

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
CENTRO UNIVERSITARIO DE SAN MARCOS
CARRERA DE ABOGADO Y NOTARIO Y LICENCIATURA
EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**“CELEBRACIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN
INMUEBLE SIN REGISTRO EN EL DEPARTAMENTO DE SAN MARCOS”**

TESIS:

**PRESENTADA AL HONORABLE TRIBUNAL EXAMINADOR DE LA CARRERA DE
ABOGADO Y NOTARIO Y LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
DEL CENTRO UNIVERSITARIO DE SAN MARCOS DE LA UNIVERSIDAD DE SAN
CARLOS DE GUATEMALA**

**POR
WAYNER MAYCO ZUNÚN VELÁSQUEZ**

**LIC. GONZALO ANTONIO RODRIGUEZ MALDONADO
ASESOR**

**LIC. ELFEGO SELVYN GUZMAN BARRIOS
REVISOR**

**PREVIO A CONFERÍRSELE EL GRADO ACADÉMICO DE:
LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
Y LOS TÍTULOS PROFESIONALES DE
ABOGADO Y NOTARIO**

SAN MARCOS, ENERO DE 2025.



**AUTORIDADES DEL CENTRO UNIVERSITARIO DE SAN MARCOS
DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

CONSEJO DIRECTIVO

Msc. Juan Carlos López Navarro	Director.
Licda. Astrid Fabiola Fuentes Mazariegos	Secretaria Consejo directivo.
Ing. Agr. Roy Walter Villacinda Maldonado	Representante docente.
Lic. Oscar Alberto Ramírez Monzón	Representante estudiantil.
Br. Luis David Corzo Rodríguez	Representante estudiantil.

COORDINACIÓN ACADÉMICA

PhD. Robert Enrique Orozco Sánchez	COORDINADOR ACADÉMICO
Ing. Agr. Carlos Antulio Barrios Morales	COORDINADOR CARRERAS DE PRODUCCIÓN AGRÍCOLA E INGENIERO AGRÓNOMO CON ORIENTACIÓN EN AGRICULTURA SOSTENIBLE
Lic. Antonio Etihel Ochoa López	COORDINADOR CARRERA DE PEDAGOGÍA Y CIENCIAS DE LA EDUCACIÓN
Licda. Aminta Esmeralda Guillén Ruiz	COORDINADORA CARRERA DE TRABAJO SOCIAL, TÉCNICO Y LICENCIATURA
Ing. Víctor Manuel Fuentes López	COORDINADOR CARRERA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS, TÉCNICO Y LICENCIATURA
Lic. Mauro Estuardo Rodríguez Hernández	COORDINADOR CARRERA DE ABOGADO Y NOTARIO Y LICENCIATURA EN CIENCIAS



JURÍDICAS Y SOCIALES

Dr. Byron Geovanny García Orozco

COORDINADOR CARRERA MÉDICO Y CIRUJANO

Lic. Nelson de Jesús Bautista López

COORDINADOR EXTENSIÓN DE SAN MARCOS

Licda. Julia Maritza Gándara
González

COORDINADORA EXTENSIÓN DE MALACATÁN

Licda. Mirna Lisbet de León
Rodríguez

COORDINADORA EXTENSIÓN DE TEJUTLA

Lic. Marvin Evelio Navarro Bautista

COORDINADOR EXTENSIÓN DE TACANÁ

PhD. Robert Enrique Orozco
Sánchez

COORDINADOR DEL INSTITUTO DE
INVESTIGACIÓN

Lic. Mario René Requena

COORDINADOR ÁREA DE EXTENSIÓN

Ing. Oscar Ernesto Chávez Ángel

COORDINADOR CARRERA DE INGENIERÍA CIVIL

Lic. Carlos Edelmar Velásquez
González

COORDINADOR CARRERA CONTADURÍA
PÚBLICA Y AUDITORÍA

Lic. Danilo Alberto Fuentes Bravo

COORDINADOR CARRERA PROFESORADO
BILINGÜE INTERCULTURAL

Lic. Yovani Alberto Cux Chan

COORDINADOR CARRERAS: SOCIOLOGÍA,
CIENCIAS POLÍTICAS Y RELACIONES
INTERNACIONALES



**COORDINACION DE CARRERA ABOGADO Y NOTARIO Y LICENCIATURA
EN CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES**

LICENCIADO MAURO ESTUARDO RODRIGUEZ HERNÁNDEZ
COORDINADOR

LICENCIADO LUIS EDGARDO REYNA GOMEZ
UNIDAD DE TESIS

LICENCIADA CLAUDIA GABRIELA LOPEZ ALFARO
UNIDAD DE EXAMEN TECNICO PROFESIONAL

TRIBUNAL QUE PRACTICÒ EL EXAMEN TÈCNICO PROFESIONAL

FASE PRIVADA:

PRESIDENTE: LIC. MARCO TULIO VALLE RODAS
SECRETARIA: LICDA. JENNY FABIOLA GONZÁLEZ FUENTES
VOCAL: LIC. WILLIAMS BYRON PÉREZ PÉREZ

FASE PUBLICA:

PRESIDENTE: LIC. HANNES FROEBEL SOTO ARRIVILLAGA
SECRETARIA: LICDA. MARÍA JOSÉ LÓPEZ MOTA
VOCAL: LICDA. ARELIS VICTORINA BAUTISTA GARCÍA

NOTA: Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentables y contenido de la tesis (artículo 43 del Normativo para la Elaboración del Trabajo de Tesis de la Carrera de Abogado y Notario y Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales)



San Marcos, 26 de julio de 2024.

M.A. Luis Edgardo Reyna Gómez.

Unidad de Tesis

Carrera: Abogado y Notario y Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales

Universidad de San Carlos de Guatemala

Centro Universitario de San Marcos.

Respetable Licenciado, me dirijo a usted con el objeto de manifestarle que, en cumplimiento de la resolución emitida por esta unidad de tesis a su cargo, procedí a asesorar el trabajo de graduación elaborado por el bachiller **Wayner Mayco Zunún Velásquez**, con el título **"CELEBRACIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE SIN REGISTRO EN EL DEPARTAMENTO DE SAN MARCOS"**.

Luego de haber realizado la asesoría encomendada, considero que el trabajo de tesis mencionado llena los requisitos científicos y técnicos, la metodología, técnicas de investigación utilizadas y la redacción de los temas es clara, la contribución científica a la rama del derecho civil es valiosa, así también las conclusiones, recomendaciones y bibliografía son acorde al desarrollo de la investigación.

En virtud de los anterior, con fundamento en los artículos 29 y 32 del Normativo para elaboración del trabajo de tesis de la carrera de Abogado y Notario y Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, emito el presente **DICTAMEN FAVORABLE** para que sea discutido en su oportunidad en el examen público de tesis.

Me suscribo de usted, atento.


LICENCIADO
Gonzalo Antonio Rodríguez Maldonado
ABOGADO Y NOTARIO
Lic. Gonzalo Antonio Rodríguez Maldonado.
Abogado y Notario
Colegiado No. 26048



San Marcos, 31 de octubre de 2024.

Licenciado:

Luis Edgardo Reyna Gómez

Unidad de Tesis

Carrera: Abogado y Notario y Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales

Centro Universitario de San Marcos

Universidad de San Carlos de Guatemala.

Estimado Licenciado:

En mi calidad de Revisor de tesis de grado de: **WAYNER MAYCO ZUNÚN VELÁSQUEZ**, estudiante de la carrera de Abogado y Notario y Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, del Centro Universitario de San Marcos, procedí a REVISAR el trabajo de investigación titulado: "**CELEBRACIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE SIN REGISTRO EN EL DEPARTAMENTO DE SAN MARCOS**".

Luego de haberse efectuado a mi solicitud los cambios pertinentes, considero la investigación ha sido técnicamente bien desarrollada, la bibliografía consultada está relacionada con el tema, la metodología y la técnica utilizada por el estudiante son adecuadas, sujetándose a los lineamientos establecidos para el desarrollo del proceso investigativo, habiéndole realizado a mi petición el autor del presente trabajo de tesis algunas modificaciones conforme lo establecido en el artículo 30 del normativo vigente para la elaboración de tesis de la carrera de Abogado y Notario y Licenciatura en



Ciencias Jurídicas y Sociales. He concluido con redacción clara, las conclusiones son congruentes con lo investigado, y las recomendaciones constituyen un importante aporte para un desarrollo socio-jurídico, por su aporte científico.

Del análisis practicado, he establecido que el trabajo presentado por el estudiante cumple con los requisitos establecidos en los artículos 28 y 32 del normativo precitado, de esta casa de estudios, cumpliendo con el contenido científico y técnico, así como la metodología y técnicas de investigación utilizadas en la redacción, sea discutido en el examen público de tesis correspondiente, en mi calidad de revisor emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para continuar con su trámite y para el efecto se traslade al Consejero-docente de estilo de esa unidad.

Me suscribo de usted, atentamente:



Lic. Elfego Selvyn Guzmán Barrios

Abogado y Notario

Colegiado Activo No. 8936.





San Marcos, 25 de noviembre de 2,024

Licenciado:
Luis Edgardo Reyna Gómez
Unidad de Tesis
Carrera: Abogado y Notario y Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales,
Centro Universitario de San Marcos, San Marcos

Atentamente me permito indicar que después de recibido el trabajo de Tesis del Estudiante:
WAYNER MAYCO ZUNÚN VELÁSQUEZ titulado: **“CELEBRACIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE SIN REGISTRO EN EL DEPARTAMENTO DE SAN MARCOS”**

Sobre el mismo se hizo el análisis sistemático, las correcciones ortográficas y gramaticales correspondientes de acuerdo al Artículo 33 del Normativo para la Elaboración de Tesis y del Examen General Público de la Carrera Abogado y Notario y Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, por lo que, al haber cumplido con las directrices instrumentales metodológicas indicadas, me permito emitir **DICTAMEN FAVORABLE**

Con ello puede proseguir su recorrido administrativo a la etapa inmediata correspondiente

Atentamente,

ID Y ENSEÑAD A TODOS

Licenciado Jorge Mario Ochoa Gálvez
Consejero-Docente de Estilo

c.c. archivo





USAC

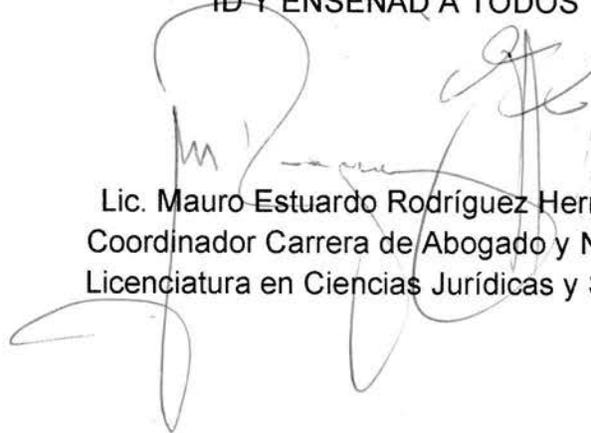
TRICENTENARIA

Universidad de San Carlos de Guatemala
Centro Universitario de San Marcos | CUSAM
CARRERA: ABOGADO Y NOTARIO Y LICENCIATURA
EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

COORDINACIÓN DE LA CARRERA DE ABOGADO Y NOTARIO Y LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. CENTRO UNIVERSITARIO DE SAN MARCOS. San Marcos, siete de febrero de dos mil veinticinco.

En vista de los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del Trabajo de Tesis del (de la) estudiante: **WAYNER MAYCO ZUNÚN VELÁSQUEZ**, Carné. **201442500**, intitulado: **“CELEBRACIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE SIN REGISTRO EN EL DEPARTAMENTO DE SAN MARCOS”** Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de la Carrera de Abogado y Notario y Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales.

ID Y ENSEÑAD A TODOS



Lic. Mauro-Estuardo Rodríguez Hernández
Coordinador Carrera de Abogado y Notario y
Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales

MERH/erdlp

Carrera de Abogado y Notario y Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales

Edificio Módulo de la Carrera de Derecho, Centro Universitario de San Marcos, San Marcos



ASUNTO: Remito a usted el INFORME FINAL DE TESIS Y PROVIDENCIA QUE AUTORIZA SU IMPRESIÓN. Del estudiante: **WAYNER MAYCO ZUNÚN VELÁSQUEZ**, Carné No. 201442500, con el visto bueno y sellos que solicitan, según el Artículo 34 del NORMATIVO PARA LA ELABORACION DEL TRABAJO DE TESIS DE LA CARRERA DE ABOGADO Y NOTARIO Y LICENCIATURA EN CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES, de este Centro.

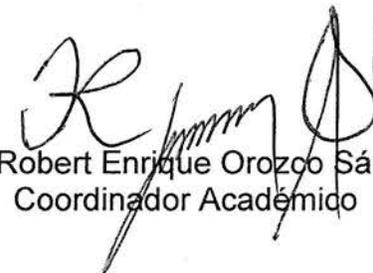
Atentamente pase a: Lic. Mauro Estuardo Rodríguez Hernández
Coordinador Carrera Abogado y Notario y Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales,
CUSAM, Edificio.

PARA:

<input checked="" type="checkbox"/>	Su conocimiento	Emitir opinión	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	Efectos consiguientes	Atender lo Solicitado	<input type="checkbox"/>

OBSERVACIÓN: Anexo: lo indicado.

ID Y ENSEÑAD A TODOS


PhD. Robert Enrique Orozco Sánchez
Coordinador Académico



Handwritten note:
17-02-2025
17:00 H.

DEDICATORIA

A DIOS:

Por darme sabiduría, entendimiento y el aliento necesario para no claudicar en la consecución de este logro académico, tu fidelidad no tiene fin.

A MIS PADRES:

CELIA VELASQUEZ PEREZ Y MIGUEL ANGEL ZUNUN ROBLERO, este triunfo académico es un tributo al apoyo moral, espiritual y económico brindado a lo largo de este viaje académico, han sido mi motor para esmerarme, sobre todo a mi madre Celia Velásquez Pérez, este triunfo es más tuyo que mío.

A MIS HERMANOS:

GLENDY ELIZABETH ZUNUN VELASQUEZ Y EXAR MIQUEAS ZUNUN VELASQUEZ, por creer en mí y apoyarme incondicionalmente, y a mi sobrina Sofía Alejandra Larios Zunún, porque con su presencia me inspira a seguir hacia adelante;

A MI UNIVERSIDAD:

Por formarme académicamente, ser egresado de esta máxima casa de estudios es para mí un sueño convertido en realidad, "ID Y ENSEÑAD A TODOS".



A MIS DOCENTES:

Por brindarme su conocimiento, su labor como maestros es un regalo invaluable.

**A LCDA. MIREYA ARLETH
VASQUEZ RAMOS:**

Por su apoyo incondicional



Índice

INTRODUCCIÓN.....	1
CAPITULO I	1
1. La Seguridad Jurídica en los Contratos de Promesa de Compraventa	1
1.1 La Seguridad Jurídica.....	1
1.1.1 Definición.....	1
1.1.2 Principios de la Seguridad jurídica.....	2
1.1.2.1 Irretroactividad de la Ley.	2
1.1.2.2 Tipificación Legal de los Delitos y las Penas.	3
1.1.2.3 Garantías Constitucionales.....	3
1.1.2.4 Cosa Juzgada.....	3
1.1.2.5 Caducidad de las Acciones y Prescripción.	4
1.2 Evolución Histórica de la Seguridad Jurídica.....	4
1.2.1 Orígenes de la Seguridad Jurídica	4
1.2.2 La Modernidad y el Estado de Derecho.....	5
1.2.3 Desarrollos Filosóficos y Jurídicos.....	5
1.2.4 La Seguridad Jurídica en la Actualidad	8
1.2.5 Base legal de la Seguridad jurídica	8
1.3 Los Negocios Jurídicos.....	9
1.3.1 Cómo Nace el Negocio Jurídico	10
1.3.2 Elementos.....	10
1.3.3 Como se Extingue el Negocio Jurídico	13
1.4 El Contrato.....	14
1.4.1 Definición.....	14
1.4.2 Origen.....	15
1.4.3 Clasificación de los contratos	16
1.4.3.1 Unilaterales y Bilaterales.	16
1.4.3.1.1 Unilaterales.....	16
1.4.3.1.2 Bilaterales.....	16



1.4.3.2 Consensuales y Reales.....	17
1.4.3.2.1 Consensuales.....	17
1.4.3.2.2 Reales.....	17
1.4.3.3 Principales y Accesorios.....	17
1.4.3.3.1 Principales.....	17
1.4.3.3.2 Accesorios.....	17
1.4.3.4 Onerosos y Gratuitos.....	17
1.4.3.4.1 Onerosos.....	18
1.4.3.4.2 Gratuitos.....	18
1.4.3.5 Conmutativos y Aleatorios.....	18
1.4.3.5.1 Conmutativos.....	18
1.4.3.5.2 Aleatorios.....	18
1.4.3.6 Condicionales y Absolutos.....	18
1.4.3.6.1 Condicionales.....	19
1.4.3.6.2 Absolutos.....	19
1.5 Los Bienes Inmuebles.....	19
1.5.1 Características de los Bienes Inmuebles.....	21
1.5.1.1 Inmovilidad.....	21
1.5.1.2 Derechos Reales.....	22
1.5.1.3 Registro de la Propiedad.....	22
1.5.1.4 Valor Económico.....	22
1.5.1.5 Regulación Específica.....	22
1.6 La Compraventa.....	23
1.6.1 Concepto.....	23
1.6.2 Características.....	25
1.6.1.1 Principal.....	25
1.6.1.2 Consensual.....	25
1.6.1.3 Bilateral.....	25
1.6.1.4 Oneroso.....	25
1.6.1.5 Objeto.....	25
1.6.1.6 Precio.....	25



1.6.3 Forma de Adquisición	25
1.6.3.1 Compraventa Directa.....	26
1.6.3.2 Promesa.....	26
1.7 Seguridad Jurídica en los Contratos de Promesa de Compraventa	27
CAPITULO II	29
2. Implicaciones de Riesgo en los Contrato de Promesa de Compraventa de Bienes Inmuebles	29
2.1 Contrato de Promesa.....	29
2.1.1 Promesa	29
2.1.2 Definición de Contrato de Promesa	30
2.2 Elementos Personales del Contrato de Promesa	31
2.1.1 Promitente	31
2.1.2 Prometido	32
2.3 Características.....	32
2.3.1 Bilateral o Unilateral.....	33
2.3.2 Gratuito u Oneroso	34
2.3.2 Consensual.....	35
2.3.4 Formal	35
2.3.5 Conmutativo y Aleatorio.....	36
2.4 Tipos de Contrato de Promesa.....	36
3.4.1 Contrato de Promesa de Bienes Inmuebles Con Registro	37
2.4.2 Contrato de Promesa de Bienes Inmuebles Sin Registro.....	38
2.5 Precontrato y su Relación con la Promesa de Compraventa	39
2.5.1 Concepto de Precontrato	39
2.5.2 Similitudes con la Promesa de Compraventa	40
2.5.3 Características del Precontrato	40
2.5.3.1 Naturaleza No Contractual.....	40
2.5.3.2 Inexistencia de Obligaciones.....	40
2.5.3.3 Flexibilidad en la Forma.....	40
2.5.3.4 Ausencia de Plazos.....	41



2.5.3.5 Falta de Solemnidades	41
2.5.4 Diferencias con el Contrato de Promesa	41
2.5.5 La Función del Precontrato en la Práctica	41
2.5.6 Efectos del Precontrato en la Relación Contractual.....	41
2.6 Registro de la Propiedad	42
2.7 Implicaciones de Riesgo	43
2.7.1 Error.....	43
2.7.2 Fraude	43
2.7.3 Estafa	44
2.8 Causas que Conllevan a la Falta de Registro de Contratos	44
2.8.1 Causas Comunes	44
2.8.1.1 Desconocimiento Legal.	45
2.8.1.2 Costos Adicionales.	45
2.8.1.3 Complejidades Administrativas.....	45
2.8.1.4 Falta de Conciencia sobre la Importancia del Registro.....	45
2.8.2 Ilegalidades	45
2.8.2.1 Incumplimiento de la Ley.	45
2.8.2.2 Fraude.	46
2.8.2.3 Falta de Certeza Jurídica.....	46
2.8.2.4 No Poder Comprobar que él es el Dueño en su Momento.	46
2.8.3 Objeto Ilícito.....	46
2.8.4 Incumplimiento de Requisitos Legales	47
2.8.4.1 Inscripción en el Registro de la Propiedad.	47
2.8.4.2 Contenido del Contrato.....	48
2.8.4.3 Evasión de Impuestos.	48
2.8.5 Falta de Capacidad Legal.....	48
CAPITULO III	50
3. Marco Legal que Sustenta el Contrato de Promesa de Compraventa de Bienes Inmuebles.....	50
3.1 Fundamento Legal que Respalda la Celebración de Contratos	50



3.1.1 Fundamento de los Contratos en Particular	50
3.1.1.1 Código Civil.....	51
3.1.1.2 Código de Comercio.....	52
3.1.1.3 Ley de Contrataciones del Estado.....	53
3.1.1.4 Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia.....	54
3.2 Doctrina Internacional y su Influencia en la Celebración de Contratos.....	55
3.2.1 Derecho Internacional y Tratados Internacionales.....	55
3.2.1.1 Convenciones Internacionales.....	56
3.2.1.2 Principios Generales del Derecho Internacional.....	57
3.2.1.3 Doctrina de los Derechos Humanos.....	58
3.2.1.4 Autonomía de la Voluntad y Libertad Contractual.....	59
3.2.1.4 Principio de Autonomía de la Voluntad.....	60
3.2.1.5 Libertad de Comercio.....	61
3.2.1.6 Seguridad Jurídica y Protección de Derechos.....	62
3.2.1.7 Certeza y Predictibilidad.....	62
3.2.1.8 Protección de Derechos.....	63
3.3 Importancia de la Legislación y la Doctrina en la Celebración de Contratos	64
3.4. Fundamento del Contrato de Promesa.....	64
3.5 Aceptación del Promitente y del Prometido	65
3.6 Promesa Bilateral de Contrato que Obliga a Ambas Partes	66
3.7 Fundamento Legal de la Seguridad Jurídica	67
3.8 Obligación del Estado de Garantizar Seguridad Jurídica	68
3.8.1 Protección de los Derechos.....	68
3.8.2 Leyes y Normativas Entendibles.....	69
3.8.3 Cumplimiento de los Contratos.....	69
3.9 Derecho de Justo Título.....	69
3.10 Derecho de Propiedad.....	70
3.11 Fundamento del Registro de la Propiedad	71
3.12 Fundamento Notarial en Base al Control de Registro de los Contratos.....	72
CAPITULO IV.....	73



4. La Seguridad Jurídica Genera Confianza y Garantiza los Derechos del Comprador de un Bien Inmueble sin Registro en San Marcos	73
4.1 Seguridad Jurídica y Certeza Jurídica	75
4.1.1 Requisitos para la Seguridad y Certeza Jurídica en los Contratos	76
4.1.1.1 Capacidad de las Partes.....	76
4.1.1.2 Voluntad de las Partes.....	76
4.1.1.3 Consentimiento que no Adolezca de Vicio.	76
4.1.2 Aspectos Generales	77
4.1.2.1 Cumplimiento de Requisitos Esenciales.....	77
4.1.2.2 Protección de los Derechos. Los	77
4.1.2.3 Interpretación Adecuada de los Contratos.....	77
4.1.2.4 Libertad Contractual.	78
4.1.2.5 La Validez Jurídica en los Contratos.	78
4.1.2.6 Asesoramiento de un Profesional del Derecho.....	78
4.1.3 Principio de Seguridad Jurídica	78
4.1.3.1 Estabilidad Normativa.....	79
4.1.3.2 Protección de Derechos.	79
4.1.3.3 Acceso a la Justicia.	79
4.1.4 Principio de Certeza Jurídica	79
1.4.4.1 Claridad Normativa.....	79
1.4.4.2 Previsibilidad Judicial.....	79
1.4.4.3 Seguridad en las Transacciones.....	80
4.1.5 Garantías de la Seguridad Jurídica	80
4.1.5.1 Estado de Derecho.....	80
4.1.5.2 Independencia Judicial.	80
4.1.5.3 Seguridad de los Contratos.	80
4.2 Deber del Estado Respecto a la Celebración de Contrato	81
4.3 El Rol de la Municipalidad en la Seguridad Jurídica de los Bienes Inmuebles sin Registro en San Marcos	82
4.4 Falta de Seguridad Jurídica en la Celebración de Contratos.....	83
4.5 Seguridad Jurídica Aplicada al Derecho Civil y a los Contratos en General.....	84



4.6 Inexistencia de Control de Registros en el Segundo Registro de la Propiedad Sede San Marcos	85
4.6.1 Consecuencias ante la Inexistencia de un Control de Registros	87
4.6.1.1 Fraudes.	87
4.6.1.2 Perder Información Referente a los Bienes Inmuebles.....	87
4.6.1.3 Inconvenientes para Resolver Problemas Legales.....	88
4.6.1.4 Falta de Seguridad Jurídica.	88
4.7 Falta de Garantía Constitucional en base al Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble sin Registro	88
4.7.1 Garantías Constitucionales en Guatemala	89
4.8 Importancia del Registro de los Contratos de Promesa de Compraventa de Bienes Inmuebles	89
4.9 Desafíos y Riesgos Asociados a la Falta de Registro de los Contratos de Promesa de Compraventa de Bienes Inmuebles	89
4.10 Impacto Socioeconómico de la Falta de Garantías en la Celebración de Contratos de Promesa de Compraventa de Bienes Inmuebles sin Registro.....	90
4.11 Posibles Soluciones y Estrategias para Abordar la Problemática	90
CAPITULO V	92
5.1 PRESENTACIÓN DE RESULTADOS.....	92
5.1.1 Análisis de Cuadros y Graficas.....	92
5.2 DISCUSIÓN DE RESULTADOS	102
5.3 Impacto en la Validez del Contrato ante Terceros	103
5.4 COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS	105
5.5 CONCLUSIONES.....	107
5.6 RECOMENDACIONES	108
BIBLIOGRAFÍA.....	109
Leyes	110
ANEXOS	111



INTRODUCCIÓN

La celebración de contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles sin registro en el departamento de San Marcos constituye un desafío legal y social de gran relevancia en Guatemala. Esta problemática se enmarca en la falta de seguridad jurídica para las partes involucradas, derivada de la ausencia de normativas claras que regulen estos contratos. En un contexto donde la propiedad y sus transacciones son fundamentales para el desarrollo económico y social, la incertidumbre legal genera riesgos significativos, exacerbando la vulnerabilidad de quienes recurren a este tipo de acuerdos, es fundamental abordar estas cuestiones para fortalecer el marco legal y proporcionar garantías adecuadas a los ciudadanos que buscan adquirir bienes inmuebles mediante contratos de promesa de compraventa.

