

UNIVERSIDAD PANAMERICANA

Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia

Programa de Actualización de Competencias y Cierre Académico



**Nulidad absoluta del negocio jurídico en contratos de
compraventa de bien inmueble**

-Tesis de Licenciatura-

Edgardo Arturo Duarte

Guatemala, septiembre 2016

**Nulidad absoluta del negocio jurídico en contratos de
compraventa de bien inmueble**

-Tesis de Licenciatura-

Edgardo Arturo Duarte

Guatemala, septiembre 2016

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 Cóbar
Secretario General	EMBA. Adolfo Noguera Bosque

AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA

Decano	M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán
Coordinador de Programa ACCA	M. Sc. Mario Jo Chang
Coordinador de Postgrados	M. A. José Luis Samayoa Palacios
Coordinador de Tesis	Dr. Erick Alfonso Álvarez Mancilla
Coordinador de Cátedra	M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán
Tutor de Tesis	Lic. Eddy Giovanni Miranda Medina
Revisor Metodológico	Lic. Mario Alfredo Salazar Marroquín

TRIBUNAL EXAMINADOR

Primera Fase

Licda. María de los Angeles Monroy

Licda. Elisa Alvarez Sontay

Licda. Flor de María Samayoa Quiñonez

Lic. Pablo Esteban López Rodríguez

Segunda Fase

Lic. Angel Adilio Arriaza Rodas

Licda. Vilma Corina Bustamante Túchez

Licda. Marily Rosmery López Pérez

Lic. Jorge Egberto Canel García

Tercera Fase

Lic. Eddy Giovanni Miranda Medina

Licda. Diana Noemí Castillo Alonzo

Lic. Víctor Manuel Morán Ramírez

Licda. María Victoria Arreaga Maldonado

Licda. Ana Belber Contreras Montoya



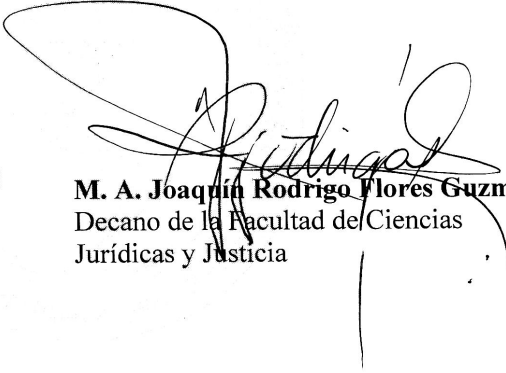
UPANA

Universidad Panamericana
"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, uno de marzo de dos mil dieciséis.-----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **NULIDAD ABSOLUTA DEL NEGOCIO JURÍDICO EN CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**, presentado por **EDGARDO ARTURO DUARTE**, 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 a la Licenciado **EDDY GEOVANNI MIRANDA MEDINA**, para que realice la tutoría del punto de tesis aprobado.




M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia

Sara Aguilar
c.c. Archivo



DICTAMEN DEL TUTOR DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **EDGARDO ARTURO DUARTE**

Título de la tesis: **NULIDAD ABSOLUTA DEL NEGOCIO JURÍDICO EN CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**

El Tutor de Tesis,

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 estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

Segundo: Que ha leído el informe de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención realizó la investigación de rigor, atendiendo a un método y técnicas propias de esta modalidad académica.

Tercero: Que ha realizado todas las correcciones de contenido que le fueron planteadas en su oportunidad.

Cuarto: Que dicho trabajo reúne las calidades necesarias de una Tesis de Licenciatura.

Por tanto,

En su calidad de Tutor de Tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 13 de abril de 2016

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"


Lic. Eddy Giovanni Miranda Medina
Tutor de Tesis

Sara Aguilar
c.c. Archivo



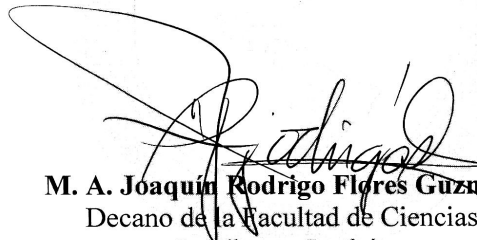


UPANA

Universidad Panamericana
"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, cuatro de mayo de dos mil dieciséis.-----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **NULIDAD ABSOLUTA DEL NEGOCIO JURÍDICO EN CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**, presentado por **EDGARDO ARTURO DUARTE**, 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 Licenciado **MARIO SALAZAR MARROQUIN**, para que realice una revisión del trabajo presentado y emita su dictamen en forma pertinente.



M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia



Sara Aguilar
c.c. Archivo



UPANA
Universidad Panamericana
"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

DICTAMEN DEL REVISOR DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **EDGARDO ARTURO DUARTE**

Título de la tesis: **NULIDAD ABSOLUTA DEL NEGOCIO JURÍDICO EN CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**

El Revisor de Tesis,

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 estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

Segundo: Que ha leído el informe de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención realizó su trabajo atendiendo a un método y técnicas propias de esta modalidad académica.

Tercero: Que ha realizado todas las correcciones de redacción y estilo que le fueron planteadas en su oportunidad.

Cuarto: Que dicho trabajo reúne las calidades necesarias de una Tesis de Licenciatura.

Por tanto,

En su calidad de Revisor de Tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 8 de junio de 2016

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

Lic. Mario Alfredo Salazar Marroquín
Revisor Metodológico de Tesis



Sara Aguilar
c.c. Archivo



DICTAMEN DEL COORDINADOR DEL DEPARTAMENTO DE TESIS

Nombre del Estudiante: **EDGARDO ARTURO DUARTE**

Título de la tesis: **NULIDAD ABSOLUTA DEL NEGOCIO JURÍDICO EN CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**

El Coordinador del departamento de Tesis de Licenciatura,

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 estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

Segundo: Que el tutor responsable de dirigir su elaboración ha emitido dictamen favorable respecto al contenido del mismo.

Tercero: Que el revisor ha emitido dictamen favorable respecto a la redacción y estilo.

Cuarto: Que se tienen a la vista los dictámenes favorables del tutor y revisor respectivamente.

Por tanto,

En su calidad de Coordinador del departamento de tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 11 de agosto de 2016

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

Dr. Erick Alfonso Álvarez Mancilla
Coordinador del Departamento de tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia





ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: EDGARDO ARTURO DUARTE

Título de la tesis: NULIDAD ABSOLUTA DEL NEGOCIO JURÍDICO EN CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

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, Revisor, y del Coordinador de del Departamento de Tesis, en tales dictámenes consta que el (la) estudiante en mención ha completado satisfactoriamente los requisitos académicos y administrativos vigentes para el desarrollo de la Tesis de Licenciatura.

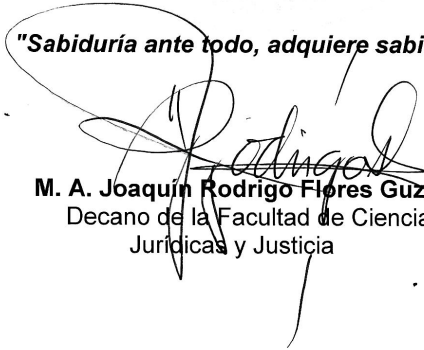
Tercero: Que tengo a la vista el documento, *declaración jurada del estudiante*, donde consta que el (la) estudiante autor de la presente tesis manifiesta, bajo juramento, que ha respetado los derechos de autor de las fuentes consultadas y ha reconocido los créditos correspondientes; así como la aceptación 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, 22 de agosto de 2016

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"


M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia



Sara Aguilar
c.c. Archivo



En la ciudad de Guatemala, el día catorce de julio del dos mil dieciséis, siendo las diez horas en punto, yo, ANABEL FONG CONTRERAS, Notaria, Me encuentro Constituida en la sede Central de la Universidad Panamericana, ubicada en la Diagonal treinta y cuatro, treinta y uno guion cuarenta y tres, zona dieciséis, de esta ciudad, en donde soy requerido por el señor EDGARDO ARTURO DUARTE de cincuenta y seis años de edad, soltero, guatemalteco, estudiante, de este domicilio, quien se identifica con el Documento Personal de Identificación (DPI) con el Código Único de Identificación (CUI), numero DOS MIL SETECIENTOS OCHO (2708), OCHENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO (88454), CERO QUINIENTOS OCHO (0508), extendido por el Registro Nacional de las Personas (Renap) de la República de Guatemala. El objeto del requerimiento, es hacer constar su DECLARACION JURADA de conformidad con las siguientes clausulas: PRIMERA: Manifiesta el señor EDGARDO ARTURO DUARTE 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: NULIDAD ABSOLUTA DEL NEGOCIO JURIDICO EN CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE; 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 de un solo lado, que numero, sello y firmo, a la cual le adhiero los timbres para cubrir los impuestos correspondientes que determinan las leyes respectivas: un timbre notarial de diez quetzales con serie Y con numero setecientos sesenta y tres mil doscientos cincuenta (Y-0763250), y un timbre fiscal por el valor de cincuenta centavos con número cinco millones novecientos setenta y un mil doscientos cincuenta y seis. Leo lo escrito al requirente, quien enterado de su contenido, objeto, validez, y demás efectos legales, la acepta, ratifica y firma con la Notaria que autoriza. DOY FE DE TODO LO EXPUESTO.

F.

Ante Mí:

Licda. Anabel Fong Contreras
ABOGADA Y NOTARIA

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

ACTO QUE DEDICO A:

DIOS: POR HABERME DADO ENTENDIMIENTO Y SABIDURIA.

MI MADRE: QUE ME DIO LA VIDA. Q.E.P.D.

MI HERMANA: ANABEL FONG CONTRERAS, LICENCIADA, ABOGADA Y NOTARIA, POR TODO EL APOYO BRINDADO A LO LARGO DE TODA MI CARRERA.

MIS HIJOS: POR SU AMOR, APOYO, PACIENCIA, Y COMPRENSION PARA LOGRAR MIS METAS.

CARLOTA MARIA GONZALEZ DE LEON: POR SU APOYO INCONDICIONAL.

TODA MI FAMILIA: HERMANOS, TIAS, PRIMOS, POR SUS MUESTRAS DE CARIÑO Y APOYO EN TODA MI CARRERA.

A MIS CATEDRATICOS: POR SUS ENSEÑANZAS Y TRANSMISION DE CONOCIMIENTOS QUE FUERON ELEMENTALES EN TODA MI CARRERA

A MIS COMPAÑEROS: POR SU AMISTAD Y ESTIMA.

MIS TUTORES DE TESIS: POR SUS ENSEÑANZAS Y APOYO BRINDADO.

Contenido

	Página
Resumen	i
Palabras clave	i
Introducción	ii
El contrato	1
Nulidad	25
Medios de Prueba	58
Conclusiones	67
Referencias	68

Resumen

Nulidad absoluta del negocio jurídico en contratos de compraventa de bien inmueble, es la sanción más grave que puede sufrir un contrato, en los juicios de nulidad absoluta juegan un papel importante y en gran medida los llamados medios de prueba ya que de ellos depende el éxito de la demanda, conforme el estudio que se realizó se estableció lo complejo que es plantear una acción de nulidad contra un contrato celebrado por las partes, pues en ellos está plasmada la voluntad de las partes, no obstante que puede existir en dicho contrato un vicio que lo hizo nulo, si los medios de prueba no son acorde al juicio donde el actor soporta la carga de la prueba, la acción de nulidad es ineficaz, debido a ello existe un alto índice de demandas de esta naturaleza que fueron planteadas y no prosperaron por la falta de prueba, se considera que la prueba presentada por el actor no fue suficiente para destruir el negocio jurídico, ya que el mismo está revestido de una presunción de fe pública por el notario autorizante.

Palabras clave: El contrato. El negocio jurídico. La nulidad. La nulidad absoluta. Los medios de prueba.

Introducción

La nulidad absoluta del negocio jurídico contenido en los contratos de compraventa de bienes inmuebles es de importancia en la actualidad ya que por medio de esta institución, el negocio jurídico podría ser declarado nulo por el juzgador en virtud de existir un vicio. La teoría de nulidad absoluta desarrollada por los franceses al igual que el negocio jurídico desarrollado por los alemanes, son doctrinas adoptadas por el ordenamiento jurídico guatemalteco, con gran aplicación en el Derecho Civil vigente.

El presente estudio resulta interesante porque trata de conocer los diferentes aspectos jurídicos de la nulidad absoluta ya que la misma está ligada a otras instituciones que le sirven de soporte en su aplicación. La nulidad absoluta es un tema de gran trascendencia jurídica debido a lo complicado que es en sí, el hecho de demostrar al juzgador que en el negocio jurídico existe nulidad, no obstante de preexistir suficiente doctrina y jurisprudencia en relación a esta institución.

