

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

**LA IMPORTANCIA DE ESTABLECER UNA CLÁUSULA DE DERECHO
PREFERENTE EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OFERTAR SOBRE EL
BIEN QUE ARRENDA**

ADÁN OLIVERIO RUIZ RAMIREZ

GUATEMALA, AGOSTO DE 2012

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

**LA IMPORTANCIA DE ESTABLECER UNA CLÁUSULA DE DERECHO
PREFERENTE EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OFERTAR SOBRE EL
BIEN QUE ARRENDA**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

ADÁN OLIVERIO RUIZ RAMIREZ

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, agosto de 2012

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

DECANO: Lic. Avidán Ortiz Orellana
VOCAL II: Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi
VOCAL III: Lic. Luis Fernando López Díaz
VOCAL IV: Br. Modesto José Eduardo Salazar Dieguez
VOCAL V: Br. Pablo José Calderón Gálvez
SECRETARIA: Licda. Rosario Gil Pérez

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Lic. Carlos Enrique Culajay Chacach
Secretario: Lic. Jorge Leonel Franco Morán
Vocal: Licda. Bélgica Anabella Deras Román

Segunda Fase:

Presidente: Lic. Álvaro Hugo Salguero Lemus
Secretario: Lic. José Antonio Meléndez Sandoval
Vocal: Licda. Rosalba Corzantes Zuñiga

RAZÓN: "Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis". (Artículo 43 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).



Lic. OTTO RENE VICENTE REVOLORIO
Abogado y Notario
Pos grado en Derecho Constitucional Comparado
5a Ave. 14-62 zona 1 Of. 307 Edificio Esmol
Tel. 57044504 // 50748242.
Email: ottovrderecho@yahoo.com



Guatemala, 04 de octubre de 2011.

Lic. Carlos Manuel Castro Monroy
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala



Distinguido Licenciado:

En atención al nombramiento como Asesor de Tesis, del Bachiller **ADÁN OLIVERIO RUIZ RAMÍREZ**, me dirijo a usted, haciendo referencia a la misma, con el objeto de informar sobre mi labor y oportunamente emitir el Dictamen correspondiente; y habiendo asesorado el trabajo encomendado,

EXPONGO:

- A) Respecto al nombre del trabajo de tesis, se nomina de la siguiente manera: **"LA IMPORTANCIA DE ESTABLECER UNA CLÁUSULA DE DERECHO PREFERENTE EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OFERTAR SOBRE EL BIEN QUE ARRENDA"**
- B) Respecto a la contribución científica y técnica del trabajo desarrollado, se enfoca en relación a las ramas del derecho civil y notarial, con las cuales se pretende proponer reformas a la institución del arrendamiento y el derecho preferente que debe reconocérsele al arrendatario.
- C) Respecto a la metodología y técnicas de investigación, se discutieron algunos puntos en forma personal con el autor, realizando los cambios y correcciones que la investigación requirió, en argumento de lo anterior, procedí a revisar los diferentes métodos empleados, los cuales fueron; el analítico, cuyo cometido fue descomponer el tema central en varios subtemas, con el propósito de encontrar posibles soluciones; el deductivo el cual partió de conceptos generales y universales



Lic. OTTO RENE VICENTE REVOLORIO
Abogado y Notario
Pos grado en Derecho Constitucional Comparado
5a Ave. 14-62 zona 1 Of. 307 Edificio Esmol
Tel. 57044504 // 50748242.
Email: ottovrderecho@yahoo.com

permitiendo obtener inferencias particulares; el sintético mediante el cual se relacionaron hechos aislados para poder así formular una teoría unificando diversos elementos y el inductivo estableciendo enunciados a partir de la experiencia. Las técnicas utilizadas fueron la observación y las encuestas.

- D). El trabajo de investigación realizado, culmina con la determinación de conclusiones y la propuesta de recomendaciones, que permiten comprender los alcances de la institución del arrendamiento, por lo que comparto los argumentos vertidos por el autor, puesto que las mismas se encuentran estructuradas de acuerdo al contenido del plan de investigación y están debidamente fundamentadas.
- E). Además se comprobó que la bibliografía fuera la correcta, que los métodos y técnicas fueron aplicados adecuadamente, en virtud que con ellos, se obtuvo la información necesaria y objetiva para la elaboración, redacción y presentación final del presente trabajo;
- F). Se establece, que se cumplieron los requisitos exigidos por el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo cual resulta procedente dar el presente dictamen favorable, aprobando el trabajo de tesis asesorado.

Con la manifestación expresa de mi respeto, soy de Usted, su deferente servidor.


Lic. Otto René Vicente Revolorio
Abogado y Notario
Col. 7095
Lic. Otto René Vicente Revolorio
Abogado y Notario



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

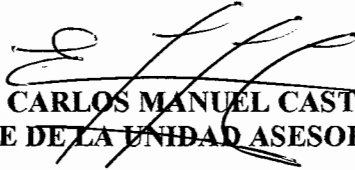
Edificio S-7, Ciudad Universitaria
Guatemala, Guatemala



**UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES.** Guatemala, doce de octubre de dos mil once.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A): **JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS**, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante: **ADÁN OLIVERIO RUIZ RAMÍREZ**, Intitulado: **"LA IMPORTANCIA DE ESTABLECER UNA CLÁUSULA DE DERECHO PREFERENTE EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OFERTAR SOBRE EL BIEN QUE ARRENDA"**.

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, el cual dice: "Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y las técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estime pertinentes".


LIC. CARLOS MANUEL CASTRO MONROY
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS



cc. Unidad de Tesis
CMCM/ jrvch.



LIC. JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS
Abogado y Notario – Col 4713
Pos grado en Derecho Constitucional Comparado
5ª. Ave.14-62 zona 1, Oficina 307. Comercial Esmol
Teléfono. 54066223



Guatemala, 14 de Noviembre de 2011.

Licenciado :
Carlos Manuel Castro Monroy
Jefe de la Unidad Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Presente.

Respetable Licenciado.



De conformidad con el nombramiento emitido con fecha doce de octubre del año dos mil once, en el cual se me faculta para realizar las modificaciones de forma y de fondo en el trabajo de investigación como Revisor de Tesis del Bachiller **ADÁN OLIVERIO RUIZ RAMÍREZ**, me dirijo a usted haciendo referencia a la misma con el objeto de informar mi labor y oportunamente emitir dictamen correspondiente, en relación a los extremos indicados en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, se establece lo siguiente:

I) El trabajo de tesis se denomina **“LA IMPORTANCIA DE ESTABLECER UNA CLÁUSULA DE DERECHO PREFERENTE EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OFERTAR SOBRE EL BIEN QUE ARRENDA”**.

II) Al momento de revisar el trabajo sugerí correcciones que en su momento consideré necesarias para mejorar la comprensión del tema desarrollado, las cuales en su momento se corrigieron, constando la presente tesis en cuatro capítulos realizados en un orden lógico y siendo un tema civil y jurídicamente importante, realizar un aporte invaluable.

En relación a los extremos indicados en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público se establece lo siguiente: **a) Contenido científico y técnico de la tesis:** El sustentante abarcó tópicos de importancia en materias del derecho notarial, civil y registral enfocado desde un punto de vista jurídico-Civil por ser un tema importante ya que trata de innovar en el contrato de arrendamiento la posibilidad de que el arrendatario pueda adquirir la propiedad del



LIC. JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS
Abogado y Notario – Col 4713
Pos grado en Derecho Constitucional Comparado
5ª. Ave.14-62 zona 1, Oficina 307. Comercial Esmol
Teléfono. 54066223



inmueble dado en arrendamiento; b) **La metodología y técnicas de la investigación:** Para el efecto se tiene como base el método **Deductivo**, inductivo, analítico, así como las técnicas de investigación, siendo la bibliográfica y documental, ya que través de los cuales se estudio el fenómeno investigado y culminó con la comprobación de la hipótesis planteada estableciendo los objetivos generales y específicos con el objeto de establecer doctrinariamente y jurídicamente que dentro del contrato de arrendamiento se consigne una cláusula donde se determine la preferencia del arrendatario para adquirir la propiedad en primer lugar para su venta; c) **La redacción:** la estructura formal de la tesis, se realizó en una secuencia ideal empezando con temas que llevan al lector poco a poco al desarrollo del tema central para el buen entendimiento del mismo; d) **Contribución científica:** el presente trabajo en su desarrollo constituye como un aporte jurídico civil y científico, que ha cumplido con todo el procedimiento del método científico; e) **Conclusiones y recomendaciones:** Las mismas obedecen a una realidad jurídica. Conclusión importante a la cual arribó el sustentante es que al faccionamiento del contrato de arrendamiento en escritura pública, es el único medio fehaciente de hacer constar y garantizar el ejercicio del derecho de tanteo. pudiendo incluso en un momento determinado solicitar la anulabilidad de compraventa realizada en perjuicio del inquilino, si no se le notificó la intención de vender el inmueble, conclusiones y recomendaciones que comparto con la autora puesto que las mismas se encuentra estructuradas al contenido del plan de investigación y están debidamente fundamentadas. Además se comprobó que la bibliografía fuera la correcta, que los métodos y técnicas fueron aplicados adecuadamente, en virtud que con ellos, se obtuvo la información necesaria y objetiva para la elaboración, redacción y presentación final del presente trabajo.