La complejidad del tema radica en la coexistencia de contratos de promesa tanto con registro como sin él, lo que plantea interrogantes sobre la efectividad y aplicación de la legislación vigente en San Marcos. Este estudio busca explorar los elementos esenciales que deben existir para asegurar la seguridad jurídica en estas transacciones, considerando tanto los aspectos legales formales como la realidad socioeconómica de la población que se ve afectada, a través de un análisis detallado de las implicaciones legales y prácticas de los contratos de promesa de compraventa sin registro, se pretende ofrecer una visión clara de las medidas necesarias para mitigar los riesgos y mejorar la protección legal de los ciudadanos.

La investigación se estructura en base a un análisis exhaustivo del marco legal vigente, los derechos constitucionales pertinentes y las prácticas actuales en la celebración de estos contratos en San Marcos, se examinará cómo la falta de regulación específica afecta la seguridad jurídica de los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles sin registro y se propondrán recomendaciones concretas para fortalecer el sistema legal y proteger los derechos de todas las partes involucradas en estas transacciones.



CAPITULO I

1. La Seguridad Jurídica en los Contratos de Promesa de Compraventa

1.1 La Seguridad Jurídica

Se puede indicar que la seguridad jurídica es un concepto fundamental en el ámbito del derecho, se refiere a la certeza y estabilidad que deben tener las relaciones jurídicas para garantizar el orden y la protección de los derechos de los individuos, dentro de un estado de derecho, esto permite a las personas planificar sus acciones y tomar decisiones con confianza, sabiendo que estarán protegidas por la ley, para comprender de mejor manera este primer tema es necesario abordarlo a profundidad desde su definición, la cual se presenta a continuación.

1.1.1 Definición

La seguridad jurídica, entendida como la certeza que se otorga al individuo o persona jurídica que sus derechos, bienes y negocios tendrán una protección legal sobre aquellos ataques o violaciones que puedan provenir de particulares o del mismo Estado, marca un derrotero a seguir para su análisis en el marco de la contratación estatal. (Aranguren Cárdenas, Becerra Henao, & Hernández Ramírez, s.f)

Como bien citan los mencionados autores, la seguridad jurídica es la certeza que el individuo obtiene en los diversos contratos que desee realizar, es la garantía, la veracidad y la convicción de las cuales es digno a raíz que la seguridad jurídica es un derecho ineludible.

Está regida y respaldada por el artículo 2 de la Constitución Política de la República de Guatemala, donde claramente se expresa que es deber del estado garantizarles a todos sus habitantes seguridad jurídica, esta garantía debe ser indispensable en la realización de contratos debido a que a falta de ella estos se



encontrarían en un estado de vulnerabilidad en el cual los partícipes podrían ser víctimas de futuras estafas; otra definición sobre la seguridad jurídica puede ser la siguiente:

La Seguridad Jurídica es un principio fundamental del Derecho que se refiere al conjunto de garantías y protecciones que deben estar presentes en todo el proceso judicial, con el objetivo que las decisiones tomadas se basen en la ley y no en la arbitrariedad. (Pérez, 2010)

Según la cita expuesta, la seguridad jurídica se establece como un principio fundamental que se refiere directamente al derecho que poseen todas las personas sobre una garantía y protección que se les debe brindar y asegurar, dentro de todo acto legal que realice una persona.

La seguridad jurídica es un tema fundamental en el derecho civil, se refiere a la certeza y estabilidad que deben tener las relaciones jurídicas entre las personas, implica que las normas jurídicas deben ser claras, precisas y aplicables a los casos concretos, es esencial para la celebración de contratos, permite a las partes confiar en que sus derechos y obligaciones serán respetados y protegidos por la ley, por lo tanto, es importante que las normas jurídicas sean claras y previsibles, para que las partes puedan cumplir con sus obligaciones y hacer valer sus derechos en caso de incumplimiento.

1.1.2 Principios de la Seguridad jurídica

La seguridad jurídica es un pilar fundamental del Estado de Derecho, que garantiza la certeza y estabilidad en las relaciones jurídicas entre individuos y con el Estado. Este principio se sustenta en una serie de principios derivados que son esenciales para asegurar el cumplimiento y respeto de los derechos individuales y el ordenamiento jurídico en su conjunto.

1.1.2.1 Irretroactividad de la Ley. En la Constitución Política de la República de Guatemala de (1985), de la Asamblea Nacional Constituyente Título II Derechos



Humanos Capítulo I Derechos Individuales, en el artículo 15 se establece el principio de la irretroactividad de la ley como una salvaguarda fundamental para la estabilidad y la certeza jurídica. Este principio asegura que las disposiciones de las leyes no puedan aplicarse retrospectivamente, es decir, no pueden incidir en hechos o situaciones que hayan ocurrido antes de su entrada en vigor, esto brinda a los ciudadanos la confianza que sus derechos adquiridos no serán afectados por cambios repentinos en la legislación, promoviendo así un ambiente legal predecible y justo.

1.1.2.2 Tipificación Legal de los Delitos y las Penas. Dentro del marco jurídico guatemalteco en el Libro Primero, Parte General Título I De La Ley Penal, artículo uno del Código Penal de Guatemala se consagra el principio de legalidad, el cual establece que nadie puede ser sancionado por acciones que no estén claramente definidas como delitos o faltas por una ley vigente al momento de cometerse dichas acciones, asimismo, se prohíbe imponer penas que no estén previamente establecidas en la ley.

1.1.2.3 Garantías Constitucionales. Las garantías constitucionales, respaldadas tanto por la Constitución como por la ley de amparo, exhibición personal y de constitucionalidad, son derechos esenciales reconocidos y protegidos legalmente. Abarcan aspectos como la libertad de expresión, el derecho a un proceso judicial justo y la protección de la propiedad privada, entre otros, su propósito es asegurar que los individuos puedan hacer valer sus derechos frente al Estado y que el ejercicio del poder estatal esté sujeto a restricciones legales.

1.1.2.4 Cosa Juzgada. De acuerdo con el Decreto 2-89 del Congreso de la República de Guatemala, nombrada como Ley del Organismo Judicial, existe cosa juzgada cuando una sentencia ha alcanzado su ejecutoria, siempre y cuando exista una coincidencia entre las partes involucradas, los asuntos tratados y las bases legales presentadas. Es un principio legal fundamental que prohíbe la revisión de un asunto ya decidido de manera definitiva por un tribunal está consagrado en el artículo 155.



1.1.2.5 Caducidad de las Acciones y Prescripción. Estos principios establecen que las acciones legales deben ejercerse dentro de un período de tiempo determinado y que las reclamaciones legales caducan si no se presentan dentro de ese plazo. Esto asegura que las disputas legales se resuelvan de manera oportuna y que las partes involucradas puedan confiar en la finalidad de las decisiones judiciales.

1.2 Evolución Histórica de la Seguridad Jurídica

La seguridad jurídica es un concepto fundamental en la teoría del derecho y en la práctica jurídica moderna. Su evolución a lo largo de la historia ha sido influenciada por cambios políticos, sociales y filosóficos que han transformado la manera en que se concibe el derecho y el papel del Estado en la protección de los derechos individuales.

1.2.1 Orígenes de la Seguridad Jurídica

El origen de la seguridad jurídica se remonta a las primeras civilizaciones humanas, donde la necesidad de establecer normas y reglas para regular la convivencia social fue crucial. El origen del valor seguridad jurídica “se puede rastrear hasta el origen del sistema romano a través de un acto de afirmación de tal seguridad en el *ius civile*” (Mezquita del Cacho, 1989 p. 67). En estas sociedades antiguas, las leyes y normativas eran dictadas por las autoridades religiosas o los líderes políticos, y su cumplimiento se garantizaba mediante la fuerza coercitiva del Estado.

Sin embargo, la concepción de la seguridad jurídica como un principio autónomo y superior al derecho mismo comenzó a desarrollarse en la era moderna, con la emergencia del Estado de Derecho y la consolidación de los derechos individuales, en este contexto, la seguridad jurídica se convirtió en un elemento fundamental del ordenamiento jurídico, garantizado por la Constitución y reconocido como un derecho fundamental.

1.2.2 La Modernidad y el Estado de Derecho

En la era moderna, la seguridad jurídica surge en estrecha relación con el Estado de Derecho, un nuevo modelo político y legal que busca limitar el poder estatal mediante el reconocimiento y la protección de los derechos individuales. Como señala Arcos Ramírez, (2000) en su obra sobre la seguridad jurídica, esta adquiere una dimensión particular en el Estado de Derecho. No se limita únicamente al cumplimiento de las leyes, sino que se convierte en la garantía de los derechos fundamentales que sustentan todo el orden constitucional. (p.10)

El Estado de Derecho establece que el ejercicio del poder estatal debe estar sujeto a la ley y que los derechos individuales deben ser protegidos y garantizados por las instituciones jurídicas, es decir que la seguridad jurídica se convierte en un principio rector del Estado de Derecho, que garantiza la estabilidad, la predictibilidad y la justicia en el ejercicio del poder estatal.

1.2.3 Desarrollos Filosóficos y Jurídicos

La evolución de la seguridad jurídica también ha sido influenciada por desarrollos filosóficos y jurídicos que han tenido lugar a lo largo de la historia. Por ejemplo, el liberalismo político y la filosofía de los derechos naturales han influido en la concepción moderna de la seguridad jurídica, destacando la importancia de proteger los derechos individuales frente al poder estatal.

Además, el desarrollo del derecho y la jurisprudencia constitucional han contribuido a consolidar la seguridad jurídica como un principio fundamental del ordenamiento jurídico. Las constituciones modernas suelen incluir disposiciones que garantizan la seguridad jurídica y protegen los derechos individuales frente al poder estatal.



Gustav Radbruch, (2005) presenta su perspectiva sobre la seguridad jurídica en su obra "Introducción a la Filosofía del Derecho", destacando que el dilema sobre el propósito final del Derecho, relacionado con valores éticos, llevaba inevitablemente al relativismo. Radbruch destaca la complejidad de establecer un Derecho justo de manera completa, significa que se requiere un poder que tenga la capacidad de hacer cumplir lo establecido, también sostiene que es esencial tener un poder capaz de promulgar y hacer valer normas jurídicas, incluso si estas no son perfectas, ante la incertidumbre sobre lo que constituye un Derecho justo. (pp. 39-42)

En su obra "Teoría del Derecho", Antonio Enrique Pérez Luño, (1997) reflexiona sobre la noción de seguridad jurídica, resaltando su interrelación con la justicia como valor fundamental en el ámbito jurídico. Pérez Luño observa que esta relación entre justicia y seguridad jurídica a menudo se malinterpreta como una oposición inevitable. Se ha presentado comúnmente como una dicotomía entre una concepción de la justicia orientada hacia la adaptación del Derecho a las necesidades sociales, y la seguridad jurídica representada por la rigidez formal y el cumplimiento obligatorio de las normas jurídicas. Este contraste se ilustra frecuentemente con la famosa cita atribuida a Wolfgang Goethe, que sugiere una preferencia por sufrir injusticia antes que tolerar el desorden. (pp. 220-221)

En esta perspectiva, Pérez Luño destaca que la interacción entre justicia y seguridad jurídica no debe ser entendida como una antítesis absoluta, sino como un complejo entrelazamiento de valores que influyen mutuamente en el desarrollo del Derecho. Reconoce que, si bien existe una tensión entre la adaptación del Derecho a las realidades sociales y la necesidad de mantener la coherencia y estabilidad del orden jurídico, esta tensión no debe reducirse a una elección entre sufrir la injusticia o tolerar el desorden. Más bien, propone un enfoque que integre de manera equilibrada tanto la búsqueda de la justicia como la necesidad de seguridad jurídica, reconociendo la importancia de mantener el orden sin sacrificar los principios fundamentales de equidad y justicia.

Luis Recaséns Siches, (1999) en su análisis sobre el valor de la seguridad jurídica, sostiene que el Derecho debe ser el vehículo para materializar valores superiores, como la justicia y otros que esta conlleva. Destaca que el propósito del Derecho es ser el medio para realizar estos valores en la sociedad, y su legitimidad radica en su contribución a este fin.

Recaséns Siches argumenta que el Derecho no surge meramente como una respuesta a la necesidad de garantizar estos valores superiores, sino también como una respuesta a la urgencia de seguridad en la sociedad. En resumen, según su perspectiva, la seguridad jurídica es fundamental para permitir que el Derecho cumpla su función de realizar valores superiores, incluida la justicia, en la vida social. (pp. 220-226)

Las obras de Radbruch, Pérez Luño y Recaséns Siches ofrecen una panorámica profunda y compleja sobre la interrelación entre la seguridad jurídica, la justicia y los valores éticos en el ámbito del derecho. Radbruch, al abordar el dilema sobre el propósito último del Derecho, expone la dificultad inherente en la búsqueda de un sistema jurídico perfecto, subrayando la necesidad de un poder capaz de establecer normas y hacerlas cumplir, incluso en ausencia de una certeza absoluta sobre la justicia.

Por otro lado, Pérez Luño profundiza en la relación entre justicia y seguridad jurídica, desafiando la noción que estas dos fuerzas son necesariamente antagónicas. En lugar de presentarlas como polos opuestos, aboga por un enfoque que reconozca su interdependencia y busque integrarlas armónicamente en el desarrollo del Derecho, esta perspectiva sugiere que la seguridad jurídica no debe ser vista como un obstáculo para la justicia, sino como un elemento crucial para garantizar la coherencia y estabilidad del sistema legal, sin perder de vista los principios fundamentales de equidad y justicia.

En cuanto a Recaséns Siches, su análisis aporta una dimensión adicional al debate al situar la seguridad jurídica como un medio para la realización de valores superiores, como la justicia y otros principios éticos, desde esta óptica, la seguridad jurídica se convierte en un vehículo para la materialización de ideales morales en la



sociedad, enfatizando su papel central en la legitimidad y eficacia del Derecho como instrumento de transformación social, esta visión amplía la comprensión de la seguridad jurídica más allá de su mera función de garantizar la estabilidad legal, situándola en el contexto más amplio de la realización de valores éticos y sociales en la vida comunitaria.

En resumen, estas perspectivas ofrecen una reflexión profunda y matizada sobre la compleja interacción entre seguridad jurídica, justicia y valores éticos en el desarrollo y funcionamiento del sistema legal.

1.2.4 La Seguridad Jurídica en la Actualidad

En la actualidad, la seguridad jurídica sigue siendo un principio fundamental del derecho y del Estado de Derecho. Sin embargo, su conceptualización y aplicación pueden variar según el contexto político, social y jurídico de cada país. En algunos casos, la seguridad jurídica se entiende principalmente como la garantía de estabilidad y predictibilidad en el ejercicio del poder estatal, mientras que en otros casos se enfatiza su papel en la protección de los derechos individuales frente al poder del Estado.

1.2.5 Base legal de la Seguridad jurídica

En el marco de la Constitución Política de la República de Guatemala de (1985), de la Asamblea Nacional Constituyente, se consagra el compromiso del Estado para asegurar a todos sus habitantes un conjunto de derechos fundamentales que incluyen la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona. Se destaca la importancia de la seguridad jurídica como un pilar esencial para el funcionamiento adecuado de la sociedad guatemalteca. Este precepto no se limita únicamente a la seguridad en términos de prevención del delito, sino que abarca también la certeza y estabilidad en el ámbito legal.

La confianza ciudadana en las instituciones, cimentada en la certidumbre jurídica, se erige como un elemento crucial para fomentar la cohesión social y sentar las bases



para el desarrollo económico del país. Reconociendo la relevancia de este activo invaluable, el gobierno actual ha priorizado acciones orientadas a fortalecer la seguridad jurídica y a ejercer la autoridad de manera tolerante y respetuosa. Esta perspectiva de tolerancia se entiende como el reconocimiento y la aceptación de las diferencias inherentes entre las personas y las diversas expresiones culturales presentes en la sociedad guatemalteca, promoviendo así un ambiente de convivencia pacífica y de respeto mutuo.

1.3 Los Negocios Jurídicos

En cuanto al negocio jurídico este se puede comprender como una declaración de voluntad entre dos o más particulares para obtener un resultado, este término se emplea dentro del derecho civil, se basa en la declaración de voluntad, la cual no solo constituye la declaración de las partes, sino también los efectos reconocidos y regulados por el derecho en general, es decir que la declaración de voluntades es solo la base donde se fundamenta el nacimiento del negocio jurídico; es preciso abordarlo desde un punto conceptual, el cual establece lo siguiente:

El negocio jurídico es la declaración o acuerdo de voluntades, mediante el cual el individuo o los individuos se proponen conseguir un resultado jurídico de carácter autorregulador de los propios intereses, el ordenamiento jurídico reconoce y protege, ya sea por el solo hecho de la voluntad o voluntades declaradas, ya sea, además, con la concurrencia de otros requisitos (G.Elías & Muñoz Abogados, 2023).

De acuerdo con la definición presentada, se entiende que cuando un individuo o ya sean dos se ponen de acuerdo someten su voluntad a sus intereses esto con el fin de conseguir un resultado provechoso.

Se puede concluir estableciendo que el negocio jurídico es una herramienta fundamental en el derecho privado y se utiliza para celebrar contratos, transmitir derechos, establecer obligaciones y realizar otros actos jurídicos, basándose en la



manifestación de voluntad de las personas que intervienen, esta puede ser expresa o tácita y tiene como propósito crear, modificar o extinguir derechos y obligaciones entre las partes involucradas.

1.3.1 *Cómo Nace el Negocio Jurídico*

El nacimiento de un negocio jurídico implica la manifestación de la voluntad de dos o más personas con el fin de crear, modificar o extinguir derechos y obligaciones de carácter patrimonial, este acto, esencial en el derecho civil, se materializa a través de la expresión clara e inequívoca de las partes involucradas, ya sea de forma verbal, escrita o mediante conductas que denoten la intención de vincularse jurídicamente, es importante que esta voluntad sea libre, consciente y sin vicios que puedan invalidarla, como el error, el dolo o la violencia.

Asimismo, un negocio jurídico requiere de un objeto lícito, posible y determinado o determinable, conforme a la ley. Este objeto puede abarcar diversas situaciones, como la compraventa de bienes, la promesa de compraventa de un bien inmueble, el arrendamiento de un inmueble o la donación de un patrimonio. Es esencial que el objeto del negocio no viole normas legales, el orden público o las buenas costumbres, y que sea factible de realizar física y jurídicamente, con sus características y límites claramente definidos o determinables.

A continuación, se desarrollarán los elementos del negocio jurídico, los cuales son fundamentales para su comprensión y aplicación en el ámbito del derecho civil, estos elementos constituyen los pilares sobre los cuales se edifica la estructura de cualquier acuerdo o transacción jurídica, asegurando su validez y eficacia en el ordenamiento jurídico.

1.3.2 *Elementos*

En un sentido amplio, estos elementos comprenden las partes y componentes del contrato, mientras que, en un sentido más específico, se refieren a los principios fundamentales que lo constituyen y contribuyen a su formación y validez. Estos elementos se han clasificado doctrinalmente en tres categorías: esenciales, naturales y accidentales.

Según la perspectiva de Juan Manuel Aparicio, (1997) los elementos esenciales son aquellos sin los cuales nunca podríamos hablar de un contrato en el sentido más amplio ni de un tipo particular de contrato, es decir que operan como los pilares alrededor de los cuales se construye toda la estructura contractual. Sin ellos, simplemente no habría contrato de ninguna manera, sea en el ámbito general o específico de acuerdos (p.65).

Los elementos esenciales del negocio jurídico son aquellos sin los cuales el contrato carecería de validez, ya que son imprescindibles para su existencia y producción de efectos jurídicos, estos incluyen la capacidad, la voluntad de las partes, el objeto del contrato y la causa que motiva la celebración de este. Sin estos elementos, el contrato no podría surtir efecto alguno en el ámbito legal.

Dentro de los cuales se pueden mencionar la capacidad, la voluntad.

En el ámbito legal, cada transacción representa la intención de quienes participan en ella. Para UMAÑA Rojas Ana Lorena y PÉREZ Vargas Víctor, (1994) Es fundamental que los involucrados estén en condiciones de expresar su voluntad de manera autónoma y seria, además de poder gestionar sus relaciones legales de manera consciente. La capacidad de acción es crucial, implica la madurez intelectual y la disposición necesaria para llevar a cabo una transacción de forma válida. (p. 224)

Después de establecer que todo negocio jurídico requiere la capacidad de expresar una voluntad independiente y seria, así como también actuar conscientemente



en las relaciones legales, es importante comprender que estas son fundamentales para garantizar la validez y la seriedad de cualquier acuerdo legal.

Para Pérez Vargas y Certad Maroto (1975) la voluntad se asemeja a una brújula que guía nuestras acciones, impulsándonos a avanzar con pleno entendimiento de nuestros objetivos y las razones que nos llevan a ellos. Es como un faro que ilumina nuestro camino, permitiéndonos tomar decisiones informadas y conscientes sobre cómo alcanzar nuestras metas, en cada paso que damos, la voluntad nos impulsa hacia adelante, alimentando nuestra determinación con el poder del conocimiento y la comprensión (p.38)

Es decir que la voluntad del individuo es fundamental en la creación del efecto jurídico. Aunque la ley es la fuente última del efecto jurídico, la voluntad del declarante es la fuerza que lo origina, produce un resultado beneficioso para él mismo, al cual la ley otorga validez en el ámbito legal.

Los elementos naturales, por otro lado, son aquellos que, aunque no son indispensables para la existencia del contrato, pueden surgir como consecuencia de la propia naturaleza del negocio jurídico o de la voluntad de las partes. No son esenciales para la validez del contrato, pero pueden influir en su interpretación o en la determinación de los derechos y obligaciones de las partes involucradas.

Para Aguilar Guerra, (2006) los principios contractuales son las normas fundamentales que rigen todos los tipos de contratos y, en ausencia de disposiciones específicas de las partes, se establecen por la ley. Son como los cimientos de un edificio legal, brindando una base sólida sobre la cual se construye la relación contractual. Estos principios son fundamentales para garantizar la equidad y la coherencia en los acuerdos y sirven como guía para la interpretación y aplicación de las cláusulas de los acuerdos. (p.152)

Por último, los elementos accidentales son aquellos que son añadidos al contrato por la voluntad de las partes, pero no son necesarios para su existencia ni para la validez del mismo. Pueden consistir en condiciones, plazos, garantías u otras disposiciones que las partes decidan incluir para regular aspectos específicos de su relación contractual.

Compagnucci, (1992) manifiesta que estos elementos son aquellos que no son indispensables para que el negocio exista, y que no surgen de manera natural o usual dentro de su tipo o naturaleza, son como adornos en un diseño, agregados que no son esenciales pero que pueden embellecer o complementar el negocio. Su presencia o ausencia no afecta la validez básica del acuerdo, pero pueden influir en aspectos secundarios o en la percepción general del mismo. (p.107)

Por lo tanto, los elementos accidentales son aquellos añadidos por la voluntad de las partes para regular aspectos específicos de su relación contractual, como condiciones, plazos o garantías. A diferencia de los elementos esenciales, no son necesarios para la existencia o validez del contrato, sino que actúan como complementos que pueden coadyuvar al negocio jurídico.

1.3.3 Como se Extingue el Negocio Jurídico

La extinción de un negocio jurídico es un proceso importante en el ámbito legal que marca el fin de los efectos y obligaciones que generaba entre las partes involucradas. Puede ocurrir en una variedad de circunstancias y se rige por principios legales establecidos.

El Código Civil de Guatemala establece las normas generales para la formación, cumplimiento y extinción de los contratos. Dentro de los artículos 1251 hasta el artículo 1318 se puede encontrar información sobre el cumplimiento, resolución, revocación, caducidad, nulidad del negocio jurídico.



El cumplimiento es una de las formas más comunes de extinción del negocio jurídico, este ocurre cuando todas las partes han cumplido con las obligaciones estipuladas en el contrato, por ejemplo, en un contrato de compraventa, una vez que el vendedor entrega el bien y el comprador paga el precio acordado, el contrato se considera cumplido y se extingue de manera automática.

La revocación es otra forma de extinción del negocio jurídico que ocurre cuando una de las partes tiene el derecho de rescindir el contrato por voluntad propia, esto suele ocurrir cuando el contrato se celebra bajo ciertas condiciones específicas que permiten la revocación unilateral por una de las partes. Es una herramienta útil para proteger los intereses de las partes en situaciones en las que las circunstancias han cambiado o cuando una de ellas ya no desea seguir adelante con el contrato.

La nulidad es otra forma de extinción del negocio jurídico que ocurre cuando el contrato es nulo o anulable debido a vicios en el consentimiento, objeto ilícito u otras razones establecidas por la ley, en este caso, se considera que el contrato nunca existió o es susceptible de ser declarado inválido, es una medida importante para proteger los derechos de las partes y garantizar la legalidad de los contratos celebrados.

1.4 El Contrato

El contrato es un acuerdo de voluntades entre dos o más personas que se comprometen a realizar o abstenerse de hacer algo, con el fin de establecer, modificar o extinguir relaciones jurídicas de carácter patrimonial.

1.4.1 Definición

Este se puede entender como un instrumento jurídico donde dos o más personas plasman su voluntad, ya sea para contraer obligaciones u obtener derechos vinculándose jurídicamente, de acuerdo a lo establecido en el mismo, el contrato puede ser elaborado de forma escrita o verbal, la cual no demerita su vinculación jurídica, aunque es preciso

indicar que se sustentara de mejor forma si este se realiza de forma escrita puesto que ambas partes dejaron plasmada su voluntad a través de la colocación de su huella dactilar o la impresión de su firma.

Para comprender al contrato es necesario abordarlo desde el punto doctrinario, de acuerdo con el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española: “Pacto o convenio, oral o escrito, entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada, y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas”, como se indica, el contrato es pacto o un acuerdo totalmente voluntario entre las partes, así mismo se toma como soberano al momento de aceptarse porque es de carácter obligatorio, ninguna de las partes puede faltar a lo que en él se ha establecido. Se puede citar la siguiente definición:

Es un pacto o convenio entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas. En una definición jurídica, se dice que hay contrato cuando dos o más personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común destinada a reglar sus derechos. (Osorio, s.f.)

