para el acto procesal que ha incumplido algún presupuesto o requisito considerado esencial, sanción que consiste en la no producción de los efectos jurídicos que son propios de ese acto. (2008: 286)

Principios

Se entiende por principios, a los fundamentos que inspiran al recurso de nulidad, los cuales sirven de guía para una mejor aplicación o en su momento para tener una mejor interpretación. Manuel Ossorio al

respecto manifiesta: La ley escrita no puede abarcar todas las posibilidades o eventos que en la vida se presentan. De ahí que, en la aplicación de las normas jurídicas a casos concretos, se adviertan lagunas legales que dejan al juzgador en la necesidad de acudir a otras fuentes para resolver el litigio sometido a su jurisdicción, ya que no cabe abstenerse de pronunciar un fallo a pretexto del silencio de la ley. A falta de un precepto expresamente aplicable, habrá que valerse de la analogía jurídica y, a falta de ésta, serán aplicables los principios generales del derecho. (2008:797)

Principios aplicables al recurso de nulidad:

Eduardo Couture señala los principios aplicables al recurso de nulidad: Importancia del derecho positivo: como queda dicho, las fórmulas especiales de nulidad pueden ser establecidas en cada derecho positivo, por el legislador, guiándose por exigencias sociales o políticas; Nulidad de fondo y de forma: nuestro Código da a la nulidad un doble contenido: por un lado, habla de nulidad de las sentencias pronunciadas con infracción a la ley; y por otro, de nulidad de las sentencias pronunciadas con violación de la forma y solemnidad que prescriben las leyes para la ritualidad de los juicios; Principio de especificidad: un segundo principio básico de nuestro sistema procesal es el que no hay nulidad sin ley específica que la establezca. Este principio, que es característico del

derecho francés, no está emitido en texto especial. Pero de la propia forma como se configuran las nulidades en nuestro Código, surge esta consecuencia.

Principio de trascendencia: un tercer principio es el de que no hay nulidad de forma, si la desviación no tiene trascendencia sobre las garantías esenciales de defensa en juicio. La antigua máxima “pas nullite sans grief” recuerda que las nulidades no tienen por finalidad satisfacer pruritos formales, sino enmendar los perjuicios efectivos que pudieran surgir de la desviación de los métodos de debate cada vez que esta desviación suponga restricción de las garantías a que tienen derecho los litigantes;

Principio de convalidación: en principio, en derecho procesal civil, toda nulidad se convalida por el consentimiento. Siendo el recurso la forma principal de impugnación, su no interposición en el tiempo y en la forma requerida, opera la ejecutoriedad del acto.

Principio de protección: un último principio que rige esta materia se refiere a la esencia misma de la nulidad como medio de impugnación procesal. La doctrina y la jurisprudencia son uniformes en el sentido de que la nulidad sólo puede hacerse valer cuando a consecuencia de ella quedan indefensos los intereses de los litigantes o de ciertos terceros a

quienes alcanza la sentencia. Sin ese ataque de derecho, la nulidad no tiene por qué reclamarse y su declaración carece de sentido. (2010: 386)

En nuestro sistema legal, el recurso de nulidad representa una protección a la parte o partes que se vean afectados durante la tramitación de un proceso, el cual el Código Procesal Civil y Mercantil es específico al regularlo, además tiene como fin enmendar garantías o principio procesales, que han sido vulneradas.

Alcances jurídicos de la nulidad registral en terceros de buena fe

Actualmente existen varios casos de nulidades planteadas en el Registro General de la Propiedad, a la fecha no existe una solución para el problema en el cual se ven afectados los terceros de buena fe, durante el proceso de esta investigación se examinara como se ven perjudicados y las faltas de procedimientos que puedan prevenir que esto suceda, al igual no se delimita a los responsables que garantizan el título de la propiedad, por lo que el enfoque de esta investigación será sobre alcances jurídicos de la nulidad registral en terceros de buena fe.