IV) En conclusión y atendiendo a lo indicado en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, informo a usted, que **APRUEBO**, ampliamente la investigación realizada, por lo que con respecto al trabajo realizado por el sustentante, Bachiller **ADÁN OLIVERIO RUIZ RAMÍREZ**, emito **DICTAMEN FAVORABLE**, ya que considero el tema un importante aporte.

Sin otro particular, me suscribo de usted, con muestras de mi consideración y estima.

LIC. JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS.
Abogado y Notario
Licenciado
Jaime Rolando Montealegre Santos
Abogado y Notario



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, veintiséis de abril de dos mil doce.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de el estudiante ADÁN OLIVERIO RUIZ RAMÍREZ titulado LA IMPORTANCIA DE ESTABLECER UNA CLÁUSULA DE DERECHO PREFERENTE EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OFERTAR SOBRE EL BIEN QUE ARRENDA. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

LEGM/sllh.



DEDICATORIA

A DIOS:

La luz de mi vida, le doy gracias porque me ha guiado y acompañado siempre en este largo caminar hasta lograr mis metas.

A MIS PADRES:

Gerson Isaías Ruiz y Elsa Ramirez que en paz descansan y a quienes agradezco desde el fondo de mi corazón por haberme dado la vida y así poder disfrutar de este momento tan importante en mi vida.

Julia Adela Ruiz e Inocente Ávila gracias por ser una bendición en mi vida y por compartir conmigo esta meta.

A MI ESPOSA:

Elsa Ileana Aspuac Azurdia
Por ser la Inspiración de culminar mi carrera profesional muchas Gracias.

A MIS HIJOS:

Adam Daniel y José Miguel

Las personitas que iluminan el camino de mi vida que Dios los Bendiga los amo.

A MIS HERMANOS:

Anibal Isaías Ruiz Ramirez por ser mi hermano único, especial e indispensable gracias por tu ayuda. Marleny, Aracely, Anabella, Gersón y Abisaí gracias por incentivar me en mi carrera profesional. Éxitos en todo lo que se propongan.

MIS SUEGROS:

Licenciado Miguel Angel Aspuac Luis gracias por darme la oportunidad de trabajar y compartirme su experiencia como profesional y por ser un gran ejemplo a seguir en la vida, para ser un profesional digno.

Martha Conzuela Azurdia gracias por su apoyo inmenso que he recibido.



A MIS CATEDRÁTICOS:

Quiénes con sus enseñanzas me inspiran a ser un profesional digno.

A MIS AMIGOS:

Por los gratos recuerdos y por formar parte de mi vida.

A MIS ASESORES:

Por su aporte en cada fase del proceso de elaboración de esta tesis.

A:

La Universidad de San Carlos de Guatemala a la cual me enorgullece pertenecer por ser grande entre las grandes.

A:

La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por haberme albergado durante los años de formación académica.



ÍNDICE

Pág.

Introducción	i
--------------------	---

CAPÍTULO I

1. El negocio jurídico	1
1.1. Concepto de negocio jurídico	3
1.2. El negocio jurídico como término técnico	8
1.3. La rescindibilidad del contrato	10
1.4. La función de la acción pauliana	11
1.5. La inexistencia del negocio jurídico	12

CAPÍTULO II

2. La propiedad sobre los bienes como derecho real	15
2.1. Clasificación de los bienes	17
2.2. Como se han clasificado los derechos reales	26
2.3. Las consecuencias económicas del derecho de dominio	28
2.4. La propiedad y sus antecedentes	31
2.5. El objeto de la propiedad	33
2.6. La ideología de socialización de la propiedad	37
2.7. La socialización de la propiedad	38

CAPÍTULO III

3. El contrato de arrendamiento	43
3.1. La importancia del contrato y el interés económico patrimonial	44
3.2. El contrato de arrendamiento	45

CAPÍTULO IV

4.	La importancia de establecer una cláusula de derecho preferente en el contrato de arrendamiento del bien que se arrenda.....	63
4.1.	El derecho preferente.....	63
4.2.	El derecho notarial.....	65
4.3.	El ejercicio profesional del notariado.....	69
4.4.	El instrumento público.....	71
4.5.	La facultad de disposición y el derecho preferente en el contrato de arrendamiento.....	77
4.6.	La reforma del Artículo 1886 del Código Civil y el derecho preferente.....	82
	CONCLUSIONES.....	87
	RECOMENDACIONES.....	89
	BIBLIOGRAFÍA.....	91



INTRODUCCIÓN

La presente investigación se explica en la necesidad de realizar un análisis doctrinario y legal de la institución denominada arrendamiento, el devenir jurídico la misma para evitar la ilimitada libertad de contratación, que da graves repercusiones en perjuicio de las personas que arrendan un inmueble y se les veda el derecho de adquirir el mismo, por no existir un derecho preferente, ni obligación contractual que establezca el mismo.

El problema se deriva de la necesidad de realizar una reflexión legal, de la falta de regulación del ejercicio del derecho de preferencia, que consiste en el derecho que por disposición legal, debiera tener el inquilino o arrendatario de una vivienda o local comercial, para adquirir el inmueble que el propietario desea vender, lo cual no sucede actualmente, por lo que únicamente se le notifica que ya existe un nuevo propietario.

La hipótesis formulada, establece que debe existir en el contrato de arrendamiento una cláusula que determine el derecho preferente o derecho de tanteo, que el propietario debe observar a favor del arrendatario, previo a la venta del inmueble que se encuentra arrendado, lo que impedirá que el inquilino se vea afectado en sus derechos por un cambio repentino de propietario. Se confirman los supuestos.

Los objetivos, se centraron en determinar la naturaleza del contrato de arrendamiento y sus obligaciones, los específicos se enmarcaron en realizar un desarrollo jurídico social de la institución relacionada. Se confirman los



supuestos de que no existe en la legislación civil una norma que regule el derecho preferente específicamente en el contrato de arrendamiento, que existe libertad de disposición de un bien inmueble por parte del propietario y no hay obligación de aceptar la oferta realizada por un arrendatario para adquirir la propiedad del bien que recibió en arrendamiento.

El trabajo desarrollado se dividió en cuatro capítulos: En el primero, trata lo referente al negocio jurídico y la acción pauliana; el segundo se relaciona con la propiedad sobre los bienes como derecho real; el tercero se refiere al contrato de arrendamiento su importancia y el interés económico patrimonial; y el cuarto contiene la importancia de establecer una cláusula de derecho preferente en el contrato de arrendamiento del bien que se arrenda

En el desarrollo de la presente investigación, se utilizaron los siguientes métodos: El analítico para comprender los elementos y aspectos relevantes del fenómeno investigado; el deductivo para establecer la ubicación de la institución del contrato de arrendamiento y su funcionalidad; las técnicas empleadas fueron la bibliográfica, y documental, que permitieron la elaboración de los capítulos.

Finalmente, se establece la necesidad de regular con mayor efectividad y equidad el arrendamiento de inmuebles urbanos, a fin de que las personas de escasos recursos y los pequeños empresarios, no sigan siendo explotados mediante el cobro de excesivas rentas y la constante amenaza de desahucio.



CAPÍTULO I

1. El negocio jurídico

El Diccionario Jurídico Espasa, da el concepto del negocio jurídico estableciendo que es un: "...Acto jurídico lícito integrado por una o varias declaraciones de voluntad privada que el derecho reconoce como base para la producción de efectos jurídicos, buscados y queridos por su autor o autores, siempre que concurren determinados requisitos o elementos"¹

Se expone que es el poder de autodeterminación de la persona, en los actos que realiza, es aquel poder complejo reconocido a la persona para el ejercicio de sus facultades, sea dentro del ámbito de libertad que le pertenece como sujeto de derechos, sea para crear reglas de conducta para sí y en relación con los demás, con la consiguiente responsabilidad en cuanto actuación en la vida social de cada individuo, por lo que genera un cambio en el mundo exterior derivado de sus actos.