De acuerdo con la cita presentada se establece que el contrato es un pacto o también llamado convenio en el cual una, dos o más partes se obligan materialmente a la entrega de una cosa sobre el cual se desarrolla una acción con el propósito de cumplirse fielmente lo pactado, además dentro de estos se generan derechos y se contraen obligaciones.

1.4.2 Origen

Durante la Edad Media, el contrato adquirió un papel crucial en la estructura feudal de la sociedad, en este período, los contratos eran herramientas utilizadas para regular las relaciones entre los señores feudales y sus vasallos, estos acuerdos estaban arraigados en la noción de fidelidad y lealtad, donde ambas partes se comprometían a cumplir con ciertas obligaciones mutuas, la garantía de cumplimiento provenía principalmente de la protección ofrecida por el Estado feudal.

Sin embargo, con el advenimiento de la Edad Moderna, el concepto de contrato comenzó a evolucionar significativamente, ya no se limitaba a las relaciones entre señores y vasallos, sino que se convirtió en un instrumento más amplio para regular una variedad de acuerdos entre individuos y entidades, esta evolución marcó un cambio hacia una concepción más orientada a la voluntad de las partes involucradas, los contratos modernos se basaban en el acuerdo mutuo y en la obligación de cumplir con las condiciones establecidas en el acuerdo.

Mientras que en la Edad Media los contratos estaban arraigados en la estructura feudal y en las relaciones de lealtad entre señores y vasallos, en la Edad Moderna evolucionaron hacia acuerdos más flexibles y basados en la voluntad de las partes involucradas, este cambio marcó un hito en la historia, sentando las bases para el sistema contemporáneo que conocemos hoy día.

1.4.3 Clasificación de los contratos

1.4.3.1 Unilaterales y Bilaterales. De acuerdo con el Código Civil en su artículo 1587.- Los contratos son unilaterales, si la obligación recae solamente sobre una de las partes; son bilaterales, si ambas se obligan recíprocamente.

1.4.3.1.1 Unilaterales. Estos contratos son aquellos en los que solo una de las partes se compromete a cumplir una obligación. Por ejemplo, en un contrato de donación, una parte (el donante) se compromete a transferir un bien o una suma de dinero a la otra parte (el donatario) sin esperar nada a cambio.

1.4.3.1.2 Bilaterales. En estos contratos, ambas partes asumen obligaciones recíprocas entre sí. Un ejemplo común es la compraventa, donde una parte se compromete a transferir la propiedad de un bien y la otra se compromete a pagar un precio por ello.



1.4.3.2 Consensuales y Reales. De acuerdo con el Código Civil en su artículo 1588.- Son consensuales, cuando basta el consentimiento de las partes para que sean perfectos; y reales, cuando se requiere para su perfección la entrega de la cosa.

1.4.3.2.1 Consensuales. Estos contratos se perfeccionan mediante el simple acuerdo de las partes, es decir, mediante el consentimiento. Por ejemplo, el contrato de arrendamiento verbal, se perfecciona cuando ambas partes están de acuerdo sobre los términos, incluso si no hay ningún documento escrito.

1.4.3.2.2 Reales. Para estos contratos, además del acuerdo de las partes, se requiere la entrega de un bien o cosa para su perfección. Un ejemplo es el contrato de préstamo prendario, donde la entrega del objeto dado en garantía (como un automóvil) es necesaria para que el contrato sea válido.

1.4.3.3 Principales y Accesorios. De acuerdo con el Código Civil en su artículo 1589.- Son principales, cuando subsisten por sí solos; y accesorios, cuando tienen por objeto el cumplimiento de otra obligación.

1.4.3.3.1 Principales. Estos contratos tienen un propósito independiente y pueden existir por sí mismos. Por ejemplo, un contrato de compraventa de un automóvil es un contrato principal, el propósito es la transferencia de la propiedad del automóvil.

1.4.3.3.2 Accesorios. Estos contratos están subordinados a otro contrato principal y tienen por objeto garantizar su cumplimiento. Un ejemplo sería el contrato de fianza, donde una tercera parte se compromete a cumplir con las obligaciones del deudor en caso de incumplimiento.

1.4.3.4 Onerosos y Gratuitos. De acuerdo con el Código Civil en su artículo 1590.- Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; y en el gratuito el provecho es solamente de una de las partes.



1.4.3.4.1 Onerosos. En estos contratos, ambas partes obtienen beneficios y asumen cargas u obligaciones. Por ejemplo, un contrato de compraventa donde una parte paga un precio por adquirir un bien.

1.4.3.4.2 Gratuitos. En estos contratos, una de las partes obtiene un beneficio sin asumir una contraprestación equivalente. Un ejemplo es el contrato de donación, donde una parte transfiere un bien o dinero a la otra parte sin recibir nada a cambio.

1.4.3.5 Conmutativos y Aleatorios. De acuerdo con el Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala de (1963), en su artículo 1591, señala que el contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste. Es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que determina la ganancia o pérdida, desde el momento en que ese acontecimiento se realice.

1.4.3.5.1 Conmutativos. Las prestaciones de estos contratos se conocen y pueden valorarse en el momento de la celebración del contrato. Por ejemplo, en un contrato de venta de bienes, las partes conocen el precio y la cantidad de bienes que se van a intercambiar.

1.4.3.5.2 Aleatorios. En estos contratos, el cumplimiento de una o ambas partes depende de un evento incierto o aleatorio. Un ejemplo clásico es el contrato de seguro de vida, donde el pago de la suma asegurada depende del fallecimiento del asegurado.

1.4.3.6 Condicionales y Absolutos. De acuerdo con el Código Civil en su artículo 1592.- Son condicionales los contratos cuya realización o cuya subsistencia depende de un suceso incierto o ignorado por las partes; y absolutos, aquellos cuya realización es independiente de toda condición.



1.4.3.6.1 Condicionales. La realización o subsistencia de estos contratos depende de un evento futuro e incierto. Por ejemplo, un contrato de compraventa puede estar condicionado a la aprobación de una inspección técnica del bien.

1.4.3.6.2 Absolutos. Estos contratos no están sujetos a ninguna condición para su realización. Por ejemplo, un contrato de compraventa donde ambas partes se comprometen a transferir la propiedad del bien en un momento determinado, sin ninguna condición adicional.

1.5 Los Bienes Inmuebles

Dentro del ámbito legal y jurídico, los bienes inmuebles son una categoría fundamental y de gran importancia en numerosos aspectos del derecho, como el derecho civil, el derecho comercial y el derecho fiscal, entre otros. Los bienes inmuebles en este contexto son aquellos que están permanentemente conectados al suelo u otros bienes inmuebles, así como los derechos que recaen sobre ellos. Los bienes muebles, por otro lado, son aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro sin alterar su naturaleza o función.

Se puede destacar a Rojina, Villegas Rafael, (1987) que opina que, en términos legales, la ley considera como “bien” todo aquello que puede ser legalmente poseído, sin embargo, este concepto difiere del enfoque económico, donde un bien es cualquier cosa que resulte útil para las personas. Así, aunque existan recursos naturales que sean beneficiosos para la humanidad, si no pueden ser legalmente apropiados, no se considerarán como bienes desde una perspectiva jurídica. Ejemplos de estos incluyen el aire, el mar y los cuerpos celestes (p.67).

La cita destaca que, aunque algunos recursos naturales, como el aire, el mar y los astros, pueden ser extremadamente útiles para la humanidad, desde el punto de vista jurídico no se consideran “bienes” porque no pueden ser legalmente poseídos o controlados por individuos o entidades. Esto significa que, aunque estos recursos puedan



ser aprovechados y utilizados, no están sujetos a la propiedad privada en el sentido legal tradicional.

En cuanto a los bienes, se pueden decir que son todos los elementos, tangibles e intangibles, que pueden ser poseídos legalmente y que, debido a su valor, tienen el potencial de generar beneficios económicos para las personas.

La clasificación legal de los bienes se divide en dos categorías principales: bienes inmuebles y bienes muebles, los bienes inmuebles, como terrenos y edificaciones, son inseparables de la tierra. Los bienes muebles, por otro lado, son aquellos que pueden moverse o transferirse de un lugar a otro, como muebles, vehículos y acciones. Esta distinción es esencial en el ámbito legal, para determinar los derechos y responsabilidades relacionados con los diversos tipos de bienes.

Según la definición de Pina Vara, (1984) los bienes inmuebles son aquellos que, de alguna manera, no pueden ser movidos de un lugar a otro sin que su forma o sustancia se vean alteradas. Algunos de estos bienes son inmuebles debido a su naturaleza intrínseca, mientras que otros lo son debido a disposiciones legales específicas que consideran su propósito o destino. Esto significa que, ya sea por su característica física o por determinación de la ley, los bienes inmuebles permanecen fijos y vinculados a un lugar específico (p.126).

En último término, los bienes inmuebles son aquellos que no pueden ser trasladados sin alterar su forma o sustancia, ya sea por su naturaleza intrínseca o por disposiciones legales específicas que consideran su destino o propósito.

Los bienes inmuebles, según lo establecido en los artículos 442 a 450 del Código Civil, Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala de (1963), señala que son aquellos que poseen una conexión física y permanente con la tierra o con otros inmuebles. El artículo 445 enumera varias categorías de bienes inmuebles:



El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo y las aguas. esto incluye no solo la superficie de la tierra, sino también lo que está debajo de ella (subsuelo), arriba (espacio aéreo) y sobre ella (aguas), como ríos, lagos y océanos.

Árboles, plantas y frutos. Los árboles y plantas junto con la tierra, así como los frutos que aún no han sido cosechados, se consideran bienes inmuebles.

Las edificaciones adheridas al suelo. son aquellas que están permanentemente unidas al suelo, como casas, edificios y estructuras similares.

Cañerías conductoras de servicios. son cañerías que llevan agua, gas o electricidad y están dentro del edificio.

Infraestructuras de transporte y comunicación. Esto incluye ferrocarriles, vías, líneas telegráficas, telefónicas y estaciones radiotelegráficas fijas.

Muelles, diques y construcciones flotantes. Incluso las estructuras flotantes que están destinadas a permanecer en un punto fijo en ríos, lagos o costas se consideran bienes inmuebles.

Viveros de animales y criaderos. Si estos están colocados o conservados con el propósito de mantenerlos unidos de manera permanente a la finca, se consideran bienes inmuebles.

Además, los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que los aseguran también se consideran bienes inmuebles según el artículo 446.

1.5.1 Características de los Bienes Inmuebles

1.5.1.1 Inmovilidad. Los bienes inmuebles se caracterizan por su inmovilidad, es decir, están fijados de manera permanente al suelo o a otros bienes inmuebles, esto la



diferencia de los bienes muebles y es una característica fundamental para su regulación legal.

1.5.1.2 Derechos Reales. Los bienes inmuebles pueden ser objeto de derechos reales, que son aquellos que recaen de manera directa sobre la cosa, confiriendo a su titular un poder directo y exclusivo sobre la misma, entre los derechos reales que pueden recaer sobre bienes inmuebles se encuentran el derecho de propiedad, el usufructo, la servidumbre, entre otros.

1.5.1.3 Registro de la Propiedad. En Guatemala, la titularidad y los derechos sobre los bienes inmuebles se registran en el Registro General de la Propiedad, el cual tiene como finalidad garantizar la seguridad jurídica y la publicidad de los derechos sobre los bienes inmuebles, facilitando la realización de actos jurídicos y evitando conflictos de titularidad.

1.5.1.4 Valor Económico. Los bienes inmuebles suelen tener un alto valor económico, tanto en términos absolutos como relativos, esta característica los convierte en objetos de gran importancia en numerosas transacciones comerciales, como la compraventa, el arrendamiento, la hipoteca, entre otros.

1.5.1.5 Regulación Específica. Dada su importancia y sus particularidades, los bienes inmuebles suelen estar sujetos a una regulación específica dentro del derecho civil y otras ramas del derecho, esta abarca aspectos como la adquisición y transmisión de la propiedad, los derechos y obligaciones de los propietarios, la responsabilidad por daños causados por los bienes inmuebles, entre otros.

Los bienes inmuebles son una categoría fundamental dentro del Derecho, con una importancia significativa en numerosos aspectos jurídicos, económicos y sociales, por tanto, es fundamental comprender su naturaleza y sus particularidades para garantizar su adecuada regulación y gestión en el marco legal.



1.6 La Compraventa

El contrato de compraventa o al compraventa es aquel por el cual dos personas establecidas como comprador y vendedor realizan un negocio jurídico con el objetivo de transferir una propiedad o un bien negociable de acuerdo con la legislación, por la retribución de una prima de dinero acordado por ambas partes, por otra parte se puede establecer bajo el mismo parámetro que la compraventa es un negocio jurídico contenido dentro de un contrato por medio del cual dos partes acuerdan la entrega de un bien por un precio fijo.

Para lograr comprender la compraventa es preciso analizarlo desde un punto conceptual, el cual permitirá conocer la compraventa desde lo establecido dentro del marco legal guatemalteco como desde lo establecido dentro del marco doctrinal, analizando ambas a continuación

1.6.1 Concepto

La compraventa dentro del ámbito del derecho desde una base conceptual se puede analizar bajo el esquema doctrinal el cual permitirá conocer este concepto, atendiendo a ello se hace preciso citar a Gonzáles Bravo quien al respecto abordan lo siguiente:

Hay compraventa cuando una parte llamada vendedor, procura la libre posesión y el disfrute completo y pacífica de una cosa determinada a la otra compradora, a través de un precio fijado en dinero. Vendedor es el que procura la cosa y está investida de la acción vendit o ex vendito. Comprador es el que debe entregar el precio y su derecho está sancionado con la acción metí o exceptio (p. 134).

De acuerdo con lo expuesto se puede establecer que Gonzáles Bravo indica que la compraventa es un contrato en el cual una persona, conocida como vendedor, se compromete a entregar la posesión y la propiedad para el disfrute pacífico de un objeto

específico a otra persona, la cual es llamada comprador, a cambio de un precio acordado en dinero. El vendedor es responsable de proveer el objeto y tiene la autoridad legal para realizar la venta. Por otro lado, el comprador debe entregar el precio acordado y su derecho está protegido por la ley a través de la acción metí o exceptio.

Ante lo expuesto queda claro que la compraventa es un contrato por medio del cual las personas acuerdan la entrega de un bien a cambio de una remuneración económica de acuerdo con lo doctrinal, sin embargo es preciso establecer la necesidad de abordar el tema desde el marco legal, específicamente dentro del contexto de lo establecido en el Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala (1963) señala en el Libro Quinto del Derecho de Obligaciones, en la Segunda Parte de los Contratos en Particular, en el Título IV de la Compraventa específicamente en el Capítulo I Disposiciones Generales lo relativo a la compraventa sobre la cual establece se establece lo siguiente:

“ARTICULO 1790. Por el contrato de compraventa el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla, y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero”. De acuerdo con lo establecido dentro del marco legal guatemalteco la compraventa o contrato de compraventa es aquella acción que realizan dos partes, la primera de ellas denominada vendedor quien transfiere la propiedad que posee a la otra a quien se le denomina como comprador, quien deberá estragar en calidad de pago al primero una cantidad de dinero acordada.

Ante lo expuesto se establece que la compraventa tanto dentro del marco legal como dentro del esquema doctrinal se configura como la acción de un negocio jurídico que se pacta por medio de un contrato, en el cual una persona a la que se le ha denominado vendedor transfiere la propiedad, la posesión, el uso goce y disfrute de una cosa o un bien que deberá estar dentro de los límites legales para transaccionar a otra persona denominado comprador quien tendrá la obligación de pagar el precio en dinero acordado.



1.6.2 Características

1.6.1.1 Principal. Una de las principales características de la compraventa o del contrato de compraventa, es que este subsiste por sí solo.

1.6.1.2 Consensual. Es necesariamente imprescindible que ambas partes acuerden la venta y las condiciones de la misma.

1.6.1.3 Bilateral. Ambos contratantes tienen una serie de derechos y de obligaciones de forma recíproca.

1.6.1.4 Oneroso. Es oneroso puesto que se supone la equivalencia de prestaciones entre el comprador y el vendedor, debido que se paga un precio por su redacción y tramitación, además que se paga un precio por la cosa o bien entregado.

1.6.1.5 Objeto. Este contrato se puede ejecutar para cualquier bien mueble o inmueble, siempre y cuando sea susceptible de comercio.

1.6.1.6 Precio. Debe ser cierto, es decir, que debe ser determinado o determinable, y expresado en una cantidad monetaria.

1.6.3 Forma de Adquisición

Para lograr comprender la compraventa o como esta se puede generar es preciso analizar la forma en que se puede desarrollar la adquisición de un bien mueble o inmueble, sobre el punto abordado se puede establecer lo siguiente:

La forma de adquisición en los contratos de compraventa en Guatemala es un elemento importante que define el modo en que las partes involucradas transfieren la propiedad de un bien de acuerdo con el marco legal, además de lo establecido dentro del esquema doctrinal, atendiendo a ello se establece que la compraventa directa y la



promesa son dos de las formas de adquisición más frecuentes y pertinentes en la legislación comercial y jurídica de Guatemala.

1.6.3.1 Compraventa Directa. En la compraventa directa, las partes acuerdan la transferencia inmediata de la propiedad de un bien a cambio de un precio determinado, esta forma de adquisición implica un acuerdo completo y definitivo entre comprador y vendedor, donde se establecen todos los términos y condiciones de la transacción de manera clara y precisa.

La compraventa directa es una forma de adquisición ampliamente utilizada en Guatemala para transferir la propiedad de bienes muebles e inmuebles, se puede establecer que, dentro de este tipo de contrato, las partes acuerdan el precio, las condiciones de entrega y cualquier otra cláusula relevante antes de proceder con la transacción.

Una de las principales ventajas de la compraventa directa es la rapidez con la que se puede concretar la transacción, no requiere de compromisos adicionales o futuros entre las partes. Además, al tratarse de un acuerdo completo y definitivo, ofrece una mayor seguridad jurídica tanto para el comprador como para el vendedor.

La compraventa directa es una forma eficiente y segura de adquirir bienes en Guatemala, ya que ofrece certeza y claridad en los términos de la transacción, sin embargo, es importante que las partes involucradas en este tipo de contrato se aseguren de cumplir con todas las formalidades legales requeridas para su validez, como la escritura pública en el caso de bienes inmuebles. De esta manera, se garantiza la protección de los derechos de ambas partes y se evitan posibles conflictos futuros.

1.6.3.2 Promesa. La promesa de compraventa es una modalidad contractual en la que las partes acuerdan la transferencia de la propiedad de un bien en un tiempo futuro, sujetos al cumplimiento de ciertas condiciones y términos establecidos en el contrato preliminar.

La promesa de compraventa es una herramienta comúnmente utilizada en Guatemala para asegurar una futura transacción, especialmente en el caso de bienes inmuebles, en este tipo de contrato, el vendedor se compromete a transferir la propiedad del bien al comprador en una fecha determinada, una vez que se cumplan ciertas condiciones previamente establecidas por ambas partes.

Una de las características distintivas de la promesa de compraventa es que, a diferencia de la compraventa directa, no implica la transferencia inmediata de la propiedad del bien; en su lugar, las partes acuerdan los términos y condiciones de la futura transacción, lo que brinda flexibilidad y permite a ambas partes realizar los preparativos necesarios antes de la transferencia final de la propiedad.

La promesa de compraventa es una forma efectiva de asegurar una futura transacción de compraventa en Guatemala, ofreciendo flexibilidad y seguridad a las partes involucradas. Sin embargo, es importante que el contrato de promesa de compraventa se redacte de manera clara y precisa, especificando todas las condiciones y términos acordados entre las partes, de esta manera, se garantiza la certeza y estabilidad en la relación contractual y se evitan posibles controversias en el futuro.

1.7 Seguridad Jurídica en los Contratos de Promesa de Compraventa

En el ámbito del derecho civil guatemalteco, la seguridad jurídica es un principio fundamental que busca garantizar la certeza y estabilidad en las relaciones jurídicas entre las partes, dentro de este contexto, los contratos de promesa de compraventa juegan un papel crucial, son instrumentos jurídicos que comprometen a las partes a realizar una compraventa en el futuro, estableciendo derechos y obligaciones que deben cumplirse bajo la ley.

Los contratos de promesa de compraventa están regulados en el Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala (1963), Libro Quinto del Derecho de



Obligaciones, en la Segunda Parte de los Contratos en Particular, en el Título I De la Promesa y de la Opción, específicamente en los artículos 1674 al 1685. Estos contratos implican un compromiso de las partes para celebrar una compraventa en un tiempo futuro, sujetos a determinadas condiciones y términos establecidos en el contrato.

La seguridad jurídica en los contratos de promesa de compraventa se refleja en varios aspectos; en primer lugar, es crucial que el contrato sea redactado de manera clara y precisa, especificando todos los términos y condiciones acordados entre las partes, debido que esto ayuda a evitar malentendidos y conflictos futuros, brindando certeza sobre los derechos y obligaciones de cada parte.

Además, la legislación guatemalteca establece ciertas formalidades que deben cumplirse para que el contrato de promesa de compraventa sea válido y vinculante, de acuerdo con lo señalado en el artículo 1674 del decreto ley 106: "La promesa de contrato debe otorgarse en la forma exigida por la ley para el contrato que se promete celebrar", este artículo señala lo referente a la seguridad con que cuenta este tipo de contrato, para que nazca a la vida jurídica debe contar con todos los elementos que exige la ley.

Se puede establecer que, la seguridad jurídica en los contratos de promesa de compraventa en Guatemala es fundamental para garantizar la estabilidad y certeza en las relaciones comerciales.



CAPITULO II

2. Implicaciones de Riesgo en los Contrato de Promesa de Compraventa de Bienes Inmuebles

2.1 Contrato de Promesa

En primera instancia el contrato de promesa es un instrumento jurídico que permite a las partes establecer compromisos y condiciones para futuras transacciones, en él se instauran una serie de obligaciones y derechos para ambas partes, además, es un acto jurídico por medio del cual una persona promete a otra la entrega de un bien a cambio de la promesa de recibir un precio, para comprender de mejor manera se abordaran algunos elementos a continuación.

2.1.1 Promesa

Este término se refiere a una declaración de voluntad por parte de una persona en la que se compromete a celebrar un contrato en el futuro, ya sea una promesa de contratar o un contrato preliminar en que se pacta la celebración de un contrato posterior, puede ser expresa o tácita, y si no se cumple puede generar responsabilidad civil para el promitente, en el derecho civil, la promesa es un elemento contractual vinculante para las partes involucradas en el mismo.

Para comprender de mejor forma la promesa se puede definir de la siguiente manera: "La promesa es una declaración de voluntad unilateral que genera obligaciones y que crea únicamente una vinculación del promitente, con valor probatorio, pero que no crea un nexo contractual entre las partes" (Promesa de contrato, s.f.), De acuerdo a lo citado la promesa dentro del carácter jurídico se fundamenta como una declaración de voluntad de forma unilateral, la cual genera un derecho y una obligación para las partes que participan, y se puede establecer dentro de un contrato, la promesa resalta que este crea una vinculación entre el promitente y el prometido.



Se puede concluir que la promesa se refiere a la declaración de voluntad que una persona hace a otra para celebrar un contrato en el futuro, comprometiéndose a llevar a cabo una determinada acción o a abstenerse de hacer algo, puede ser expresa o tácita, y en caso de incumplimiento puede generar responsabilidad civil por parte del promitente hacia el prometido, y puede ser comprendido en primera instancia como un contrato preliminar en el que se pacta la celebración de otro en el futuro, el cual tienen efectos jurídicos vinculantes para las partes involucradas.

2.1.2 Definición de Contrato de Promesa

Este es un contrato preparatorio por el cual se establecen compromisos y condiciones que se realizarán en un futuro, este sirve de base para celebrar el contrato principal que de momento no podrá realizarse, dentro del marco legal guatemalteco especialmente en el Código Civil no existe una definición exacta sobre este contrato pero se establece que los contratos de promesa asumen una obligación a celebrarse a tiempo futuro, dado que ese compromiso se da de forma bilateral o bien en forma unilateral cuando se comprometen dos partes recíprocamente.

De acuerdo con Gómez y Pérez (2021), el Contrato de Promesa es un acuerdo en el cual una de las partes se compromete a realizar una determinada acción o celebrar un contrato definitivo en el futuro, bajo ciertas condiciones, este tipo de contrato establece obligaciones recíprocas entre las partes y genera expectativas legales que pueden ser exigibles en caso de incumplimiento; el Contrato de Promesa es utilizado en diversos entornos, como la compraventa de bienes, arrendamientos, acuerdos de inversión y otros escenarios en los que se desea asegurar una relación contractual posterior.

Se puede definir a la categoría de contrato de promesa como un acuerdo en el cual una de las partes se compromete a realizar o abstenerse de hacer algo en el futuro, siempre y cuando la otra parte cumpla con determinadas condiciones o requisitos, la



extinción de dicho contrato se da cuando los efectos sostenidos dentro del mismo son cumplidos, lo cual refiere a la obligación típica refiriendo la obligación propia del contrato de promesa, dándose así la celebración del contrato prometido.

2.2 Elementos Personales del Contrato de Promesa

Como se ha establecido con anterioridad los contratos de promesa son instrumentos jurídicos ampliamente utilizados en Guatemala para asegurar una futura transacción de compraventa, en este tipo de contratos, intervienen diferentes elementos personales, el promitente y prometido quienes cuentan con una serie de derechos y obligaciones, por lo que es necesario abordar cada uno de los elementos personales de este contrato para entender de mejor manera.

2.1.1 Promitente

Se puede establecer que el dentro del contrato de promesa uno de los elementos personales que lo conforman es el promitente quien es aquella persona que se compromete a realizar la compraventa en el futuro, es quien ofrece el bien objeto de la promesa al prometido y asume la obligación de transferir la propiedad del mismo en el momento acordado.

Dentro del contexto jurídico guatemalteco, el promitente es considerado como el vendedor potencial del bien objeto de la promesa, estableciendo su responsabilidad cumplir con las condiciones y términos establecidos en el contrato para asegurar la transferencia efectiva de la propiedad al prometido en el momento convenido. La figura del promitente se encuentra regulada dentro del Código Civil guatemalteco, específicamente en los artículos que abordan los contratos de promesa, establecen las obligaciones y derechos del promitente, así como las consecuencias legales en caso de incumplimiento por parte de este.