En la teoría se nos hace la mención de que la nulidad debe operar sin perjuicio de terceros, pero que sucede con el que actuó de buena fe para adquirir posteriormente el bien, lo que nunca se ve es como esto les afecta ya que no se les pudo garantizar la titularidad del bien que se adquirió, pero la realidad es que muchas personas carecen de certeza de lo que adquirieron o están adquiriendo. Lo que se espera con el presente estudio es que se pueda contribuir al mejoramiento de la seguridad jurídica en beneficio del sistema registral, notarial y de la protección de los derechos de las personas como una garantía constitucional de Guatemala. El estudio de la nulidad de los actos o negocios jurídicos se constituye en uno de los principales temas a abordarse, sobre todo, por cuanto gran parte de casos referidos a actos jurídicos versan, mayormente, sobre nulidad y fraude en los negocios jurídicos.

El Código Civil guatemalteco en los artículos 1,257 regula lo siguiente en relación al error: “Es anulable el negocio jurídico cuando la declaración de voluntad emane de error, de dolo, de simulación o de violencia. La nulidad no puede pedirla o demandarla la parte que hubiere causado el vicio. El error es causa de nulidad cuando recae sobre la substancia de la cosa que le sirve de objeto, o sobre cualquier circunstancia que fuere la causa principal de la declaración de voluntad. El error sobre la persona sólo invalidará el negocio jurídico cuando la consideración a ella hubiere sido el motivo principal del mismo.”

Dolo, es la realización de alguna actividad por parte de una persona con la intención de causar un resultado dañoso a otra persona. El termino dolo se refiere a un engaño, una falsedad que se va a dar dentro de un negocio jurídico determinado. Anteriormente en el Derecho romano se distinguieron dos tipos de dolo, el dolo bueno y el dolo malo, el dolo bueno se utilizaba con el fin de defenderse y el dolo malo era realizado con la finalidad de perjudicar a otra persona. Según el Código Civil guatemalteco en su artículo número 1,261 regula lo siguiente: “Dolo es toda sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguna de las partes.”

El dolo consiste en una maquinación o fraude para engañar a una persona, logrando que manifieste su voluntad de realizar su negocio jurídico, que no hubiere realizado sin el engaño, o al menos lo habría hecho en condiciones distintas más favorables. Tal y como se ha indicado anteriormente en el dolo va a haber necesidad que sea manifestado un engaño de parte de uno de los agentes involucrados en el negocio jurídico y la inducción a la celebración del negocio y aunado a ello la aceptación de las condiciones de este. El dolo provoca un error, debe de recaer sobre ciertos elementos del negocio para que pueda ser invalidado, el dolo opera ampliamente anulando el negocio, aunque recaiga sobre los motivos o sobre elementos no esenciales, para que pueda configurarse como tal, deben de coincidir los requisitos para el

mismo siendo estos, en primer lugar, el engaño y en segundo lugar la inducción de celebrarlo o la inducción a aceptar las condiciones.

El engaño se refiere a dar una apariencia de verdadero a lo que se está diciendo o haciendo, por tal motivo se determina como un vicio del consentimiento. Dentro del Código civil establece, que el dolo es toda sugestión o artificio para inducir o hacer caer a alguien a error o a un falso conocimiento por medio del engaño, en este caso hacer caer o mantener a la otra parte en un error, en una apariencia de verdad de lo que se está celebrando, teniendo por verdadero lo que no es. Para determinar el engaño como requisito para que se convierta en dolo la doctrina civilista se hace alusión a la diferencia que el derecho romano hizo del dolo, indicando que existía dentro del derecho un dolo bueno y un dolo malo, el primero existía con el fin de defenderse y el dolo mal que específicamente era para engañar o mantener en un engaño a la otra parte de determinado negocio jurídico que se estaba celebrando.

En el mismo sentido se indica que dentro de la legislación guatemalteca no hace mención acerca del dolo bueno, únicamente hace referencia al dolo malo el cual es una mentira para hacer caer o mantener en un error a la otra parte de un negocio jurídico. Como segundo requisito del dolo, es el engaño induzca a celebrar el negocio o a aceptar sus condiciones. Dentro de este requisito se puede indicar lo siguiente, el objetivo del

engaño es hacer caer a error a la otra parte, o hacerla mantener en dicho error, en el mismo sentido el otro objetivo del engaño sería el siguiente, que el negocio jurídico sea celebrado o se acepten las condiciones del mismo, a pesar de que el engaño este insertado dentro del negocio jurídico, y con este presupuesto dicho negocio va a ser susceptible de anulabilidad.