¹ Diccionario Jurídico Espasa. Multimedia CD Room.



El negocio jurídico tiene su fundamento básico en la manifestación de la autonomía privada en sentido estricto (autonomía de la voluntad), por tal motivo el Artículo 1518 del Código Civil vigente establece: "Los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez."

El Artículo 1254 del Código Civil, establece: "Toda persona es legalmente capaz para hacer declaración de voluntad en un negocio jurídico, salvo aquéllas a quienes la ley declare específicamente incapaces."

Previo a desarrollar un concepto de negocio jurídico, se considera oportuno hacer una breve exposición de lo que se entiende por hecho jurídico y acto jurídico, por constituir, por decirlo de alguna manera, la materia prima del negocio jurídico, ya que la concreta aplicación de la norma jurídica tiene como presupuesto necesario que se produzcan ciertos hechos descritos por la norma y que reciben el nombre de hechos jurídicos, por producir consecuencias jurídicas.

El hecho jurídico, puede pertenecer tanto al mundo humano como a la naturaleza y dependiendo su pertenencia se clasifican en hechos jurídicos

voluntarios y no voluntarios, los primeros son producto de la voluntad del hombre y los segundos son ajenos a su voluntad. En el desarrollo de la actividad económica actual y la regulación de una amplia gama de relaciones en el intercambio de bienes y servicios entre los hombres; la figura del contrato, se presenta como algo natural y necesario para dar seguridad a las distintas transacciones que realizan las personas.

1.1. Concepto de negocio jurídico

El autor Vladimir Aguilar expone que: "Originalmente, la voz contractus no parece haber tenido un preciso significado técnico jurídico. Etimológicamente contractus es el participio del verbo contrahere, por lo cual designaba genéricamente. Lo contraído es un negocio o una obligación."²

Con esta concepción original la idea del contrato es genérica, es decir, no existe una distinción clara entre una obligación social, moral y jurídica. Con este concepto de contrato no era posible determinar, cuando se estaba frente a una

² Aguilar Guerra, Vladimir Osman. **El negocio jurídico**, pág. 31

relación contractual jurídicamente exigible y cuando, en el campo de la moral o lo social.

“La solución a los anteriores problemas, es decir, determinar si una obligación era jurídicamente exigible, se fundamentaba en una serie de ritos; es la ceremonia lo que confiere a la promesa o al entrecruzamiento de promesas el valor de la certeza y la seguridad que les da la posibilidad de ser jurídicamente exigidas, sólo por ello, vinculantes. Tal era el sentido de la stipulatio romana.”³

Siguiendo con la evolución conceptual del contrato, surge al mundo de lo jurídico la obligación jurídicamente exigible, obligaciones re contractae, que significa el nacimiento del vínculo contractual, exigible, porque el acuerdo de las partes iba acompañado de la entrega de la cosa, sino se entregaba la cosa, la obligación no era exigible, como se puede ver, esta concepción del contrato, es limitada y se reducía únicamente a la devolución de la cosa. De lo anterior se deduce, que, el derecho civil en la Época Romana, no conoció la eficiencia obligatoria de la voluntad por sí sola, pues, se requería como ya se vio la entrega real de la cosa.

³ *Ibid*, pág. 33



El negocio jurídico es el acto de autonomía privada de contenido preceptivo con reconocimiento y tutela por parte del orden jurídico. La formulación conceptual que mejor representa al negocio jurídico, es la propuesta de acto de autonomía privada de contenido preceptivo con reconocimiento y tutela por parte del orden jurídico, por representar esta fórmula su estructura, función y resultado.

La consideración del negocio jurídico como acto de autonomía privada como ejercicio del poder reconocido, en virtud que ese principio resalta su estructura; el contenido preceptivo de ese acto como medio de organización por los particulares de sus propios intereses, destaca su función y la intervención del orden jurídico como valoración dada por la norma a ese acto resalta su contenido.

El negocio jurídico como cauce de exteriorización del principio de autonomía privada en su faceta del poder de creación, modificación o extinción de relaciones jurídicas y conformación o autorregulación de las mismas, es el instrumento práctico con el que cuentan los particulares para el efectivo ejercicio del poder reconocido en virtud de dicho principio.



El concepto negocio jurídico, no ha tenido siempre su misma conceptualización, es a través del tiempo y como producto de un proceso de depuración conceptual, que se llega a lo que hoy, se entiende por negocio jurídico como institución del derecho civil.

Juan Iglesias, expone: "El mismo término negotium no tiene, ni mucho menos, el significado que actualmente le atribuimos. La teoría general del negocio jurídico es fruto, de un proceso de abstracción llevado a los términos que hoy se nos ofrece por obra de los pandectistas del pasado siglo y de los civilistas de la hora presente."⁴

Nery Muñoz, expone que: "Se caracteriza el negocio como una manifestación de voluntad dirigida a producir efectos jurídicos."⁵

Con el negocio, el individuo no viene a declarar que quiere algo, sino que expresa directamente el objeto de su querer y este es una regulación vinculante de sus intereses en las relaciones con otros.

⁴ Iglesias, Juan. **Derecho romano**, pág. 106

⁵ Muñoz, Nery. **La forma notarial en el negocio jurídico**, pág. 1

También, se puede considerar como negocio jurídico la declaración o acuerdo de voluntades, con que los particulares se proponen conseguir un resultado, que el derecho estima digno de su especial tutela, sea en base sólo a dicha declaración o acuerdo, sea completado con otros hechos o actos.

Se destaca el resultado propuesto con la declaración de voluntad. Ésta ha de seguir siendo estimada como el fundamento del negocio jurídico. En base a lo anterior, se puede estructurar una definición sencilla expresando como negocio jurídico el vínculo jurídico que une al acreedor con el deudor y que genera una serie de derechos y obligaciones, las cuales están reguladas en la ley.

El tratadista José Castán Tobeñas, define el negocio jurídico como: “El acto integrado por una o varias declaraciones de voluntad privada, dirigidas a la producción de un determinado efecto jurídico y a las que el derecho objetivo reconoce como base del mismo, cumplidos los requisitos y dentro de los límites que el propio ordenamiento establece.”⁶

⁶ Castán Tobeñas, José. *Derecho civil español común y foral*, pág. 125



Guillermo Cabanellas, "negocio jurídico constituye la declaración de voluntad de una persona, en virtud de la cual quien la hace se propone crear, modificar o extinguir un derecho o una relación jurídica."⁷

Para Diego Espín Cánovas: "negocio jurídico es la declaración o declaraciones de voluntad, encaminados a producir un fin práctico jurídico, a las que el ordenamiento jurídico, bien por sí solas o en unión de otros requisitos, reconoce como base para producir determinadas consecuencias jurídicas."⁸

Es por ello, que cuando esas declaraciones de voluntad se encuentran revestidas de vicios o por falta de algún elemento o requisito esencial para su validez, se está dentro de la nulidad del contrato de arrendamiento de casas.

1.2. El negocio jurídico como término técnico

El acto jurídico lícito integrado por una o varias declaraciones de voluntad privada, a las cuales el derecho reconoce unos determinados efectos siempre que concurren determinados requisitos.

⁷ Cabanellas, Guillermo. *Diccionario de derecho usual*, pág. 535

⁸ Espín Cánovas, Diego. *Manual de derecho civil español*, pág. 47

Es el acto jurídico más importante y la principal manifestación de la autonomía de la voluntad, ya que ésta fija los efectos que se derivarán del negocio, se dice que son actos ex voluntate, mientras que cuando es la ley la que fija los efectos se trata de actos ex lege.

El negocio jurídico es, al mismo tiempo, fundamento de relaciones jurídicas y creador de normas de conducta. Hay elementos esenciales del negocio jurídico sin cuya concurrencia éste no podría existir. La naturaleza jurídica del negocio jurídico, consiste en una declaración de voluntades humanas que crea efectos jurídicos entre los que intervienen.

Es decir, que es una declaración de la voluntad del hombre y no por razón de la naturaleza y por ende genera una serie de derechos y obligaciones derivadas de una manifestación expresa.