Ante lo expuesto se puede establecer que el promitente juega un papel crucial en el contrato de promesa, es quien se compromete a transferir la propiedad del bien al prometido en el futuro, la responsabilidad con la que esté cuenta es la de cumplir con las condiciones y términos establecidos en el contrato para garantizar la validez y efectividad del mismo.

2.1.2 Prometido

Por su parte el prometido dentro de un contrato de promesa es uno de los elementos personales, el cual se establece como la persona que recibe la promesa de recibir una cosa o un bien ya sea mueble o inmueble en el futuro, tiene la expectativa de recibir la propiedad del bien en el momento convenido una vez cumpla las condiciones estipuladas en el contrato y además tiene la obligación de la entrega del dinero pactado.

Así mismo dentro del contexto y dentro del marco jurídico guatemalteco el prometido es considerado como el comprador potencial del bien objeto de la promesa, es quien se compromete a pagar en un tiempo estipulado una cantidad de dinero a cambio de la promesa de recibir un bien, este elemento personal cuenta con una serie de derechos y obligaciones reguladas dentro del Contrato de promesa que regula la ley, de estos derechos se puede hacer mención a la exigencia de dar cumplimiento por parte del promitente una vez que se cumplan las condiciones acordadas en el contrato.

Por lo tanto, se establece que el elemento personal llamado prometido, desempeña un papel fundamental en el contrato de promesa, es quien tiene la expectativa de adquirir la propiedad del bien en el futuro, teniendo como principal responsabilidad cumplir con las condiciones y términos establecidos en el contrato para garantizar la validez y efectividad del mismo.

2.3 Características



Para profundizar en las características de los contratos de promesa en el contexto jurídico guatemalteco, es esencial comprender cada uno de los aspectos que los distinguen y los definen dentro del marco legal, los contratos de promesa, como instrumentos jurídicos, exhiben una serie de atributos que delinear su naturaleza y funcionamiento en el ámbito legal.

La característica de principalidad y accesoriedad en los contratos de promesa refiere a la relación entre el contrato de promesa y la transacción principal que eventualmente se llevará a cabo. En este contexto, puede considerarse como un contrato accesorio, su existencia y validez dependen de la transacción principal, que es la compraventa del bien objeto de la promesa. La promesa de comprar o vender constituye el núcleo del acuerdo, mientras la compraventa futura representa la transacción principal a la que está vinculada la promesa.

En el derecho guatemalteco, esta característica se reconoce, el contrato de promesa está subordinado a la compraventa futura. Es decir, el contrato de promesa no puede existir de manera independiente; su validez y ejecución están condicionadas a la realización de la transacción principal. Por lo tanto, la principalidad y accesoriedad de los contratos de promesa refuerzan su naturaleza vinculada y subordinada a una transacción ulterior.

2.3.1 Bilateral o Unilateral

Los contratos de promesa pueden ser tanto bilaterales como unilaterales, dependiendo de la presencia o ausencia de obligaciones recíprocas entre las partes. En el bilateral, ambas partes asumen compromisos vinculantes, tanto el promitente como el prometido tienen obligaciones y derechos mutuos. Por otro lado, en el unilateral, solo una de ellas asume una obligación vinculante, mientras que la otra no está obligada a cumplir ninguna acción específica.



En el contexto guatemalteco, los contratos de promesa tienden a ser predominantemente bilaterales, ambas partes suelen asumir compromisos recíprocos. El promitente se compromete a transferir la propiedad del bien en el futuro, mientras que el prometido se compromete a cumplir con ciertas condiciones, como el pago del precio acordado. Esta bilateralidad refleja la equidad y reciprocidad inherentes a los contratos de promesa.

En el Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala (1963), en su Libro Quinto del Derecho de Obligaciones, en la Segunda Parte de los Contratos en Particular, en el Título I De la Promesa y de la Opción, se señala que: "ARTICULO 1675. La promesa de contrato puede ser unilateral o bilateral" debido a que la naturaleza del contrato permite realizarlo de ambas formas, ya que dentro del mismo pueden comprometerse ambos o únicamente un de las personas que actúan en el contrato de promesa.

2.3.2 Gratuito u Oneroso

La distinción entre contratos gratuitos y onerosos se basa en la presencia o ausencia de una contraprestación o beneficio para ambas partes. En un contrato gratuito, una de las partes realiza una promesa sin recibir ninguna contraprestación a cambio, mientras que, en un contrato oneroso, ambas partes obtienen beneficios o asumen obligaciones en virtud del acuerdo.

En el contexto de los contratos de promesa en Guatemala, la mayoría de las veces son contratos onerosos, tanto el promitente como el prometido esperan obtener beneficios de la transacción futura. El promitente busca asegurar la venta del bien a un precio determinado, mientras el prometido espera adquirir la propiedad del bien objeto de la promesa. Por lo tanto, ambas partes asumen compromisos y expectativas que implican una contraprestación o beneficio mutuo, lo que caracteriza a los contratos de promesa como onerosos en su mayoría.



En el Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala (1963), en el libro, parte y título mencionado con anterioridad, establece en el: “ARTICULO 1590. Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; y gratuito, aquel en que el provecho es solamente de una de las partes”. El contrato de promesa puede ser tanto oneroso como gratuito, dependiendo de las circunstancias y acuerdos entre las partes involucradas, debido a que entre ellos pactaran la manera en que se va a llevar a cabo.

2.3.2 Consensual

La característica consensual de los contratos de promesa implica que su formación y validez no dependen de formalidades específicas, sino de la simple manifestación de consentimiento entre las partes. En otras palabras, los contratos de promesa pueden perfeccionarse mediante el acuerdo de voluntades, sin necesidad de cumplir con requisitos formales adicionales.

En el derecho guatemalteco, esta característica se refleja en la flexibilidad y libertad que tienen las partes para celebrar contratos de promesa. Si bien es recomendable documentar el acuerdo por escrito para evitar ambigüedades y controversias, la ley no exige formalidades específicas para la validez de los contratos de promesa. Por lo tanto, el simple acuerdo de voluntades entre el promitente y el prometido es suficiente para crear un contrato de promesa válido y vinculante.

2.3.4 Formal

Aunque los contratos de promesa son consensuales en su formación, pueden requerir ciertas formalidades para su validez o ejecución, dependiendo de las circunstancias específicas o la voluntad de las partes. Estas formalidades pueden incluir la firma de las partes, la presencia de testigos, la autenticación notarial u otros requisitos establecidos por la ley o las partes contratantes.



En Guatemala, los contratos de promesa pueden adoptar diversas formas y niveles de formalidad, dependiendo de la naturaleza del bien objeto de la promesa y las preferencias de las partes. Si bien algunos contratos de promesa pueden formalizarse mediante un acuerdo verbal, otros pueden requerir la formalización por escrito y la autenticación notarial para su validez y ejecución. Esta flexibilidad en las formalidades permite adaptar los contratos de promesa a las necesidades y preferencias de las partes involucradas.

2.3.5 Conmutativo y Aleatorio

La distinción entre contratos conmutativos y aleatorios se refiere a la naturaleza de las obligaciones asumidas por las partes y la certidumbre respecto a los beneficios o pérdidas derivados del contrato. En un contrato conmutativo, las obligaciones y beneficios de las partes son ciertos y determinados en el momento de la celebración del contrato, mientras que, en un contrato aleatorio, los beneficios o pérdidas dependen de un evento futuro e incierto.

En el contexto de los contratos de promesa en Guatemala, la mayoría tiende a ser conmutativa, ya que las partes suelen conocer y prever las obligaciones y beneficios derivados del contrato en el momento de su celebración. Por ejemplo, tanto el promitente como el prometido conocen las condiciones de la futura compraventa y las obligaciones que deben cumplir en virtud del contrato de promesa. Sin embargo, en ciertos casos, los contratos de promesa pueden ser aleatorios, especialmente cuando están sujetos a condiciones o eventos futuros que pueden afectar su cumplimiento o ejecución.

2.4 Tipos de Contrato de Promesa

Existen diferentes tipos de contrato de promesa, que varían según la naturaleza del bien objeto de la promesa y las formalidades legales requeridas para su validez, para el presente estudio es preciso y necesario abordar dos tipos de contratos de promesa el primero sobre los bienes inmuebles que contiene registro y los segundos aquellos bienes



inmuebles que carecen de registros, por lo que a continuación se desarrollaran y analizaran ambos.

3.4.1 Contrato de Promesa de Bienes Inmuebles Con Registro

Dentro de los tipos de contratos de promesa en primera instancia se tienen a los contratos de promesa de bienes inmuebles con registro o los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles con registro, son aquellos que se refieren a los contratos que involucran la promesa de transferencia de propiedad de bienes inmuebles, como terrenos, casas o edificios, que cuentan con un registro público o que han sido inscritos ante el registro de la propiedad.

En Guatemala, los contratos de promesa de bienes inmuebles con registro deben cumplir con las formalidades legales establecidas para la transferencia de propiedad de dichos bienes, dentro de estas formalidades se incluye la escritura pública y el registro en el Registro de la Propiedad correspondiente, para que el contrato sea legalmente válido y oponible frente a terceros.

La celebración de un contrato de promesa de bienes inmuebles con registro permite a las partes asegurar una futura transacción de compraventa, para analizarlo bien el Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala (1963), en su Libro Quinto del Derecho de Obligaciones, en la Segunda Parte de los Contratos en Particular, en el Título I De la Promesa y de la Opción, se señala lo siguiente.

“ARTICULO 1680. Cuando la promesa se refiera a enajenación de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, el contrato debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.” Se puede establecer que dentro del marco jurídico guatemalteco aquellos bienes inmuebles objeto de transacción bajo un contrato de promesa deben inscribirse en el registro de la propiedad, esto provocara una seguridad jurídica ante terceros, además de resolver inconvenientes respecto al inmueble.



El contrato de promesa de bien inmueble con registro es una herramienta importante para asegurar la futura transferencia de propiedad de estos bienes en Guatemala, tanto el promitente como el prometido tienen la certeza que el bien objeto de la transacción en promesa tiene la seguridad jurídica, asimismo, cuenta con los elementos necesarios para que sea objeto de una promesa, y cumple con las formalidades legales requeridas, se garantiza la validez y efectividad del contrato, brindando seguridad jurídica a las partes involucradas.

2.4.2 Contrato de Promesa de Bienes Inmuebles Sin Registro

Por otra parte y en segunda instancia se tiene como tipo de contrato de bienes inmuebles bajo promesa a bienes que carecen de registro, es decir que el contrato de promesa o contrato de promesa de compraventa de bien inmueble sin registro se refiere a aquellos que involucran la promesa de transferencia de propiedad de bienes inmuebles, como casas, terrenos, o edificios que no cuentan con un registro público, lo que conlleva a que este tipo de promesa aunque se establezca dentro de un contrato y una escritura puede ser un problema para ambas partes.

Este tipo de contratos pueden ser menos formales que los de promesa de bienes inmuebles con registro, debido a que estos cuentan con otra serie de requisitos para que se puedan generar, pero aun así deben cumplir con los requisitos legales generales para la validez de cualquier tipo de contrato, como el consentimiento válido de las partes y un objeto lícito y determinado, además que se comprometa el promitente a la entrega del bien en un determinado tiempo y por su parte el prometido al pago en dinero para poder recepcionarlo en el tiempo estipulado.

De acuerdo con el contexto jurídico guatemalteco específicamente dentro del contenido del Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala (1963), en su Libro Quinto del Derecho de Obligaciones, en la Segunda Parte de los Contratos en Particular, en el Título I De la Promesa y de la Opción, no se especifica sobre los contratos que no cuenten con un registro, es decir, existe un vacío legal con



respecto a los bienes que carecen de registro dentro del registro de la propiedad por lo que no puede cumplirse con una seguridad jurídica para aquellos bienes que carecen de registro y que son objeto de un contrato de promesa de bien inmueble.

Es preciso señalar que existen bienes que cuentan con registro dentro de los archivos del registro de la propiedad ya sea en el registro general de la propiedad o en el segundo registro de la propiedad en Guatemala o Quetzaltenango respectivamente, debido a diversos factores, lo que a su vez impide generar la inscripción de promesa tal y como se establece dentro del artículo 1680 del código citado anteriormente, que cuando sea bien inmueble el objeto de un contrato de promesa se debe inscribir en el registro de la propiedad, pero en muchos o en la mayoría de casos los bienes inmuebles carecen de inscripción en el registro que hace imposible realizar la inscripción generando una gran problemática.

2.5 Precontrato y su Relación con la Promesa de Compraventa

2.5.1 Concepto de Precontrato

El término "precontrato" se refiere a una etapa preliminar en el proceso de negociación de un contrato. Su etimología, derivada del prefijo "pre", sugiere una relación de anterioridad, indicando que el precontrato se produce antes de la formalización de un contrato vinculante. A pesar de su uso común en la doctrina, la ausencia de una regulación específica en muchos ordenamientos jurídicos complica su definición precisa. Por tanto, el precontrato debe entenderse como un espacio de negociaciones que establece las bases para futuras obligaciones contractuales.

La doctrina jurídica ha abordado la figura del precontrato desde diversas perspectivas. Según el Dr. Román García A, el precontrato es una figura "genérica y atípica" que facilita las negociaciones entre las partes (p.329). Esto implica que, aunque no sea un contrato en sí mismo, su importancia radica en que constituye una fase previa



que puede culminar en un contrato definitivo. Esta visión destaca la función del precontrato como un paso inicial en la formalización de acuerdos.

2.5.2 Similitudes con la Promesa de Compraventa

El contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles es frecuentemente considerado un tipo de precontrato. Este acuerdo establece que una parte se compromete a vender un inmueble en el futuro, mientras que la otra se compromete a comprarlo. Como tal, la promesa de compraventa refleja las características del precontrato, ya que ambas figuras comparten el propósito de facilitar la futura realización de un contrato vinculante. La conexión entre ambas se evidencia en la doctrina del Dr. Román García, quien menciona que la “convenientia” (p.329) en la tradición germánica se asemeja a los acuerdos preliminares que buscan asegurar la reserva del bien para una futura transacción.

2.5.3 Características del Precontrato

A pesar de la falta de regulación específica, se pueden identificar varias características fundamentales del precontrato:

2.5.3.1 Naturaleza No Contractual. El precontrato no se considera un contrato en sentido estricto, sino una fase de negociaciones que puede desembocar en un acuerdo formal.

2.5.3.2 Inexistencia de Obligaciones. A diferencia de un contrato vinculante, el precontrato no genera obligaciones jurídicas entre las partes, ya que se basa en la posibilidad de un acuerdo futuro.

2.5.3.3 Flexibilidad en la Forma. El precontrato no necesita constar por escrito, lo que contrasta con la formalidad que a menudo se exige en los contratos de promesa.



2.5.3.4 Ausencia de Plazos. No requiere de un plazo específico o condiciones para su existencia, permitiendo a las partes la libertad de negociar sin presiones temporales.

2.5.3.5 Falta de Solemnidades. No necesita cumplir con requisitos formales para ser considerado válido, lo que facilita su uso en diversas situaciones de negociación.

2.5.4 Diferencias con el Contrato de Promesa

Es crucial distinguir entre el precontrato y el contrato de promesa de compraventa. Mientras que el precontrato es una simple negociación sin obligaciones, la promesa de compraventa implica un compromiso de las partes de celebrar un contrato definitivo bajo ciertas condiciones. Este compromiso crea expectativas legítimas y obligaciones potenciales que no se encuentran en el precontrato.

2.5.5 La Función del Precontrato en la Práctica

El precontrato desempeña un papel crucial en las transacciones inmobiliarias, ya que permite a las partes explorar la viabilidad de un acuerdo antes de comprometerse formalmente. Facilita las discusiones iniciales sobre precio, condiciones y otros elementos esenciales, lo que puede ser especialmente útil en negociaciones complejas o prolongadas.

2.5.6 Efectos del Precontrato en la Relación Contractual

Aunque el precontrato no genera obligaciones, su existencia puede influir en el comportamiento de las partes y sus expectativas. Si una de las partes decide rechazar la propuesta de contrato, no habrá consecuencias legales, pero si se acepta, se formará el consentimiento necesario para generar un contrato que sí implicará obligaciones.



En conclusión, el precontrato se presenta como una figura clave en la fase preliminar de las negociaciones contractuales, particularmente en el contexto de la promesa de compraventa de bienes inmuebles. Su carácter flexible y no vinculante permite a las partes explorar opciones sin asumir obligaciones inmediatas.

2.6 Registro de la Propiedad

El Registro de la Propiedad es una institución de entidad pública cuyo objetivo es crear titularidades en virtud del dominio público y la publicidad de la situación jurídica de los inmuebles con la finalidad de garantizar a cada uno de sus usuarios seguridad jurídica, por medio de esta institución se adquiere el dominio y los derechos reales con suficiente seguridad para evitar reivindicaciones, y su función primordial es la de crear titularidades inatacables, se puede definir de la siguiente manera:

“el Registro de la Propiedad en Guatemala es una institución pública encargada de registrar todas las transacciones relacionadas con la propiedad inmobiliaria en el país”, (García J. 2015), de acuerdo con el citado autor el registro de la propiedad se establece como una institución pública que se encarga de registrar, toda transacción que se encuentre relacionada con bienes inmuebles o propiedades inmobiliarias, confiándoles de seguridad a estas, y de mantener un registro respectivo.

Se puede establecer que es una institución destinada a la seguridad jurídico-mobiliaria, cuyos objetivos primordiales son la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre los bienes inmuebles, también trata sobre resoluciones judiciales relativas a las capacidades de las personas y a los contratos de arrendamiento y opción.

El Registro de la Propiedad data a la época del general Justo Rufino Barrios en el año 1877, a través de los años ha venido tomando relevancia en base a las necesidades de los ciudadanos y las necesidades de cada época, con el paso del tiempo se han venido creando registros a lo largo y ancho de la república y a su vez también se han ido



quitando hasta llegar a los únicos dos registros que existen hoy en día, dichos Registros tienen sedes en la ciudad de Guatemala y en la ciudad de Quetzaltenango, este último llamado Segundo Registro de la Propiedad.

2.7 Implicaciones de Riesgo

Realizar el registro correspondiente de un contrato de promesa se establece dentro del artículo 1680 del Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala citado con anterioridad. Por lo cual podemos comprender que los contratos de promesa deben de ser registrados cuando existe una enajenación dentro del mismo, con esto se refiere a la transferencia de dicho bien de una persona a otra mediante la venta, el registro debe de realizarse con el fin que estos tengan una validez jurídica, aunque no se establece algo referente a los que no tienen registro.

Al no llevar a cabo el registro del contrato en mención se puede presentar una eventualidad de sucesos por la falta de validez jurídica que este pueda tener tanto para el promitente como para el prometido. Estos riesgos pueden incluir:

2.7.1 Error

Sin un registro adecuado, existe el riesgo que se produzcan errores en la interpretación o ejecución del contrato, puede dar lugar a disputas legales entre las partes.

2.7.2 Fraude

La falta de registro facilita la posibilidad de fraude, ya que terceros pueden desconocer la existencia del contrato de promesa y reclamar derechos sobre el bien inmueble.



2.7.3 Estafa

Al no contar con una garantía legal sólida, una de las partes podría ser víctima de una estafa por parte de la otra parte o de terceros que pretendan aprovecharse de la situación.

2.8 Causas que Conllevan a la Falta de Registro de Contratos

Es necesario que sea registrado el contrato de promesa para garantizar los derechos que cada uno posee, pero si se da el caso que el prometiende está en la negativa de actuar de acuerdo con las normas jurídicas para llevar a cabo el contrato, el Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala (1963), en su Libro Quinto del Derecho de Obligaciones, en la Segunda Parte de los Contratos en Particular, en el Título I De la Promesa y de la Opción, establece:

ARTICULO 1683. Si el promitente se negare a otorgar la escritura para dar forma legal al contrato prometido, en su rebeldía lo hará el juez, salvo que la cosa haya pasado a tercero de buena fe, en cuyo caso la promesa se resolverá en el pago de daños y perjuicios.

Dentro del artículo se brinda un respaldo si el prometiende se niega a realizar una escritura que contenga la promesa, sin un documento que respalde el contrato de promesa no puede realizarse el registro del mismo, por ende, no se protegerían adecuadamente los derechos correspondientes, siendo esta una de las causas que conllevan al no registro del contrato de promesa.

Hay varias causas que pueden llevar a la falta de registro de contratos de promesa de bienes inmuebles sin registro; algunas de estas causas incluyen:

2.8.1 Causas Comunes



2.8.1.1 Desconocimiento Legal. Las partes involucradas pueden no estar al tanto de la obligación legal de registrar el contrato de promesa en el Registro de la Propiedad.

2.8.1.2 Costos Adicionales. Los costos asociados con el proceso de registro pueden ser prohibitivos para algunas personas, esto lleva a la decisión de no registrar el contrato.

2.8.1.3 Complejidades Administrativas. El proceso de registro puede implicar trámites burocráticos complicados o tiempos de espera prolongados, desalienta a las partes de completar el proceso.

2.8.1.4 Falta de Conciencia sobre la Importancia del Registro. Algunas partes pueden subestimar la importancia del registro y no percibir los riesgos asociados con la falta del mismo.

2.8.2 Ilegalidades

La falta de registro de contratos de promesa de bienes inmuebles sin registro puede acarrear una serie de ilegalidades algunas de ellas son:

2.8.2.1 Incumplimiento de la Ley. Al momento de realizar un contrato de promesa, es esencial registrarlo, si no se lleva a cabo dicha acción este no tiene la certeza jurídica que lo respalde ante cualquier situación que se presente. El registro del contrato de promesa lo encontramos establecido en el Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala (1963), en su Libro Quinto del Derecho de Obligaciones, en la Segunda Parte de los Contratos en Particular, en el Título I De la Promesa y de la Opción, en donde señala:

"ARTICULO 1680. Cuando la promesa se refiera a enajenación de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, el contrato debe inscribirse en el Registro



de la Propiedad.” Es fundamental realizarlo para que estos tengan una validez jurídica frente a terceras personas evitando que ante la ley exista una ilegalidad.

2.8.2.2 Fraude. Al no existir un registro del contrato de promesa de venta puede darse el caso de fraude por alguna de las partes que actúan dentro del mismo, no se asegura legalmente que dicha promesa llegue a concretarse.

2.8.2.3 Falta de Certeza Jurídica. Al no existir un documento que ampare legalmente el contrato de promesa dificultará la posibilidad de hacer valer los derechos de las partes ante las autoridades competentes si se presenta alguna controversia entre los promitentes.

2.8.2.4 No Poder Comprobar que él es el Dueño en su Momento. En caso que el vendedor decida vender la propiedad a otra persona o si surgen disputas legales sobre la propiedad, el comprador podría enfrentarse a problemas para probar su derecho sobre la misma.

2.8.3 Objeto Ilícito

Al referirnos al objeto ilícito es aquel acto que va en contra de la ley, su realización implicaría la comisión de un acto ilícito dejando sin efectos legales un contrato. Y la licitud dentro del acto jurídico es un requisito esencial del mismo.

Tal como lo establece el Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala (1963), en su Libro Quinto del Derecho de Obligaciones, en la Segunda Parte de los Contratos en Particular, en el Título I De la Promesa y de la Opción:

“ARTICULO 1251. El negocio jurídico requiere para su validez: capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito”. Uno de los requisitos del negocio jurídico es el objeto lícito, ya que es legal y permitido por la ley, no infringe ninguna norma jurídica.



Al determinar si la falta de registro del contrato de promesa de un bien inmueble da lugar a que se esté realizando un objeto ilícito, se puede mencionar que:

Debido a que está estipulado en ley debe ser registrado el contrato de promesa que contenga alguna enajenación en el Registro de la Propiedad, si no se concreta esta acción provoca que el contrato no se concrete o exista algún error que perjudique al prometiende o prometido.

Así mismo sobre los impuestos fiscales a pagar mediante el registro que debe de realizarse, se estarían evadiendo los impuestos correspondientes al no llevar un registro que determine la cantidad por la cual se está prometiende la venta de un bien inmueble sin registro.

2.8.4 Incumplimiento de Requisitos Legales

En Guatemala, el incumplimiento de requisitos del contrato de promesa de un bien inmueble puede tener consecuencias legales para las partes involucradas, existen ciertas formalidades que deben cumplirse para que el mismo tenga una validez legal.

Algunos de los requisitos legales que se incumplen al no registrar el contrato de promesa de un bien inmueble sin registro son:

2.8.4.1 Inscripción en el Registro de la Propiedad. Una vez que se ha realizado la escritura pública que le dará forma legal al contrato, es necesario inscribir el mismo en el Registro de la Propiedad correspondiente, para que tenga un respaldo que garantice el acto que fue llevado a cabo.

Ya que como lo indica el Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala (1963), en su Libro Cuarto del Registro de la Propiedad, en el Título I de



la Inscripción en General, Capítulo I de los Títulos Sujetos a Inscripción, en el numeral 2 del artículo 1125 señala que deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad:

Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismo.

Dentro de lo cual se establece que los contratos que contienen promesas de bienes inmuebles deben ser inscritos en el Registro de la Propiedad, para que este produzca efectos legales frente a terceros.

2.8.4.2 Contenido del Contrato. Debido a que no se realiza el registro del contrato de promesa, no se asegura que lo incluido dentro del mismo llegue a ser de esa forma, por lo cual se estaría incurriendo a un fraude o estafa por parte de alguno de los comparecientes.

2.8.4.3 Evasión de Impuestos. Al registrar el contrato de promesa de venta, se detalla la cantidad por la cual se está vendiendo un bien inmueble a base de la cual será pagado el impuesto correspondiente, pero al no existir un registro del mismo se estaría evadiendo los pagos que son realizados dentro del registro del contrato de promesa.

2.8.5 Falta de Capacidad Legal

La capacidad legal es poder realizar actos jurídicos, teniendo la capacidad de ser sujeto de derechos y obligaciones. Aunque hay personas que carecen de esta capacidad por ciertas condiciones que limitan de gran manera el poder actuar dentro de los contratos. La capacidad legal es un requisito fundamental dentro de los contratos, por lo cual el Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala (1963), en



su Libro Primero de las Personas y de la Familia, en el Título I de las Personas, Capítulo I De las Personas Individuales establece que:

ARTICULO 8. Capacidad. La capacidad para el ejercicio de los derechos civiles se adquiere por la mayoría de edad. Son mayores de edad los que han cumplido dieciocho años. Los menores que han cumplido catorce años son capaces para algunos actos determinados por la ley.