Simulación, entiende como simular, fingir algo o darle a algo una apariencia que no es. La doctrina indica lo siguiente con respecto a la simulación: “Simulación: Declaración de un contenido de voluntad real, emitida conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o que es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo.” Dentro de la definición de simulación también, se hace referencia al engaño como punto de partida para la celebración de un negocio jurídico que no tiene existencia o que tiene la apariencia de un negocio valido pero que en realidad está viciado por una aparente verdad.

Dentro de la simulación se puede observar la simulación absoluta y la simulación relativa. Dichas simulaciones se detallan de la forma siguiente: En la simulación absoluta, se está revistiendo un aparente negocio que las partes desean celebrar, anteponiendo el engaño a una de las partes dentro de dicho negocio, se está simulando la existencia del

negocio; y, la simulación relativa, también se está revistiendo un aparente negocio que se está celebrando, el negocio si existe, pero es distinto al que realmente la otra parte desea. Absoluta. Es la simulación en la existencia del negocio. Tiene lugar cuando os interesados, se ponen de acuerdo para engañar a los demás realizando aparentemente que en realidad no quieren.

Relativa. Cuando las partes encubren con su acto otro distinto, querido realmente por ellas. El negocio simulado produce la falsa creencia de un estado no real y negocio simulado, oculta el conocimiento de un acto no existente. La simulación de un supuesto negocio jurídico entre las partes se destaca como uno de los vicios del consentimiento y por consiguiente el negocio va a ser objeto de anulabilidad, acción que va a ser realizada por la parte que se ve perjudicada por dicha simulación. Dentro del ordenamiento jurídico interno en el artículo 1,284 del Código Civil regula; “La simulación tiene lugar: 1º Cuando se encubre el carácter jurídico del negocio que se declara, dándose la apariencia de otro de distinta naturaleza; 2º Cuando las partes declaran o confiesan falsamente lo que en realidad no ha pasado o no se ha convenido entre ellas; y, 3º Cuando se constituyen o transmiten derechos a personas interpuestas, para mantener desconocidas a las verdaderamente interesadas.”

Dentro de la doctrina han hecho la existencia de la simulación absoluta, la simulación relativa, la simulación lícita y la simulación ilícita. “Simulación en la existencia del negocio jurídico simulación absoluta. Tiene lugar cuando los interesados puestos de acuerdo en engañar a terceros realizan en apariencia un acto que en realidad no quiere. El artículo 1285 del Código Civil, indica “la simulación es absoluta cuando la declaración de voluntad nada tiene de real”

a). Relación de las partes entre sí: como no existe la voluntad de provocar no sólo el negocio que contiene la declaración sino cualquier otro el acto es totalmente nulo inter partes, de forma que ningún traspaso ni cambio jurídico se produce.

b). Relación con terceros: El negocio simulado ante terceros de buena fe cuando este ignora la simulación realizada.

Simulación en la naturaleza del negocio, simulación relativa. Además de ello la doctrina señala que existe una simulación lícita y una ilícita, ambas podemos encontrarlas en el artículo 1287 del Código Civil, señala que la simulación no anula el negocio jurídico si tiene fines lícitos y no causa perjuicio a ninguna persona, el artículo 1286 del mismo cuerpo legal hace referencia igualmente al objeto lícito del negocio jurídico encubierto.

El artículo 1,288 del Código Civil guatemalteco regula: “La acción de simulación es imprescriptible entre las partes que la simularon y para los terceros perjudicados con la simulación.”

Por lo tanto, entre las partes que participaron en un determinado negocio jurídico el cual está viciado por una simulación, la acción para la anulabilidad de este no prescribe. En la legislación comparada la simulación se caracteriza como uno de los vicios de los actos jurídicos. Verbigracia, el artículo 333 del Código Civil argentino regula en qué momento tiene lugar la simulación dentro de un negocio jurídico: “La simulación tiene lugar cuando se encubre el carácter jurídico de un acto bajo la apariencia de otro, o cuando el acto contiene cláusulas que no son sinceras, o fechas que no son verdaderas, o cuando por él se constituyen o transmiten derechos a personas interpuestas, que no son aquellas para quienes, en realidad, se constituyen o transmiten.”