Por lo tanto, la naturaleza jurídica del negocio jurídico, es una fuente de las obligaciones, que se puede plasmar en un contrato por escrito o abstracto, ya que cada parte manifiesta hasta donde desea obligarse frente al otro, con lo cual existen para ambos derechos y obligaciones.



1.3. La rescindibilidad del contrato

La rescindibilidad, es una forma de invalidez del contrato puesta principalmente a tutela de quien contrata en condiciones inicuas por su estado, necesidad o peligro.

En el Artículo 1583 del Código Civil establece que: “La rescisión deja sin efecto un contrato por causal existente al momento de su celebración y las cosas vuelven al estado en que se hallaban antes de celebrarse.; en consecuencia las partes deberán restituirse lo que respectivamente hubieren recibido. Los servicios prestados deberán justipreciarse ya sea para pagarlos o para devolver el valor de los no prestados.”

La rescisión de los contratos además de estar contemplada en el Código Civil, que estipula que cuando se pide judicialmente y ésta debe hacerse durante el año siguiente, contado desde la fecha de la celebración del contrato, salvo que la ley fije otro término en casos especiales.



1.4. La función de la acción pauliana

La función de la acción pauliana o revocatoria, es tutelar al acreedor contra los actos de disposición que ponen en peligro el derecho de crédito. Se tutela al acreedor para que pueda solicitar judicialmente la ineficacia de los actos perjudiciales efectuados por el deudor.

El ordenamiento jurídico otorga al acreedor el poder revocatorio, los intereses de los acreedores a la conservación del derecho de crédito se convierten relevantes cuando la actividad o inercia del deudor perjudican efectivamente la posibilidad de satisfacer el crédito sobre los bienes del deudor.

Lo que viene tutelado es el interés de los acreedores a asegurar la satisfacción de sus derechos crediticios. El acreedor, tiene el poder de solicitar la declaración de ineficacia del acto y la sentencia tiene una naturaleza meramente declarativa.

La naturaleza declarativa de la sentencia implica la ineficacia originaria del acto y por eso el acto conserva su eficacia con relación a los acreedores que no hayan ejercitado la acción.



1.5. La inexistencia del negocio jurídico

Si bien la inexistencia no forma parte del sistema de las ineficacias, es importante conceptualizar tal instituto, el mismo que de acuerdo con la opinión tradicional, todavía predominante, la inexistencia en estricta lógica jurídica debe identificarse siempre con la nulidad, derivada igualmente de ausencia de algún elemento esencial del acto.

La inexistencia se distingue de la nulidad en el ámbito del derecho, porque constituye un vicio más grave y radical, que excluye la propia posibilidad de identificar el contrato tal y como está.

“La invalidez y la ineficacia deben distinguirse de la inexistencia, la cual está más allá de la nulidad: es inexistente el contrato o el acto que no es identificable como tal, pues carece del mínimo esencial que permite hablar de un cierto evento como de contrato o acto unilateral.”⁹

⁹ Galgano, Francesco. *El negocio jurídico*, pág. 261



La importancia de la distinción entre nulidad e inexistencia, se encuentra en lo siguiente: El contrato o el acto inexistente no produce aquellos efectos limitados; pero, el contrato o el acto nulo sí lo producen.

En la legislación guatemalteca, la inexistencia del negocio jurídico se da a través de la nulidad absoluta, cuando su objeto sea contrario al orden público, a leyes prohibitivas o por ausencia de requisitos esenciales, tal como lo regula el Código Civil en el Artículo 1301, dicha acción no tiene plazo para solicitarla y los negocios que adolecen de nulidad absoluta no producen efecto ni son revalidables por su confirmación.





CAPÍTULO II

2. La propiedad sobre los bienes como derecho real

Respecto a los bienes desde un punto de vista jurídico, la ley establece por bien todo aquello que pueda ser objeto de apropiación. Este significado es distinto del económico, pues en este sentido, bien es todo aquello que pueda ser útil al hombre.

No se considerarán bienes, las cosas que no puedan ser objeto de apropiación, aun cuando sean útiles para el hombre, serán desde el punto de vista jurídico.

Los bienes son todas aquellas cosas y derechos que pueden ser objeto de comercio y prestar alguna utilidad al hombre, y más comúnmente, lo que constituye la hacienda o caudal de una persona determinada.

Para el tratadista Guillermo Cabanellas, los bienes son: “Las cosas de que los hombres se sirven y con las cuales se ayuda. Cuanto objeto puede ser de alguna utilidad. Todos los cuerpos, en la mayor amplitud material, útil,

apropiable y adecuada para satisfacer necesidades humanas. Más en concepto los que componen la hacienda, el caudal, la riqueza o el patrimonio de las personas”¹⁰

El Artículo 442, del Código Civil establece: “Son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se clasifican en inmuebles y muebles”

Para establecer los antecedes jurídicos respecto a los bienes, es necesario hacer referencia a lo que señala el tratadista Guillermo Cabanellas, quien señala: “... los romanos trazaban una primera exclusión: “Quae plus damni, quam utilitatis afferunt, inter bona non adnummerantur”, lo cual se traducen en que no se cuenta por bienes los que causan más daño que provecho”¹¹.

Los bienes de los hombres poseen utilidad individual en cuanto procuran lo preciso para subsistir, disfrutar y negociar con ellos; pero tienen otras finalidades superiores al apoyarse además en los mismos de la existencia y progreso de cada nación y de la humanidad toda.

¹⁰ Cabanellas, Guillermo. *Diccionario de derecho usual*, pág. 477

¹¹ *Ibid.* pág. 477



Con el comercio de sus productos, con sus valores y rentas, con los impuestos sobre ellos, contribuyen al sostenimiento de la sociedad en sus relaciones privadas y públicas.

Jurídicamente cabe considerar como bienes todas las cosas, corporales o no, que pueden constituir objeto de una relación jurídica, de un derecho, de una obligación, o de uno y otra a la vez.

Los bienes que integran sólo una potencia para responder de las obligaciones contraídas espontáneamente, sino que constituyen en cierto modo una garantía tácita para resarcir los daños o males que a terceros se causen y deben ser indemnizados o reparados en la forma por las leyes dispuestas. Como prueba de la trascendencia que a los bienes se reconoce en la organización social, está la declaración solemne, que en casi todas las Constituciones Políticas se formula, de proscribir su confiscación.

2.1. Clasificación de los bienes

Los bienes admiten innumerables clasificaciones, de las cuales se relacionan las



más importantes entre las cuales se encuentran:

a) Por su fraccionamiento

- Divisibles, son los que pueden fraccionarse en dos partes; los indivisibles, que son los que no admiten división sin menoscabo de su naturaleza o de su uso.

b) Por su existencia en el ámbito temporal

- Presentes que son los que gozan de existencia actual; los futuros en los cuales su existencia no es real, pero se espera que existan en algún momento.

c) Por su espacio y desplazamiento

- Inmuebles o raíces, los que no pueden trasladarse de un punto a otro; y los muebles que son susceptibles de traslado sin menoscabo a su naturaleza.



d) Por la jerarquía en que entran en relación

- Son principales los bienes que son independientes y tienen mayor importancia y valor en relación a otros bienes, no dependen de otro para tener un valor.
- Se consideran accesorios aquellos que su existencia está condicionada por otro bien, es decir que por sí solos no pueden considerarse independientes.

e) Por la susceptibilidad del tráfico

- Cosas dentro del comercio, susceptibles de tráfico mercantil y cosas fuera del comercio, que no son objeto del mercado ni tráfico mercantil.

f) Por el titular de su propiedad

- Se clasifican en bienes del Estado y bienes de particulares, bienes de derecho público y privado.



g) Por su naturaleza

- **Corporales**, los que tienen una existencia apreciable por los sentidos y los **incorporales** lo que aún no teniendo, manifestación concreta produce **efectos jurídicos determinados**.

h) Por su determinación

- **Genéricos**, los que se alude identificándoles por su naturaleza común y los **específicos** que se particularizan por elementos de exclusiva pertenencia a su naturaleza.

i) Por su susceptibilidad de sustitución

- **Fungibles** los que pueden ser substituidos por otros de mismo género y los **no fungibles** los que no pueden ser substituidos por otros.

Desde el punto de vista legal, el Artículo 460 del Código Civil establece: "Son bienes de propiedad privada los de las personas individuales o jurídicas que



tienen título legal.”

Respecto a los bienes de dominio público. uso común y uso no común. El Artículo 457 del Código Civil establece: “Los bienes del dominio del poder público pertenecen al Estado o a los municipios y se dividen en bienes de uso público común y de uso especial.”