Ya que a base de la capacidad se determinan las condiciones necesarias para que una persona pueda ejercer plenamente sus derechos y obligaciones en el ámbito jurídico.

Al referirnos si existe falta de capacidad legal por no registrar un contrato de promesa de bien inmueble sin registro podemos mencionar que:

En Guatemala, la falta de registro de un contrato de promesa de bien inmueble con o sin registro no es una falta de capacidad legal, pero puede tener consecuencias legales. Muchas personas optan por no registrar dicho contrato, no consideran que este registro proporciona seguridad y protección a las partes involucradas en caso de conflictos futuros. Si el contrato no está registrado, las partes podrían enfrentar dificultades para hacer valer sus derechos y obligaciones en caso de incumplimiento por parte de la otra parte.



CAPITULO III

3. Marco Legal que Sustenta el Contrato de Promesa de Compraventa de Bienes Inmuebles

El contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles es una herramienta legal crucial en el ámbito de la transacción de propiedades, este acuerdo, que implica el compromiso de una parte de vender un bien inmueble específico a otra en el futuro, bajo ciertas condiciones, establece las bases para la transferencia de la propiedad y los derechos asociados a ella. En el contexto guatemalteco, este tipo de contrato encuentra su sustento en el marco legal proporcionado por el Código Civil y otras regulaciones pertinentes.

3.1 Fundamento Legal que Respalda la Celebración de Contratos

La base legal que respalda la celebración de contratos en Guatemala se basa en un sólido marco jurídico que integra la legislación nacional, los tratados internacionales, los principios generales del derecho y la jurisprudencia, todo con el objetivo de garantizar la seguridad legal, la autonomía de la voluntad y la protección de los derechos de las partes en las relaciones contractuales.

3.1.1 Fundamento de los Contratos en Particular

La celebración de contratos es un pilar fundamental en el ámbito jurídico, regula las relaciones entre las partes involucradas. En Guatemala, al igual que en otros países, la legislación nacional y la doctrina internacional establecen los fundamentos legales que respaldan la celebración de contratos, garantizando la validez, eficacia y cumplimiento de los acuerdos entre las partes.



En Guatemala, la legislación que respalda la celebración de contratos se encuentra principalmente en el Código Civil y otras leyes específicas que regulan diferentes tipos de contratos.

Algunos aspectos clave de la legislación guatemalteca relacionada con la celebración de contratos incluyen:

3.1.1.1 Código Civil. El Código Civil de Guatemala establece las disposiciones generales aplicables a la celebración de contratos, regula aspectos como la capacidad de las partes, el consentimiento válido, el objeto lícito y determinado, y los requisitos de forma en ciertos tipos de contratos.

El Código Civil de Guatemala además regula las relaciones del ámbito civil en el país, el cual ha sido reformado en varias ocasiones. Contiene disposiciones sobre el estado civil de las personas, el matrimonio, las obligaciones, la propiedad, la sucesión, entre otros aspectos. Es una de las principales fuentes del derecho civil en Guatemala y se aplica en todo el territorio nacional.

El Código Civil o Decreto Ley 106 es una ley de facto, ya que fue emitido durante un golpe de Estado, en el año 1963. El cual cuenta con 5 libros, los cuales son: libro primero: de las personas y de la familia; libro segundo: de los bienes de la propiedad y demás derechos reales; libro tercero de la sucesión hereditaria; libro cuarto del Registro de la Propiedad; del quinto Derecho de Obligaciones.

Podemos hacer constar que existen varios tipos de contratos, la manera en que pueden nacer a la vida jurídica lo establece el Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala (1963), en su Libro Quinto del Derecho de Obligaciones, en la Segunda Parte de los Contratos en Particular, en el Título V Obligaciones Provenientes de Contratos, Capítulo III Forma de los Contratos:



“ARTICULO 1574.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”. Dentro del derecho civil se da la flexibilidad de darle forma al contrato de alguna de estas maneras, en ocasiones será necesario realizar alguno de los documentos que indica citado artículo, con el fin que pueda ser sustentado los derechos de las personas en el ámbito legal dentro del contrato que quiera llevarse a cabo. La forma en la que el contrato inicie será decisión de las personas que participen dentro del mismo.

3.1.1.2 Código de Comercio. Esta normativa contiene disposiciones específicas sobre la celebración de contratos mercantiles, como los contratos de distribución, agencia, compraventa, de seguros, entre otros.

Además, el Código de Comercio establece lo concerniente al comerciante individual o social, las sociedades mercantiles y todas las actividades comerciales que son desarrolladas en el país, el Código de Comercio busca regular el comercio promoviendo un ambiente adecuado para el desarrollo económico y empresarial de Guatemala.

El Decreto del Congreso Número 2-70, Código de Comercio de Guatemala, entro en vigencia el 28 de enero de 1970 el cual contiene 4 libros entre los cuales se encuentran. Título Preliminar; Libro Primero: de los Comerciantes y sus Auxiliares; Libro Segundo: de las Obligaciones Profesionales de los Comerciantes; Libro Tercero: de las Cosas Mercantiles; y Libro Cuarto: Obligaciones y Contratos Mercantiles. Cada uno de estos libros cumple una función esencial dentro del derecho mercantil, estipulan las obligaciones que surgen a base de negocios o transacciones de índole comercial.

Al referirnos a los contratos mercantiles surgen mediante dos o más personas que buscan establecer derechos y obligaciones de manera oral o escrita, con asuntos relacionados con el comercio, negocio o cualquier otra actividad mercantil que pueda desarrollarse y deba de ser establecida según los requisitos de ley. El Decreto número



2-70 del Congreso de la República de Guatemala (1970), en su Libro IV Obligaciones y Contratos Mercantiles, Título I Disposiciones Generales, Capítulo Único De Las Obligaciones En General, establece:

ARTICULO 669. Principios filosóficos. Las obligaciones y contratos mercantiles se interpretarán, ejecutarán y cumplirán de conformidad con los principios de verdad sabida y buena fe guardada, a manera de conservar y proteger las rectas y honorables intenciones y deseos de los contratantes, sin limitar con interpretación arbitraria sus efectos naturales.

A través de los contratos mercantiles deben de existir los principios de verdad sabida el cual se encarga de conducir por la verdad, es necesario que las personas proporcionen información veraz y completa sobre los aspectos relevantes del negocio, no deben de ocultar ningún tipo de información que sea relevante al momento de llevar a cabo los contratos y por otro lado la buena fe guardada conduce a actuar adecuadamente, con lealtad y rectitud.

Uno de los aspectos más importantes a destacar de los contratos mercantiles en Guatemala es la libertad de contratación, este derecho les permite a las partes negociar y acordar libremente los términos y condiciones de los mismos, siempre y cuando estén acorde a lo que la ley establece. Hay contratos mercantiles que requieren de ciertos requisitos para formalizarse, pero normalmente la manera en la que estos celebren el contrato los deja obligados a cumplirlos.

3.1.1.3 Ley de Contrataciones del Estado. Esta ley regula los contratos que celebra el Estado guatemalteco, estableciendo los procedimientos, requisitos y normas que deben cumplirse en las contrataciones públicas. Es primordial conocer la manera en que estos contratos se celebran, asegurando los derechos de las personas en cada uno de ellos.

Esta ley erige el procedimiento que deben de seguir las entidades para llevar a cabo sus respectivas contrataciones, regula los procesos que son llevados a cabo



mediante la contratación que realizan las entidades del Estado guatemalteco para adquirir en su caso bienes, obras o servicios. De esta manera es posible llevar un control con las instituciones públicas que llevan a cabo contrataciones con transparencia y legalidad. El Decreto Número 57-92 del Congreso de la República de Guatemala, (1992), en su Título IV, Capítulo I Contratos, establece:

ARTICULO 49. De la forma del contrato. Los contratos deberán faccionarse en papel membretado de la dependencia interesada o en papel simple con el sello de la misma. Cuando tengan que inscribirse o anotarse en los registros, deberán constar en Escritura Pública, autorizada por el Escribano de Gobierno. Sin embargo, el contrato podrá autorizarlo otro notario, siempre que los honorarios profesionales que se causen no sean pagados por el Estado.

Tal como lo establece el citado artículo dentro de la Ley de Contrataciones del Estado se encuentra lo referente a la manera de dar forma a un contrato, y será según lo requiera la institución que busque realizar la contratación, en algunos casos es esencial realizarlo en escritura pública, con el fin que el contrato cumpla con todos los requisitos legales.

3.1.1.4 Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia. La interpretación y aplicación de las normas legales por parte de la máxima instancia judicial del país también contribuye a consolidar el fundamento legal de la celebración de contratos. La función jurisdiccional le corresponde desempeñarla a la Corte Suprema de Justicia, como el máximo órgano de justicia en nuestro país. El Decreto Número 2-89 del Congreso de la República de Guatemala, (1989), en su Título III, Capítulo I La Jurisdicción en General, indica:

ARTICULO 57. Justicia. La función jurisdiccional se ejerce con exclusividad absoluta por la Corte Suprema de Justicia y por los demás tribunales establecidos por la ley, a los cuales corresponde la potestad de juzgar y promover la ejecución de lo juzgado. La justicia es gratuita e igual para todos, salvo lo relacionado con



las costas judiciales, según la materia en litigio. Toda persona tiene libre acceso a los tribunales para ejercer sus acciones y hacer valer sus derechos de conformidad con la ley.

Cuando nos referimos a la función jurisdiccional es el poder judicial para administrar justicia y resolver conflictos de forma imparcial cuando se presentan en la sociedad, la Corte Suprema de Justicia es una de las máximas autoridades para ejercer dicha función. En el ámbito de los contratos este tribunal en base de su función jurisdiccional ha brindado elementos que son de apoyo en la celebración de contratos.

La interpretación que realizan de las normas jurídicas, brindan una seguridad dentro de los contratos, con esto se asegura que en los mismos sea tomada en cuenta la voluntad de las partes, también de los requisitos para la nulidad de los contratos en el caso que sea necesaria realizarla para no afectar a ninguno de los comparecientes; aborda la responsabilidad contractual, estableciendo los criterios para determinar la responsabilidad de las partes en caso de incumplimiento de los contratos.

3.2 Doctrina Internacional y su Influencia en la Celebración de Contratos

Además de la legislación nacional, la doctrina internacional en materia de contratos también influye en la celebración de acuerdos en Guatemala. La doctrina internacional juega un papel importante en la celebración de contratos guatemaltecos, ya que tiene principios y normas que regulan las relaciones contractuales a nivel internacional.

Estos principios y normas son tomados en cuenta por los tribunales guatemaltecos al momento de interpretar y aplicar los contratos celebrados entre partes de diferentes países, pues existen contratos que se dan fuera del país.

3.2.1 Derecho Internacional y Tratados Internacionales



El Derecho Internacional se encarga de regular las relaciones entre los diferentes países. En los contratos guatemaltecos, las normas y principios del Derecho Internacional pueden aplicarse en casos donde intervienen partes extranjeras o cuando se trata de contratos internacionales. Por su lado los tratados internacionales que están en el ámbito de los contratos regulan la celebración y ejecución de los mismos que pueden desarrollar entre persona y empresas de países distintos.

El derecho internacional tiene supremacía en Guatemala y lo encontramos regulado en la Constitución Política de la República de Guatemala (1985), en su Título II Derechos Humanos Capítulo I Derechos Individuales en el cual establece:

“Artículo 46.- Preeminencia del Derecho Internacional. Se establece el principio general que, en materia de derechos humanos, los tratados y convenciones aceptados y ratificados por Guatemala, tienen preeminencia sobre el derecho interno”. Es por ello que dentro del derecho internacional se encuentran normas y principios que pueden ser aplicados en los contratos celebrados en Guatemala.

Esto incluye disposiciones de tratados internacionales, convenciones, entre otras que son desempeñadas a nivel internacional y Guatemala forma parte de las mismas.

3.2.1.1 Convenciones Internacionales. Guatemala es parte de diversos tratados y convenciones internacionales que regulan aspectos específicos de la celebración de contratos. Las convenciones internacionales son acuerdos establecidos entre distintos países con el fin de regular ciertos aspectos del derecho internacional, además, son vinculantes para los Estados que las han ratificado, lo cual implica que deben cumplir con las disposiciones establecidas en dichos acuerdos.

Una de las convenciones internacionales que puede mencionarse es:

La Convención de las Naciones Unidas sobre los Contratos de Compraventa Internacional de Mercaderías (CISG) es una de las convenciones que desarrolla todo lo



relacionado a los contratos realizados por compraventas de mercaderías a nivel internacional. La adhesión de Guatemala a esta Convención se dio mediante el decreto 7-2018, dentro del cual fue aprobada.

Guatemala ha sido adherido a varias convenciones por lo cual el Decreto Número 7-2018 del Congreso de La República de Guatemala (2018) indica:

Artículo 1. Aprobar la adhesión a la Convención de las Naciones Unidas sobre los Contratos de Compraventa Internacional de Mercaderías, preparada por la Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil Internacional (CNUDMI), adoptada en una conferencia diplomática el 11 de abril de 1980 y que entró en vigor el 1 de enero de 1988.

Guatemala se encuentra adherida a esta Convención, establece un respaldo que regula los contratos de compraventa internacional de mercaderías entre empresas de diferentes países, es esencial conocer la manera como se forma el contrato de manera internacional, las obligaciones que contrae, como será entregada la mercancía, entre otros aspectos.

3.2.1.2 Principios Generales del Derecho Internacional. Principios como la buena fe, la equidad y la protección de los derechos de las partes, reconocidos en el derecho internacional, son fundamentales en la celebración de contratos, brindan un respaldo y en reiteradas ocasiones se realizan a nivel internacional para proteger y cumplir los mismos, de esa manera asegurar que ninguna de las partes salga afectada dentro del mismo.

La buena fe es uno de los principios que debe de prevalecer dentro de los contratos, considerando que la mayoría de las transacciones en el ámbito legal son realizadas para asegurar el buen actuar de las personas, en contrario, la mala fe puede atraer consecuencias legales. En su lugar el principio de equidad surge en el momento de una controversia, en lo cual el tribunal encargado de resolver la disputa debe buscar



una solución justa y equitativa tomando en cuenta los intereses y derechos de ambas partes,

La protección de los derechos de las partes es uno de los principios que les brindan a las personas una seguridad de que sus derechos no serán vulnerados de ninguna manera al momento de existir un conflicto, buscando soluciones que le pongan fin a la problemática sin afectarlas.

Los principios generales del Derecho Internacional se encargan de regular las relaciones entre los Estados en el ámbito internacional. En los contratos buscan proteger los derechos de las partes y garantizar de esa manera la justicia y equidad en las relaciones comerciales a nivel internacional. Estos principios son esenciales para que las personas que realizan contratos fuera de su país, sean respaldadas y las actuaciones que se lleven a cabo sean acorde a la ley.

3.2.1.3 Doctrina de los Derechos Humanos. Aunque no se relaciona directamente con la celebración de contratos comerciales, la doctrina de los derechos humanos influye en la protección de los derechos de las partes involucradas en los contratos, especialmente en aspectos como la igualdad, la no discriminación y la protección de los derechos laborales. La Declaración Universal de Derechos Humanos (1948) indica:

“Artículo 1. Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos y, dotados como están de razón y conciencia, deben comportarse fraternalmente los unos con los otros”. En lo cual determinamos que la doctrina de los derechos humanos se refiere a un conjunto de principios y valores que defienden ciertos aspectos de todas las personas, estos derechos son considerados fundamentales.

Debido a la importancia que tienen los derechos humanos, podemos deducir que la doctrina de los Derechos Humanos en los contratos se refiere a la importancia de proteger y respetar los derechos humanos en el ámbito de las relaciones contractuales.



Esto implica que las partes involucradas en un contrato deben actuar de acuerdo con los principios fundamentales de los derechos humanos, como la igualdad, la dignidad, la libertad y la justicia.

3.2.1.4 Autonomía de la Voluntad y Libertad Contractual. La autonomía de la voluntad y la libertad contractual son dos principios fundamentales en el derecho, a base de estos las personas podrán tener capacidad de tomar decisiones y celebrar acuerdos de manera voluntaria, teniendo la libertad de convenir dentro de lo diferentes contratos que pueden ser celebrados.

La autonomía de la voluntad se refiere al derecho de las personas para decidir y actuar de acuerdo a sus decisiones, por lo cual en los contratos pueden actuar según sea su voluntad y lo que quiere adquirir mediante el mismo. Por otro lado, la libertad contractual se refiere a la capacidad de las partes para celebrar contratos con la libertad de negociar y acordar cada uno de los términos que serán objeto en el contrato a realizar, tomando en cuenta que todo tiene que estar acorde a la ley y el derecho internacional.

Uno de los fundamentos a nivel nacional que podemos tomar dentro de la libertad contractual es lo que indica el Decreto número 2-70 del Congreso de la República de Guatemala (1970), en su Libro IV Obligaciones y Contratos Mercantiles, Título I Disposiciones Generales, Capítulo Único De Las Obligaciones En General, que establece:

“ARTÍCULO 681. LIBERTAD DE CONTRATACIÓN. Nadie puede ser obligado a contratar, sino cuando el rehusarse a ello constituya un acto ilícito o abuso de derecho.” Debido a que las personas tienen la libertad de realizar los contratos que les convengan, con las cláusulas y términos que se asocien a sus necesidades, siempre y cuando sean contratos lícitos.

Dentro de la libertad contractual se garantiza a las personas que van a realizar un contrato puedan pactar de manera libre y voluntaria las condiciones de sus contratos,



siempre y cuando estas sean legales, respetando la normativa del país y los acuerdos o convenios a nivel internacional.

3.2.1.4 Principio de Autonomía de la Voluntad. Este principio, reconocido tanto en la legislación guatemalteca como en la doctrina internacional, otorga a las partes la libertad de celebrar contratos y establecer las cláusulas que consideren pertinentes, siempre que no sobrepasen los estatutos de ley.

Se refiere a la libertad de celebrar acuerdos y establecer las condiciones que consideren convenientes, en este principio las personas tienen derecho de decidir, actuar y elegir en que actividades van a desempeñarse, los individuos son libres de elegir sus acciones y actos. Dentro de los contratos este principio les brinda la libertad de realizar cualquier contrato y obligarse bajo las condiciones que estén dentro de su propia voluntad llevar a cabo.

En Guatemala el principio de Autonomía de la Voluntad no está reconocido dentro de la legislación, pero en Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala (1963), en su Libro Quinto del Derecho de Obligaciones, en el Título V Obligaciones Provenientes de Contratos, Capítulo I Disposiciones Generales está establecido que:

“ARTICULO 1517. Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación”. En el cual se ve reflejada la autonomía de la voluntad, al convenir dentro del contrato una obligación de manera voluntaria, dándoles a los individuos la libertad de negociar de la manera en que ellos consideren prudente los contratos que serán llevados a cabo.

El principio de autonomía tiene importancia dentro de los contratos, a base de este será posible llevar a cabo algún contrato que desee realizarse, en el cual tendrán la libertad contractual de contraer responsabilidades y obligaciones, cumpliendo cada una de las condiciones que pacten dentro del contrato.



3.2.1.5 Libertad de Comercio. La Constitución de Guatemala reconoce la libertad de comercio, los comerciantes gozan de autonomía para celebrar contratos en el ámbito mercantil, respetando las normas legales aplicables. La libertad de comercio en nuestro medio busca promover el tracto comercial mediante los bienes y servicios que están a disposición de las personas, logrando que esto sea a nivel internacional, sin tener restricciones que limiten el comercio dentro y fuera del país, es un derecho reconocido en diversos tratados internacionales de los que forma parte el país.

En nuestra legislación la libertad de comercio la encontramos en la Constitución Política de la República de Guatemala (1985), en su Título II Derechos Humanos Capítulo I Derechos Individuales:

“Artículo 43.- Libertad de industria, comercio y trabajo. Se reconoce la libertad de industria, de comercio y de trabajo, salvo las limitaciones que por motivos sociales o de interés nacional impongan las leyes”. El artículo citado da la libertad de realizar las transacciones comerciales sin restricciones por parte del gobierno u otras entidades. Respalda a las personas que se desempeñan bajo el comercio.

De la misma manera Guatemala se adhirió a la Organización Mundial del Comercio [OMC] desde el 21 de julio de 1995, dicha organización facilita las exportaciones e importaciones que son realizadas a nivel internacional, para ayudar a cumplir con las normas del comercio internacional. De esa manera asegurando el libre comercio fuera del país.

La libertad de comercio está establecida en el interior y exterior del país, por lo cual Guatemala ha tenido que adherirse a convenios, organizaciones, entre otros, con el fin de poder conseguir un desarrollo, crecimiento e inversión económica, que fortalezca las transacciones con otros países y de esa manera se asegure la economía a nivel nacional e internacional.



3.2.1.6 Seguridad Jurídica y Protección de Derechos. En los contratos brinda un equilibrio para garantizar la seguridad y protección de los derechos de las personas. El adecuado orden jurídico y la custodia de los derechos fundamentales de los ciudadanos, garantiza el correcto funcionamiento de un Estado.

Claramente en los contratos debe de existir una seguridad jurídica que garantice el contrato realizado según las cláusulas o acuerdos establecidos, mientras la protección de los derechos asegura que al haber una irregularidad dentro del contrato se buscara una solución que acorde a los derechos de los involucrados.

La seguridad jurídica es la certeza existente en las normas jurídicas, es por ello la importancia de las leyes claras y coherentes. En el ámbito de los contratos, esto es primordial para dotarlos de seguridad jurídica.

3.2.1.7 Certeza y Predictibilidad. La legislación y la doctrina buscan proporcionar un marco legal claro y predecible para la celebración de contratos, a fin de garantizar la seguridad jurídica de las transacciones.

La certeza se refiere a la comprensibilidad en cada uno de los términos y condiciones del contrato, que estén acorde a la ley, con lo cual las partes puedan comprender fácilmente sus obligaciones. Por otro lado, la predictibilidad hace referencia a la capacidad de anticipar las posibles consecuencias que pueden surgir mediante un contrato, así como los derechos y responsabilidades de cada parte en caso de incumplimiento.

Siendo elementos importantes dentro de los contratos para asegurar que su ejecución brinde una estabilidad dentro del contrato logrando el cumplimiento del mismo y evitando problemas que puedan surgir.



3.2.1.8 Protección de Derechos. El fundamento legal de la celebración de contratos también se sustenta en la necesidad de proteger los derechos e intereses legítimos de las partes involucradas, evitando abusos o desequilibrios contractuales.

En Guatemala, la protección de derechos en los contratos se encuentra regulada principalmente en el Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala (1963), el Decreto número 2-70 del Congreso de la República de Guatemala (1970) y otras leyes que tienen relación con los contratos que pueden ser realizados entre los individuos.

La Protección de los Derechos inicialmente puede surgir por la libertad contractual, ya que en determinadas ocasiones las personas consideran conveniente efectuar un contrato con sus disposiciones, en las cuales se está protegiendo este derecho de estipular libremente aspectos que serán relevantes dentro del contrato; las personas que deciden hacer un contrato están obligadas a cumplir con lo pactado en el mismo, salvo que existan causas legales que justifiquen su incumplimiento.

En caso que existan vicios en el consentimiento, el contrato podrá ser declarado nulo, acción mediante la cual se protegen los derechos de las personas. Por lo cual el Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala (1963), en su Libro Quinto del Derecho de Obligaciones, Capítulo VII de la Nulidad, establece:

“ARTICULO 1303. El negocio jurídico es anulable: 1. Por incapacidad relativa de las partes o de una de ellas; y 2. Por vicios del consentimiento”. Los vicios del consentimiento son aspectos que pueden afectar que un contrato sea válido, debido a que una de las partes no ha dado su consentimiento de manera libre y voluntaria y se vean afectados los derechos de alguna de las personas que participa en el contrato. Es importante que las partes conozcan sus derechos y obligaciones al momento de celebrar un contrato, y en caso de conflicto, acudir a las autoridades competentes para buscar una solución justa y equitativa.



3.3 Importancia de la Legislación y la Doctrina en la Celebración de Contratos

La legislación guatemalteca y la doctrina internacional desempeñan un papel crucial en la celebración de contratos, ya que establecen las reglas, principios y procedimientos que rigen las relaciones contractuales, la claridad, coherencia y actualización. La legislación y la doctrina son fundamentales para garantizar la seguridad jurídica, la protección de los derechos de las partes y la eficacia de los contratos celebrados en el país.

La normativa permite realizar la celebración de contratos sin correr riesgos que sean determinantes en la validez de estos, ya que a base de estos requisitos pueda nacer a la vida jurídica un contrato de cualquier índole que se requiera. La legislación y la doctrina en la celebración de contratos tienen un desempeño fundamental dentro de los mismos, pues a base de estas se determinan los derechos y obligaciones que surgen al momento de realizar un contrato tanto a nivel nacional como internacional.

Los contratos pueden ser realizados dentro o fuera del país, debido a que la normativa permite que esto sea posible, en el ámbito interno esta la Legislación Guatemalteca, mientras que en lo externo los Tratados o Convenios Internacionales a los que Guatemala se ha adherido con el fin que exista libertad contractual, libre comercio, compra y venta de diversos bienes, servicios, entre otros.

Por lo cual la Legislación y la Doctrina son esenciales al momento de celebrar un contrato, para que este sea llevado acorde a lo que la normativa nacional e internacional establece, garantizando que los contratos que son realizados entre las personas ya sea nacional o internacionalmente, tengan validez y certeza jurídica, respaldando los derechos de los involucrados, así como el cumplimiento de las obligaciones que surgen a base del contrato que nace a la vida jurídica.

3.4. Fundamento del Contrato de Promesa



El contrato de promesa, regulado en los artículos 1674 al 1685 del código civil, es una herramienta legal que permite comprometerse a celebrar un contrato en el futuro. Este tipo de contrato debe cumplir con ciertos requisitos establecidos por la ley para su validez y eficacia. Es importante destacar lo que establece el Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala (1963), en su Libro Quinto del Derecho de Obligaciones, en la Segunda Parte de los Contratos en Particular, en el Título I de la Promesa y la Opción indicado que:

“ARTICULO 1674. Se puede asumir por contrato la obligación de celebrar un contrato futuro. La promesa de contrato debe otorgarse en la forma exigida por la ley para el contrato que se promete celebrar”. Debido a que es posible asumir mediante este contrato la obligación de celebrar un contrato en el futuro, esto significa que las partes pueden comprometerse a llevar a cabo una transacción específica en una fecha posterior.