El problema a estudiar sobre la nulidad absoluta contenido en un contrato de compraventa de bien inmueble se hará, porque existe

inquietud del porque la mayoría de esta clase de juicios no prosperaban, ya fuere porque iban mal planteadas las demandas, alguna de las partes desistía, el actor fallece, llegar a una conciliación entre otras, se analizara varias sentencias de nulidad emitidas por la sala de apelaciones para determinar el problema del porque esta clases de juicios no prosperaban, el objetivo principal de la investigación será probar si los medios de prueba son suficientes para invocar la nulidad absoluta del negocio jurídico, la metodología a utilizar será, la técnica bibliográfica y la documental así como el método sintético que permite realizar una síntesis de los procedimientos partiendo de elementos jurídicos de la institución de nulidad absoluta, la técnica bibliográfica y la documental se relaciona con la finalidad de obtener resultados positivos dentro de una labor constante y ordenada, dichos métodos y técnicas serán utilizados en cada capítulo contenido en el trabajo de tesis, tanto para tratadistas extranjeros como nacionales con los conocimientos en relación al tema a investigar. En el transcurso de la investigación se estudiara los conceptos básicos referentes al tema, con base a la bibliografía se analizará la nulidad absoluta del negocio jurídico que se refiere el presente estudio. Los medios de prueba juegan un papel decisivo en esta clase de juicios, pues a través de ellos se podrá identificar si es factible interponer la demanda de nulidad absoluta del negocio jurídico.

El título primero se estudia la figura del contrato, las características del contrato de compraventa, los contratos nulos y los contratos solemnes, estas instituciones son importantes porque la nulidad opera dentro de los contratos, aunado a ello el contrato tiene sus características, entre ellas que es solemne debe de realizarse en escritura pública para que pueda invocarse posteriormente la nulidad, razón por la cual se incluyen dentro del presente trabajo. En el título segundo se analizara la teoría general de las nulidades, la definición del negocio jurídico, la nulidad absoluta, los vicios en la declaración de la voluntad, son instituciones elementales en derecho civil, se realiza un estudio de la nulidad absoluta existente en el ordenamiento guatemalteco, se entra a conocer lo que es en si el negocio jurídico, que no es más lo que se plasmara en el instrumento público.

Se examinaran todos los medios de prueba que se encuentran en el Código Procesal Civil y Mercantil ya que estos servirán al actor para abordar la nulidad. Entre los medios de prueba importantes son; la prueba documental, dictamen de expertos, declaración de parte, declaración de testigos y el reconocimiento judicial entre otros.

Nulidad absoluta del negocio jurídico en contratos de compraventa de bien inmueble

El Contrato

El contrato tiene orígenes históricos en la época del Derecho romano, asimismo la palabra contrato es común oírla entre las personas, pues en el Código Civil regula que existen contratos verbales, contratos por teléfono, contratos a futuro, contratos atípicos, entre otros, existe inmensidad de contratos y el autor Buen Lozano citado por Muñoz indica: "...que el contrato es un acuerdo de voluntades..." (2012 pág. 5) es decir por medio del cual los interesados se obligan a respetar lo convenido, el Código Civil guatemalteco tiene fusionadas doctrinas francesas, españolas, e italianas, Al respecto Aguilar establece:

...En los orígenes de nuestra cultura propia y actual (lo que no significa no ir más allá del Derecho Romano (...)) En este orden de ideas, la conclusión es obvia: el contrato como categoría es manifestación del consentimiento y así pasa a través de DOMAT y POTHIER, al Código de Napoleón y al resto de los Códigos Civiles; los cuales como es sabido no solo son tributarios del ideario iusnaturalista sino también de la ideología liberal o liberal – individualista, triunfante desde la revolución francesa. (2008 pág. 58-61)

Es indudable que el Derecho Romano es punto de partida para el derecho de todas las naciones, sin embargo es de observar que surgieron otras doctrinas jurídicas, como la francesa, conocida regularmente como el Código de Napoleón, que vino a revolucionar parte del derecho romano y el derecho en sí de otras naciones.

El autor del libro virtual de Derecho Civil I. Parte General del derecho Civil Patrimonial, establece que tras el surgimiento y triunfo de la revolución francesa surgieron instituciones de derecho que fueron absorbidas por muchos países y lo establece así:

... la formación de los derechos civiles modernos fue un proceso largo y complejo en el que se contrapusieron y relacionaron varios elementos: romanos, germánicos, canónicos y otros. A finales del siglo XVIII surge la codificación como fenómeno ideológico y jurídico (...) el primer y más conocido fruto de la codificación es el Código Civil de los franceses o Código de Napoleón (1804). Tras la invasión napoleónica, en el proyecto de la Constitución de -Bayona- impuesta por los franceses se estableció que el Derecho Civil francés se aplicaría a España y las Indias. (https://www.ups.edu/dretcivil/_pdf/mat_fernando/civiluno.pdf recuperado 28-3-2016)

Como lo establece la historia jurídica de las naciones, existe una influencia europea en referencia a las doctrinas que fueron desarrolladas por naciones romanas, francesas, germánicas entre otras y que fueron llenando el vacío legal que existe en los países que

necesitaban contar con un Código Civil, en el caso de Guatemala por encomienda del Presidente de esa época se eligió a Ojeda Salazar para hacer la Compilación del Código Civil para Guatemala del cual Aguilar se expresa así:

Ojeda Salazar al formular el proyecto del Código Civil guatemalteco tomo el modelo de la nulidad absoluta y relativa que desarrollo con gran extensión y profundidad de la doctrina y jurisprudencia francesa y se regulo en los códigos chileno, argentino y mexicano. El modelo tomado lo inserto, siguiendo con ello la metodología del código argentino dentro del cuadro general del acto nulo y en el acto anulable, regulados con precisión en los códigos de Brasil y Perú... (2006 pág. 449)

Haciendo la referencia anterior se puede comentar que algunas instituciones del derecho civil europeo fueron sometidas análisis y a mejoras haciendo una fusión de estas, pero el problema surge cuando hay que aplicarla a instituciones y que sin duda se han ido asentando conforme los fallos existentes de la Corte Suprema de Justicia, otro problema que surge es que la doctrina europea a evolucionado, en tanto que el Código Civil guatemalteco mantiene todavía en vigencia leyes que no son acorde a la época.

El Código Civil en el artículo 1517 establece: hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar, o extinguir alguna obligación. El artículo es claro y establece una relación jurídica

patrimonial entre las partes que nace del mismo contrato, fundamentalmente es una operación económica que consiste en un intercambio de bienes y servicios, de esa forma se puede afirmar que en el contrato va inmersa la autonomía de la voluntad, elementos necesarios y esenciales inherentes en los seres humanos como lo es la igualdad, la voluntad y la libertad, así también es capaz de alterar todo el ordenamiento jurídico cuando un contrato no se apega a la normativa legal.

En la legislación guatemalteca se establece que no sólo las cosas que existen pueden ser susceptibles u objeto de contrato, si no las que se espera que existan, pero es necesario que una y las otras estén en una forma determinada en cuanto a su género. Independientemente de lo que se ha manifestado en referencia al contrato, es importante determinar que el tipo de contrato al que se refiere en la presente investigación debe de ser autorizado en escritura pública y debe llevar formalidades para documentar el negocio jurídico.

El artículo 1574 del Código Civil estipula la forma de los contratos, y establece que. Toda persona puede contratar y obligarse 1°. Por escritura pública; 2°. Por documento privado o por acta levantada ante el alcalde del lugar; 3°. Por correspondencia; y 4°. Verbalmente.

Además indica la legislación que el contrato cuyo valor exceda de trescientos quetzales debe de constar por escrito y así mismo indica que si el contrato fuere mercantil puede hacerse verbalmente si no pasa de mil quetzales, también indica que los contratos que tengan que inscribirse y anotarse en los registros respectivos cualquiera que sea el valor deben de constar en escritura pública.

Para Muñoz el contrato es:

Es un acuerdo de voluntades y no solo un intercambio de declaraciones. Al afirmar que persiguen fines distintos, lo basa en que el derecho es una parte, es siempre diferente al derecho de la otra. La adecuación a la ley y las buenas costumbres, radica en que las voluntades deben de recaer sobre un objeto lícito y que no contravenga las disposiciones legales prohibitivas o de interés público.

Es generalmente consensual, y excepcionalmente formal, debido a que no en todos los casos se exige la formalidad, pero que si se esté de acuerdo con la cosa y el precio.

Sirve para la creación y transmisión, como también para la modificación y extinción de obligaciones.

Al señalar que es inmediata, diferida, o condicionada, temporal o permanente, se está refiriendo a las modalidades del contrato.

Finalmente al indicar que es contenido de obligaciones y derechos de contenido patrimonial, es debido a que ha llegado a la conclusión que el contrato de manera directa o indirecta siempre tiene contenido patrimonial.

El contrato es un acuerdo en que las partes intervienen en el mismo, voluntariamente se obligan al cumplimiento de una prestación determinada. (2012 pág. 5)

Entonces definido el contrato que no es más que dos o más personas convienen crear, modificar o extinguir una obligación, porque la

obligación va inmersa dentro del contrato y no es más que el vínculo de derecho por el cual una persona es constreñida hacia otra a dar, hacer, o a no hacer alguna cosa, todo contrato tiene elementos esenciales así para Muñoz:

Los elementos esenciales del contrato son el consentimiento y el objeto, mientras que los accidentales son la condición y el término. “¿Que se entiende por elemento del contrato?” el elemento del contrato es algo que forma parte integrante del mismo y en cuya ausencia no podría concebirse su existencia. (2012 pág. 5)

Los elementos son los que le dan vida al contrato pues sin ellos no existiría el mismo, es importante que dentro de los contratos existan los elementos esenciales para que estos no sean susceptibles de nulidad, dicho de otra forma en los contratos de compraventa de bien inmueble tiene que existir el consentimiento, que no es más que el acuerdo de las voluntades para la transmisión de las obligaciones y derechos, entonces Ossorio define el contrato de compraventa así:

El contrato de compraventa lo define con claridad el Código Civil argentino, al expresar que habrá compra y venta cuando una de las partes se obligare a transferir a la otras la propiedad de una cosa, y esta se obligare a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero. Es un contrato consensual, por cuanto se perfecciona con el consentimiento de las partes respecto a las condiciones del negocio; sinalagmático, porque exige prestaciones recíprocas; oneroso, desde el momento que requiere por una parte la entrega de la cosa y por la otra el pago de un precio, y conmutativo, pues las recíprocas prestaciones han de ser equitativas. (2012 Pág. 26)

Esta definición es una de las más acertadas en referencia al contrato de compraventa, porque establece claramente las obligaciones que cada una de las partes tiene al suscribir dicho contrato, así mismo establece en esa misma definición algunas características del mismo contrato, siendo esta una definición bastante completa. Es elemental que para que exista contrato la escritura pública debe de llevar ciertos requisitos esenciales para que el negocio jurídico nazca a la vida jurídica y están comprendidos en Decreto Ley 314, Código de Notariado en su artículo 31 el cual establece las formalidades esenciales de los instrumentos públicos, se menciona lo anterior en virtud que dentro del instrumento público queda plasmado el negocio jurídico.

Siendo dichas formalidades las siguientes, 1º el lugar y la fecha del otorgamiento; 2º. El nombre y apellido de los otorgantes; 3º. Razón de haber tenido a la vista los documentos que acreditan la representación legal suficiente de quien comparezca en nombre de otro; 4º. La intervención de un intérprete, cuando el otorgante ignore el español; 5º. La relación del acto o contrato, con sus modalidades; y 6º. Las firmas de los que intervienen en el acto o contrato, o la impresión digital es su caso.

El Código Civil en su artículo 1251 establece “que el negocio jurídico requiere para su validez capacidad legal del sujeto que declara la voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio, y objeto lícito” que son elementos que deben de existir al realizar el negocio jurídico, debido a que el contrato de compraventa de bien inmueble es solemne debe de ir en escritura pública, para que tenga validez. Sin embargo coexisten dos normas jurídicas diferentes una emitida por el Código de Notariado y la otra por el Código Civil, la primera es fundamental porque son los requisitos que tiene que llevar toda escritura pública, en tanto que lo otro existe en el contenido o indicado como el negocio jurídico, con análisis de los elementos del artículo 1251 donde indica que el negocio jurídico tenga validez debe de existir la capacidad legal del sujeto que declara la voluntad, esto no es más que las personas que intervienen en un contrato civil deben de ser capaces o aptas para realizarlo.