Los bienes nacionales de uso común, están enumerados en el Artículo 458 del Código Civil, dentro de los cuales se encuentran los siguientes: “Las calles, parques, plazas, caminos y puentes que no sean de propiedad privada. Los puertos, muelles, embarcaderos, pontones y demás obras de aprovechamiento general, construidos o adquiridos por el Estado o las municipalidades. Las aguas de la zona marítima territorial en la extensión y términos que fije la ley respectiva; los lagos y ríos navegables y flotables y sus riberas, los ríos, vertientes y arroyos que sirven de límite al territorio nacional; las caídas y nacimientos de agua de aprovechamiento industrial, en la forma que establece la ley de la materia; y las aguas no aprovechadas por particulares; y la zona marítimo-terrestre de la República, la plataforma continental, el espacio aéreo y la estratosfera en la extensión y forma que determina la ley.”

Los derechos reales, también llamados derechos sobre la cosa (*iura in res*), para expresar que su objeto inmediato es una cosa, son aquellos que crean entre la persona y la cosa una relación directa e inmediata. Por lo tanto, queda la persona como sujeto activo y crea un poder de titularidad sobre la cosa.

Cuando existe por ejemplo, una relación de acreedor-deudor, se dice que es real porque no requiere de la cooperación de otro sujeto para el ejercicio del poder. Los derechos reales son obligaciones reales y acciones reales, es decir todos los procedimientos judiciales para establecer el cumplimiento de una obligación.

Los jurisconsultos romanos no se ocuparon de dar una definición concreta a los derechos reales, pero se interpretan las diferencias entre éstos y los derechos personales para entenderlos. Su ejercicio es sobre una cosa corpórea de dominio pleno o completo. Por naturaleza, estos derechos son absolutos y se ejercen como *erga omnes* es decir contra cualquiera que tenga la cosa en su poder.

Los derechos reales pueden clasificarse en dos grandes categorías: Primero, los que se ejercen sobre la cosa propia y los que se constituyen sobre cosa

ajena. Pertenece a la primera clase el derecho de propiedad o dominio que reúne en sí todos los caracteres de los derechos reales; y que tiene el contenido económico más amplio.

Se agrupan en la segunda categoría los limitados, parciales o fraccionarios, entre los cuales se cuentan los que provienen del derecho civil, como las servidumbres y la hipoteca, aunque más propiamente se habla de derecho real de garantía. Un atributo especial de los derechos reales, es de poder perseguir la cosa para recobrarla de manos de cualquier individuo, es decir Jus Persequendi. El titular del derecho tiene el Jus Preferendi, o sea cuando alcanza el primer registro en los derechos reales, sea como acreedor o comprador. Los derechos reales, son un conjunto de derechos susceptibles de valoración económica-pecuniaria que relacionan directamente la persona con la cosa ya sea en el ejercicio de un derecho o cumplimiento de una obligación que se ha contraído.

Para establecer un concepto de derecho real, es necesario que se haga relación a las teorías existentes, que han surgido con diversos criterios dentro de los cuales se encuentran las siguientes.



a) Teoría ecléctica

El tratadista Puig Peña, establece que esta teoría trata que: “Frente a las posiciones extremas representadas por las teorías clásica y personalista... Por tanto, las diferencias entre los derechos reales y personales existen, pero no deben ser exagerados, como hicieron algunos partidarios de la teoría clásica.”¹²

b) Teoría clásica

Espín Canovas refiere los fundamentos que desarrolla esta teoría, señalando que: “La concepción clásica del derecho real es aquella que lo concibe como un señorío inmediato sobre una cosa que puede hacerse valer erga omnes; el titular del derecho real ostenta un poder inmediato sobre la cosa; hay, por tanto, una relación directa entre persona y cosa. Dos son las características más esenciales del derecho real según esta teoría:

La inmediatividad del poder sobre la cosa, es decir, la relación directa y sin intermediario entre persona y persona, y su eficacia erga omnes, por la cual el

¹² Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil**, pág. 15

titular puede perseguir la cosa donde quiera que esté y contra cualquiera que la posea.”¹³

c) Teoría personalista o anticlásica

Fundamentalmente esta teoría parte del siguiente punto de vista, que las relaciones jurídicas sólo existen persona a persona, no entre personas y cosas; apartándose del criterio clásico sobre el derecho real, dando vida a la idea de una relación personal entre el titular del derecho real y todas las demás personas, que por razón de la existencia de ese vínculo están obligados a no hacer, consistente de perturbar al titular del derecho en relación a la cosa objeto del mismo.

Los distintos criterios en que se basa esta teoría coinciden en afirmar que existen ciertas diferencias entre el derecho real y el derecho personal, esencialmente en lo que concierne a la oponibilidad, contra todos en el primero, contra una persona, generalmente, en el segundo.

¹³ Espín Canovas, Diego. **Manual de derecho civil español**, pág. 2



2.2. Como se han clasificado los derechos reales

En la antigüedad se distinguió el derecho real sobre la cosa propia, es decir el derecho de propiedad, y el derecho real sobre la cosa ajena, es decir la servidumbre, usufructo, etc., partiendo del derecho de propiedad, se distinguía entre derechos reales similares al dominio, como ejemplo la posesión y derechos reales limitativos del dominio, como lo constituyen las denominadas servidumbres.

Modernamente en la doctrina italiana y alemana, se afirma que los derechos reales pueden clasificarse en derechos de goce y disposición (propiedad), derechos de goce (usufructo), derechos de garantía (hipoteca) y derechos reales de adquisición (opción y tanteo).

Legalmente el Código Civil, trata la materia de derechos reales en el libro II, denominado de los bienes, de la propiedad y demás derechos reales. Con apego al criterio establecido y seguido por el Código Civil, puede hacerse la siguiente enunciación de los derechos reales:



La posesión, no implica la mera tenencia temporal de la cosa, sino el ánimo de aprovecharse de ésta, téngase o no título sobre la misma. La usucapión, entendida como la prescripción adquisitiva, que se basa necesariamente en la previa posesión para que por el transcurso del tiempo se transforme en propiedad.

La accesión, que deviene en complemento de la propiedad en cuanto a los frutos naturales y civiles que la cosa produce, pertenece al propietario. Las servidumbres, que crean una relación directa de dependencia entre dos o más bienes inmuebles, o parte de éstos, a favor y en beneficio de otro u otros inmuebles.

La hipoteca y prenda, la primera recae sobre bienes inmuebles y la segunda sobre bienes muebles, para garantizar la obligación con preferencia respecto a cualquier acreedor, anterior o posterior en el tiempo que no hubiese inscrito similar derecho con antelación.

La propiedad, como el derecho real por excelencia, que otorga un poder amplio e inmediato – de goce, disposición y persecución – sobre la cosa. El usufructo,

uso y habitación, que respectivamente en razón del aprovechamiento de los frutos y del goce de la cosa producen respecto al titular de esos derechos una relación inmediata y directa sobre aquella.

2.3. Las consecuencias económicas del derecho de dominio

El propietario de un bien pueda obtener las consecuencias económicas de su derecho de dominio; si se tratare de un bien inmueble, que tenga derecho a las accesiones; a cerrar su propiedad; a oponerse incluso al acto arbitrario del poder, ejerciendo todas las facultades que le otorgaba la calidad de propietario, pero actualmente debe entenderse el derecho de propiedad enfocado a un fin superior que es el bienestar de la sociedad.

La Constitución Política de la República, establece en el Artículo 39 lo siguiente:

“Propiedad privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional”

El diccionario de la Lengua Española, establece que la propiedad es: "Derecho o facultad de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales. Cosa que es objeto del dominio, sobre todo si es inmueble o raíz."¹⁴

La Enciclopedia Encarta, indica que: "La propiedad (derecho), es el derecho de gozar y disponer de un bien, sin otras limitaciones que las establecidas por las leyes"¹⁵

El diccionario Jurídico Espasa, define la propiedad como: "Derecho Constitucionalmente reconocido cuya protección, junto a la libertad, aparece como fundamento básico del constitucionalismo tradicional. Si bien su regulación pertenece al ámbito del derecho privado, la Constitución admite o rechaza la propiedad privada y determina los términos en que se incluye entre los derechos fundamentales"¹⁶

El tratadista Guillermo Cabanellas, expone respecto a la propiedad que: "En general, cuanto nos pertenece o es propio, sea su índole material o no, y jurídica

¹⁴ Diccionario de la Lengua Española, pág. 1596

¹⁵ Enciclopedia Microsoft Encarta. Multimedia Cd. Room.