Este contrato permite que las personas puedan convenir un acto que será concretado en un futuro mediante la celebración de un contrato de promesa que será realizado en la fecha acordada, estableciendo el compromiso mutuo. En Guatemala este contrato debe de cumplir con requisitos esenciales para que tenga seguridad y certeza jurídica dentro del ámbito legal, con el fin de proteger los derechos de los involucrados.

Normalmente los contratos deben de ser realizados por escrito, en nuestro ordenamiento jurídico sería mediante una escritura pública, con el fin que sea válido y tenga un respaldo de carácter jurídico, además, debe de tener el consentimiento mutuo de las partes, la capacidad legal, la libertad contractual y que exista objeto lícito, porque si se incumple alguno de estos llevaría a una nulidad.

3.5 Aceptación del Promitente y del Prometido

Cuando se celebra un contrato de promesa, debe de existir aceptación del promitente y prometido, es determinante que esta acción sea realizada en el contrato de



promesa para que el mismo manifieste que realmente hay consentimiento de las personas, sin ningún tipo de vicios del consentimiento.

El contrato de promesa normalmente ocurre cuando una persona quiere vender o realizar una transacción de un bien inmueble, es por ello que el promitente al momento de aceptar los términos que conforman el contrato de promesa, se está comprometiendo a realizar la compraventa cuando se llegue al plazo que han convenido mutuamente. Por su lado el prometido acepta la promesa realizada por el promitente, comprometiéndose a cumplir con las obligaciones establecidas en el contrato, sabiendo que en su momento recibirá en su totalidad el inmueble pactado.

La aceptación dentro de un contrato de promesa es esencialmente cumplir con las obligaciones establecidas dentro de las cláusulas del mismo, ya que deben de estar de acuerdo con los términos que contenga este contrato antes de poder manifestar su aceptación, para evitar que sus derechos sean vulnerados o resulten malos entendidos por no estar de acuerdo dentro de las condiciones del contrato. Cuando es realizada la acción de aceptación dentro del contrato de promesa y esta es válida para que puedan surtir efectos legales, el contrato podrá formalizarse con las condiciones que las partes convinieron y desde ese momento el mismo obliga a que las personas cumplan con sus respectivas obligaciones.

3.6 Promesa Bilateral de Contrato que Obliga a Ambas Partes

El contrato de promesa puede darse de manera unilateral o bilateral, en el caso de la promesa unilateral, una parte se compromete a otorgar a la otra la opción de adquirir una cosa o un derecho en condiciones determinadas y por un período acordado, mientras que en la promesa bilateral ambas partes se comprometen a cumplir con ciertas obligaciones que deberán ser concretadas en un tiempo específico según lo pacten. Tal como lo establece el Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala (1963), en su Libro Quinto del Derecho de Obligaciones, en el Capítulo V División de Contratos:



“ARTICULO 1587. Los contratos son unilaterales, si la obligación recae solamente sobre una de las partes contratantes; son bilaterales, si ambas partes se obligan recíprocamente”. Determinar la manera en que será realizado el contrato establece la existencia de un compromiso entre las personas que llevaran a cabo la transacción en un futuro.

Comprendiendo que la promesa puede darse de manera unilateral o bilateral tomamos lo que indica el Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala (1963), en su Libro Quinto del Derecho de Obligaciones, en la Segunda Parte de los Contratos en Particular, en el Título I De la Promesa y de la Opción, dentro del cual señala:

“ARTICULO 1679. La promesa bilateral de contrato obliga a ambas partes y les da derecho a exigir la celebración del contrato prometido de entero acuerdo con lo estipulado.” Ya que la bilateralidad es que las partes involucradas deben comprometerse a cumplir con ciertas condiciones y términos para la celebración del contrato definitivo en el futuro, esta promesa crea una obligación legal entre las partes.

En el contrato de promesa la bilateralidad exige a las personas involucradas que en el tiempo establecido dentro del mismo, se lleve a cabo el contrato definitivo al negocio jurídico, de lo contrario pueden surgir problemas legales por la falta de cumplimiento de alguna de las dos partes.

3.7 Fundamento Legal de la Seguridad Jurídica

La seguridad jurídica es uno de los pilares más importantes dentro de los contratos, es un tema relevante, mediante esta se adquiere una protección a las partes involucradas dentro de un contrato, por lo cual la legislación guatemalteca debe de tener claro que garantizar el cumplimiento de los contratos es fundamental para que los



negocios jurídicos y los derechos de las personas no se vean afectados de ninguna manera.

La seguridad jurídica en Guatemala se encuentra fundamentada en las diversas normativas que rigen al país, para poder asegurarle a la población la certeza del cumplimiento de las leyes, para fortalecer y promover la justicia y el respeto de los derechos, una de las más importantes a mencionar es la Constitución Política de la República de Guatemala (1985), en su Título I La Persona Humana, Fines y Deberes Del Estado, Capítulo Único, señala que:

“ARTICULO 2. Deberes del Estado. Es deber del Estado garantizarles a los habitantes de la República la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona”. Pues es importante que el Estado sea el principal garante de brindarles a las personas la seguridad jurídica, pues para Guatemala es un desafío lograrlo, debido a la corrupción que afecta al país. Es esencial para mantener la estabilidad y el desarrollo del país que exista la seguridad jurídica por parte del Estado, trabajando de manera constante que esto sea posible.

3.8 Obligación del Estado de Garantizar Seguridad Jurídica

El Estado tiene la obligación de garantizarle a cada uno de los individuos de manera predominante la seguridad jurídica, mediante la cual los ciudadanos aseguran que sus derechos están siendo protegidos y respetados tanto por la sociedad en general como por las autoridades que conforman el sistema de justicia de nuestro país, para lograr que el Estado garantice de manera primordial la seguridad jurídica es necesario que existan:

3.8.1 Protección de los Derechos

Es esencial que el Estado mediante la Constitución Política de la República de Guatemala y las diversas leyes, proteja los derechos de los individuos, en los cuales se



mantenga la certeza jurídica de cada uno de los actos realizados por las personas; en materia de contratos, la seguridad jurídica se da mediante los documentos realizados para respaldar los derechos de cada persona.

3.8.2 Leyes y Normativas Entendibles

El Estado debe de establecer de manera clara los derechos y obligaciones de los ciudadanos, con el fin de regular de manera eficiente el cumplimiento de las normas por parte de los individuos. Cuando las leyes son comprensibles permiten que las personas entienden cada uno de sus derechos, facilitando que estos sean respetados.

3.8.3 Cumplimiento de los Contratos.

Es primordial que exista un cumplimiento en los contratos que son realizados dentro de las distintas áreas del derecho, por lo cual el Estado garantiza la seguridad jurídica promoviendo la confianza entre las partes y que exista un cumplimiento de lo acordado, para garantizarle a las personas la seguridad jurídica de sus relaciones de ámbito comercial, laboral, civil entre otras, que en ocasiones son naciones o internacionales.

3.9 Derecho de Justo Título

El derecho de justo título tiene su relevancia en asegurar que las personas legalmente tengan la posesión de un bien inmueble, pues es el título de propiedad que respalda la posesión de un bien o propiedad de manera legítima. Es importante resaltar que el contrato de promesa no será un Justo Título hasta el momento que se concrete a futuro la compraventa pactada en el mismo, no obstante, debe realizarse un documento que certifique la compraventa con lo cual se asegura la existencia de un Justo Título a futuro.



Es por ello que la normativa guatemalteca respalda al prometido en el Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala (1963), en su Libro Quinto del Derecho de Obligaciones, en la Segunda Parte de los Contratos en Particular, en el Título V Obligaciones Provenientes de Contratos, Capítulo III Forma de los Contratos, estableciendo lo siguiente:

ARTICULO 1683. Si el promitente se negare a otorgar la escritura para dar forma legal al contrato prometido, en su rebeldía lo hará el juez, salvo que la cosa haya pasado a tercero de buena fe, en cuyo caso la promesa se resolverá en el pago de daños y perjuicios.

De acuerdo a lo citado si el promitente se niega a otorgar la escritura, el prometido podrá recurrir a un juez que intervenga para resolver la situación, con el fin que esta sea realizada y él pueda tener en su tiempo oportuno el justo título de la transacción, con el cual podrá hacer constar su posesión sobre el bien, sin que le afecte sus derechos.

3.10 Derecho de Propiedad

Todos los ciudadanos tienen derecho a una propiedad, la cual pueden usar, vender o transferir según sean sus necesidades o de la forma que consideren conveniente, siempre y cuando no infrinjan las leyes y los derechos de otras personas. En la legislación guatemalteca tal como la Constitución Política de la República de Guatemala (1985) en su artículo 39 se determina que el derecho de propiedad privada es un derecho esencial para los individuos guatemaltecos, dándoles la libertad de disponer de estos bienes de manera acorde a la ley.

Por otro lado, existen otras normativas que se encargan de establecer lo concerniente al derecho de propiedad, entre ellas el Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala (1963), en su Libro Segundo de los Bienes de la Propiedad y demás Derechos Reales, en su Título II de la Propiedad, en el Capítulo I Disposiciones Generales, en el cual señala:



“ARTICULO 464. Contenido del derecho de propiedad. La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”. Según el artículo citado el derecho de propiedad les brinda a los habitantes una protección sobre estas propiedades de las cuales son dueños, dándoles la libertad de determinar la manera en la que harán uso de ellas.

El derecho de propiedad en Guatemala permite que haya un desarrollo económico y social en el país, dentro del cual no se vean afectados los derechos de las personas, los individuos que son propietarios de bienes, tienen derecho de disponer de los mismos según les convenga, siempre estando al margen de la ley para que no surja un problema de carácter jurídico.

3.11 Fundamento del Registro de la Propiedad

El Registro de la Propiedad es una institución encargada de inscribir las compraventas de propiedades que cuentan con un registro dentro de la institución, con el fin de llevar un control que determine los derechos de las personas. Es necesario presentar la escritura pública en la cual se determina la extensión superficial y las medidas de la propiedad, con ello se procede a una inscripción que permite emitir un certificado de propiedad acreditando a la persona como propietario del inmueble.

El contrato de promesa es necesario que se realice su inscripción para asegurar los derechos de la propiedad y que no surjan problemas legales a futuro. Es importante destacar que, cuando la promesa se refiere a la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, el contrato debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, según lo establecido en el artículo 1680 del Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala (1963).



La inscripción del contrato de promesa permite que pueda ser verificada la propiedad, esto para establecer la ausencia de gravámenes o limitaciones y así evitar conflictos futuros. Aunque específicamente no se establece sobre los bienes inmuebles sin registro sería primordial que pudiera realizarse su inscripción ante el Registro de Propiedad con el fin de garantizar los derechos de los involucrados dentro del contrato de promesa.

3.12 Fundamento Notarial en Base al Control de Registro de los Contratos

Los diferentes contratos que pueden ser realizados entre dos o más personas, son llevados a cabo ante un notario, quienes dan la seguridad y certeza jurídica en los contratos, dejando una constancia de cada uno de ellos como respaldo ante cualquier circunstancia que pueda surgir más adelante. Los notarios llevan a cabo un registro dentro de su protocolo, de los diferentes negocios jurídicos que celebran las personas.

Llevar un control del registro de los contratos realizados ante un notario, es fundamental, a base de este se puede mantener la seguridad jurídica de los derechos de los involucrados, de acuerdo a lo establecido en el Decreto Número 314 del Congreso de la República de Guatemala (1947), en su Título II Protocolo, al respecto señala lo siguiente:

“ARTICULO 8. El Protocolo es la colección ordenada de las escrituras matrices, de las actas de protocolación, razones de legalización de firmas y documentos que el Notario registra, de conformidad con esta ley”. El protocolo debe ser llevado por cada notario de forma ordenada y cronológica, en el cual se registran todos los documentos notariales que han sido formalizados por medio de su función notarial.



CAPITULO IV

4. La Seguridad Jurídica Genera Confianza y Garantiza los Derechos del Comprador de un Bien Inmueble sin Registro en San Marcos

Para dar inicio al desarrollo del cuarto capítulo es preciso establecer que el presente trabajo de investigación busca analizar la seguridad jurídica con que cuentan los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles sin registro dentro del departamento de San Marcos. Los bienes inmuebles sin registro son las propiedades o terrenos que no cuentan con una matrícula fiscal y por ende no están inscritos en el Registro de la Propiedad de nuestro país, no obstante que este tiene sedes en diferentes partes de Guatemala.

La falta de inscripción de los bienes inmuebles se debe a diversos factores que conllevan a que no haya un registro que certifique el derecho de propiedad, esto puede atraer en algunas ocasiones problemas legales por acciones inapropiadas ante este derecho de posesión que tienen las personas al ser dueños de un bien inmueble sin registro.

Con lo cual se ha desencadenado una serie de inseguridades ante la realización de una compraventa de estos tipos de bienes inmuebles, por la incertidumbre que puede generar la falta de registro del mismo. En San Marcos existen varios inmuebles que no cuentan con una inscripción registral, por lo cual al momento de realizar una transacción de bienes inmuebles varios consideran que la compraventa que se está realizando no tendrá la validez legal necesaria para respaldar sus derechos.

Se dan casos de estafa al ser un inmueble sin registro, no se tiene un control de lo que van cediendo, transfiriendo o poniendo en uso, siendo un factor a tomar en cuenta para el desarrollo de un negocio jurídico, no se genera confianza al realizar las compraventas o en su caso realizar un contrato de promesa, puesto que por no existir



un registro que respalde de una manera eficiente las propiedades, sin poner en riesgo los derechos que le asisten al comprador o al promitente.

Los bienes inmuebles que carecen de esta inscripción registral al momento de venderlos se genera una transacción de los derechos de posesión, es por ello que de manera general cualquier negocio jurídico que se realice en nuestro país debe de hacerse constar por escrito, en este caso y por los requisitos que la ley exige en nuestro medio sería una escritura pública, mediante la cual las personas pueden hacer valer sus derechos sin que existan problemáticas más adelante.

En Guatemala generalmente para llevar a cabo un negocio jurídico es esencial acudir ante un notario el cual dará fe y legalidad del acto que se va a celebrar. Pues al momento de convenir con una persona que se va a llevar a cabo una compraventa, debe de ser por medio de una escritura pública, aunque el inmueble no cuente con una inscripción registral en el Registro de la Propiedad. Por lo cual al realizar las escrituras o documentos que respalden un contrato, se está dando la certeza y seguridad jurídica y los derechos del comprador están respaldando ante la ley, por cualquier inconveniente que pueda surgir a futuro.

La figura del notario es primordial en la celebración de contratos, al momento de realizar el documento que hace constatar el acto jurídico, este queda registrado dentro del protocolo utilizado por los notarios, brindando una seguridad jurídica para todos los compradores de bienes inmuebles sin registro en San Marcos, al existir un documento que respalde los derechos de las personas, estos no serán afectados ante cualquier eventualidad.

La seguridad jurídica genera confianza y garantiza los derechos del comprador de un bien inmueble sin registro, de esa manera los negocios tienen un respaldo que no arriesga los derechos de la persona que está realizando la compra de un bien inmueble, es por ello la importancia de acudir ante un notario.



La seguridad jurídica genera confianza y garantiza los derechos del comprador de un bien inmueble sin registro en San Marcos, pues mediante estos elementos las personas tienen la confianza de realizar cualquier acto, con el fin de asegurar que el contrato que están llevando a cabo no tienen ninguna limitante que ponga en riesgo sus derechos, ni la transacción del bien inmueble y la transacción económica que conlleva la compra de una propiedad.

4.1 Seguridad Jurídica y Certeza Jurídica

Para lograr entender la complejidad del tema es menester tomar en cuenta la seguridad y certeza jurídica que como elementos principales en el desarrollo del derecho notarial y registral permiten a las personas tomar acción en el desarrollo de un negocio jurídico, teniendo fe que todo lo realizado sea de acuerdo a derecho y que estos mismos están siendo protegidos por parte del Estado de Guatemala.

Es preciso resaltar que la seguridad y la certeza jurídica brindan elementos esenciales al momento de realizar un negocio jurídico como lo es el contrato, pues estos documentos se realizan con el fin de darle un valor legal a la voluntad de las partes y de esa manera se asegure que el negocio jurídico se concrete y se cumpla según lo establecido dentro del mismo, mediante estos actos jurídicos las personas involucradas tienen derechos y obligaciones que deben respetarse y cumplirse.

Ambos elementos son esenciales para garantizar un ambiente de confianza y seguridad, en los casos de compraventas de bienes inmuebles sin registro el comprador procura porque los términos y condiciones del contrato sean respetados y cumplidos acordes a los estatutos de ley, toda vez, al no haber un registro en la institución respectiva de la propiedad, deben de asegurar que los derechos de posesión que tiene el dueño sean confiables para llevar a cabo la compra del bien inmueble.

Es por ello que la seguridad y certeza jurídica, son fundamentales dentro de los contratos, esto va en conjunto con la importancia de que sean redactados de manera



clara, evitando inconsistencias que puedan dar lugar a malas interpretaciones. Asimismo, las partes deben cumplir con sus obligaciones de manera oportuna y completa, para evitar posibles problemas legales.

4.1.1 Requisitos para la Seguridad y Certeza Jurídica en los Contratos

En la seguridad y certeza jurídica existen varios requisitos que se deben de cumplir dentro del plano de los contratos jurídicos, para el desarrollo de los mismo la ley exige una serie de requisitos siguientes:

4.1.1.1 Capacidad de las Partes. Las personas que participan dentro del contrato deben de tener la capacidad legal mediante la cual podrán llevar a cabo cualquier acto jurídico, en el caso de Guatemala esta se obtiene al cumplir los dieciocho años y no existe ninguna limitante para actuar por sí mismo, con el fin de poder obligarse a cumplir el contrato.

4.1.1.2 Voluntad de las Partes. Los involucrados deben de estar de acuerdo con los términos que el contrato contenga, de manera libre, es importante que las partes se aseguren de entender completamente las cláusulas y términos antes de firmar o aceptar cualquier acuerdo, ya que el documento es realizado ante un notario, él debe de leer en su totalidad lo que está escrito en el contrato para que las personas puedan aceptarlo y posteriormente firmarlo.

4.1.1.3 Consentimiento que no Adolezca de Vicio. El consentimiento de las partes debe ser libre, sin ningún tipo de violencia, error, simulación o dolo que lo hagan aceptar los términos del contrato, esto sería motivo suficiente para poder recurrir a la nulidad del contrato que fue realizado, con el fin de proteger los derechos de las partes involucradas.

La seguridad jurídica se encarga de proteger los derechos de las partes que actúan dentro del contrato, mientras que la certeza jurídica establece que las personas



deben de conocer sus derechos y obligaciones, por lo cual es importante que el contrato sea redactado por un profesional del derecho apegado a la normativa vigente estableciendo de manera clara los términos y condiciones.

4.1.2 Aspectos Generales

La seguridad jurídica y la certeza jurídica garantizan aspectos generales dentro de los contratos, entre los cuales podemos mencionar:

4.1.2.1 Cumplimiento de Requisitos Esenciales. Al existir seguridad y certeza jurídica es primordial que se cumplan con los requisitos que la ley exige para que los contratos puedan tener una validez jurídica, con la cual se puede respaldar que los acuerdos sean cumplidos, como lo hemos dicho la seguridad jurídica garantiza el estricto cumplimiento de las normas legales, se aseguran que cada uno de los contratos emanados de la voluntad de las partes y los documentos correspondientes sean llevados a cabo sin poner en riesgo los derechos de los contratantes.

4.1.2.2 Protección de los Derechos. Los derechos que le asisten a los involucrados son protegidos mediante la seguridad y certeza jurídica, pues a base de los estatutos de carácter legal se les brinda una seguridad ante sus derechos que será primordial si ocurre una eventualidad que perjudique los mismos, pues de la misma manera las personas que participan dentro de un contrato deben de conocer cada uno de sus derechos y obligaciones para garantizar que los contratos sean cumplidos, logrando un ambiente que genere confianza en la celebración de estos actos jurídicos.

4.1.2.3 Interpretación Adecuada de los Contratos. En nuestro medio al tener normas jurídicas claras nos brinda de la misma manera que lo que se estipule en el contrato también tenga una interpretación precisa de los términos que con lleva la realización del mismo, por lo cual para los involucrados será fácil poder comprender y diferenciar cuáles son sus derechos y obligaciones, haciendo que todo se cumpla según la ley lo exige y de esa manera se eviten conflictos legales más adelante.



4.1.2.4 Libertad Contractual. la seguridad y la certeza jurídica son fundamentales para garantizar la libertad contractual, permite a las partes celebrar los contratos conforme sus propias estipulaciones mientras estas no estén en contra de la ley, con el fin que exista pleno cumplimiento de las obligaciones contractuales esto favorece el desarrollo de las relaciones comerciales en el ámbito económico que contrae la realización de un contrato, mediante estos se logra la protección de los intereses que tienen de por medio cada una de las personas.

4.1.2.5 La Validez Jurídica en los Contratos. mediante la existencia de la seguridad y certeza jurídica se les garantiza a las personas que realizan un contrato de cualquier índole que estos tienen la validez jurídica necesaria para que de este emanen derechos y obligaciones, siempre y cuando se cumplan con los estatutos de ley para que puedan ser respaldados los términos del contrato y de esa manera se asegure que sea respetado cumpliendo con cada una de las condiciones acordadas en el contrato respectivo.

4.1.2.6 Asesoramiento de un Profesional del Derecho. Para garantizar que en los contratos exista seguridad y certeza jurídica, es necesario en el caso de Guatemala contar con el asesoramiento de un notario, pues él guiara adecuadamente el proceso y dará forma legal a la voluntad de las partes.

4.1.3 Principio de Seguridad Jurídica

El principio de seguridad jurídica es un pilar fundamental en cualquier sistema legal que busca garantizar la estabilidad, previsibilidad y protección de los derechos de los individuos, este se manifiesta a través de diversas medidas y garantías que aseguran que las normas y decisiones jurídicas sean claras, estables y aplicadas de manera consistente. Algunos aspectos importantes relacionados con el principio de seguridad jurídica incluyen:



4.1.3.1 Estabilidad Normativa. La seguridad jurídica implica que las leyes y regulaciones sean claras, consistentes y no sujetas a cambios arbitrarios lo que permite a los ciudadanos y empresas planificar sus acciones y tomar decisiones con confianza, ya que saben qué normas regulan su comportamiento y cuáles son las consecuencias de sus acciones.

4.1.3.2 Protección de Derechos. Otro aspecto esencial de la seguridad jurídica es la protección de los derechos individuales, las personas puedan confiar en que sus derechos serán respetados y protegidos por las autoridades.

4.1.3.3 Acceso a la Justicia. La seguridad jurídica también garantiza que todos tengan acceso a un sistema judicial imparcial y efectivo para resolver disputas legales, lo que incluye el derecho a un juicio justo, el acceso a asesoramiento legal y la posibilidad de impugnar decisiones judiciales injustas.

4.1.4 Principio de Certeza Jurídica

El principio de certeza jurídica se relaciona estrechamente con el principio de seguridad jurídica y se refiere a la claridad y previsibilidad de las normas legales y las decisiones judiciales, mismo que busca garantizar que las leyes y regulaciones sean comprensibles y aplicables de manera consistente, permite a las personas y empresas conocer con certeza cuáles son sus derechos y obligaciones. Algunos aspectos relevantes del principio de certeza jurídica son:

1.4.4.1 Claridad Normativa. Las leyes y regulaciones deben ser redactadas de manera clara y precisa para que los ciudadanos puedan entender fácilmente cuáles son sus derechos y cómo cumplir con sus obligaciones legales, esto incluye la eliminación de ambigüedades y la utilización de un lenguaje accesible para el público en general.

1.4.4.2 Previsibilidad Judicial. La certeza jurídica también implica que las decisiones judiciales sean coherentes y predecibles, los jueces deben aplicar las leyes



de manera uniforme y fundamentar sus decisiones en el derecho existente, evitando crear incertidumbre o inseguridad jurídica.

1.4.4.3 Seguridad en las Transacciones. En el ámbito comercial, la certeza jurídica es esencial para facilitar las transacciones y contratos entre partes, las empresas necesitan saber que los contratos que celebran serán respetados y que cualquier disputa se resolverá de acuerdo con las leyes establecidas.

4.1.5 Garantías de la Seguridad Jurídica

Para asegurar la efectividad del principio de seguridad jurídica, es necesario contar con diversas garantías y mecanismos que protejan los derechos de los individuos y promuevan el cumplimiento de las normas legales.

Algunas de las garantías más importantes incluyen:

4.1.5.1 Estado de Derecho. La seguridad jurídica se basa en el principio de Estado de Derecho, establece que todas las personas, incluidos los funcionarios gubernamentales, están sujetas a las mismas leyes y regulaciones, nadie está por encima de la ley y que el poder estatal se ejerce de acuerdo con un marco legal establecido.

4.1.5.2 Independencia Judicial. Es fundamental que el sistema judicial sea independiente y esté libre de influencias externas para garantizar la imparcialidad y la justicia en la aplicación de las leyes, los jueces deben tomar decisiones basadas únicamente en el derecho y las pruebas presentadas en cada caso, sin interferencias políticas o económicas.

4.1.5.3 Seguridad de los Contratos. La seguridad jurídica también requiere proteger la validez y ejecución de los contratos, lo que involucra que los contratos sean vinculantes y que las partes puedan confiar en que se cumplirán los términos acordados.



Además, es importante contar con mecanismos legales efectivos para resolver disputas contractuales de manera justa y eficiente.

4.2 Deber del Estado Respecto a la Celebración de Contrato

Una de las obligaciones del Estado es brindarle seguridad jurídica a todos los ciudadanos, tiene el deber de velar por los derechos de las personas, en el ámbito de contratos es primordial que existan normativas y leyes con contenido claro que permita a las personas comprender lo que conlleva la celebración de un contrato, al momento de nacer a la vida jurídica este tiene derechos y obligaciones que deben respetarse y cumplirse, así como llevar a cabo un procedimiento mediante el cual el contrato va a adquirir validez jurídica que respalde los actos que sucedan más adelante en el contrato.

El Estado actúa mediante la regulación de leyes y reglamentos que permiten establecer desde el ámbito jurídico el procedimiento que lleva la realización de un contrato y los requisitos que son esenciales plasmar dentro del mismo para que este pueda estar asegurado desde el área legal. Pues de esta manera se garantiza la protección de los derechos de las partes que actúan en la celebración de un contrato al existir algún tipo de inconveniente tales como: fraude, estafa, incumplimiento de los términos del contrato, entre otros, que podrían afectar los derechos de alguna de las partes.