El otro elemento es el consentimiento, que es un requisito esencial que tiene más relevancia que los demás, de otro punto de vista si hay consenso hay contrato y si no hay consenso de lo contrario no existe el contrato, el consentimiento no es más que la manifestación de la unión de las voluntades para llegar a un acuerdo a la celebración de un contrato, entonces se analiza el tercer elemento de este contrato que

sería objeto. El artículo 1538 del Código Civil establece lo referente: objeto del contrato. No solo las cosas que existen pueden ser objeto de los contratos, si no las que se espera que existan; pero es necesario que las unas y las otras estén determinadas, a lo menos, en cuanto a género. La cantidad puede ser incierta con tal que el contrato fije las reglas o contenga datos que sirvan para determinarla.

Los hechos han de ser posibles, determinados y en cumplimiento han de tener interés los contratantes. Al analizar el concepto se determina que el objeto recae jurídicamente en los bienes, los servicios o las conductas de la relación jurídica que afecta dicho contrato, en el contrato de compraventa de bien inmueble el objeto podría ser el bien inmueble, en otro orden de ideas el consentimiento se une al objeto y se ve claro como el consentimiento se proyecta al objeto, quedando claro que el contrato de compraventa de bien inmueble se perfecciona cuando el consentimiento de las partes recae en un mismo objeto, una parte tiene la intención de comprar y la otra parte tiene la intención de vender, recayendo esto en el consentimiento hacia el objeto o sea ambas partes emiten un consentimiento hacia el objeto.

El objeto del contrato trae aparejado requisitos, estos podrían ser según Aguilar:

Que sea posible: ellos significa el objeto ha de existir al momento de la celebración del contrato, pudiendo recaer también en cosas futuras, siempre que su existencia sea posible (...) Que sea lícito, la ilicitud del bien supone que esta fuera del comercio de los hombres; mientras que los servicios se estiman ilícitos cuando van en contra de la ley imperativa, las buenas costumbres, o el orden público. Las cosas como objeto de un contrato no son cosas lícitas o ilícitas sin que lo lícito o lo ilícito será el traficar o comerciar con ellas... (2008 pág. 211,212)

Se puede intuir que las cosas ilícitas no están disponibles para la negociación jurídica, porque la esencia es ilícita, sin embargo se pueden pactar y realizar las compraventas que las partes requieran, pero la dificultad surge cuando aparece el verdadero dueño de la propiedad que se negoció en forma ilícita, es ahí donde se inicia la controversia, ya que todos los contratos que se hicieron a partir del origen ilícito quedan afectados por determinada ilicitud. Así mismo en el artículo que precede se indica que el objeto debe de ser determinado, por lo menos individualizado y distinguido, en su especie, calidad y cantidad, en cuanto a la compraventa de bienes inmuebles y de derechos reales sobre los inmuebles se rige por la compraventa normal aunque el objeto del contrato se necesita que se plasme en escritura pública, sin embargo la Corte Suprema de Justicia en fecha seis de marzo del año de mil novecientos setenta y nueve, citada por Viteri:

... La compraventa de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, no se perfecciona por el solo consentimiento de las partes, sino que requiere

además la inscripción del contrato en el Registro General de la Propiedad. Además agrega que ese criterio se basa en la interpretación de los artículos sui generis 1125, inciso 2, 1,518, 1519, 1,576 y 1,808 del Código Civil. (2002:159)

La Corte Suprema de Justicia expuso el punto de vista en referencia a que no solo con el consentimiento de las partes, el contrato era perfecto, si no que dicho contrato debe estar razonado por el Registro General de la Propiedad, siempre refiriéndose a los contratos que tienen que ser inscritos en el Registro General de la Propiedad, entonces tomando este punto de vista de la Corte Suprema de Justicia, se puede concluir que el contrato de compraventa debe de ser inscrito en el registro respectivo para que tenga validez el negocio jurídico que se manifestó en él.

El contrato de compraventa

El contrato de compraventa es un contrato traslativo de dominio, donde por efecto inmediato se transfiere la propiedad o derecho, es una institución básica en el derecho civil además existen muchas definiciones doctrinales y legales sin embargo Muñoz define el contrato de compraventa así: “la compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar en propiedad una cosa y la otra a pagarla en dinero.” (Muñoz, 2012 pág. 26)

En efecto cuando el negocio jurídico de la compraventa de bien inmueble se perfecciona, una de las partes tiene que entregar la propiedad y la otra pagar el precio de los bienes. Sin embargo para Federico Puig Peña, el contrato de compraventa lo define así:

Aporta la definición de la legislación española, artículo 1455 del Código Civil al decir que “Por el contrato de compraventa uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente. (1976 Pág. 449, 450)

Esta es una definición similar a la del Código Civil Guatemalteco, donde se determina que el contrato es consensuado, bilateral que son los esenciales, aunado a ello la obligatoriedad que se desprende del artículo, siendo similares unos a otros.

Así mismo para Ossorio citado por Muñoz, lo define de la siguiente forma:

Es un contrato que con toda claridad define el Código Civil argentino al expresar “que habrá compraventa cuando una de las partes se obliga a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y este se obliga a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero.” (2012 pág. 26)

Este artículo es definido por Ossorio y corresponde al Código Civil argentino, las definiciones son similares, algunas palabras cambian, y al respecto a la definición del Código Civil Guatemalteco, que en su

artículo 1790 establece: por el contrato de compraventa el vendedor transfiere la propiedad y se compromete a entregarla, y el comprador se obliga a pagar el precio.

La definición establecida en el Código Civil guatemalteco es más concreta porque se limita a que el vendedor transfiere los bienes y el comprador paga por el bien la existiendo una obligación entre las partes una parte en pagar el precio y la otra parte en dar la propiedad.

Todos los contratos tienen su clasificación y características, el contrato de compraventa tiene las siguientes características, según Viteri:

Es consensual. El contrato de compraventa queda perfecto entre las partes desde el momento en que convienen en la cosa y en el precio, aunque ni la una ni la otra se hayan entregado. Por lo tanto existe el contrato entre las partes, desde que hay un acuerdo de voluntades acerca de la cosa objeto del negocio y precio a pagarse por ella. (2002 pág. 134)

Así mismo el contrato queda perfecto en el momento en que las partes se ponen de acuerdo en la celebración de dicho contrato, tanto en el bien como en el precio.

Así mismo Aguilar establece que el contrato de compraventa es:

Es traslativo de dominio. Esta característica representa un efecto natural del contrato de compraventa, pues trasmite la propiedad de un bien al comprador y por consiguiente sirve de título para la transmisión de la propiedad, como resulta del artículo 1790 del Código Civil. Es decir, el vendedor se obliga a transmitir la propiedad del bien vendido, siendo dicho resultado la finalidad perseguida por el comprador: la adquisición en propiedad de aquella. (2009 pág. 16)

En efecto es traslativo de dominio, cuando ya se celebró el contrato la parte vendedora tiene que trasladar el bien inmueble en este caso al comprador, de otra forma firmar la escritura traslativa de dominio, donde la propiedad queda inscrita a favor de la persona que compra.

En consecuencia Viteri indica que el contrato de compraventa es:

Es bilateral. La compraventa es un contrato bilateral por excelencia, ya que tanto el comprador como el vendedor resultan obligados: uno a entregar la cosa cuya propiedad transmitió al comprador y el otro, a pagar el precio. No habría compraventa, si no donación, si el comprador no tiene la obligación de pagar el precio y tampoco habría compraventa si el vendedor no tiene que entregar la cosa en propiedad al comprador. (2002 pág.135)

Ciertamente la compraventa es bilateral porque existen dos personas una que compra y la otra que vende y al mismo tiempo se obligan una a entregar los bienes y la otra a pagar el precio por lo que recibió.

De esa cuenta también Aguilar manifiesta que el contrato de compraventa es:

Oneroso. En la compraventa se establecen gravámenes y derechos recíprocos, en virtud de que así como el vendedor tiene la obligación de entregar el bien en propiedad al comprador, tiene también el derecho de recibir de este el precio en dinero e igualmente, a la obligación del comprador de pagar el precio en dinero, está vinculando el derecho que él tiene a que se le transmita la propiedad del bien y se le entregue esta. (2009 pág. 16)

Efectivamente un contrato es oneroso cuando existen obligaciones que las partes tienen que cumplir al realizar el negocio jurídico, una parte en pagar por lo que recibió y la otra en entregar la propiedad.

Consecuentemente Muñoz establece que el contrato de compraventa es conmutativo: “Porque las prestaciones son ciertas y equivalentes. Solo por excepción puede ser aleatorio como sucede cuando la venta es de una cosa que no existe pero se espera que exista o no” (Muñoz pág. 28)

En efecto un contrato es conmutativo cuando una de las partes o las dos saben cuándo es un beneficio o una pérdida.

Así también establece Viteri que el contrato de compraventa es “Sinalagmático perfecto. Desde el origen del contrato de compraventa, se crean obligaciones recíprocas de las partes, de modo que cada uno es a su vez acreedor y deudor del otro.” (2002 pág. 136)

Esta característica es similar a la bilateral, pues desde que nace el contrato se crean obligaciones y ambas partes tienen que cumplirlas.

En consecuencia Muñoz expresa que el contrato de compraventa es:

De ejecución instantánea. “Sus obligaciones son susceptibles de cumplirse una vez perfeccionado el contrato.” (2012 pág. 28)

Esta característica indica que el contrato de compraventa en este caso de bien inmueble, es de ejecución instantánea ya que es traslativo de dominio y el mismo se cumple desde que ambas partes firman el contrato ante el notario, y este a la vez se compromete de registrar dicha escritura nombre del comprador y todas las responsabilidades que surgen posterior a la inscripción.

Finalmente Viteri explica que el contrato de compraventa es:

Solemne. En lo que se refiere a la producción de efectos hacia terceros en caso de compraventa de inmuebles y de otros bienes y de otros sujetos a registro, pues es necesario que el contrato se formalice en escritura pública y se inscriba en el Registro General de la Propiedad. La falta de formalidades o de inscripción en el Registro no provoca la nulidad, ni la ineficacia total del contrato, pues tiene plena validez entre las partes... (2002 pág. 136)

El contrato de compraventa es solemne porque va revestido de ciertas formalidades, o sea tiene que ser redactado en hoja de protocolo y posteriormente firmado por las partes y después dicho contrato tiene

que ser inscrito en el Registro General de la Propiedad para que surta los efectos.

Las definiciones referentes a las características del contrato de compraventa son aceptadas por la legislación guatemalteca y estas tienen que respetarse al realizar el negocio jurídico, el notario tiene una función esencial en la realización de los contratos ya que él es el encargado de asesorar a las partes y de moldear el instrumento público donde va plasmado el negocio jurídico con todas las formalidades de ley contempladas en el Código de Notariado de conformidad con la voluntad de las partes en referencia los términos que se estipularan en el documento, como se trata de una compraventa de un bien inmueble, esta debe de redactarse en hoja de papel especial para protocolo con todas las solemnidades de ley, para que esta sea perfecta y se puede inscribir en el Registro respectivo.

Sin embargo el Código Civil también indica algunas características generales que deben de contener los contratos, como lo estipulan los artículos 1587 al 1592. El contrato de compraventa de bien inmueble es un contrato esencialmente formal, real y solemne, donde las partes han llegado a un acuerdo mutuo de realizar un negocio jurídico de acuerdo a la buena fe y la voluntad de las partes, el contrato de

compraventa es un contrato perfecto porque las partes hay llegado a un acuerdo, sin embargo este contrato puede ser redargüido de nulidad si no se observan los requisitos esenciales para la existencia, contemplados en el Código Civil.

El contrato solemne

Debe de entenderse por contrato solemne todos aquellos contratos que se realizan en escritura pública, el contrato de compraventa de bien inmueble es eminentemente solemne, formal, y real, principal si falta alguna formalidad contemplada en el artículo 31 del Código de Notariado el contrato podría cancelarse o ampliarse dependiendo del caso, en otros términos el contrato de compraventa debe de realizarse rigurosamente en escritura pública con todos los requisitos de ley, para que este pueda inscribirse en el registro respectivo, en todo caso si el instrumento público fuera nulo por cualquier causa, se está frente a una nulidad Instrumental, que no es el objetivo del estudio, por lo que interesa es desarrollar la nulidad absoluta del negocio jurídico.

En el caso nulidad absoluta del contrato de compraventa de bien inmueble, por ser un contrato solemne este definitivamente se tiene que realizar en escritura pública y para el efecto con todas las

formalidades que establece el código de notariado, es importante recordar que la nulidad del instrumento público y la nulidad absoluta del negocio jurídico, son instituciones completamente diferentes, una es regulada por el Código de Notariado en su artículo 32 y la otra es regulada por el Código Civil, en su artículo 1301, para fines de estudio y la que interesa y desarrollar es la nulidad absoluta del negocio jurídico, la cual se desarrolla más adelante.