¹⁶ Diccionario Jurídico Espasa. Multimedia Cd. Room.



o de otra especie... Facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa.

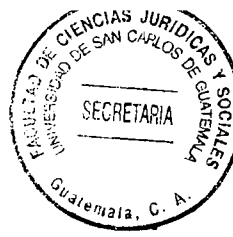
Objeto de ese derecho o dominio.”¹⁷

Puede considerarse la función social, como el propósito legislativo de que el derecho de propiedad sea reconocido y ejercido en razón del no dañar y sí beneficiar a la sociedad.

Este concepto es, en especial, relevante en cuanto a la propiedad de los bienes inmuebles. En relación a las rústicas, ha servido de base a reformas agrarias. En relación a los urbanos, ha permitido la construcción de obras que requieren las ciudades para su desarrollo.

Fue en la Constitución de la República del año 1945, la que aceptó ese criterio al disponer que el Estado reconociera la existencia de la propiedad privada como función social, sin más limitaciones que las determinadas en la Ley, por motivos de necesidad o utilidad pública o de interés nacional.

¹⁷ Cabanellas Guillermo, **Ob. Cit.** pág. 196



2.4. La propiedad y sus antecedentes

En la antigüedad el hombre carecía de una entidad independiente, es decir, que el mismo obraba y actuaba para sí mismo y para el grupo al cual pertenecía.

Los derechos no se atribuían al individuo considerado como tal, sino de modo indiviso a la familia o a otras comunidades superiores. Considerando los elementos señalados anteriormente.

Conforme la doctrina vigente, la justificación de la propiedad es el carácter perpetuo de la propiedad, en contraste con derechos reales transitorios, como el uso, la habitación o el usufructo.

Esta concepción resalta que la propiedad del bien depende de la existencia del mismo: la propiedad dura tanto como dura la cosa. Anteriormente existían características del derecho de propiedad que asignó a la misma una característica tripartita al derecho de dominio, que se ha repetido durante todo el tiempo y que consistía en:



a) Ser un derecho absoluto

La absolutividad del derecho de dominio significó un enlace histórico con los principios del derecho romano, la facultad del propietario de hacer o no hacer en sus cosas aquello que creyera conveniente.

b) Derecho exclusivo

El propietario puede rechazar la intervención de los terceros, en el uso y goce de la cosa y tomar a este respecto todas las medidas que estime convenientes.

En ese sentido, puede prohibir que en su inmueble se ponga cualquier cosa ajena, que se entre o pase por ellos y cerrar sus heredades con paredes, fosos o cercas, sujetándose únicamente a la ley.

c) Derecho perpetuo

Se asignaba al dominio, el carácter de ser una relación jurídica de naturaleza perpetua, dado que no lleva en sí mismo una razón de caducidad. En ese

sentido, el dominio subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él.

El propietario no deja de serlo aunque no ejerza ningún acto de propiedad aunque esté en la imposibilidad de hacerlo y aunque el tercero lo ejerza con su voluntad o contra ella, a no ser que deje a otro, poseer la cosa durante el tiempo requerido.

2.5. El objeto de la propiedad

Para establecer la importancia de la propiedad, se debe hacer acopio en la legislación guatemalteca, específicamente en el texto constitucional, que suele consagrar como fundamental el derecho a la propiedad privada, lo cual no impide que, en ocasiones, se subordine la riqueza del país —en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad— al interés general.

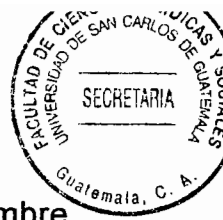
Por otra parte, los propios textos constitucionales introducen el concepto de función social como paliativo o criterio moralizador y rector del uso y disfrute de la propiedad.

No se debe olvidar, la posibilidad de que son susceptibles de expropiación forzosa los bienes o derechos concretos, aun cuando nadie podrá ser privado de su propiedad sino por autoridad competente y causa justificada de utilidad pública, previa la indemnización que corresponda.

El tratadista Fererico Puig Peña, señala que: “La doctrina moderna tiende a concebir el derecho de propiedad con abstracción de las facultades que lo caracterizan, pero enmarcándolo en su totalidad. Así, un autor conceptúa la propiedad como el derecho porque una cosa pertenece a una persona y está sujeta a ésta de modo, al menos virtualmente, universal”¹⁸

El objeto de la propiedad son las cosas materiales susceptibles de posesión y, en determinados supuestos, ciertos bienes inmateriales, como por ejemplo: El derecho moral de autor, derecho a reivindicar la paternidad de la obra, a que se publique y reproduzca intacta, a variarla y a decidir su no publicación o representación.

¹⁸ Puig Peña, Federico. **Ob. Cit.**, pág. 283



Siendo inicialmente la propiedad fruto del trabajo personal, al hombre correspondían los instrumentos de caza y a la mujer los utensilios caseros. Se superó la etapa de ser cazadores y llega la etapa de la domesticación de animales y el hombre conforma grupos de pastores y cazadores, trabajando en una sociedad con el resto de la población con la que convive, buscando el beneficio de la colectividad.

Antiguamente, el derecho de propiedad era considerado como un derecho esencialmente personalista, con caracteres de absolutividad, exclusividad y perpetuidad, originante de un poder absoluto sobre la cosa. Este criterio fue paulatinamente perdiendo su inflexibilidad, al establecer la ley diversas limitaciones a su ejercicio.

Modernamente, ha surgido una tendencia a considerar el derecho de propiedad como un atributo que encuentra su fundamento en una función social, con el propósito legislativo de que el derecho de propiedad sea reconocido y ejercido en razón de no dañar y si de beneficiar a la sociedad. Lo que se pretende es que la propiedad sobre bienes inmuebles, sea de beneficio para los miembros de una colectividad humana, buscando el aprovechamiento particular, pero evitando

que se perjudique a terceros, con el abuso o arbitrariedad que pudiera surgir del ejercicio absoluto de un derecho real, como lo es la propiedad privada.

Es de resaltar que la obligación de respetar el derecho real de propiedad, incumbe a todos los miembros de la sociedad con los cuales el titular está en contacto, no es una obligación propiamente dicha, sino que es el simple deber de abstención, propio de los derechos reales.

El análisis de la propiedad en razón de las facultades que la integran, era la nota distintiva de la teoría clásica, no obstante tal cuestión y con el objeto de precisar y clarificar su contenido, la doctrina las estudia como simple manifestación de la plenitud general que constituye la propiedad, dividiéndolas en dos tipos: La facultad de disposición y la facultad de gravar.

La facultad de disposición strictu sensu, es la potestad que tiene el propietario de una cosa o bien, de enajenar sin obstáculos de ninguna naturaleza los bienes sobre los que ejerce sus derechos. Al referirse a la enajenación del bien, debe recordarse que se puede transmitir por negocios entre vivos, mortis causa, en forma onerosa, o bien gratuita, aunque en la actualidad, se ha restringido el

sentido de este término hasta limitarlo a las transmisiones entre vivos y mortis causa. La posibilidad del propietario de transmitir el bien de acuerdo a su voluntad, es el poder de disposición strictu sensu.

La facultad de gravar, la tiene todo propietario en virtud de un acto volitivo puede imponer gravámenes sobre sus bienes, se puede hablar entonces de un gravamen de prenda o hipoteca, es imponer una limitación sobre un bien a efecto de garantizar con ello el cumplimiento de una obligación.

2.6. La ideología de socialización de la propiedad

La Constitución Política de la República, establece en el Artículo 39: “Propiedad privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.”



El Código Civil guatemalteco, define el derecho de propiedad en el Artículo 464 señalando que: “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”.

Este Código, reconoce y acepta la figura denominada abuso del derecho, al disponer que el propietario, en ejercicio de su derecho, no puede realizar actos que causen perjuicio a otras personas y especialmente en sus trabajos de explotación industrial, está obligado a abstenerse de todo exceso lesivo a la propiedad del vecino. Como lo establece el Artículo 465 de dicho texto legal: “El propietario, en ejercicio de su derecho, no puede realizar actos que causen perjuicio a otras personas y especialmente en sus trabajos de explotación industrial, está obligado a abstenerse de todo exceso lesivo a la propiedad del vecino.”