Es necesario que el Estado supervise a todas las personas que se involucran en la celebración de un contrato, tal como: las partes y notarios, hay una variedad de contratos que pueden ser celebrados entre personas que tengan la capacidad de llevar a cabo el acto, es por ello que el Estado debe de garantizar que los contratos tanto nacionales como internacionales tengan un respaldo legal para que las personas cuenten con la seguridad y certeza jurídica que sus derechos serán protegidos ante cualquier caso fortuito que se presente en contra de las cláusulas del contrato, ya que estas deben de estar acorde a lo que la ley establece.



Es por ello la importancia que el Estado se encargue constantemente de hacer los cambios correspondientes a sus leyes con el fin de mantener actualizado el ordenamiento jurídico en el ámbito de contratos, para que dentro de los mismos exista confianza entre las personas y empresas que celebran uno; ya que de esa manera el Estado actúa cumpliendo su deber en la celebración de contratos.

4.3 El Rol de la Municipalidad en la Seguridad Jurídica de los Bienes Inmuebles sin Registro en San Marcos

La Dirección de Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de San Marcos es esencial para garantizar la protección legal de las personas que poseen inmuebles sin registro, aunque la inscripción en el Registro de la Propiedad es necesaria para validar la propiedad, la municipalidad puede ayudar al emitir documentos que certifiquen la situación catastral de un inmueble; este respaldo se traduce en la emisión de constancias que demuestran quién es el poseedor del bien, lo que se convierte en una herramienta valiosa para los compradores en un contexto donde la falta de registro puede generar incertidumbre.

Además, la emisión de constancias del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI) mejora la seguridad jurídica en las transacciones de bienes raíces sin registro, las pruebas muestran que el dueño ha cumplido con sus deberes fiscales, lo que indica una conexión oficial con la alcaldía y, por lo tanto, una aceptación implícita de la posesión y tenencia del inmueble y ante la existencia de algún caso de disputas legales, una persona que posea un inmueble y ha pagado el IUSI puede argumentar su tenencia legítima, lo que reduce la probabilidad de fraude en el proceso de compraventa.

Además, la municipalidad asigna nomenclaturas a los inmuebles para facilitar su identificación y localización, dado que esta nomenclatura está relacionada con la identidad fiscal y catastral, proporciona una referencia que puede ser utilizada para validar la posesión legal del inmueble, esta práctica aumenta la confianza en el proceso



de compraventa al permitir a los interesados verificar la situación legal del inmueble antes de realizar una transacción, lo que lo convierte en un elemento de seguridad.

Por otro lado, el hecho que la municipalidad mantenga registros catastrales, aunque no estén directamente vinculados a los registros de propiedad, permite un control más riguroso sobre la tenencia de bienes raíces en la zona, esto significa que las autoridades locales pueden inspeccionar y validar la ocupación de los terrenos, lo que evita disputas por doble tenencia o reclamos infundados, puesto que en este sentido, la función de la municipalidad se vuelve esencial para garantizar que los derechos de los poseedores sean reconocidos y promover un entorno de estabilidad y seguridad jurídica.

Finalmente, para mejorar la seguridad jurídica de San Marcos, la municipalidad y otras partes del sistema jurídico deben trabajar juntas, la integración de la información catastral con los registros de propiedad puede aumentar la transparencia y la certeza en cuanto a la posesión y tenencia de un bien.

Se puede reducir la cantidad de propiedades sin registro al fomentar la formalización de propiedades a través de procesos simplificados, lo que contribuye a un sistema más sólido y confiable que respalde los derechos de los ciudadanos en sus transacciones inmobiliarias, esto impulsaría la economía local al aumentar la confianza en el mercado inmobiliario y fortalecer la seguridad jurídica.

4.4 Falta de Seguridad Jurídica la Celebración de Contratos

En el ámbito de los contratos hay ocasiones que las partes consideran existencia de inseguridad al momento de celebrarlo, la falta de confianza que se le tiene a una o más personas en determinada situación, debido a ciertos aspectos que llegan a ser contundentes en que no se llegue al cumplimiento del mismo, causando duda de la realización del contrato según sea el caso. La inexistencia o falta de seguridad jurídica ocasiona problemas dentro de las relaciones sociales que manejan los individuos del país.



La inseguridad jurídica en los contratos guatemaltecos se da por varias razones que actualmente afectan al país de manera general, a las personas no les da confianza realizar un contrato que involucre un bien inmueble sin registro, al no existir un ordenamiento jurídico acorde a lo que se desea plasmar, haciendo ineficiente que exista un respaldo que asegure los derechos de cada una de las partes involucradas en la realización del mismo. De la misma manera el incumplimiento de las obligaciones del contrato genera una inseguridad jurídica.

Es por ello que debe evitarse la inseguridad en la celebración de contratos, esto se logra mediante la asesoría legal de un notario, el cual dará fe y legalidad en la celebración de un contrato, pues debe de especificar cada uno de los derechos y obligaciones que adquieren las partes mediante el acto. Además, es importante cumplir con los requisitos legales para que este tenga una validez legal, no exista ninguna anomalía en su contenido y si se presenta un conflicto dentro del mismo este pueda ser objeto de una resolución judicial.

4.5 Seguridad Jurídica Aplicada al Derecho Civil y a los Contratos en General

Al referirnos a la seguridad jurídica en el ámbito del derecho civil, hace referencia a la protección de los derechos de los individuos y garantizar que las relaciones del ámbito jurídico se desarrollen de la mejor manera, con el fin que los actos o contratos que decidan realizar tengan un respaldo que brinde la confianza de efectuarlos. De esta manera se establece una certeza en las normas que son aplicadas para determinar las condiciones que serán pactadas en el contrato, mediante las cuales el Estado y demás autoridades según corresponda el caso proteja y respete los derechos de las personas.

En Guatemala hay leyes que estipulan la manera en que debe de hacerse constar un contrato y mediante estas regulaciones legales es que el mismo va a tener una validez que permita respaldar los derechos de las partes, mediante la Constitución Política de la República de Guatemala se establece el derecho de la seguridad jurídica que debe ser



brindada por el Estado, mientras que en el Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala se encuentran los derechos de la capacidad, propiedad, contratos, herencia, entre otros que deben de garantizarse mediante la seguridad jurídica. Ahí es donde se presenta la importancia que las leyes o convenios según las circunstancias de los contratos sean claras con lo referente a los contratos.

Por otro lado, la seguridad jurídica aplicada dentro de los contratos tiene un papel fundamental para que la voluntad de las partes sea cumplida y protegida según el ordenamiento jurídico de nuestro país, por lo cual la interpretación que se le dará a las leyes dentro de las cláusulas que se hacen constar en el contrato deben ser redactadas de manera concreta con el fin de evitar malas interpretaciones que se reflejen en conflictos a futuro.

En los contratos existen requisitos que son importantes cumplir para que los contratos estén respaldados con la seguridad jurídica que brindan las leyes de nuestro país, de lo contrario se estaría incurriendo a acciones inapropiadas que generan problemas legales, es por ello que la seguridad jurídica tiene bajo sus funciones poner a disposición de los partes medios que ayuden a resolver un conflicto que surjan a base del contrato que fue celebrado, dándoles mecanismos de llegar a una solución.

La seguridad jurídica en los contratos es de suma importancia, pues a base de esta se puede asegurar la validez, cumplimiento de los acuerdos establecidos entre las partes, respaldo de los derechos mediante las cuales se les brinda confianza y protección a los intereses de los individuos que deciden celebrar un contrato.

4.6 Inexistencia de Control de Registros en el Segundo Registro de la Propiedad Sede San Marcos

La implementación de un Segundo Registro de la Propiedad se dio con el fin de agilizar el proceso de inscripción de bienes inmuebles, con anterioridad todo se concretaba a hacer los registros de manera manual, no había un medio tecnológico, esta



situación requería de mucho tiempo poder recibir los documentos que avalaran la inscripción en la institución. Es por ello que actualmente al solicitar todo el historial de una finca hay documentos que están a mano ya que de esa manera se realizaba el registro e inscripción dentro del Registro de la Propiedad.

Con el transcurso del tiempo y la gran demanda de la población ante el requerimiento de inscribir su propiedad o por las compraventas tanto de totalidades como de fracciones que se efectúan diariamente, fue necesario implementar más Registros de la Propiedad, denominándolos como Segundo Registro de la Propiedad, dentro de los cuales a través de las nuevas generaciones e implementación de la tecnología para llevar los procesos con la mayor celeridad posible. Acá en San Marcos se cuenta con una sede del Segundo Registro de la Propiedad.

La historia del Registro de la Propiedad nos brinda una perspectiva del momento en que la tecnología comenzó a ser utilizada dentro de la institución, a partir del año 1996 se inicia la modernización de todo el sistema que operaba en la institución llevándolo a un sistema electrónico y que existiera la digitalización de ciertos documentos. Años más tarde en el 2012 fue posible realizar más cambios tanto en las instalaciones como el sistema operativo, agilizando los procesos. (Segundo Registro de la Propiedad, s.f.)

Tal como lo indica la cita anterior al momento que ocurrieron los cambios en el Registro de la Propiedad, le dio un enfoque diferente a la manera en la que se venía manejando el registro e inscripciones de las propiedades en Guatemala a nivel general, brinda una atención eficiente y entrega pronta de los documentos de inscripción. Para mantener las propiedades libres de gravámenes anotaciones que pudieran perjudicar a los dueños.

La inexistencia del control hace referencia a la falta de documentación que pertenece a cierta propiedad, lo cual genera dificultad al momento de verificar ciertos datos que son importantes para poder conocer el proceso que ha atravesado el bien



inmueble y de esa manera conocer si aún hay extensión superficial que puede ser vendida u otro fin que tengan los dueños.

Es por ello que el Segundo Registro de Propiedad debe implementar un control que sea adecuado a las demandas que la población en general exige ante la importancia de los bienes inmuebles en San Marcos, pues no llevar un control de los registros puede acarrear una serie de problemas legales.

4.6.1 Consecuencias ante la Inexistencia de un Control de Registros

A continuación, se desarrollan una serie de derivaciones que pueden surgir a raíz de no contar con un registro exacto sobre los bienes inmuebles que se encuentran en el departamento de San Marcos, dentro de las consecuencias más propensas se encuentran:

4.6.1.1 Fraudes. Al no existir un control estricto en el Segundo Registro de la Propiedad sede San Marcos, conlleva a que existan fraudes, las personas pueden aprovecharse de la situación y crear registros falsos con el fin de perjudicar a los propietarios de los bienes inmuebles, incurriendo a un falso registro por no tener un control adecuado, acción que perjudica tanto a los dueños de un bien inmueble como a la credibilidad del Registro de la Propiedad.

4.6.1.2 Perder Información Referente a los Bienes Inmuebles. Si no se lleva el control de los registros de las propiedades de manera rigurosa, se podría perder información que es importante dentro de cada uno de los bienes inmuebles, ya que eso dejaría sin respaldo los derechos que posee el propietario sobre la totalidad o fracción del bien inmueble referentes a los documentos que lleguen a perderse del registro. Incluso al no existir cierta información pueden darse modificaciones que provoquen problemas desde el área legal.



4.6.1.3 Inconvenientes para Resolver Problemas Legales. Pueden presentarse problemas mediante la vía legal al existir una incongruencia con los registros de la propiedad, si no existe un control sistematizado y supervisado de manera constante, hace que la falta de registros perjudique la resolución de un conflicto pues se presta a malos entendidos, considerando que la información no es confiable y de la misma manera no se puede verificar si realmente la persona es el propietario de un bien inmueble con registro.

4.6.1.4 Falta de Seguridad Jurídica. El Registro de la Propiedad debe contar con un control efectivo que permita a las personas tener confianza en las transacciones relacionadas con su propiedad. Sin un control adecuado de los registros, la seguridad jurídica se ve comprometida, lo que genera incertidumbre en cuanto a la validez de las transacciones.

A pesar de los esfuerzos de modernización del sistema del Registro de la Propiedad, en ocasiones se da la inexistencia del registro correspondiente para ciertos bienes inmuebles. Esto afecta al Segundo Registro de la Propiedad en San Marcos, que no puede ejercer un control efectivo sobre la distribución de los inmuebles no registrados en nuestra área. Como consecuencia, pueden surgir incongruencias respecto a las propiedades que posee una persona. Por lo tanto, es esencial establecer un registro adecuado que garantice el control y evite errores en la información registral, especialmente para aquellos inmuebles que aún carecen de registro.

4.7 Falta de Garantía Constitucional en base al Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble sin Registro

Las garantías constitucionales son fundamentales para proteger los derechos de las personas en Guatemala, asegurando un sistema de justicia equitativo y respetuoso, sin embargo, la falta de garantías constitucionales en la celebración del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles sin registro en el Departamento de San

Marcos representa un desafío significativo para la seguridad jurídica y la protección de los derechos de los ciudadanos.

4.7.1 Garantías Constitucionales en Guatemala

Antes de abordar la falta de garantías constitucionales en la celebración del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles, es crucial comprender el marco legal y constitucional que respalda los derechos fundamentales en Guatemala. La Constitución Política de la República de Guatemala establece una serie de garantías constitucionales, como el derecho a la vida, la seguridad jurídica, la igualdad y la propiedad, entre otros, garantías que son fundamentales para garantizar la protección de los derechos de los ciudadanos y promover un sistema de justicia equitativo.

4.8 Importancia del Registro de los Contratos de Promesa de Compraventa de Bienes Inmuebles

Uno de los aspectos clave en la celebración del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles es el registro del mismo ante las autoridades competentes. Es fundamental garantizar la seguridad jurídica de las partes involucradas, proteger sus derechos de propiedad sobre el bien inmueble en cuestión. Sin embargo, en el Departamento de San Marcos y otras regiones de Guatemala, es común encontrar contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles que no han sido registrados, lo que genera incertidumbre y riesgos para los contratantes.

4.9 Desafíos y Riesgos Asociados a la Falta de Registro de los Contratos de Promesa de Compraventa de Bienes Inmuebles

La falta de registro de los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles sin registro conlleva una serie de desafíos y riesgos para las partes involucradas, entre ellos se encuentran la falta de seguridad jurídica, la vulnerabilidad ante posibles disputas legales y la imposibilidad de ejercer plenamente los derechos de



propiedad sobre el bien inmueble, la obtención de financiamiento y la realización de transacciones comerciales relacionadas con el bien inmueble, lo que puede afectar negativamente el desarrollo económico y social de la región.

4.10 Impacto Socioeconómico de la Falta de Garantías en la Celebración de Contratos de Promesa de Compraventa de Bienes Inmuebles sin Registro

La falta de garantías en la celebración de contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles sin registro tiene un impacto significativo en el desarrollo socioeconómico de la región, genera inseguridad jurídica, desconfianza en el sistema legal y dificulta la realización de inversiones y proyectos de desarrollo en el Departamento de San Marcos y otras áreas afectadas. igualmente, la falta de registro de los contratos puede contribuir a la informalidad y la economía sumergida, lo que limita las oportunidades de crecimiento y prosperidad para la población local.

4.11 Posibles Soluciones y Estrategias para Abordar la Problemática

Para abordar la falta de garantías en la celebración de contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles sin registro, es necesario implementar una serie de soluciones y estrategias. Entre estas se encuentran la promoción de la cultura de registro, la simplificación de los trámites administrativos, el fortalecimiento de las instituciones encargadas de la administración de la propiedad y el registro de contratos, fomentar la educación jurídica para garantizar la seguridad y el desarrollo económico en la región.

Pero sobre todo es necesario que se cree un proceso especial ante el Segundo Registro de la Propiedad en el municipio de San Marcos para lograr realizar las inscripciones de los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles que carecen de registro, esto con el fin de resguardar y proteger los derechos de las personas que intervienen en los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles, con ello se estaría invirtiendo al negocio jurídico de seguridad y certeza jurídica



Se puede decir entonces, que la falta de garantías en la celebración del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles sin registro en el Departamento de San Marcos representa un desafío significativo para la seguridad jurídica y el desarrollo socioeconómico de la región, es menester crear mecanismos y acciones que se encaminen a obtener certeza jurídica al momento de celebrar este tipo de contratos.



CAPITULO V

5. Presentación de Resultados

5.1 Análisis de Cuadros y Graficas

Tabla 1

¿Ha participado usted alguna vez en la celebración de un contrato de promesa de compraventa de un bien inmueble en el departamento de San Marcos o ha sido participe?

Año 2024

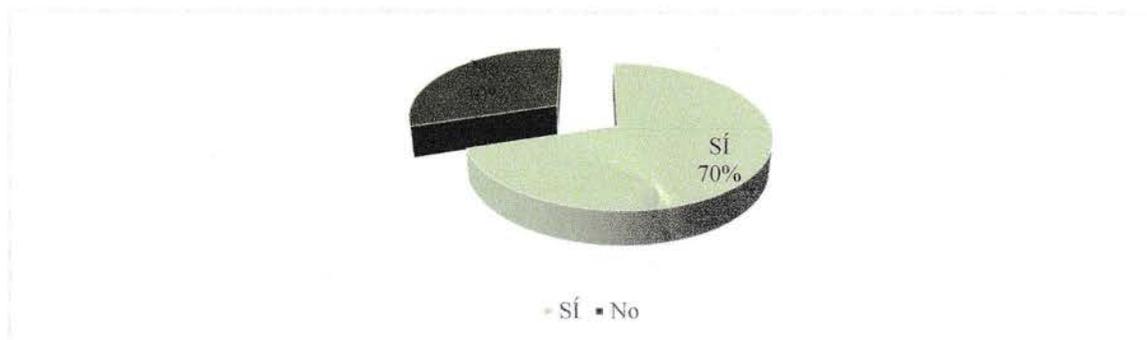
Detalle	Personas	Porcentaje
Sí	35	70%
No	15	30%
Total	50	100%

Nota: Elaboración Propia. Encuesta dirigida a sociedad marquense y profesionales del Derecho, febrero 2024

Grafica 1

¿Ha participado usted alguna vez en la celebración de un contrato de promesa de compraventa de un bien inmueble en el departamento de San Marcos o ha sido participe?

Año 2024



Nota: Elaboración Propia. Encuesta dirigida a sociedad marquense y profesionales del Derecho, febrero 2024.

Análisis de Encuesta. Basado en los resultados de la encuesta, se observa que un porcentaje significativo, el 70%, ha participado en contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles en San Marcos. Esto indica una alta incidencia de

este tipo de transacciones en la región, reflejando la relevancia y el uso extendido de estos contratos entre los residentes y actores del mercado inmobiliario.

Tabla 2

¿El inmueble involucrado en el contrato de promesa de compraventa en el que participó o celebró estaba registrado en el Registro de la Propiedad?

Año 2024

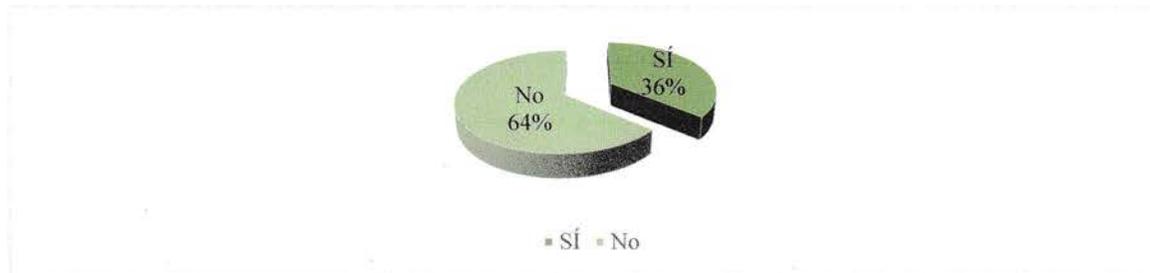
Detalle	Personas	Porcentaje
Sí	18	36%
No	32	64%
Total	50	100%

Nota: Elaboración Propia. Encuesta dirigida a sociedad marquense y profesionales del Derecho, febrero 2024.

Grafica 2

¿El inmueble involucrado en el contrato de promesa de compraventa en el que participó o celebró estaba registrado en el Registro de la Propiedad?

Año 2024



Nota: Elaboración Propia. Encuesta dirigida a sociedad marquense y profesionales del Derecho, febrero 2024.

Análisis de Encuesta. Basado en los resultados de la encuesta, se observa que el 36% de los encuestados indicaron que el inmueble involucrado en el contrato de promesa de compraventa en el que participaron estaba registrado en el Registro de la Propiedad. Esto sugiere que más de la mitad de las transacciones evaluadas no contaban con el respaldo de un registro formal, lo cual puede implicar un mayor riesgo a la seguridad jurídica para los involucrados. Sin embargo, es importante considerar el 64%

restante que indicó que el inmueble no estaba registrado, destacando la necesidad de abordar las implicaciones y los riesgos asociados a contratos sin esta formalidad legal en el departamento de San Marcos.

Tabla 3

¿Recibió o brindó información clara sobre los riesgos legales asociados con un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble que no está registrado en el Registro de la Propiedad?

Año 2024

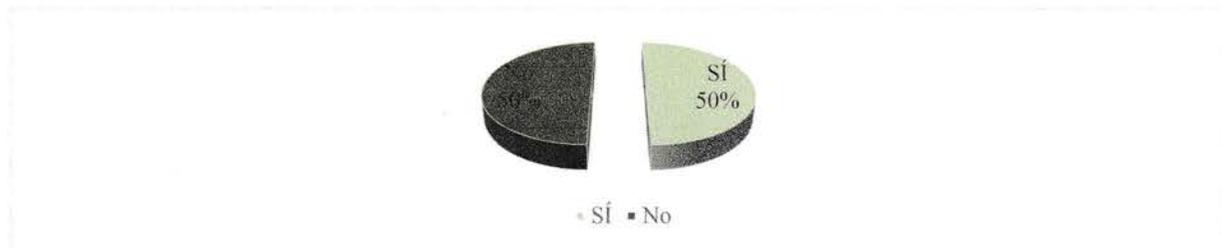
Detalle	Personas	Porcentaje
Sí	25	50%
No	25	50%
Total	50	100%

Nota: Elaboración Propia. Encuesta dirigida a sociedad marquense y profesionales del Derecho, febrero 2024.

Grafica 3

¿Recibió o brindó información clara sobre los riesgos legales asociados con un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble que no está registrado en el Registro de la Propiedad?

Año 2024



Nota: Elaboración Propia. Encuesta dirigida a sociedad marquense y profesionales del Derecho, febrero 2024

Análisis de Encuesta. Basado en los resultados de la encuesta, se observa que el 50% de los encuestados indicaron que recibieron o brindaron información clara sobre los riesgos legales asociados con un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble que no está registrado en el Registro de la Propiedad. Esto sugiere que la mitad de las personas involucradas en este tipo de transacciones tienen conciencia de los posibles riesgos legales. Sin embargo, es notable que el otro 50% no recibió o no brindó

esta información, lo cual podría indicar una falta de claridad o conciencia sobre los riesgos asociados, resaltando la necesidad de mejorar la comunicación y la educación jurídica en estas situaciones en el departamento de San Marcos.

Tabla 4

¿Ha enfrentado algún problema legal o disputa relacionada con un contrato de promesa de compraventa de un bien inmueble sin registro?

Año 2024

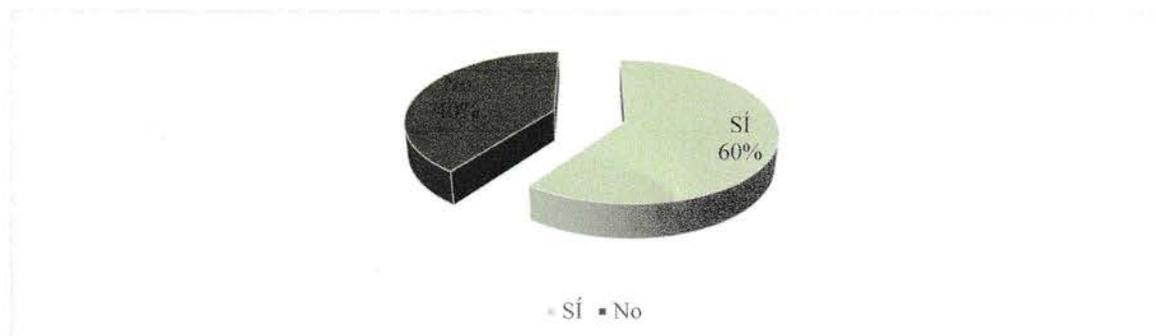
Detalle	Personas	Porcentaje
Sí	30	60%
No	20	40%
Total	50	100%

Nota: Elaboración Propia. Encuesta dirigida a sociedad marquense y profesionales del Derecho, febrero 2024.

Grafica 4

¿Ha enfrentado algún problema legal o disputa relacionada con un contrato de promesa de compraventa de un bien inmueble sin registro?

Año 2024



Nota: Elaboración Propia. Encuesta dirigida a sociedad marquense y profesionales del Derecho, febrero 2024.

Análisis de Encuesta. Basado en los resultados de la encuesta, se observa que el 60% de los encuestados indicaron haber enfrentado algún problema legal o disputa relacionada con un contrato de promesa de compraventa de un bien inmueble sin registro. Esto sugiere que la mayoría de las personas que participaron en este tipo de

transacciones han experimentado dificultades legales o disputas. Por otro lado, el 40% restante no ha enfrentado tales problemas, lo cual podría reflejar experiencias variadas en términos de seguridad jurídica y conflictos en contratos de este tipo en el departamento de San Marcos.

Tabla 5

¿Cree usted, que los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles sin registro ofrecen la misma seguridad jurídica que aquellos que están debidamente registrados?

Año 2024

Detalle	Personas	Porcentaje
Sí	0	0%
No	50	100%
Total	50	100%

Nota: Elaboración Propia. Encuesta dirigida a sociedad marquense y profesionales del Derecho, febrero 2024.

Grafica 5

¿Cree usted, que los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles sin registro ofrecen la misma seguridad jurídica que aquellos que están debidamente registrados?

Año 2024



Nota: Elaboración Propia. Encuesta dirigida a sociedad marquense y profesionales del Derecho, febrero 2024.

Análisis de Encuesta. Basado en los resultados de la encuesta, se observa que el 100% de los encuestados respondió que no creen que los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles sin registro ofrezcan la misma seguridad jurídica que



aquellos que están debidamente registrados. Esta unanimidad en la respuesta indica una percepción generalizada que la falta de registro de estos contratos conlleva mayores riesgos legales y falta de certeza para las partes involucradas en estas transacciones en el departamento de San Marcos.