Interpretación de los contratos

Un contrato se debe de interpretar el sentido literal de las cláusulas así mismo también deben de interpretarse a la buena fe la las personas, debido a que en la normativa guatemalteca existen infinidad de contratos unos realizados ante la presencia de notarios y otros realizados por la voluntad de las partes donde no interviene el notario, por ejemplo, un contrato de póliza, un contrato de fianza entre otros, existen inmensidad de contratos donde el notario no comparece y si únicamente la voluntad de las partes y a la buena fe de ellas, pero se debe de interpretar el alcance y sentido de la declaración de voluntad, porque suele pasar que las clausulas estén erróneamente mal puestas dando otro sentido al contrato, o caso contrario que la voluntad de persona no exista y este sea un contrato aparentemente legal, pero en

esencia tiene un vicio y lo hace nulo porque una de las partes no dio el consentimiento.

Para la de interpretación de un contrato como premisa fundamental es obtener la calificación del contrato, esto es como dice Aguilar: “identificar el tipo o esquema contractual (típico o atípico) celebrado, para determinar entre otras cosas, el régimen legal o imperativo o, cuando menos, las normas supletorias de dicho contrato.” (2008 pág. 395)

Es claro que para interpretar un contrato se tiene que identificar el tipo de contrato a que se refiere las cláusulas y las normas que lo rigen, de esa cuenta la jurisprudencia guatemalteca guarda una línea constante en cuanto a la doctrina, así mismo Aguilar indica “... los contratos son lo que son y no lo que digan las partes contratantes...” (2008 pág. 395)

Esto es claro porque las partes posteriormente le pueden dar una interpretación diferente a dicho contrato, o sea una calificación no real en el sentido y alcance de la declaración de la voluntad, en suma si conocemos el contenido real del contrato lo podemos calificar y ver qué tipo de contrato es, aunado a ello se puede determinar que normas son aplicables o a que normas se comprometieron las partes.

El artículo 1519 del Código Civil es una herramienta eficaz en el momento de la integración de un contrato, porque es un precepto de carácter imperativo y que se aplica con cierta independencia a la voluntad de las partes, integrar un contrato significa completarlo, llenar lagunas y para eso se hace de dos formas, por medio de la llamada auto integración y la otra heterointegración, la primera de ellas consiste en poder integrar las lagunas que existen en el contrato y esto no es más que la aplicación del propio derecho uniforme, no actuado como norma, si no como principio de derecho en que ella se apoya siempre aplicando a los preceptos legales. Aguilar expresa que el auto integración es:

Integrar los vacíos producidos por la falta de reglas concretas acudiendo al resto del propio contrato (auto integración) deduciendo la solución del caso no previsto expresamente, de las líneas generales establecidas por la voluntad de las partes. A esta voluntad se debe de atender con preferencia, pues ella es el origen del contrato y determinante de la finalidad perseguida y del tipo adoptado... (2008 pág. 403)

En efecto como afirma el autor del párrafo que antecede, la auto integración es integrar los vacíos existenciales en el contrato por falta de reglas, y deducir lo que la voluntad de las partes expresaron en determinado contrato, pues esta voluntad da origen al contrato, de otro modo van aparejados la voluntad de las partes y las lagunas que existen al integrar un contrato, esto se refiere cuando en un contrato

existen más de cuarenta cláusulas, por decir un ejemplo, una transacción que se realice con una empresa que fabrica una hidroeléctrica, y que de alguna forma se formó un litigio, entonces es el juzgador el que tiene que intervenir para darle solución al caso analizado, desde luego con la normativa existente para resolver el problema, es obvio que dentro del contrato de compraventa de bien inmueble también puedan suceder estas cuestiones y que estas en el momento dan lugar a plantear la nulidad del negocio.

Un ejemplo sencillo en referente a la nulidad del negocio jurídico de un bien inmueble con trascendencia jurídica, podría ser cuando una persona compra un bien inmueble y sucede que cuando se inicia la construcción del mismo, el comprador se percató que el suelo es sumamente arenoso y la construcción no es procedente, y donde si procede la nulidad absoluta del negocio, aunque exista el consentimiento de las partes pero existe un vicio dentro del contrato susceptible de que el juez lo declare nulo.

La otra forma de integración es realizar lo que se llama una heterointegración, y Aguilar la define y la deduce del artículo 1519 así “Cuando no es posible extraer del texto una solución, tenemos que

resolver sin duda, a fin de que el contrato pueda funcionar, acudiendo a los elementos externos (heterointegración).” (2008 pág. 404)

El autor se refiere cuando no se le puede dar solución al contrato o sea que no se puede resolver, se tiene que buscar en los elementos externos que en el contrato, pudiendo ser la ley, principios generales de derecho, costumbre entre otros.

Los contratos nulos

Desde un punto de vista jurídico, los denominados contratos nulos, son todos aquellos que nacen a la vida jurídica y que por una causa anterior o contemporánea son susceptibles de ser declarados nulos, para que un contrato sea declarado nulo debe de arrastrar consigo ciertas manifestaciones de ilegalidad o inexistencia.

El ordenamiento jurídico indica que para que un negocio jurídico sea válido requiere, capacidad legal del sujeto que declara voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito, o sea que esta norma está comprendida en el Código Civil en el artículo 1251 y que si uno de los tres presupuestos enunciados no se encuentra dentro de un contrato, este es determinante para indicar que dicho contrato es nulo.

El Código Civil en el artículo 1301 señala que hay “nulidad absoluta de un negocio jurídico, cuando el objeto es contrario al orden público, o contrario a las leyes prohibitivas expresas, y por ausencia y no concurrencia de los requisitos esenciales para la existencia”, o sea que en suma son normas del derecho civil reguladas con anterioridad las que dan la pauta y establecer si es factible plantear la acción de nulidad absoluta del negocio jurídico, es indiscutible que la nulidad atacara las cláusulas contenidas dentro del negocio jurídico de este modo es indispensable que una de las partes tenga las pruebas necesarias para ejercer dicha nulidad dentro del ámbito puramente civil.

Para que un contrato se declare nulo, primero tiene que plantearse la nulidad de dicho contrato, es lógico pensar quien pretenda que se declare la nulidad del negocio jurídico, tiene que aportar pruebas al juzgador para que este en una sentencia declarativa, dentro de un juicio ordinario de conocimiento declare nulo dicho contrato, en la práctica común al juzgador le interesa que las pruebas sean contundentes para la declarar una sentencia favorable al actor aunado a ello estos juicios son sumamente largos ya que son juicios de conocimiento, se pueden aplicar todos los recursos que existen en el ordenamiento jurídico, estos procesos por naturaleza pueden durar años pero al final se dicta

una sentencia ya sea favorable o desfavorable de conformidad con las pruebas que hayan aportado y diligenciado dentro del proceso.

Nulidad

Existen diferentes conceptos de nulidad, debido a ello cada autor la plasma a su entendimiento, pero una de las definiciones más acertadas de nulidad se puede encontrar en el en el diccionario virtual de ciencias jurídicas políticas y sociales del autor Ossorio y la define así:

Ineficacia de un acto jurídico como consecuencia de carácter de las condiciones necesarias para su validez, sean ellas de fondo o de forma, o, como dicen otros autores, vicio que adolece un acto jurídico si se ha realizado con violación u omisión de ciertas formas o requisitos indispensables para considerarlo como válido, por lo cual la *nulidad* se considera ínsita en el mismo acto, sin necesidad que se haya declarado o juzgado. Se entiende que son nulos los actos jurídicos otorgados por personas incapaces a causa de su dependencia de una representación necesaria...la nulidad se entiende que es siempre de pleno derecho porque no necesita ser reclamada por la por parte interesada; inversamente a lo que sucede con la anulabilidad de los actos jurídicos, que se reputan validos mientras no sean anulados, y solo se tendrán por nulos desde el día que la sentencia así los declare. Y puede la nulidad ser completa, cuando afecta a la totalidad del acto, o parcial, si la disposición nula no afecta a otras disposiciones validas, cuando son separables. (2012 Pág. 628,629)

El concepto es bastante amplio, abarca la nulidad formal y la nulidad de fondo, anulabilidad, nulidad total, establece que es nulo, cuando en el acto jurídico existe un vicio que lo hace ineficaz, indica que la

nulidad existe cuando el contrato ha sido emitido por personas incapaces, de igual forma establece que la nulidad la puede interponer cualquier persona que tenga interés en el asunto, el concepto hace referencia a varios tipos de nulidades, por ejemplo la nulidad parcial está contenida en el Código Civil en el artículo 1308 y establece: la nulidad de una o más de las disposiciones de un negocio jurídico no perjudica a las otras, siempre que sean separables. La nulidad de la obligación principal lleva consigo las obligaciones accesorias; pero la nulidad de estas no induce la de obligación principal.

El concepto se refiere a la nulidad de forma, conocida comúnmente como nulidad instrumental, esta nulidad tiene el asidero legal en el Código de Notariado en los artículos 31 y 32 igualmente expresa de la anulabilidad o nulidad relativa, esta nulidad tiene fundamento legal en el artículo 1303 del Código Civil, y el concepto hace referencia a la nulidad completa, esta no la regula el Código Civil pero, que se refiere a la nulidad absoluta, esta tiene asidero legal en el artículo 1301 del mismo cuerpo legal.

Las nulidades que se aplican en Guatemala son la nulidad formal o instrumental, tiene fundamento legal en el Código de Notariado artículo 32, la simulación absoluta artículo 1284, la nulidad absoluta

1301, la nulidad relativa o anulabilidad 1303, nulidad parcial 1308 todas con fundamento legal en el Código Civil.

Aguilar define la nulidad así:

...La nulidad es un defecto estructural del contrato, porque deriva de una irregularidad en su formación (defectuoso, viciado, irregular, imperfecto etc.). Es también una ineficacia radical o automática en el sentido que se produce ipso jure (...) en esencia es una sanción que impone el ordenamiento a una apariencia de contrato que no reúne las condiciones de validez necesaria que la ley exige para su perfección (...) a manera de síntesis, podemos decir que la nulidad consiste en una ineficacia siempre automática, originaria y estructural, y normalmente absoluta e insanable. (2008 pág. 511, 512,518)

En efecto la nulidad es un defecto que contiene un contrato porque este no reúne las condiciones necesarias ya sea porque este viciado, defectuoso o porque no cumple con la voluntad de una de las partes, en si es una sanción que se le impone al contrato por el ordenamiento jurídico, y si este no llena los requisitos para la validez, la nulidad es absoluta e insanable.

Teoría general de la nulidad

La teoría general de la nulidad está regulada en ordenamiento jurídico guatemalteco, iniciando en el libro quinto del derecho de obligaciones comenzando por el artículo 1251 hasta el 1318 del Código Civil, en

estos artículos se comprende que la teoría general de la nulidad, da inicio en la declaración de voluntad, vicios de la declaración de voluntad, negocios condicionados, del plazo, de la simulación, de la revocación, de la nulidad, para efectos del estudio solo interesa la nulidad absoluta, se aborda cada una de ellas para especificar la diferencia que existe, pero antes se entra a conocer los antecedentes históricos del origen de las instituciones, es indudable que tienen origen en el continente europeo donde el pensamiento jurídico tuvo evolución y desarrollo; en esta gama de matices jurídicos surgieron filósofos, pensadores, y otras personalidades del pensamiento social y jurídico.

En relación a los antecedentes de esta institución Aguilar se expresa:

La teoría general de la nulidad se desarrolló sobre la base del Derecho Romano. De ahí que la buena parte de los romanistas del siglo pasado influyeron en los distintos esfuerzos de codificación que se hicieron en Europa y América Latina. Esta teoría se profundizó a medida que las soluciones, originalmente incorporadas a los códigos, demandaron clarificación, mayor precisión y concreción. El concepto básico de la nulidad *ipso jure* dio, pues, lugar, a todo un desarrollo doctrinario y jurisprudencial y a que luego se ensayaran aproximaciones diversas (...) fue el Código de Napoleón que abrió la brecha en este y otros campos... (2008 Pág. 509)

Por ello parece justa la afirmación que la nulidad se desarrolló sobre el derecho romano, ellos la conocían con el nombre de rescisión,

concepto que se utilizó por muchos años aunque posteriormente lo desarrollo Francia con el nombre de nulidad, específicamente en los territorios que se rigen por las costumbres.

Para el efecto De Caso establece lo siguiente.

En el derecho medieval cuando se hablaba de rescisión se lo hacía para referirse a los actos que carecían de efectos, es decir a los nulos, aunque es en Francia, especialmente en los territorios regidos por las costumbres, donde se lo considero como un caso especial diferente de la nulidad. Las causas de nulidad tenían origen en las costumbres o en una ordenanza real se podían alegar en juicio sin cumplir ningún otro requisito. En cambio las nulidades basadas en el derecho romano (que carecía de fuerza de ley en esos lares), no podían ser invocadas en los procesos si no que era necesario una especie de autorización (cedulas) de la cancillería de los parlamentos, a fin de conseguir la restitución como si el acto no hubiese ocurrido (*letters* de rescisión). Estas cedulas eran libradas previo pago de una contribución y sin juzgamiento previo sobre el fundamento de la cuestión. Se les llamaban *letters* de rescisión por oposición a los supuestos de anulabilidad, sin que ello importara una diferencia conceptual sustantiva. Así se distinguía entre la “acción de nulidad” a la fundada en las costumbres vigentes y ordenanzas reales, y “acción de rescisión” que se basaba en el derecho romano... (1992 Pág. 502).