2.7. La socialización de la propiedad

En la actualidad, la propiedad puede decirse que es el de superación de la concepción individualista y liberal, partiendo de un plano estrictamente



iusprivatista que fija la idea de poder, por otra concepción que es la social, que contempla la propiedad no sólo como institución jurídica, sino también como institución económica, destacando en ella la idea de función, es decir, que los poderes representan el aspecto individual de la institución, mientras que las limitaciones y sobre todo los deberes son la expresión de su aspecto social a favor de la población.

El sentido de la socialización de la propiedad, siempre ha existido, no como fundamento de una ideología, sino como un hecho simple enmarcado en la razón de que el propietario ha de tener en cuenta a sus vecinos en el ejercicio de su derecho, pero la intensidad de las limitaciones que esta consideración le impone ha sido distinta según las épocas y los distintos pueblos, a través de la historia se puede establecer.

La Enciclopedia Encarta, establece refiriéndose a la propiedad: “Derecho Constitucionalmente reconocido cuya protección, junto a la libertad, aparece como fundamento básico del constitucionalismo tradicional. De la concepción individualista latente en esta declaración se ha pasado en las modernas

Constituciones al reconocimiento de la función social de la propiedad y a la admisión de limitaciones a la misma.”¹⁹

El elemento deber (obligación), preside también el concepto moderno de la propiedad. A la propiedad no sólo corresponden derechos de propiedad, sino también deberes u obligaciones. Las obligaciones derivadas del derecho de propiedad son el complemento de los poderes que corresponden al propietario.

El sujeto titular tiene que hacer frente a las obligaciones, en tanto ostente el derecho de propiedad. Por ello, muchas de las obligaciones del propietario conexas al derecho de propiedad, se configuran como obligaciones, pero además hay otros deberes de carácter general que sujetan la propiedad al cumplimiento de exigencias sociales, encontrándose entre ellos los llamados deberes de justicia social.

El diccionario Jurídico Espasa, establece: “Es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla...

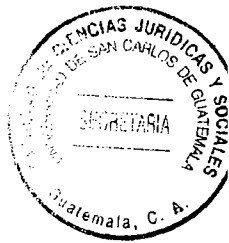
¹⁹ Enciclopedia Microsoft Encarta, multimedia Cd. Room.



podría inducir a estimar que todo propietario puede destruir la cosa, puede dejar improductivos sus campos, vació el piso cuando tanta carencia hay de ellos, hacer posible la especulación del suelo urbano y el uso antisocial y abusivo de los bienes o facultar para arrojar de la finca al cultivador o al inquilino. Afortunadamente, leyes posteriores, y algunas disposiciones penales incluso, encauzan a la propiedad privada subordinándola a intereses públicos superiores.”²⁰

El derecho real de propiedad, es el que crea entre las personas y las cosas una relación directa e inmediata, de tal manera que no se encuentran en ella sino dos elementos: La persona que es el sujeto activo del derecho, y la cosa, que es el objeto.

²⁰ Diccionario jurídico Espasa. multimedia Cd. Room.





CAPÍTULO III

3. El contrato de arrendamiento

En el ordenamiento jurídico guatemalteco, el contrato en general, es contemplado como un acuerdo de voluntades. El derecho es el reino del contrato, de manera que donde acaba el contrato acaba también el derecho y comienza el reino de la arbitrariedad y de la fuerza.

Las limitaciones a la libertad de contratar, serán consideradas como atentados a la libertad de la persona. Se considera que el contrato es un acuerdo entre dos o más personas, por medio del cual se derivan derechos y obligaciones de cumplimiento forzoso, los cuales quedan contenidos en un contrato de carácter público o privado, con la intervención de un notario que da fe de las actuaciones que se derivan de la voluntad de los intervinientes quedando escritas en ese instrumento.

Puig Peña expone que : “Ocurre, con el concepto de contrato, lo que algunas de las ideas más fundamentales del derecho que, no obstante su aparente



sencillez, encierran, sin embargo, una gran complejidad para lograrlas. Y es que, en realidad, para formarnos una idea exacta del contrato, es necesario situarnos en las principales fases de su evolución jurídica; pues no es lo mismo el concepto de esta figura en el mundo romano, por ejemplo, que el que se tenía en la época liberal, y el que supone hoy en día.”²¹

Manuel Bejarano Sánchez, define que: “El contrato es una especie de convenio, convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones. Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos”.²²

3.1. La importancia del contrato y el interés económico patrimonial

El contrato, es una institución jurídica de mucha importancia y necesaria para la seguridad de las personas en sus relaciones de interés económico y patrimonial, pero parece, que lo expresado por el autor citado, responde a una ideología económica extremadamente liberal e individualista, fundada en la libertad absoluta de las personas, sin ninguna ligación legal ni moral a la autonomía de

²¹ Puig Peña, Federico, **Ob. Cit.**, pág. 324

²² Bejarano Sánchez, Manuel. **Obligaciones civiles**. Pág. 65



la voluntad de los particulares y con esta concepción del contrato, sería reconocer el imperio sin límite del arbitrio individual; esta concepción responde a presupuestos de una economía liberal fundamentada en el principio de dejar hacer, dejar pasar y en la creencia de que las partes al contratar, lo hacen en igualdad de condiciones, lo cual no es cierto, en la mayoría de casos, por eso la idea del contrato en el momento dominante de la doctrina liberal, ha sufrido una crisis, intentado modificar las paredes maestras del edificio contractual.

Aún cuando sigue siendo la autonomía de la voluntad concordado su fundamento doctrinario, se deja en aspecto puramente individualista y se considera al contrato como el instrumento de satisfacción económica, que como todas las instituciones fundamentales, quedan articuladas en la sociedad para el bien común.

3.2. El contrato de arrendamiento

Es una herencia del derecho romano, transmitida por la ciencia romanista y aceptada, hasta tiempos cercanos. La palabra arrendamiento, cobija en su contenido las múltiples facetas que puede revestir el hecho de que una persona



ceda a otra el goce de una cosa, a cambio de un precio determinado y tiempo cierto.

El respeto al nombre de la institución queda sólo reconocido en el arrendamiento de cosas; pero las demás situaciones se alejan cada vez más y por la propia realidad de los hechos vienen a instalarse en sitios distintos de los cuerpos legislativos.

El tratadista Guillermo Cabanellas, señala respecto al arrendamiento: “La acción de arrendar. Contrato por el que se arrienda, también denominado locación. Precio del mismo, conocido igualmente como renta o alquiler.”²³

Los Códigos de factura germánica inician el nuevo sendero, disciplinando de modo diverso, en naturaleza jurídica separada, los restantes tipos contractuales.

El diccionario Jurídico Espasa, señala respecto del contrato que: “Negocio jurídico por el que una o más partes crean, modifican o extinguen una relación jurídica patrimonial”.²⁴

²³ Cabanellas, Guillermo. *Ob. Cit.* Pág. 368

²⁴ *Diccionario jurídico espasa*, multimedia CD Room.



El concepto de contrato hoy vigente, ha pasado a todos los códigos modernos y puede sintetizarse con palabras sencillas en la fórmula antes citada: Acuerdo de voluntades destinado a producir efectos jurídicos.

La Enciclopedia Multimedia Encarta, señala que: "Contrato, figura que define el acuerdo de voluntades destinado a producir efectos jurídicos"²⁵

Con el surgimiento del Decreto Número 1468 del Congreso de la República, Ley de Inquilinato, se trató de evitar la ilimitada libertad de contratación, que dio graves repercusiones en perjuicio de los guatemaltecos de escasos y medianos recursos, que tenían la necesidad de arrendar algún inmueble.

Previo a la existencia de esta Ley, se dieron abusos y un alza exagerada de los alquileres, los propietarios de los inmuebles, extorsionaban a los inquilinos e imponían a los mismos sus condiciones .

El Decreto Ley 106, Código Civil, contempla normas que establecen los derechos y obligaciones de las partes que celebren un contrato de

²⁵ Enciclopedia Microsoft Encarta. Multimedia CD Room.



arrendamiento, pero la normativa vigente, no contemplan el derecho de tanteo, es decir que no se ha contemplado dicha posibilidad a favor de los inquilinos.

No existe obligación legal de parte del propietario de un inmueble, en preguntar o saber el interés del arrendatario por adquirir los derechos de propiedad del bien que alquila.

Los inmuebles que se encuentran arrendados, constituyen una fuente de ingreso para el propietario, así como un atractivo para el futuro comprador. El inquilino o arrendatario, no puede hacer nada para que se le dé preferencia en la adquisición de la vivienda o en muchos casos del local comercial, el cual ya está acreditado, por existir durante cierto tiempo, el negocio que en dicho inmueble funciona.