El Código Civil guatemalteco regula en los artículos 1,286 y 1,287 la simulación lícita y la simulación ilícita; la simulación lícita, no anula el negocio jurídico siempre y cuando ese negocio no tenga una finalidad ilícita y no causa perjuicio a ninguna persona; y, la simulación ilícita se refiere a que si el objeto del negocio jurídico no es lícito este es susceptible de anulabilidad.

Violencia, es la coacción que se realiza sobre una persona con el fin de que esta se vea obligado de celebrar un negocio determinado. El efecto jurídico de este vicio del consentimiento es provocar la nulidad del negocio jurídico celebrado.

El Código Civil guatemalteco, en su artículo número 1,265 regula este vicio del consentimiento: “La violencia o intimidación deben ser de tal naturaleza que cause impresión profunda en el ánimo de una persona razonable y le inspire el temor de exponer su persona o su honra o la de su cónyuge o conviviente de hecho, ascendientes, descendientes o hermanos, a un mal graveo la pérdida considerable de sus bienes.”

La violencia y la intimidación, la legislación guatemalteca la determina, en el artículo anterior, como dos términos distintos, siendo la violencia como lo general y la intimidación como parte de la violencia. Se debe de tener en cuenta que la violencia es usar la fuerza hacia otra persona para conseguir lo que se desea de ella. El termino violencia es bastante amplio, verbigracia; la violencia física, la violencia psicológica, la violencia verbal dándose a través de insultos, burlas, etc. Este término se define de la siguiente manera: “Violencia: Acción y efecto de violentar, de aplicar medios violentos a cosas o personas para vencer su resistencia. Las repercusiones jurídicas de ese proceder son tanto de orden civil como penal. Con respecto al primero, porque representa un acto

atentatorio contra la libre voluntad de las partes en la realización de los actos jurídicos, por lo cual es causa de su nulidad.

La violencia puede ser ejercida por una persona sobre otras de modo material o moral; en el segundo, a intimidación. Y con respecto al primero, el empleo de la violencia es lo que configura o califica determinados delitos (homicidio, robo, violación, quebrantamiento de condena, evasión, allanamiento de morada), temas considerados en las voces respectivas. La intimidación se determina como la forma de infringir miedo sobre la otra persona, siendo esta otra forma de viciar un determinado negocio jurídico.

La diferencia que existe entre estos dos términos es la siguiente; cuando se utiliza la violencia en un negocio jurídico se estaría ejecutando la fuerza física o cualquier otro tipo de fuerza para obligar a la otra persona a celebrar dicho negocio, y se debe de tomar en cuenta que dentro de nuestro ordenamiento jurídico interno no solo la persona que va a celebrar el negocio va a ser sujeto de violencia, sino que también el cónyuge o conviviente, ascendientes o descendientes o hermanos.

Así mismo la intimidación es únicamente una forma de violencia representada a través del miedo hacia la otra persona, también a cónyuge o conviviente, ascendientes y descendientes o hermanos con el fin de que un negocio jurídico determinado se llegue a celebrar.

En la Sentencia del 19/05/2015 de la Corte Suprema de Justicia de Guatemala como ejemplo se establece “...Esta Cámara, en virtud de que la tesis de la casacionista está dirigida a evidenciar la buena fe con que actuó en la dilación del proceso, estima necesario definir dicho concepto, y en términos jurídicos consiste en el: «convencimiento, en quien realiza un acto o hecho jurídico, de que éste es verdadero, lícito y justo...». (Diccionario de Ciencias Jurídicas y Sociales de Manuel Ossorio, Primera edición electrónica. Definida la buena fe, se establece que, en efecto, los actores (...)plantearon demanda de juicio ordinario de nulidad absoluta de negocio jurídico, consistente en la compraventa de inmuebles, ya que como hijos del causante, creyeron que les correspondían derechos de sucesión de su señor padre y que por virtud del régimen económico por el cual había contraído matrimonio, también les correspondía una parte de los inmuebles que se habían adquirido durante el tiempo que tuvo vigencia la relación matrimonial, supuestos que se consideran verdaderos, y por lo tanto, lícitos y justos, y el hecho de que los juzgadores hayan advertido que previo a entrar a analizar dicha nulidad, se debía acreditar la calidad de heredero y debía existir