De Caso aclara, esta institución jurídica en referencia a la teoría de las nulidades, manifiesta que los romanos conocían ya esa terminología con el nombre de rescisión y la aplican de una forma inapropiada porque se tiene que pagar un tributo o impuesto para poder ejercerla y así surge la llamada *letters* de rescisión, como bien manifiesta De Caso, eran aplicadas en el derecho romano y la acción de nulidad de

los francés tenía origen en los pueblos que se regían por las costumbres y eran aplicadas en el derecho francés, siendo la institución romana arcaica comparada con el concepto revolucionario de las ideas de las nulidades francesas, cuyo máximo exponente fue Marcel Planiol.

Así lo establece Miramón, respecto a Marcel Planiol, en Teorías de las Nulidades Ineficacias del Acto Jurídico:

Solo se consideró como posibles ineficacias del acto jurídico a las nulidades en que podían incurrir y distinguiendo la nulidad absoluta y la relativa, sin hacer mención a la inexistencia. La llamada teoría francesa de las nulidades, a través de uno de sus más importantes expositores Marcel Planiol, considera, por un lado, los elementos de existencia del acto jurídico y por el otro, a los requisitos de validez del mismo. Y es así, como establece la diferencia entre inexistencia y nulidad... (2012 Pág. 75)

Se hace una diferencia en lo que realmente es una nulidad absoluta y una nulidad relativa, como en la doctrina son completamente diferentes, Planiol considera que existen elementos del acto jurídico y los requisitos de validez del mismo, y es así como se establece la existencia de lo que es inexistencia y nulidad, si no existen elementos en el acto jurídico, este se estima inexistente, y por el contrario si existen los requisitos y estos son susceptibles entonces el acto se declara nulo.

Las nulidades que contiene el Código Civil guatemalteco son la Anulabilidad o Nulidad Relativa, La Nulidad Parcial, La Nulidad Absoluta, La Simulación y La Revocación, estas nulidades se aplican en Guatemala en la vía civil dentro de un juicio ordinario de conocimiento, se estudia a la nulidad absoluta contenida en un contrato de compraventa de bien inmueble y se aplica en virtud de existir vicios dentro del negocio jurídico contemplados en el artículo 1251 del Código Civil, la nulidad del negocio jurídico tiene una característica muy importante, es imprescriptible o sea no prescribe, de ahí que el actor o cualquier persona interesada la puede plantear en cualquier tiempo.

Cuando en sentencia se declara con lugar la nulidad absoluta, todos los actos quedan nulos porque el juez manda un despacho al Registro General de la Propiedad para cancelar todos aquellos actos que se realizaron a partir del acto nulo.

Definición de negocio jurídico

Sin duda esta institución fue una obra creada por los alemanes cuando sustituyen el acto jurídico por el negocio jurídico. Los antecedentes históricos del negocio jurídico Puig lo define así:

La construcción de la misma obedece a la escuela de los pandectistas, que levantaron por la vía de generalización este magnífico edificio y formularon con gran acierto y maestría su doctrina...el célebre romanista Shom define el negocio jurídico diciendo que se integra por <<una declaración de voluntad>>privada (...) Castan que es <<el acto integrado por una o varias declaraciones de voluntad privada, 19 dirigidas a la producción de un determinado efecto jurídico y a la que el derecho objetivo reconoce como base del mismo... la verdadera configuración jurídica de la tesis nos viene de los pandectistas alemanes y de ellos se extendió rápidamente a las escuelas italianas y francesas a través de Savigny. (1976 Pág. 483, 484,485).

Sin duda es uno de los grandes aportes a la ciencia jurídica la teoría del negocio jurídico, fue el alemán Federico Von Savigny quien en baso investigaciones en la llamada, declaración de la voluntad, que es uno de los pilares de su obra, hace un profundo estudio del derecho romano y surge la doctrina que rápidamente se extiende a Francia e Italia.

Aguilar expone en referencia al negocio jurídico:

El termino negocio jurídico se debe como fundamental a su dogmática a la doctrina alemana del siglo XIX, siendo especialmente significativa la aportación de SAVIGNY, cuyas líneas de pensamiento fueron las coordenadas de la construcción de todos los *pandectistas*. En una vía de sucesiva abstracción y generalización llego este autor a generalizar unos caracteres comunes a los contratos, testamentos y otras actuaciones del sujeto de derecho, en todas las cuales se apreciaba la existencia de una declaración de voluntad con el fin inmediato de engendrar o destruir una relación jurídica. El vocablo “*negotium*” se encontraba en los textos romanos y en los del antiguo derecho español, pero usado con tanta variedad de sentidos que parecía inservible para el lenguaje técnico jurídico. Por ello, no se introduce directamente en la ciencia jurídica, si no después de haber dado especial relevancia al término del acto jurídico; entonces se empleara la frase de

negocio jurídico para nombrar un tipo especial de actos jurídicos (...) puede destacarse como decisiva la obra de Savigny, que utilizando como sinónimos los términos declaración de voluntad y negocio jurídico, estudia detalladamente la problemática del negocio jurídico, concepto que después utilizo toda Europa absorbiéndolo completo Italia y hasta Francia que tenían un pensamiento desarrollado en el ambiente jurídico. (2008 Pág. 35,36)

El negocio jurídico como tal, desarrollado por los alemanes mediante la escuela histórica de los pandectistas, lo único que falta, era reacomodar las piezas para desarrollar la institución que más tarde se llama el negocio jurídico basado siempre en la declaración de voluntad, siendo su origen, el derecho romano, y efectivamente los romanos utilizan el contrato en forma incipiente pese a que la voluntad esta expresada en ellos, pero no le ponen importancia, por eso se dice que los alemanes utilizan el derecho romano para desarrollar la teoría del negocio jurídico.

Savigny posteriormente introduce en el derecho romano la categoría del negocio jurídico y de esa cuenta la utiliza la mayoría de países europeos y latinos, en el ordenamiento guatemalteco el negocio jurídico se encuentra regulado en el Libro V Del Derecho de Obligaciones específicamente en los artículos 1251, 1252, 1254, 1256, 1257, 1269, 1274, 1283, 1284, 1291, 1292, 1301, 1302, 1302, 1304, 1309 del Código Civil, se toma en consideración que la columna vertebral de esta institución es la declaración de la voluntad.

La declaración de la voluntad es fundamental en la teoría general del negocio jurídico, ya que su origen está basado en ella. Al respecto Puig en lo referente a la declaración de voluntad se expresa así:

...los requisitos esenciales del negocio jurídico son fundamentalmente dos: la declaración de voluntad y la causa o sea la condición objetiva establecida por el Derecho para dar actuación a la voluntad (...) el nervio esencial del negocio jurídico (...) está constituido por la voluntad sin la cual aquel no puede tener vida ni producir sus efectos pues la voluntad es el alma del negocio jurídico y en ella hay que referirse como elemento básico y primario del mismo. Además para que pueda surtir efecto la declaración de voluntad es condición *sine qua non* (*sin la cual no*) que la persona tenga “capacidad” para celebrar el negocio en concreto... (1976 pág. 598,599)

Es indudable que la voluntad debe estar siempre cuando se realice un negocio jurídico ya que sin ella el negocio jurídico sería inexistente, la persona que declara su voluntad está ausente el negocio jurídico es nulo, aunado a esto juega un papel muy importante la capacidad de la persona que otorga consentimiento en el negocio que se hace, así mismo es también afirmativo que dentro de esa voluntad existan vicios que más adelante se abordan.

Betti, citado por Aguilar establece que el negocio jurídico es:

El negocio jurídico puede definirse como “declaración de voluntad creadora de efectos jurídicos” es decir es el acto con el cual el individuo regula por si los intereses propios en las relaciones con otros (acto de autonomía privada), y

que el Derecho enlaza los efectos más conformes con la función económica social que caracteriza su tipo. (2008: 52)

Esta es una definición donde los individuos ponen de manifiesto la voluntad y el derecho las regula en una función económica y social.

De Castro, citado por Aguilar, define el negocio jurídico así:

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. (2008: 53)

Esta definición referente al negocio jurídico manifiesta que la declaración de voluntad de los individuos no es suficiente y que esta debe de ir enlazada con otros actos jurídicos, o sea que no es suficiente la voluntad y debe de ir acreditada mediante un acto solemne, por ejemplo que esa voluntad sea ante una persona garante de fe, refiriéndose al notario.

Para Díez Picazo, citado por Aguilar referente al negocio jurídico lo define así:

El negocio jurídico es, pues, un acto jurídico de declaración de voluntad que atiende a la consecución 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 operativa 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 queridas por el agente. (2008: 54)

En efecto el negocio jurídico atiende a la finalidad del acuerdo de las voluntades de los actores sometiendo la misma voluntad a la tutela jurídica y dice que para que esta voluntad se manifieste tienen que existir tres aspectos fundamentales, la voluntad, la exteriorización de esa voluntad y la determinación de la misma, el concepto es más extenso que los demás y abarca o engloba más la definición de lo que es el negocio jurídico, es importante determinar que ese negocio jurídico lleva implícitos elementos que son importantes para la existencia.

Puig indica que esos elementos son:

Esenciales, naturales y accidentales, accesorios. Esenciales son aquellos sin los cuales el negocio no puede darse, y están sustraídos a la autonomía de la voluntad de las partes. Intervienen como condición (*sine qua non*) como elementos indispensables del acto (...) Elementos naturales son los que acompañan normalmente al contrato, siendo inherentes al negocio mismo; se sobreentienden y se presumen por la ley, pero sobre ellos puede actuar la autonomía de la voluntad pudiendo excluirlos (...) Los accidentales son los que solo existen cuando las partes los agregan expresamente al acto para modificar sus efectos propios. Son accesorios del negocio jurídico y solamente existen por la fuerza que le da la voluntad de las partes. Estos últimos son varios: la condición, el plazo, el modo, lugar, forma de pago, etc pero sus tipos más importantes son los tres primeros... (1976 pág. 559)

Puig señala que dentro del negocio jurídico existen elementos esenciales, el Código Civil guatemalteco los tiene señalados en el artículo 1251 siendo la capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito, en cuanto a los elementos naturales se podrá indicar que es el saneamiento a que se compromete una de las partes y en cuanto a los accidentales son todos aquellos que las partes permiten se plasmen dentro del negocio y los accesorios, plazo, modo, lugar, entre otros.

La declaración de voluntad es uno de los pilares fundamentales en el desarrollo del negocio jurídico al respecto Aguilar se expresa así de la declaración de voluntad contenida en el Código Alemán:

La brillante y poderosa elaboración de los juristas alemanes de la teoría general del negocio jurídico se aprovechó en la codificación de su país, incluyéndose en el BGB (Código Alemán) una regulación bastante completa del negocio jurídico. Con la recepción legislativa, el significado de la teoría general del negocio jurídico experimentó un cambio radical en Alemania, puesto que desde entonces, el negocio ya no es una categoría intelectual inventada, sino una propia normativa que el jurista ha de aplicar y un concepto legal que ha de investigar en la propia ley. (2008 Pág. 43)

Es indiscutible que la escuela histórica del derecho representada por Savigny de origen alemán crea y desarrolla la denominada teoría general del negocio jurídico, basándose en el orden estatal, en la

voluntad de las partes, posteriormente esta teoría se codificó y pasó a formar parte en forma desarrollada en el Código Alemán, en el ordenamiento jurídico guatemalteco el negocio jurídico se encuentra regulado en la llamada teoría de las nulidades.

Nulidad absoluta

La nulidad absoluta es una acción donde una de las partes interpone, en virtud de existir un negocio jurídico nulo en el contenido, los requisitos esenciales para la existencia están contenidos en el artículo 1251, siendo estos la capacidad legal del sujeto que emite la voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y que el objeto sea lícito, así mismo el artículo 1301 establece que, existe nulidad absoluta en un negocio jurídico, cuando el objeto sea contrario al orden público o contrario a las leyes prohibidas expresas, y por ausencia o no concurrencia de los requisitos esenciales para la existencia, debido que varios autores tienen diferentes conceptos de la nulidad absoluta y relacionan esta, con la inexistencia del acto.