Tabla 6

¿Está usted familiarizado con los procedimientos legales necesarios para registrar un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble sin registro en el Registro de la Propiedad?

Año 2024

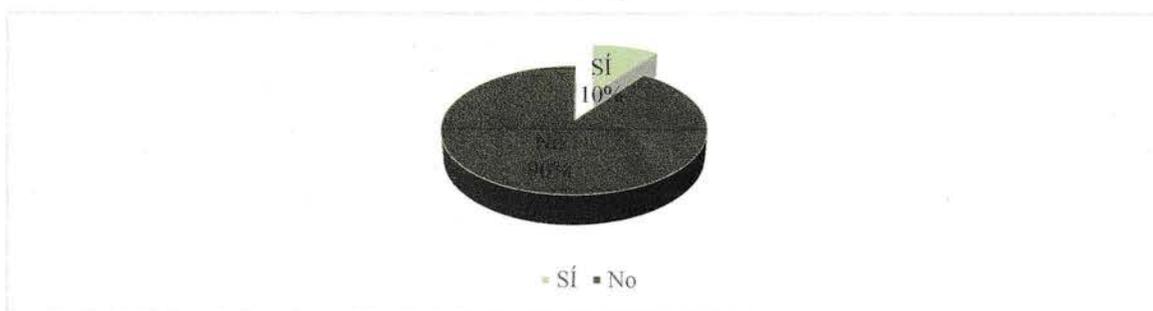
Detalle	Personas	Porcentaje
Sí	25	10%
No	15	90%
Total	50	100%

Nota: Elaboración Propia. Encuesta dirigida a sociedad marquense y profesionales del Derecho, febrero 2024.

Grafica 6

¿Está usted familiarizado con los procedimientos legales necesarios para registrar un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble sin registro en el Registro de la Propiedad?

Año 2024



Nota: Elaboración Propia. Encuesta dirigida a sociedad marquense y profesionales del Derecho, febrero 2024.

Análisis de Encuesta. Basado en los resultados de la encuesta, se observa que, el 90% de los encuestados indicaron que no están familiarizados con los procedimientos legales necesarios para registrar un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble sin registro en el Registro de la Propiedad. Esto sugiere una falta de

conocimiento generalizado sobre los pasos requeridos para formalizar adecuadamente estos contratos en el departamento de San Marcos o bien la falta de un registro dentro del Registro de la Propiedad para este tipo de contratos.

Tabla 7

¿Considera usted, que la falta de registro de un contrato de promesa de compraventa puede afectar la validez del mismo ante terceros?

Año 2024

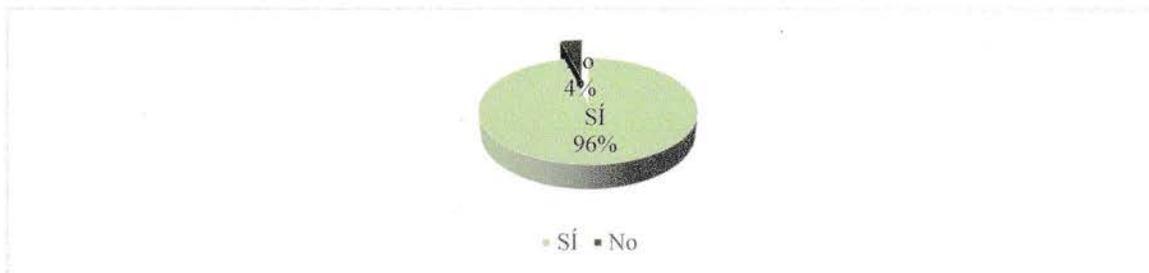
Detalle	Personas	Porcentaje
Sí	48	96%
No	2	4%
Total	50	100%

Nota: Elaboración Propia. Encuesta dirigida a sociedad marquense y profesionales del Derecho, febrero 2024.

Grafica 7

¿Considera usted, que la falta de registro de un contrato de promesa de compraventa puede afectar la validez del mismo ante terceros?

Año 2024



Nota: Elaboración Propia. Encuesta dirigida a sociedad marquense y profesionales del Derecho, febrero 2024.

Análisis de Encuesta. Basado en los resultados de la encuesta, se observa que el 96% de los encuestados expresaron que consideran que la falta de registro de un contrato de promesa de compraventa puede afectar la validez del mismo ante terceros. Este alto porcentaje indica una percepción generalizada entre los participantes que la

falta de registro podría comprometer la credibilidad y la validez del contrato frente a terceros interesados.

Tabla 8

¿Opina usted, que debería haber más regulaciones específicas para los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles sin registro en San Marcos?

Año 2024

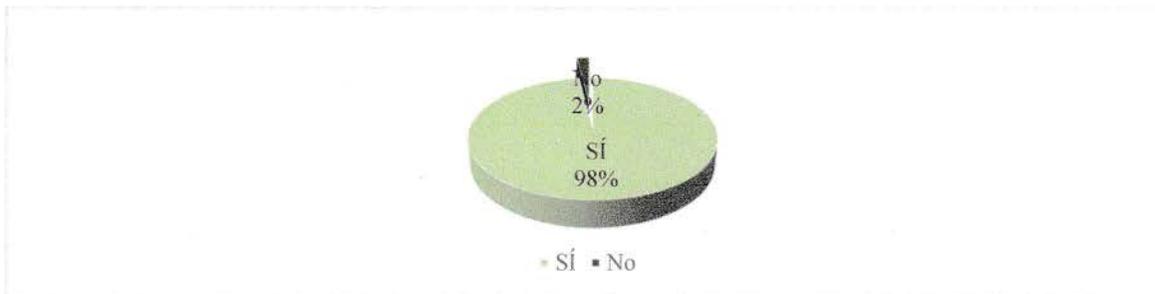
Detalle	Personas	Porcentaje
Sí	49	98%
No	1	2%
Total	50	100%

Nota: Elaboración Propia. Encuesta dirigida a sociedad marquense y profesionales del Derecho, febrero 2024.

Gráfica 8

¿Opina usted, que debería haber más regulaciones específicas para los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles sin registro en San Marcos?

Año 2024



Nota: Elaboración Propia. Encuesta dirigida a sociedad marquense y profesionales del Derecho, febrero 2024.

Análisis de Encuesta. Basado en los resultados de la encuesta, se observa que el 98% de los encuestados opinaron que debería haber más regulaciones específicas para los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles sin registro en San Marcos. Este alto porcentaje sugiere un fuerte consenso entre los participantes respecto a la necesidad de establecer normativas más claras y específicas para mejorar la seguridad jurídica en este tipo de transacciones inmobiliarias.



Tabla 9

¿Tiene confianza usted, respecto a la seguridad jurídica de su inversión o de su cliente en un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble sin registro?

Año 2024

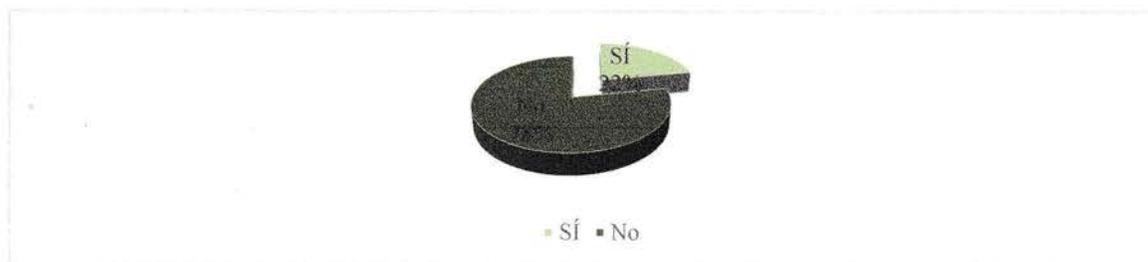
Detalle	Personas	Porcentaje
Sí	11	22%
No	39	78%
Total	50	100%

Nota: Elaboración Propia. Encuesta dirigida a sociedad marquense y profesionales del Derecho, febrero 2024.

Grafica 9

¿Tiene confianza usted, respecto a la seguridad jurídica de su inversión o de su cliente en un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble sin registro?

Año 2024



Nota: Elaboración Propia. Encuesta dirigida a sociedad marquense y profesionales del Derecho, febrero 2024.

Análisis de Encuesta. Basado en los resultados de la encuesta, se observa que el 78% de los encuestados expresaron que no tienen confianza respecto a la seguridad jurídica de su inversión o de su cliente en un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble sin registro. Este hallazgo indica una preocupación mayoritaria sobre los riesgos legales asociados con este tipo de contratos en el contexto específico de San Marcos.

Tabla 10

¿Cree usted, que las autoridades del Registro de la Propiedad deberían tomar medidas adicionales para promover el registro adecuado de los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles sin registro en San Marcos?

Año 2024

Detalle	Personas	Porcentaje
Sí	45	90%
No	5	10%
Total	50	100%

Nota: Elaboración Propia. Encuesta dirigida a sociedad marquense y profesionales del Derecho, febrero 2024.

Grafica 10

¿Cree usted, que las autoridades del Registro de la Propiedad deberían tomar medidas adicionales para promover el registro adecuado de los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles sin registro en San Marcos?

Año 2024



Nota: Elaboración Propia. Encuesta dirigida a sociedad marquense y profesionales del Derecho, febrero 2024.

Análisis de Encuesta. Basado en los resultados de la encuesta, se observa que el 90% de los encuestados expresaron la opinión que las autoridades del Registro de la Propiedad deberían tomar medidas adicionales para promover el registro adecuado de los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles sin registro en San

Marcos. Este alto porcentaje refleja una fuerte demanda de intervención y mejoras en el sistema de registro para aumentar la seguridad jurídica en este tipo de contratos

5.2 Discusión de Resultados

El propósito de la presente investigación es abordar la relevancia de la seguridad jurídica en la “CELEBRACIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE SIN REGISTRO EN EL DEPARTAMENTO DE SAN MARCOS”; para lograr el desarrollo de la presente, se realizó un estudio a través de una encuesta distribuida a la sociedad marquense y profesionales del Derecho del municipio de San Marcos, esta discusión analizará los resultados obtenidos de la encuesta, proporcionando una comprensión integral del tema.

De acuerdo con los resultados obtenidos se puede decir que existe una división en las experiencias relacionadas a la celebración de los contratos de promesa de compraventa de bien inmueble sin registro en San Marcos; por una parte dentro de las aldeas y grupos encuestados existe una alta participación en la realización de contratos de promesa de compraventa, teniendo en cuenta que la encuesta revela que un número significativo de encuestados ha participado en contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles que se ubican en el municipio de San Marcos. Esta alta participación sugiere que este tipo de transacciones son comunes y fundamentales dentro del contexto local, destacando su relevancia en el mercado inmobiliario de la región. Por otra parte, se logra observar que más de la mitad de los encuestados indicaron que los inmuebles involucrados en los contratos de promesa de compraventa no contaban con una inscripción en el Registro de la Propiedad. Esta información señala una división en términos de formalización legal de las transacciones, con implicaciones directas en la seguridad jurídica percibida por los participantes.

En cuanto a la conciencia limitada sobre los riesgos legales que se pudieran producir ante el desarrollo de un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble en el municipio de San Marcos, el cual carece de un registro en el Segundo Registro de la Propiedad; se puede señalar a partir de la encuesta realizada que existe una



proporción equitativa de acuerdo con los encuestados, puesto que se reportó haber recibido o brindado información clara sobre los riesgos legales asociados con los contratos de promesa de compraventa no registrados, ante los resultados obtenidos se puede señalar que existe una necesidad urgente de mejorar la educación jurídica y la divulgación sobre los posibles riesgos legales involucrados en estas transacciones, puesto que la mayoría de casos registrados los bienes objetos de los negocios jurídicos no contaban con registro. Así mismo también se logró demostrar por medio de los encuestados que la mayoría de estos indicaron haber enfrentado problemas legales o disputas relacionadas con contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles sin registro, debido que al no contar con la suficiente seguridad jurídica, por no lograr haber realizado la inscripción de estos, los hallazgos destacan los desafíos significativos que enfrentan las partes involucradas debido a la falta de formalización legal, subrayando la necesidad de proteger adecuadamente sus intereses.

Todos los encuestados expresaron una percepción unánime que los contratos de promesa de compraventa sin registro no ofrecen la misma seguridad jurídica que aquellos debidamente registrados, esta percepción generalizada refleja una preocupación común sobre los riesgos legales inherentes a la falta de formalización legal en San Marcos; de igual manera se estableció que la gran mayoría de los encuestados indicó no estar familiarizados con los procedimientos legales necesarios para registrar estos contratos en el Registro de la Propiedad, a raíz de este desconocimiento resalta la necesidad crítica de mejorar la accesibilidad y la comprensión de los procesos legales entre los ciudadanos y profesionales del derecho en la región.

5.3. Impacto en la Validez del Contrato ante Terceros

Así mismo también la investigación permitió analizar el impacto de la validez que presentan los contratos de bienes inmuebles que carecen de registro ante un tercero, debido que en su mayoría los encuestados expresaron que la falta de registro de un contrato de promesa de compraventa podría afectar su validez ante terceros; ante este alto grado de preocupación subraya la importancia de establecer políticas claras y



efectivas para fortalecer la seguridad jurídica en estas transacciones; por último se establece que las demandas y regulaciones específicas son de suma importancia debido que de acuerdo con los encuestados opinaron que debería haber más regulaciones específicas para los contratos de promesa de compraventa sin registro en San Marcos, puesto que al contar con medios de registro sobre los contratos de promesa de compraventa obtienen un grado de certeza y de seguridad jurídica, al mismo tiempo se logra realizar la inscripción de aquellos bienes inmuebles que aún no cuenta con el registro respectivo para mantener un mejor control. Este consenso enfatiza la necesidad urgente de mejorar el marco regulatorio para garantizar una mayor protección legal y seguridad en este tipo de contratos.

En virtud de lo anterior, se puede ver que los resultados de la encuesta subrayan la importancia y la prevalencia de los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles sin registro en San Marcos. Existe una clara necesidad de abordar los desafíos legales y mejorar la seguridad jurídica en estas transacciones mediante la implementación de políticas claras, educación jurídica efectiva y un marco regulatorio más robusto; esto aseguraría una mayor protección de los derechos de todas las partes involucradas y promovería un entorno más confiable para este tipo de contratos.



5.4 Comprobación De Hipótesis

La Hipótesis presentada en la presente investigación que por nombre lleva: “CELEBRACIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE SIN REGISTRO EN EL DEPARTAMENTO DE SAN MARCOS”, dentro del diseño de investigación planteado fue la siguiente:

“La seguridad jurídica en la celebración del contrato de promesa de compraventa constituye un factor determinante que inspira confianza y asegura los derechos del comprador respecto a un bien inmueble no registrado en el departamento de San Marcos”.

La hipótesis planteada en esta investigación sostiene que la seguridad jurídica en la celebración de contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles sin registro es crucial para asegurar los derechos del comprador en el Departamento de San Marcos. La falta de regulación y la ausencia de registro de propiedades inmuebles generan inseguridad jurídica, exponiendo a los contratantes a potenciales riesgos legales y fraudes.

La ausencia de un registro adecuado dificulta la determinación precisa de los derechos de propiedad sobre los bienes inmuebles, lo cual puede desembocar en disputas legales al no poder identificar con certeza quién es el propietario legítimo ni las condiciones asociadas al inmueble, además, la falta de registro crea un ambiente propicio para la perpetración de fraudes, comprometiendo tanto la seguridad jurídica como la credibilidad del sistema de registro de propiedades y generando incertidumbre en el mercado.

A pesar de los avances tecnológicos implementados, persisten desafíos significativos debido a la falta de un control exhaustivo y sistemático de los registros para inmuebles sin matrícula fiscal, esta deficiencia no solo facilita fraudes, sino que también implica la pérdida de información crítica sobre los bienes inmuebles, dificultando la solución de disputas legales y limitando la capacidad de los propietarios para ejercer sus derechos plenamente.



La falta de seguridad jurídica en los contratos de promesa de compraventa no registrados compromete la protección de los derechos de propiedad, afecta negativamente la estabilidad económica y social, y obstaculiza el desarrollo sostenible en San Marcos y otras regiones de Guatemala, es esencial implementar soluciones efectivas que promuevan una cultura de registro, simplifiquen los procedimientos administrativos y fortalezcan las instituciones responsables del registro de propiedades para garantizar la seguridad jurídica y proteger los derechos de propiedad de manera integral.

La investigación se realizó desde la perspectiva cuantitativa, para ello el investigador diseñó un cuestionario con la finalidad de conocer la opinión de la población, así como también de profesionales del derecho que constantemente realizan el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble sin registro en el departamento de San Marcos, toda vez que estos al no ser inscritos en el registro de la propiedad generan inseguridad jurídica. Para las respuestas del referido cuestionario se utilizó el muestreo por conveniencia cuya técnica de muestreo probabilístico permite una selección conveniente disponible para el investigador y facilita reclutar a quienes se encuesta, lo cual se toma como una muestra de la población.

La hipótesis planteada en la presente investigación fue comprobada, ya que del análisis de la normativa vigente y la respuesta de la población entrevistada, así como de profesionales del derecho, se logró establecer que la seguridad jurídica es un factor *determinante en los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles sin registro*, en virtud de que la misma genera confianza, para ello las autoridades del Registro de la Propiedad deberían tomar medidas adicionales para promover el registro adecuado de los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles sin registro en San Marcos.



5.5. Conclusiones

5.5.1. Es aconsejable que la municipalidad establezca acciones para promover la inscripción de los contratos de promesa de compraventa de propiedades sin registro en el catastro municipal. Esta propuesta no solo oficializaría estas operaciones, sino que también brindaría un nivel superior de certeza y seguridad legal a las partes implicadas, salvaguardando sus derechos y favoreciendo la solución de conflictos. Además, es necesario que la municipalidad implemente campañas de sensibilización para educar a la población acerca de la relevancia de documentar estos contratos, incrementando de esta manera la transparencia y la confianza en el sector inmobiliario de la zona.

5.5.2. La ausencia de registro adecuado de los contratos de promesa de compraventa ha generado un ambiente propenso a conflictos legales y posibles fraudes, la seguridad jurídica es esencial para promover la confianza en el mercado inmobiliario y garantizar la estabilidad económica y social. Las conclusiones de este estudio subrayan la importancia de fortalecer los mecanismos de registro y supervisión para asegurar que todos los contratos se formalicen de manera transparente y conforme a la ley.

5.5.3. Se destaca la responsabilidad del Estado en garantizar un entorno jurídico seguro y confiable para los ciudadanos, es fundamental que las instituciones públicas refuercen sus capacidades para administrar eficientemente los registros de propiedad y promuevan la implementación de políticas que faciliten la inscripción adecuada de los contratos de promesa de compraventa. Esto no solo protegerá a los compradores y vendedores, sino que también fortalecerá la integridad del sistema legal en San Marcos.

5.5.4. Finalmente, la conclusión resalta la necesidad de educar y concienciar a la población sobre la importancia de formalizar correctamente los contratos inmobiliarios. La promoción de una cultura de cumplimiento legal entre los ciudadanos y los profesionales del sector inmobiliario es fundamental para reducir los riesgos asociados con la falta de registro. Esto puede lograrse a través de campañas educativas y programas de capacitación que empoderen a los ciudadanos con el conocimiento necesario para proteger sus intereses en transacciones inmobiliarias.



5.6. Recomendaciones

5.6.1. Fomentar en la población, la inscripción de sus propiedades en el catastro municipal, con la cual se obtendría un grado de certeza en transacciones de esta índole.

5.6.2. Planificar un programa de modernización y digitalización de los registros de propiedad en San Marcos, la implementación de sistemas tecnológicos eficientes permitirá facilitar la inscripción precisa y oportuna de los contratos de promesa de compraventa, lo que reducirá los riesgos de disputas legales y fraudes.

5.6.3. Capacitar a los estudiantes de la carrera de derecho de las distintas universidades que operan en San Marcos con el objetivo y propósito, que puedan ofrecer asesoría adecuada y profesional en el futuro, promoviendo una práctica legal más informada y responsable en cuanto al desarrollo jurídico de los contratos de promesa de compraventa y la importancia del registro de propiedad, para que se promuevan practicas seguras en este contrato.

5.6.4 Desarrollar una serie de campañas informativas a través de medios de comunicación locales para educar a la población sobre los derechos y responsabilidades en los contratos de promesa de compraventa, debido a que a través de la difusión de información clara y accesible se fomentará la conciencia jurídica y se empoderará a los ciudadanos para que realicen transacciones inmobiliarias informadas.

5.6.5. Planificar talleres de sensibilización dirigidos a la comunidad, basados en los resultados obtenidos, debido a que del total registrado un 98% de la población que indican que desconocen los procedimientos para el desarrollo de una transacción inmobiliaria que conlleva un contrato de promesa de compraventa, además que esta deberá enfocarse en la reglamentación jurídica existente, con ello se pretende que exista una mayor certeza jurídica en el desarrollo de las acciones.



BIBLIOGRAFÍA

- Aguilar Guerra, O. (2006). *El negocio jurídico*. Guatemala: Serviprensa S.A.
- Aparicio, J. (1997). *Contratos Parte General*. Buenos Aire, Argentina: Hammurabi, S.R.L.
- Aranguren Cárdenas, G., Becerra Henao, E., & Hernández Ramírez, A. (s.f). *REPOSITORIO INSTITUCIONAL UNILIBRE*. Obtenido de UNIVERSIDAD LIBRE: <https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/17436/LA%20SEGURIDAD%20JURIDICA%20COMO%20ESCENARIO.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Arcos Ramirez, F. (2000). *La Seguridad Jurídica: Una Teoría Formal* . Madrid: Universidad Carlos III.
- Compagnucci de Caso, R. (1992). *El Negocio Jurídico*. Buenos Aires, Argentina: Astrea.
- De Pina, V. (1984). *Diccionario de Derecho* . México : Porrúa, S.A.
- G.Elías & Muñoz Abogados. (2023). *GElías&MuñozAbogados.com* . Obtenido de <https://www.eliasymunozabogados.com/diccionario-juridico/negocio-juridico>
- Gonzáles Bravo, A. (1978). *Compendio de derecho romano* (4ta. ed.). México, México: Pax Librerías.
- Mezquita del Cacho, J. L. (1989). *SEGURIDAD JURÍDICA Y SISTEMA CAUTELAR* . Barcelona, Español: Bosch.
- Osorio, M. (s.f.). *Diccionario de Ciencias Políticas, Jurídicas y Sociales* (1ª. ed.). Guatemala: Heliasta.
- Pérez Luño , A. (1997). *Teoría del Derecho. Una Concepción de la Experiencia Jurídica*. Madrid: Tecnos.
- Pérez Vargas, V., & Certad Maroto, G. (1975). *El negocio Jurídico*. San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica Facultad Instituto de Derecho Privado.
- Pérez, M. (2010). La Seguridad Jurídica en el proceso judicial. *Derecho Procesal*, 15(2), 27-40.
- Radbruch, G. (2005). *Introducción a la filosofía del Derecho*. Mexico: Fondo de Cultura Económica.
- Recaséns Siches, L. (1999). *Tratado General de Filosofía del Derecho*. Mexico: Porrúa.
- Rojina Villegas, R. (1987). *Compendio de Derecho Civil*. México: Porrúa S.A.
- Román García, A. (1983). La eficacia Jurídica de los Precontratos. En *En Anuario de Derecho* (págs. 327 - 342). Universidad de Extremadura.



Segundo Registro de la Propiedad. (s.f.). Obtenido de <https://srp.gob.gt/historia/>
Umaña Rojas, A., & Pérez Vargas, V. (1994). Elementos del Negocio Jurídico. En
Derecho Privado (3ra. ed., pág. 224).

Leyes

Constitución Política de la República De Guatemala, (1985), de la Asamblea Nacional
Constituyente

Código de Notariado, (1947), Decreto 314, del Congreso de la república de Guatemala.

Decreto Ley 106, Código Civil, (1964), del Jefe de Gobierno de la República de
Guatemala.



ANEXOS

Boleta de Encuesta

UNIVERSIDAD SAN CARLOS DE GUATEMALA

CENTRO UNIVERSITARIO DE SAN MARCOS

CARRERA DE ABOGADO Y NOTARIO Y LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS
Y SOCIALES



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala

A continuación, se le presenta una encuesta dirigida a la sociedad marquense, así como también a profesionales del derecho para obtener información respecto a si tienen conocimiento sobre la falta de seguridad jurídica con la que cuentan los contratos carentes de registro por la falta de inscripción en el Registro de la Propiedad. Esto como parte de la investigación de campo a realizar previo a obtener el grado académico de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales de la tesis titulada: **“CELEBRACIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE SIN REGISTRO EN EL DEPARTAMENTO DE SAN MARCOS”** lo que se desea es recabar información en base a la experiencia y perspectiva que pueda aportar a la misma.

1. ¿Ha participado usted alguna vez en la celebración de un contrato de promesa de compraventa de un bien inmueble en el departamento de San Marcos o ha sido participe?

Sí

No

2. ¿El inmueble involucrado en el contrato de promesa de compraventa en el que participó o celebró estaba registrado en el Registro de la Propiedad?

Sí

No

3. ¿Recibió o brindó información clara sobre los riesgos legales asociados con un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble que no está registrado en el Registro de la Propiedad?

Sí

No

4. ¿Ha enfrentado algún problema legal o disputa relacionada con un contrato de promesa de compraventa de un bien inmueble sin registro?

Sí



No

5. ¿Cree usted, que los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles sin registro ofrecen la misma seguridad jurídica que aquellos que están debidamente registrados?

Sí

No

6. ¿Está usted familiarizado con los procedimientos legales necesarios para registrar un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble sin registro en el Registro de la Propiedad?

Sí

No

7. ¿Considera usted, que la falta de registro de un contrato de promesa de compraventa puede afectar la validez del mismo ante terceros?

Sí

No

8. ¿Opina usted, que debería haber más regulaciones específicas para los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles sin registro en San Marcos?

Sí

No

9. ¿Tiene confianza usted, respecto a la seguridad jurídica de su inversión o de su cliente en un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble sin registro?

Si

No

10. ¿Cree usted, que las autoridades del Registro de la Propiedad deberían tomar medidas adicionales para promover el registro adecuado de los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles sin registro en San Marcos?

Sí

No