una declaración judicial de liquidación del régimen del matrimonio que se cuestionó, no es óbice para estimar que su actuación encuadra en los elementos de la buena fe, para aplicarle la causal eximente de tal condena, por lo que en este caso, la Sala al emitir el fallo impugnado, aplicó indebidamente el artículo 573 de nuestra ley civil adjetiva, pues estimó que debía condenar en costas procesales a los actores.

Por lo considerado anteriormente, se arriba a la conclusión de que, en el presente caso, al evidenciarse buena fe por parte de los actores, la Sala debió aplicar el artículo 574 del Código Procesal Civil y Mercantil, y no emitir la condena en costas; ...” En conclusión, la diferencia que existe entre el negocio jurídico nulo y el negocio jurídico anulable va a depender si está afectado con alguno de los presupuesto que regula el artículo 1,301 que establece los presupuestos para que se determine la nulidad absoluta del negocio, o lo que establecen los artículos 1,257 y 1,303 del Código Civil, los cuales determinan cuando un negocio jurídico es anulable, todos del código civil guatemalteco y de aquí se desprende la idea si el negocio producirá o no los efectos que las partes han querido en el momento de su celebración.

Un negocio jurídico nulo no producirá efecto alguno y el negocio jurídico anulable si producirá los efectos, pero únicamente hasta que la parte afectada demande su anulabilidad. Además, la anulabilidad puede

revalidarse por error, por prescripción o consentimiento del afectado, la nulidad absoluta nunca podrá nacer a la vida jurídica.

El instrumento público, por ser el medio por el cual se celebran los contratos de compraventa de derechos de posesión o derechos posesionarios sobre un bien inmueble que carece de inscripción se registraron, por tal razón por la misma necesidad económica del país, en muchas ocasiones se han vendido los derechos posesionarios, más aun así como se estableció anteriormente es necesario establecer los mecanismos adecuados para que en todas las compraventas exista una preinscripción, como solución a los conflictos y no recurrir a la nulidad, porque al carecer de registro no puede ser consultado dicho bien en posesión. Es necesario que tanto en la compraventa de fracciones o compraventa totales de terrenos o incluso de bienes inmuebles, donde solo se tenga la posesión sin un registro ni matrícula fiscal, se regule con una preinscripción antes el registro de la propiedad y poseer un archivo de los bienes posesionarios actualizado constantemente. Tanto por el Registro General de la Propiedad como transferencia de información del Registro de informático Catastral.

Conclusiones

La falta de certeza en los negocios jurídicos en el Registro General de la Propiedad por los cuales se declara la nulidad dicho recurso no es resuelto en el plazo establecido en la ley, el cual presenta atraso en su tramitación; cuando la resolución del auto que resuelve el recurso de nulidad es impugnada a través del recurso de apelación, hay atraso en el envío de los autos originales al superior y de la misma manera en la certificación con los autos que envía el secretario del tribunal, al juzgado de origen. Por lo que está transgrediendo indirectamente al tercero el derecho de adquirir propiedad privada que es un derecho que la Constitución Política de la Republica de Guatemala en su Artículo 39 establece “Propiedad privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana.

La seguridad jurídica en beneficio del sistema registral y la protección de los derechos de los terceros de buena fe por lo que la inobservancia de los plazos que la ley establece en la tramitación del recurso de nulidad se verifica que, ante la interposición de este, se prolonga la obtención de una resolución pronta, en el juicio ordinario civil. La interposición del recurso de nulidad constituye un atraso al plazo razonable en que debe de ser resuelto el juicio ordinario, contraviniendo las garantías que establece

nuestra Constitución Política de la República de Guatemala y la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

El atraso en la obtención de una resolución en el juicio ordinario, ocasiona una saturación de procesos que se ventilan en materia Procesal Civil, ante los órganos jurisdiccionales, el cual va en contra del principio de economía procesal adicional que no existe un control o responsabilidad que pueda designar efectivamente esta, ya que al momento de realizarse las compraventas de propiedades, le presentan al notario un documento que fue debidamente emitido por el Registro General de la Propiedad el cual hace mención de la anotación de la propiedad.