Puig determina que el concepto de nulidad absoluta es: "... se produce cuando el negocio jurídico se ha constituido violando un precepto legal de carácter prohibitivo..." (1976 Pág. 660)

Puig manifiesta que existe la nulidad absoluta cuando se ha violado algún precepto de carácter prohibitivo dentro de una norma, este concepto es muy general.

Aguilar lo establece así:

...se entiende por nulidad absoluta o de pleno derecho aquella forma de ineficacia que es intrínseca al negocio mismo, impidiendo que esta produzca los efectos que le son propios, sin necesidad de una previa impugnación o declaración judicial (nulidad *ipso jure*). (2008 Pág. 512)

Aguilar, establece que la nulidad absoluta es aquella forma de ineficacia que es intrínseca al negocio jurídico, que es íntima del negocio y que por lo mismo sea por esa intimidad que tiene dentro del negocio jurídico, le impide que se produzcan los efectos de un negocio válido.

Aguilar indica y se expresa así, referente a los antecedentes de esta institución.

La teoría general de la nulidad se desarrolló sobre la base del Derecho Romano. De ahí que la buena parte de los romanistas del siglo antepasado influyeran en los distintos esfuerzos de codificación que se hicieron en Europa y América Latina. Esta teoría se profundizó posteriormente a medida que las soluciones, originalmente incorporada a los códigos, demandaron mayor clarificación, mayor precisión y concreción. El concepto básico de la nulidad *ipso jure* dio, pues, lugar, a todo un desarrollo doctrinario y jurisprudencial y

a que luego se ensayaren aproximaciones diversas. Fue el código de Napoleón el que abrió la brecha en este campo y en otros (...) Nada extraño resulto, por consiguiente que el Código Civil de Guatemala de 1887 ensayare ampliar las regulaciones del código napoleónico (...) haciendo una distinción entre nulidad y rescisión (...) pero conservándose dentro del marco de la nulidad *ipso jure* o nulidad de pleno derecho ...y así con el transcurso del tiempo también se hizo una distinción entre la llamada nulidad relativa(...) En 1931 por encargo del Gobierno de la República de Guatemala preparo don Federico Ojeda Salazar un proyecto destinado a sustituir el Código de 1897, proyecto que se publicó en la Gaceta de los Tribunales de Justicia, y luego de modificaciones de algunos capítulos, no así en lo relativo a la interpretación de los contratos y rescisión se editó por la Tipografía Nacional en marzo de 1932... (2008 Pág. 508,509)

Esta institución referente a la nulidad tiene origen en el pueblo Romano y fue Francia quien la desarrollo a través de Marcel Planiol y Georges Ripert, tomando como base la historia del derecho romano, esta institución tiene plataforma jurídica en el Código de Napoleón, años después la República de Guatemala asimilo esta institución, haciendo una distinción entre la nulidad absoluta y nulidad relativa.

Ojeda Salazar formuló un nuevo proyecto, del cual Aguilar se expresa así:

... Posteriormente en la década de los cuarenta y en proceso revolucionario nuevamente se le encargó al Maestro Ojeda Salazar formular un nuevo proyecto de Código de Obligaciones y Contratos, labor que concluyó en el año de 1956 y cuya primera versión publicó en la revista de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala ese mismo año (...) en ese segundo proyecto del Maestro Ojeda Salazar por

cuanto al conservar el modelo de la inexistencia y de la nulidad absoluta y relativa en su primer proyecto, recoge, sin embargo, los frutos de las aproximaciones del derecho alemán en la materia, al distinguir en sustancia entre lo nulo y lo anulable. En el proceso de revisión de su proyecto entre 1956 y 1964 dejó a un lado el concepto de “acto jurídico”, para incorporar el de “negocio jurídico” dado que esté “ha ganado el favor de la doctrina e incluso legislaciones... (2008 pág. 510,511)

Es así como después de un análisis que hizo Ojeda Salazar, se conserva lo que es la inexistencia, la nulidad absoluta y la nulidad relativa y deja a un lado el acto jurídico para incorporar lo que es el negocio jurídico que es una doctrina desarrollada por los alemanes e incorporada en el nuevo Código Civil, de donde en otras palabras tiene fusionadas teorías alemanas y francesas y por ende la teoría romanista o como se conoce la italiana.

La nulidad absoluta tiene sus caracteres y al respecto Aguilar la define así:

Podemos atribuir a la nulidad absoluta o de pleno derecho los caracteres siguientes a) No precisa de declaración judicial, b) Cuando, haya de hecho, surgido cierta apariencia *negocial*, no podrá ser útil, aun prácticamente necesario, ante la resistencia de quien sostenga la validez, solicitar la intervención judicial. Estará legitimado para ello cualquier interesado, haya sido o no parte del contrato y aun el causante de la nulidad. Incluso podrá apreciarse de oficio por los tribunales en ciertos casos. La sentencia será meramente declarativa, c) El contrato nulo no produce efecto alguno. Por ello mismo, la atribuciones patrimoniales eventualmente realizadas de acuerdo con un contrato nulo deben deshacerse, volviendo las cosas a la situación que tendrían si el contrato nunca se hubiera celebrado (...) d) La nulidad es

definitiva el paso del tiempo no la sana (...) es decir, la acción para hacerla valer puede ejercitarse en cualquier tiempo, sin que prescriba ni caduque. Por otra parte, tampoco es posible la confirmación, ni forma alguna de convalidación o subsanación. (2008 pág. 513,514)

El autor expone ciertos caracteres que son dables a la nulidad absoluta y una de ellas es fundamental es que no prescribe, puede ser interpuesta la acción en cualquier tiempo, no existe plazo alguno para interponerla, así mismo también señala que dicha nulidad es definitiva y que el paso del tiempo no la sana y no es posible la confirmación, convalidación o subsanación, y que puede interponer cualquier persona aunque no esté legitimado, esta observación se hace para aquellas personas que sean afectadas como terceros, aunado a esto indica que no es preciso una declaración judicial para interponerla.

La nulidad absoluta está contenida en el artículo 1301 del Código Civil establece que: “ hay nulidad absoluta en un negocio jurídico cuando el objeto sea contrario al orden público o contrario a las leyes prohibitivas expresas, y por ausencia y no concurrencia de los requisitos esenciales para su existencia.” este artículo es claro e indica que si existe alguna violación de los supuestos contenidos en esa norma, el negocio jurídico es nulo, esta norma va íntimamente relacionada con la norma 1251 del mismo cuerpo legal, pues la primera indica que existe nulidad absoluta cuando se violen algunos

supuestos contenidos en esa norma, la segunda norma indica que para que el negocio jurídico sea válido debe de existir, capacidad legal del sujeto que declara con voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito, son los requisitos esenciales para que el negocio jurídico exista.

A lo referente al concepto de las leyes, Aguilar da su opinión así:

Como sabemos, las leyes pueden ser imperativas o dispositivas. La distinción entre ambas especies no hace referencia, tal es conocido, a la fuerza de obligar de las leyes, pues todas las tienen. Se quiere indicar con ello un fenómeno diverso: que una leyes (imperativas) son de necesaria aplicación, (...) y no se puede ser excluido su mandato por la voluntad de los particulares, es decir no dejan lugar a la autorregulación del sujeto y que las otras (dispositivas o voluntarias) si pueden ser sujeto de esa exclusión porque pueden ser excluidas o eliminadas por el arbitrio individual. Ahora bien, si no se pacta ello, tanto fuerza de obligar tienen las leyes imperativas como las dispositivas. Así las cosas, es de todo punto evidente que las que son límite... a la autonomía de la voluntad son leyes imperativas... (2008 pág. 81,82)

En referencia la anterior definición, el negocio jurídico no debe de ser contrario a las leyes establecidas, o sea las leyes que regulan dicho negocio jurídico y todas las demás que están en la normativa y pues es claro si se viola alguna de estas leyes o normas del contrato este deviene nulo y es procedente plantear la nulidad absoluta, porque la esencia que se manifiesta en el contrato es contraria a las leyes expresas. Y el otro supuesto es por ausencia y no concurrencia de los

requisitos esenciales para la existencia, como se indicó antes esos requisitos esenciales se encuentran definidos en el artículo 1251, que si no se cumple con ello en el instrumento público tendrá que solicitarse la acción de nulidad absoluta.

Por otro lado en la Ley del Organismo Judicial existe un artículo auxiliar en la aplicación de la nulidad, y lo contiene el artículo 4 que establece: “Los actos contrarios a las normas imperativas y a las prohibitivas expresas, son nulos de pleno derecho, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contravención. Los actos realizados al amparo del texto de una norma que persigan un resultado prohibido por el ordenamiento jurídico, o contrario a él, se consideraran ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiere tratado de eludir.”

Esta es una de esas normas que le auxilian al juez para dictar una sentencia declarativa de nulidad, para determinar la nulidad absoluta hay que tomar en consideración los artículos 1251 y el artículo 1301, son fundamentales para interponer la acción de nulidad, dichos artículos llevan elementos que son necesarios para un resultado favorable, siempre y cuando estos elementos coincidan con toda la prueba que la parte actora aporta al proceso, en el caso de la nulidad

absoluta del negocio jurídico en relación con la compra de un bien inmueble, es determinante establecer que dicho contrato se celebra en escritura pública, por lo cual se complica la demostración de dicha nulidad.

Seguidamente las partes se presentan ante el notario, entra en juego la voluntad de los contratantes para efectuar dicho contrato y posteriormente la fe del notario de que las partes firmaron dicho contrato en su presencia, con la salvedad de verificar quien es el dueño de la propiedad, la certificación, el título de la propiedad, obligaciones anteriores y posteriores, luego se inscribe el bien inmueble y se opera a favor del comprador, hasta aquí el procedimiento es el correcto, que sucede cuando el comprador inicia la edificación y se da cuenta el constructor que el suelo es sumamente arenoso y húmedo y la construcción ahí será, un fracaso porque solo se invirtió y el bien inmueble no soporta la construcción, entonces ahí existe un vicio en el objeto, este vicio en la doctrina se llama error vicio o error propio y tiene su fundamento legal en el artículo 1258 del Código Civil, entonces la nulidad de dicho contrato es factible.

Aguilar al respecto del error vicio se manifiesta así: “El error es falso conocimiento que el contratante tiene de una cosa, por virtud de cuya

ignorancia celebra un contrato que, de haber sabido la verdad, no habría celebrado...” (2008 pág. 292)

Como indica el autor el error vicio es causal de nulidad porque si habría sabido el vicio del asunto, el negocio jurídico no se hubiera efectuado. Así mismo el contrato existe y es legal, entonces la nulidad opera en las cláusulas de dicho contrato, como este ejemplo existen otros en forma ilegal y se toma en consideración que la nulidad absoluta es imprescriptible, el actor la puede plantear en cualquier momento, siempre y cuando en relación a la compraventa de bien inmueble.

También existe nulidad cuando una persona ha sido declarada en estado de interdicción; por el ciego o el sordo; por falta de consentimiento y por falta de objeto.

A lo cual Aguilar señala:

El contrato es nulo cuando una persona ha sido declarada en estado de interdicción (es decir se configura la nulidad si actuó sin su representante legal), por el ciego o el sordo que no puedan manifestar de manera indubitable su voluntad o por el menor de catorce años, artículos 9, 13, y 8 párrafo 3° del Código Civil. La falta de consentimiento también es causal de nulidad art. 1122, 1695, 1702, 1703, 1707, 1710, 1722, 1723, 1760, 1794, 1882, 1883, del

Código Civil. La falta de objeto es causa de nulidad del contrato, art, 1331, 1796, 1804, 1900, 1918, 2014. (2008 Pág. 516)

Se refiere Aguilar a que la nulidad también alcanza Los interdictos, sordos, y menores de catorce años que de alguna u otra forma se vulneran los derechos y autorizaron algún contrato de compraventa dependiendo el caso, también indica que la falta de consentimiento es causal de nulidad y en consecuencia la falta de objeto, ya sea que este no exista o este viciado se citan varios artículos en el párrafo que antecede donde sí se viola dicho artículo, es factible interponer la nulidad, en el caso se está tratando la nulidad de un bien inmueble entonces de lo que antecede se concluye que los artículos 1792, 1793, 1794, 1795, competen a la venta de bienes inmuebles y que la violación de los artículos da lugar a interponer la acción de nulidad, necesariamente tomando siempre en consideración los artículos 1251 y 1301 del Código Civil.

También entra en juego el artículo 1251, para que opere la nulidad, y los requisitos esenciales para que el negocio jurídico tenga validez, existe una gran confusión entre los profesionales del derecho cuando interponen las nulidades, a veces aplican la nulidad instrumental donde no existe y la interponen como nulidad absoluta, o a veces

interponen la nulidad absoluta del negocio jurídico y en esa misma demanda interponen la nulidad instrumental.

Aguilar cita la sentencia de la Corte Suprema de Justicia de fecha 7 de octubre de 1961, al respecto se manifiesta así:

La sentencia de la Corte suprema de Justicia de 7 de octubre de 1961, en ocasión de la nulidad de contrato y escritura y como consecuencia, la del contrato, sostuvo: “son aspectos completamente diferentes; en cuanto que el primero (se refiere al contrato) se forma por el acuerdo de voluntades, para aceptar y contraer obligaciones; la segunda (se refiere a la escritura) es el instrumento público que le da validez legal al convenio previo. Como corolario, la nulidad de una no implica forzosamente la nulidad de la otra o viceversa. El contrato es nulo o anulable, cuando falta o está viciado alguno de los requisitos esenciales, consentimiento, causa justa para obligarse, capacidad legal de los contratantes, o cosa cierta en materia del contrato; y la escritura es nula o anulable por omisión o defecto en las formalidades esenciales que debe de contener, como lugar y fecha, nombre y apellido de los otorgantes, firmas, etc. La nulidad del contrato radica en las partes; en tanto que la nulidad de la escritura depende del notario. (2008 Pág. 520)

Lo dicho por la Corte Suprema de Justicia, tiene que interponerse la nulidad que es, la que incluye dentro del proceso, aunado a esto las nulidades son excluyentes, o sea no se pueden presentar las dos al mismo tiempo porque se corre el riesgo de llegar a una sentencia desfavorable, las nulidades deben ser presentadas a través de un juicio ordinario civil en forma conjunta con todas las pruebas y las otras que

se desarrollan dentro del juicio ordinario y más adelante se indica cuales son para sustentar una sentencia favorable a la parte actora.

Vicios de la declaración de la voluntad

Son aquellos vicios que afectan la declaración de la voluntad de los contratantes en un negocio jurídico, se encuentran regulados dentro de la teoría de las nulidades instauradas en el Código Civil en el artículo 1257, siendo las principales error, dolo, simulación o de violencia, como se ha dicho la declaración de la voluntad es esencial en el momento de realizar los negocios jurídicos, porque esta misma voluntad es la que se plasma en el instrumento público dando vida a la actividad de negociar.

Los vicios de la declaración de voluntad Puig los considera así:

(...) Los requisitos esenciales del negocio jurídico son fundamentalmente, dos: la declaración de voluntad y la causa, o sea la condición objetiva establecida por el derecho para dar la actuación a la voluntad (...) El nervio esencial del negocio jurídico (...) está constituido por la voluntad, sin la cual aquel no podrá tener vida, ni producir sus efectos, pues la voluntad es el alma del negocio jurídico y a ella hay que referirse como elemento básico y primario del mismo. Pero para que la voluntad sea base del negocio jurídico es necesario:

1. ° Que la persona pueda actualizarla de una manera racional y consiente, estando adornada además de las condiciones que exige el Derecho para que sus actos produzcan efectos jurídicos.
 2. ° Que no exista ninguna circunstancia o vicio que excluya o disminuya aquella cualidad.
 3. ° Que la voluntad sea manifestada o exteriorizada oportunamente.
 4. ° Que exista concordancia entre la voluntad real y la declarada.
- Además para que pueda surtir efecto la declaración de voluntad, es condición *sine qua non* que a la persona tenga <<capacidad>> para celebrar el negocio en concreto. (1976 Pág. 498,499)

Los conceptos son claros no es solamente que la declaración de la voluntad sea manifiesta, sino que debe de contener también ciertos requisitos para que esta misma sea válida, además la capacidad juega un papel importante en lo referente a la declaración de la voluntad porque sin la capacidad de la persona, no existe la voluntad, que es la que se plasma en el negocio jurídico, de esa cuenta el negocio es nulo de pleno derecho, ya que este es contrario a la ley. La causa también es fundamental ya que en existen siempre en los contratos ya que de ella ambas partes se benefician.

En cuanto a la causa Puig da su punto de vista:

La causa es el fin del acto objetivo, su esencia hay que buscarla en el fin práctico a la que tiende cada acto: es lo que determina a contratar. En los contratos sinalagmáticos, la causa de la obligación de cada una de la partes es la contraprestación de la otra... (1976 pág. 522)

En efecto la causa es la contraprestación que surge entre las partes que hacen declaración de voluntad en el negocio jurídico, por una parte la persona que vende obtiene dinero y la persona que compra obtiene un bien inmueble, ambas personas reciben beneficios en una forma práctica y sencilla en referencia a los contratos bilaterales como lo es el contrato de compraventa de un bien inmueble.

En el Código Civil los vicios están regulados en los artículos 1257 al 1268 y al respecto:

Aguilar da su punto de vista en referencia a los vicios de la declaración de la voluntad en cuanto al error como causa de nulidad:

Según el artículo 1258 del Código Civil: “El error es causa de nulidad cuando recae sobre la sustancia de la cosa que le sirve de objeto, o sobre cualquiera circunstancia que fuere la causa principal de la declaración de voluntad”. Y el artículo 1269 del CC, establece: “El error sobre la persona solo invalidara el negocio jurídico cuando la consideración a ella hubiere sido el motivo principal del mismo” .Estas normas contienen las condiciones, supuestos o requisitos, que determinan en qué casos se materializan los efectos invalidantes del contrato y su tenor literal se deduce que el error, para ser relevante, ha de ser esencial y por lo tanto simultáneamente un error de carácter objetivo. (2008 Pág. 595,596)

Este tipo de errores es difícil que se pueda dar, estos pueden suceder en otros tipos de contratos, pero difícil en los contratos de compraventa de

bien inmueble salvo que una de las partes engañe a la otra y sorprenda en su buena fe al notario, además se debió tomar en cuenta que estos contratos son bilaterales y las personas se identifican con los respectivos documentos, aunado a esto acreditan el derecho de propiedad con una certificación emitida por el Registro General de la Propiedad o bien con el testimonio del contrato de compraventa celebrado y autorizado por notario competente,

El dolo es también manifestación de nulidad y puede suceder en estos contratos de compraventa mediante el cual una de las partes sale afectada ante dicha figura.

En lo referente al dolo, Aguilar da su opinión así:

Este vicio es parte de una conducta ilícita o antijurídica, consistente en empleo de palabras o de maquinaciones insidiosas, que recae sobre una persona a la que se le induce a contratar, pero aquí no se actuó sobre la libertad, si no sobre el conocimiento, ya que con el mismo se produce un engaño (...) se caracteriza al dolo pues por la mala fe, por el ánimo de defraudar con que un contratante procede maliciosamente respecto del otro, pudiendo manifestarse mediante palabras, como mediante simples hechos e incluso omisiones encaminadas a ocultar la realidad. Así dispone el artículo 1261 del Código Civil: “Dolo es toda sugestión o artificio que se empleé para inducir a error o mantener en el a alguna de las partes”. (2008 Pág. 301,302)

Indudablemente el dolo es también causal de nulidad, ya trata de que se dé una autentica mala fe, por una de las personas que saldrá beneficiada por el dolo, ya que la persona conoce la causa y lo que pretende en forma dolosa, esta figura es causal para interponer la nulidad del negocio jurídico, el problema que va encontrar el actor es como probar este dolo, porque el contrato es perfecto, también lo es la inscripción en el Registro de la Propiedad, la tarea es ardua porque hay que recurrir a todos los medios de prueba establecidos en el Código Procesal Civil y Mercantil y probar la causal de la nulidad en este caso para el dolo.

En referencia a la Violencia el artículo 1264 establece: será ineficaz el consentimiento prestado por violencia intimidación, y al respecto Aguilar lo considera así:

Indudablemente la violencia a que hace referencia estos preceptos, es violencia moral, que es considerada como vicio del consentimiento y que consiste en arrebatar el consentimiento a un sujeto bajo amenaza de que, si no presta el consentimiento, se inferirá un mal a su persona o a sus bienes o a la persona o a los bienes de sus familiares. (2008 Pág. 306)

Definitivamente que la violencia y la intimidación también son causales para declarar un negocio nulo, el problema de esto es la prueba, ya que eminentemente lo que manda en un juicio ordinario de

esta naturaleza es la prueba documental, que se puede probar estos vicios dentro de un juicio ordinario civil se puede, pero es una tarea ardua para la parte actora. El orden público es otro de los elementos que están contenidos en el artículo 1301 y no es más que un conjunto de leyes plasmadas en diferentes leyes son de tipo imperativo.

El orden público

Son todos aquellos preceptos que le impiden al particular desarrollar su libertad en detrimento de los derechos de las otras personas. Al respecto en referencia al artículo 1301 Aguilar da su opinión sobre el orden público así:

(...) Teniendo en cuenta los criterios básicos y lo plasmado en nuestra Constitución, debemos de considerar que el orden público debe de identificarse con aquellos preceptos constitucionales que impiden al particular desarrollar su libertad en detrimento de los derechos de los demás. Podríamos equiparar el orden público con el respeto a la dignidad, y los demás derechos inviolables que le son inherentes. En este orden de cosas, las personas no pueden quedar impedidas o menoscabadas por los pactos o contratos de los particulares, aunque en ellos intervenga el mismo sujeto afectado... (2008 Pág. 85,86)

Esta definición se refiere al orden público, es bien concreta y acertada pues es difícil determinar en si lo que era simplemente el orden público, sin embargo el autor señala que el orden público son todos

aquellos preceptos constitucionales que le impidan al individuo desarrollar la libertad, el respeto a la dignidad y todos los demás derechos inviolables inherentes a la persona plasmados en la Constitución Política de la República de Guatemala.

Requisitos esenciales de la nulidad

Los requisitos esenciales de la nulidad, para que exista, están contenidos en los artículos 1251, 1301, estos son los principales si se violan algunos de ellos por ejemplo en el artículo 1251 del Código Civil tiene ciertos elementos que son los esenciales por ejemplo. Primero: la capacidad legal del sujeto que declara la voluntad. Segundo: consentimiento que no adolezca de vicio. Tercero: objeto lícito, si se viola alguno de esos requisitos, es causal para interponer la nulidad. En relación al artículo 1301 establece el, Primero: hay nulidad absoluta en un negocio jurídico, cuando su objeto sea contrario al orden público. Segundo: contrario a las leyes prohibitivas expresas. Tercero: por la ausencia y no concurrencia de los requisitos esenciales para la existencia, y además estipula que los negocios que adolecen de nulidad absoluta no producen efecto ni son revalidables por confirmación.

Los artículos 1251 y 1301 son donde descansa la teoría general de la nulidad, porque al violarse algunos de los requisitos esenciales, como se mencionó con anterioridad, se configura lo que llamamos la nulidad del negocio jurídico.

Causas de la nulidad absoluta

Existen varias causas que se pueden plantear en relación a la nulidad, las principales las encontramos en los artículos 1031 y 1271 sin embargo también se pueden encontrar causales de nulidad en diferentes artículos del Código Civil, y al respecto Aguilar los enumera así:

Cuando falta alguno de los elementos constitutivos o requisitos esenciales del contrato. Capacidad contractual: el contrato es nulo si fue celebrado por una persona que ha sido declarada en estado de interdicción... Consentimiento que no adolezca de vicio: la falta de consentimiento también es causal de nulidad, artículos 1122, 1695, 1702, 1703, 1707, 1710, 1722, 1723, 1737, 1760, 1794, 1882, 1883 del Código Civil. Objeto lícito: la falta de objeto es causa de nulidad del contrato, artículos 1331, 1796, 1804, 1900, 1918, 2104 del Código Civil. (arts. 1251 y 1301). Y por la inobservancia de la forma cuando lo exija la ley (...) Situaciones de cotitularidad: En los actos de disposición, al faltar el consentimiento unánime de los coparticipes. La ilicitud de alguno de los elementos del contrato. Como el objeto, artículos 1251, 1539, 1568, 2158, 2163, la causa, artículos 1616, 2148, 2124 del Código Civil. La vulneración de los límites que los artículos 1271 al 1301 imponen a la autonomía de la voluntad: La ley, entendida como imperativa, el orden público y la moral. Es decir su ineficacia es intrínseca al propio contrato, y ello porque el contrato va contra lo dispuesto en la ley. (2008 Pág. 516,517)

Los requisitos esenciales que deben de existir en los negocios jurídicos, se encuentran enumerados en el Código Civil en la teoría de las nulidades artículos 1251 al 1318 para el presente estudio en referencia a la nulidad del negocio jurídico que contiene un contrato de compraventa, se resume a la declaración de la voluntad de las partes, que es el fondo esencial del negocio jurídico contenido en el artículo 1251 del Código Civil.

Existen algunos contratos donde es factible que existan causas de nulidad absoluta del negocio jurídico, por ejemplo tenemos los contratos de promesa, el mandato, la sociedad, la compraventa, compraventa por abonos con o sin reserva de dominio, la permuta, donación entre vivos, el mutuo, el comodato por decir algunos y los que se derivan de estos, dentro de ellos es factible que exista la nulidad, o sea que el contrato este viciado, es de considerar que estos juicios en la vía ordinaria son bien largos, ya que es un juicio ordinario de conocimiento y en él se pueden interponer todos los recursos que la ley permita.