Es necesario que la responsabilidad registral y notarial de quienes certifican la validez de los títulos de propiedad en los negocios jurídicos en el Registro General de la Propiedad, por la poca certeza jurídica, por lo que es imprescindible implementar mecanismos de protección para las personas que están adquiriendo bienes, estableciendo procedimientos específicos para la mejora de la seguridad registral y notarial, implementando herramientas para los operadores, o creando algún documento que emita el registro para brindar seguridad tanto a la gente como a el notario que da fe.

Referencias

Aguilar, Vladimir. (2004). *Derecho de obligaciones*. Guatemala: Serviprensa.

Aguilar, Vladimir. (2004). *El negocio jurídico*. Guatemala: Serviprensa.

Alvarado, Ricardo. & Gracias González, J. A. (2014). *El notario ante la contratación civil y mercantil*. Guatemala: Fénix.

Barrios, O. (2006). *Derecho e Informática Aspectos Fundamentales*. Tercera Edición. Guatemala: Ediciones Mayte, Centro de Estudios de Derecho CEDE.

Borda, A. (1994). *Manual de Contratos*. Primera Edición. Buenos Aires: Ediciones de Palma.

Cabanellas, Guillermo. (1977). *Diccionario de derecho usual*. Buenos Aires: Heliasta.

Caicedo Escobar, Eduardo (1997). *Derecho Inmobiliario Registral, Registro de la Propiedad y Seguridad Jurídica*. Bogotá: Editor Temis.

Carral y De Teresa, Luis (1976). *Derecho Notarial y Registral*. México: Editorial Porruá s.a. edición.

Contreras, Rubén Alberto (2010). *Obligaciones y negocios jurídicos civiles*. Guatemala: Instituto de Investigaciones Jurídicas.

Cornejo, Américo Atilio (1994). *Derecho Registral*. Buenos Aires: Astria editor.

Illescas, R. (2000). *Derecho de la Contratación Electrónica*. Madrid: S. L. Civita Ediciones.

Moisá, Benjamín. (2005). *La autonomía de la voluntad y la predisposición contractual*. Argentina: Zavalía.

Muñoz, N. (2012). *La Forma Notarial en el Negocio Jurídico Escrituras Públicas*. Guatemala: Infoconsult Editores.

Muñoz, Nery Roberto y Muñoz Roldan, Rodrigo (2005). *Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco Tomo V*. Guatemala: Infoconsult editores.

Orellana, E. (2007). *Derecho Civil III, IV y V*. Guatemala: Orellana, Editorial Alonso & Asociados.

Ossorio, Manuel. (2000). *Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales*. Buenos Aires: Heliasta.

Puig, Federico. (1976). *Compendio de derecho civil español*. Madrid: Pirámide.

Real Academia Española (2014). *Diccionario de la lengua española*. 23 edición.

Revista de Derecho Notarial y Registral, Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, número 1, Julio, agosto y septiembre 2010. Guatemala.

Revista proporcionada por el Registro General de la Propiedad: 2011

Rico, M. (2007). *Derecho de las Nuevas Tecnologías*. Buenos Aires: Ediciones de La Roca.

Sánchez, F. (1958). *Instituciones de Derecho Mercantil II*. Madrid: Revista de Derecho Privado.

Legislación

Asamblea Nacional Constituyente. (1985). *Constitución Política da la República de Guatemala*. Guatemala.

Peralta, Enrique. (1963). *Código Civil, Decreto Ley número 106*. Guatemala.

Peralta, Enrique. (1964). *Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley número 107*. Guatemala.

Congreso de la República de Guatemala. (1946). *Código de Notariado, Decreto número 314*. Guatemala.

Congreso de la República de Guatemala. (1973). *Código Penal, Decreto número 17-73*. Guatemala.