Medios de prueba

Los medios de prueba que se utilizan a lo largo del juicio ordinario, se encuentran regulados en el artículo 128 del Código Procesal Civil y Mercantil: Declaración de las Partes, Declaración de Testigos, Dictamen de Expertos, Reconocimiento Judicial, Documentos, Medios Científicos de Prueba, Presunciones. Los medios de prueba podrán ofrecerse y solicitar su diligenciamiento en la apertura a prueba, la problemática que existe en estos juicios es probar si la demanda de nulidad absoluta puede ser declarada con lugar o sin lugar y esto depende en gran manera de las pruebas presentadas al inicio de la demanda.

Cabanellas define la nulidad absoluta: “La del acto que carece de todo valor jurídico, con excepción de las reparaciones y consecuencias que por ilícito o dañoso puede originar.” (1976 pág. 216)

La nulidad absoluta es un vicio que existe en el negocio jurídico y cualquier acto que se derive posterior a esa nulidad es nulo de pleno derecho. Las pruebas le proporcionan al profesional, un universo de posibilidades para plantear en forma asertiva y contundente una

demanda de esta naturaleza. Las cuales determinan en su momento, el éxito o el fracaso de la demanda.

De conformidad con el artículo 126 del Código Procesal Civil y Mercantil: las partes tienen la carga de demostrar las respectivas proposiciones de hecho. Quien pretende algo debe de probar los hechos constitutivos de su pretensión. Quien contradice la pretensión del adversario, ha de probar los hechos extintivos o las circunstancias impeditivas de esa pretensión. En relación al supuesto existente en la norma el actor debe de presentar al momento de la demanda, pruebas concluyentes y demostrar con ello las presunciones existentes en los hechos, de lo contrario estaría en desventaja con relación a una sentencia desfavorable.

Los medios de prueba que se utilizan en las demandas de nulidad absoluta, deben en primer término estar contenidos en el memorial de demanda y ser coherentes con los hechos, es en esta parte donde da inicio la problemática, porque el actor para probar los hechos que afirma debe de aportar todos aquellos medios de prueba que tengan fuerza probatoria.

Todas las pruebas son importantes cuando se inicia una demanda de nulidad y dentro de ellas existen unas que aportan mayor valor y

certeza jurídica entre las más significativas tenemos la prueba documental y la prueba de dictamen de expertos, cuando sea necesaria, las demás pruebas son complementarias a las indicadas con anterioridad, en otros términos, las pruebas deben de guardar relación unas con otras para obtener un mejor resultado, así a manera de ejemplo si se ofreció la prueba documental es factible solicitar la declaración de parte del demandado y para una mayor efectividad solicitar dictamen de expertos cuando así se requiera, en relación a una prueba documental dubitada propuesta para tal fin.

Al momento de plantear la nulidad absoluta, el actor debe de acompañar la demanda en forma física, toda la prueba documental existente ya sea documentos dubitados e indubitados e individualizarlos en forma concreta en el apartado de las pruebas, si no se aporta algún documento al inicio de la demanda donde la parte actora funde su derecho, no será admitido posteriormente, salvo impedimento justificado, e indicar de manera general todos los medios de prueba que se ventilaran en el proceso solicitando al juzgador que estos se efectúen en el momento procesal, esto se hace con la finalidad de probar y demostrar los hechos indicados en la demanda inicial de mérito.

En consecuencia si se solicita la declaración de las partes, este medio de prueba tiene fundamento en el artículo 130 del Código Procesal Civil Mercantil, es necesario que se haya presentado el memorial solicitando la audiencia y la aplica conteniendo un pliego de posiciones que versara sobre hechos personales del absolvente o sobre el conocimiento de un hecho expresado con claridad y precisión y en sentido afirmativo. Este medio de prueba se puede realizar en cualquier etapa del proceso hasta un día antes de la vista en segunda instancia.

De igual forma la declaración de testigos, tiene su fundamento legal en el artículo 142 del Código Procesal Civil y Mercantil, cada litigante podrá proponer hasta cinco testigos sobre los hechos acreditados, la parte que proponga la prueba testimonial presenta la solicitud el interrogatorio respectivo y luego el Juez señalara una audiencia para el efecto, este medio de prueba no es determinante en la nulidad del negocio jurídico, por lo mismo tiene que ir acompañada de otros medios de prueba para determinar la controversia.

Por su parte la prueba de dictamen de expertos, tiene fundamento legal en el artículo 164 del Código Procesal Civil y Mercantil, esta prueba es en gran medida concluyente, delicada en el proceso, y difícil en relación al cumplimiento, esto se debe en gran medida al tiempo que

existe para el cumplimiento de la misma, en donde no existe posibilidad de error, este medio de prueba se realiza en la etapa probatoria, o sea se tiene treinta días para diligenciarla, aunado a ello la parte que la solicite expresa primeramente el discernimiento del cargo del perito y posteriormente solicita la prueba y en ella indica con claridad y precisión los puntos sobre los cuales versa el dictamen, el juez resuelve y en una audiencia se realiza dicha prueba, terminada la pericia, el perito rinde su informe.

Sin embargo de conformidad con el artículo 170 del Código Procesal Civil y Mercantil: el dictamen de los expertos, aun cuando sea concorde, no obliga al juez, quien debe formar convicción teniendo presentes todos los hechos, cuya certeza se haya establecido en el proceso, de esa cuenta todos los medios de prueba siempre deben procurar un mejor resultado.

La prueba de documentos, tiene fundamento legal en el artículo 177 del Código Procesal Civil y Mercantil, son todos aquellos documentos que se adjuntan a los escritos y establece que podrán presentarse toda clase de documentos así como fotografías, fotocopias, fotostáticas, mapas diagramas, calcos y otros similares, sin embargo en cualquier momento del proceso el juez a solicitud de parte o de oficio podrá

cotejar una copia con el original, ya sea por sí mismo o por medio de los peritos, es importante señalar que no se admiten documentos incompletos o sea que estén rotos, quemados, o raspados en su parte fundamental porque no hacen fe, esta prueba es también fundamental dentro de un proceso de nulidad absoluta.

El reconocimiento judicial tiene fundamento legal en el artículo 172 del Código Procesal Civil y Mercantil es una prueba que se puede solicitar en cualquier etapa del proceso hasta un día antes de la vista el objetivo principal es el reconocimiento de lugares y cosas o personas, que están ligadas al proceso, esta prueba es importante, ya que el juez percibe la prueba en forma directa, dándole la oportunidad de sacar conclusiones, en esta clase de procesos este medio de prueba es complementario. Los otros medios de prueba son significativos y complementarios, pero no son concluyentes para el proceso.

Gracias citando a Favela establece que:

Los medios de prueba son los instrumentos con los cuales se pretende lograr el cercioramiento del juzgador sobre los hechos objeto de prueba. Estos instrumentos pueden consistir en objetos materiales – documentos, fotografías, etcétera- o en conductas humanas realizadas bajo ciertas condiciones – declaraciones de testigos, dictamen pericial, inspecciones judiciales... (2014:60)

Es correcta la apreciación del autor en concordancia a los medios de prueba, se debe de puntualizar que el medio de prueba que se utiliza en el juicio de nulidad absoluta del negocio jurídico debe de guardar una relación con los hechos plasmados en la demanda.

Resulta interesante como alternativas de solución, que el profesional del derecho previamente a plantear un juicio de esta naturaleza, tenga en consideración que los actores confían plenamente en su capacidad profesional, por lo que es indispensable reúna todas las pruebas documentales que serán útiles para el proceso; realizar un análisis del caso e identificar qué tipo de nulidad se interpone; ofrecer y aportar las pruebas en el memorial de demanda; describir en forma concreta que otros medios de prueba se ventilaran en el proceso.

De acuerdo con el planteamiento del problema, los medios de prueba son factores determinantes en la nulidad absoluta del negocio jurídico. En este punto se analizó 14 sentencias de la Sala de la Corte de Apelaciones del Ramo Civil y Mercantil, de los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Zacapa, Cobán, Retalhuleu, las cuales en su mayoría fueron declaradas sin lugar, en ellas se establece un patrón relacionado con la falta de idoneidad en la presentación de los medios de prueba.

Las sentencias que fueron declaradas con lugar fueron 16-2010, 196-2009, 35-2010, 17-2010, 105-2008, en ellas se pudo establecer que los medios de prueba aportados por las partes fueron los idóneos para esta naturaleza de juicios, por lo tanto el Juzgador basado en la ley determino que las sentencias deben de ser declaradas con lugar a favor del actor, las sentencias 54-2011, 365-2008, 39-2005, 117-2005, 69-2005, 101-2005, 218-2005, 510-2010, 262-2009 fueron declaradas sin lugar debido a que las pruebas presentadas al inicio del juicio y en etapa Procesal no fueron eficaces para destruir el negocio jurídico.

Los medios de prueba son importantes en todos los juicios, pero en especial cuando se presenta un juicio de nulidad absoluta, porque la tendencia es destruir un contrato o negocio jurídico realizado por las partes, donde se ha puesto de manifiesto la voluntad de las partes y que ha sido exteriorizado a través de un instrumento público, para destruir esa presunción de veracidad se necesita que los medios de prueba sean contundentes en otras palabras que sean eficaces; para declarar con lugar una nulidad, es necesario plantear varios medios de prueba y que estos se diligencien en la etapa correspondiente, en relación con las sentencias declaradas sin lugar el juzgador se basó en que la parte actora no demostró a través de los medios de prueba la nulidad pretendida, ya sea porque en dicho proceso no se propuso el dictamen

de expertos, la prueba documental no fue contundente, la declaración de parte no fue suficiente para declarar la nulidad absoluta, entre otros, de esa cuenta tratar de anular el negocio jurídico mediante la nulidad absoluta es complicado, el actor tiene que tener por lo menos cuatro medios de prueba a su disposición diligenciarlos en el momento procesal y probar que el negocio que se realizó es nulo.

Conclusiones

La nulidad absoluta del negocio jurídico en contratos de compraventa de bien inmueble se utiliza para determinar la nulidad de los contratos, invalidando el negocio jurídico por existir en él un vicio, es decir que queda sin efecto el contrato de compraventa por lo que el profesional del derecho debe de tener una marcada experiencia en esta clase de juicios debido a su importancia y complejidad.

Se establece una marcada incidencia en relación a las sentencias de nulidad en juicios de esta naturaleza, que han sido declaradas sin lugar por el juzgador, debido a que el medio de prueba obtenido por el actor no es el idóneo.

Se debe de reunir toda la prueba documental y hacer un análisis de ella y que es lo que se pretende probar y plantear en forma correcta el tipo de nulidad, debido a la existencia de varios tipos de nulidades.

Es importante que antes de plantear una demanda de nulidad absoluta contenida en un contrato de compraventa, este debe de estar inscrito en el Registro General de la Propiedad, de lo contrario no prosperara la nulidad que se pretende.

Referencias

Aguilar, V. (2008). *el negocio jurídico*. Guatemala. Editorial Serviprensa

Aguilar, V. (2009). *los contratos civiles en particular*. Guatemala. Editorial Serviprensa

De Caso, C. (1992). *el negocio jurídico*. Buenos Aires. Editorial Astrea

Fernández, P.(2002). *introducción al derecho civil uno*. Obtenido de https://www.upf.edu/dretcivil/_pdf/mat_fernando/civiluno.pdf

Gracias, J. (2014). *código procesal civil y mercantil comentado*. Guatemala.

Chacón, M. (2010). *manual de derecho civil guatemalteco*. Guatemala.

Decreto número 2-89. *ley del organismo judicial*.

Muñoz, N. (2012). *la forma notarial en el negocio jurídico*. Guatemala. Infoconsult Editores

Miramón, A. *teoría de las nulidades e ineficacias del acto jurídico*.
Obtenido de <http://biblio.juridicas.unam.mx>.

Puig, P. (1976). *compendio de derecho civil español*. Madrid. Editorial Piramide

Viteri, E. (2002). *los contratos en el derecho civil guatemalteco*. Guatemala. Editorial Serviprensa

Diccionarios

Ossorio, G (2000). *diccionario virtual de ciencias jurídicas, políticas y sociales*. Guatemala. Editorial Heliasta.

Cabanellas Guillermo. (2000). *diccionario jurídico virtual elemental*. Argentina. Editorial Heliasta SRL 2000

Legislación

Decreto número 106. Código Civil.

Decreto número 314. Código de Notariado.

Decreto número 107. Código Procesal Civil y Mercantil.

Decreto número 2-89. Ley del Organismo Judicial.