El Artículo 1880 del Código Civil, define el arrendamiento como: "... el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado. Todos los bienes no fungibles pueden ser objeto de este contrato, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales. La



renta o precio del arrendamiento debe consistir en dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.”

Como características del contrato de arrendamiento, se pueden enunciar las siguientes.

a) Principal

Es considera principal, porque la misma existe independientemente y subsiste por sí solo.

b) De tracto sucesivo

Pues su cumplimiento se prolonga necesariamente a través del tiempo, lo que origina la realización o existencia de prestaciones de carácter continuado por cada una de las partes.

El arrendador, el permitir el uso y goce de la cosa durante todo el tiempo acordado y el arrendatario, pagar periódicamente la renta convenida.



c) Consensual

Se perfecciona mediante el simple acuerdo de voluntades, en cuanto a las obligaciones que recíprocamente asumen las partes: El arrendador, dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo y el arrendatario, pagar por ese uso o goce un precio determinado. La entrega real y efectiva de la cosa no es esencial para la existencia del contrato y tampoco está sujeta al cumplimiento de solemnidades especiales.

d) Bilateral

Pues del mismo derivan obligaciones recíprocas para las partes, que se comprometen a cumplir lo pactado.

Respecto al consentimiento de las partes, no sólo debe llenar todos los requisitos necesarios para que el negocio jurídico surta sus efectos normales, sino además debe versar sobre: La naturaleza del contrato; la cosa objeto del contrato; el precio de la renta; el tiempo de duración del contrato, y el uso para el que se destina la cosa.



Todas las personas con capacidad general pueden tomar en arrendamiento, pero los menores e incapaces por medio de sus representantes, pueden también celebrar contrato de arrendamiento dentro de los límites de una ordinaria y sana administración y también para contratar como arrendantes o arrendatarios de contratos que se desvíen de lo que es usual y corriente, necesitarán autorización judicial.

Como elementos del contrato, se consideran aquellos sin cuya concurrencia no podría existir el contrato, son condiciones de existencia del mismo, no pudiendo ser sustituidos y éstos son:

a) La capacidad

En la celebración de los negocios jurídicos intervienen dos o más personas jurídicas, siendo necesario que sean capaces para obligarse. Para que el acto jurídico tenga validez y se perfeccione, es necesario que las partes sean capaces y la capacidad no es más que la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones y para ejercitarlos. Existen dos clases de capacidad:



La capacidad de goce, que es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones y la capacidad de ejercicio, que es la aptitud para ejercitar o hacer valer por sí sus derechos.

Respecto de la capacidad de goce el Código Civil, en el Artículo ocho establece:

“La capacidad para el ejercicio de los derechos civiles se adquiere por la mayoría de edad...” y como se sabe la mayoría de edad en el país se adquiere al cumplir los 18 años, con lo cual también se adquiere la ciudadanía, tal como lo preceptúa el Artículo 147 de la Constitución de la República de Guatemala.

b) El consentimiento

El consentimiento tácito, resultará de hechos o actos que lo presuponen o autoricen a presumirlo; excepto en los casos en que la ley exija una manifestación expresa de voluntad, o cuando las partes hayan estipulado que sus convenciones no sean obligatorias sino después de llenarse algunas formalidades. Debe tenerse en cuenta, que para que el consentimiento sea válido, debe ser libre y voluntario, mientras no se pruebe lo contrario, esto es,



haber sido dado por error, arrancado con violencia u obtenido por dolo, engaño, ardid o simulación.

Elemento esencial, común de los contratos, requisito sine qua non para la existencia y validez de los mismos. Para el autor Guillermo Cabanellas el consentimiento es: “El acuerdo deliberado, consciente y libre de la voluntad respecto a un acto externo, querido, libre y espontáneamente, sin cortapisas ni vicios que anulen o destruyan la voluntad”²⁶

La inteligencia, como se ha dicho delibera; la conciencia, juzga y la voluntad resuelve.

El consentimiento debe manifestarse por ofertas propuestas de una de las partes y aceptarse por la otra; el cual puede ser expreso o tácito.

El consentimiento expreso, se da cuando se formula de palabra, por escrito o con signos inequívocos, la voluntad que puede ser en forma afirmativa o negativa o por cualquiera de las modalidades sugeridas o aceptadas.

²⁶ Cabanellas, Guillermo, **Ob. Cit.**, pág.45



c) El objeto

El objeto es el contenido mismo de la obligación, aquello que se debe dar, hacer o dejar de hacer. Si el objeto de los contratos es una cosa, debe reunir los siguientes requisitos: Ha de existir en la naturaleza; deber ser determinada o determinable en cuanto a su especie; estar o ser de lícito comercio, es decir jurídicamente posible. Si falta el consentimiento o el objeto, el contrato es inexistente y no puede surtir ningún efecto jurídico, ni aún en forma provisional; si el consentimiento está viciado por no haberse otorgado libremente, o si el objeto del contrato es ilícito, o si éste no reviste la forma ordenada por la ley, entonces el contrato es nulo.

d) La causa

Constituye el fin o motivo que determinó a las partes a celebrar cierto contrato, la causa debe existir aunque no hace falta que se exprese en el contrato, pues se presume mientras no se pruebe lo contrario, debiendo prevalecer el principio de la buena fe en la celebración de todo negocio jurídico. La causa es subjetiva



para ambas partes, es personalísima la intención de celebrar un contrato por lo que resulta innecesario hacerlo constar en forma concreta en el mismo.

El Código Civil, en el Artículo 1251 establece: "El negocio jurídico requiere para su validez capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito." Como se puede observar, no se exige que se señale la causa en el contrato pero considero que debe existir.

Respecto a los elementos naturales de los contratos cabe referirse a que son aquellos originados de la peculiar condición de cada contrato en especial, también se puede decir, que son aquellos elementos que acompañan al contrato por su índole particular y son sobreentendidos o presumidos por la ley, ejemplo: El precio en la compraventa, la renta en el arrendamiento, etc.

Los elementos accidentales de los contratos, son aquellos elementos que las partes agregan expresamente al acto para limitar o modificar sus efectos normales. Son determinaciones accesorias que deben su existencia exclusivamente a la voluntad de las partes. Entre los elementos accidentales de



los contratos, se mencionan algunos tales como: La condición, el plazo y el modo. A continuación se hace una sucinta explicación de cada uno de ellos.

a) El modo

En su sentido estricto y técnico, es aquel elemento accidental que los interesados pueden agregar voluntariamente a los negocios jurídicos y por el que se designa el fin especial que con el acto se persigue. Se deduce que es una determinación accesoria, agregada a un acto de disposición y por la cual se obliga el adquirente a realizar una prestación a favor del disponente o de un tercero.

b) La condición

La Condición, según el tratadista Federico Puig Peña: “Constituye aquella determinación agregada a un contrato, en cuya virtud se hace depender la producción o extinción de los efectos del mismo de un acontecimiento futuro incierto, del que depende la adquisición o pérdida de un derecho.”²⁷

²⁷ Puig Peña, Federico, **Ob. Ci.**, pág.195

c) El plazo

Es la determinación del momento en el que el negocio debe comenzar a producir o dejar de producir sus efectos; en materia contractual, plazo es el tiempo dentro del cual debe darse cumplimiento a una obligación.

Dentro de los elementos personales del contrato de arrendamiento se encuentran el arrendador, que es la persona que da en arrendamiento alguna cosa propia de este contrato.

Enfocando la personalidad jurídica del arrendador como el que da en arriendo, son obligaciones del mismo entregar la cosa al arrendatario, hacer las reparaciones necesarias para impedir la destrucción o deterioro de la cosa, mantener al arrendatario en el uso pacífico durante el contrato.

Son facultades o derechos del arrendador, percibir el precio en la cantidad y precio convenido, recuperar el goce de la propiedad al concluir el arriendo o sus prórrogas expresas o tácitas. Respecto al arrendatario, es el que toma una cosa en arrendamiento, es la parte que adquiere el uso de la cosa o el derecho a



la obra y servicio, a cambio de la cantidad que se compromete a pagar por ese concepto.

Son obligaciones del arrendatario, pagar el precio en el lugar y tiempo convenidos, comunicar al arrendador toda usurpación o servirse de la cosa para el uso convenido, a responder de todo daño o deterioro que el bien arrendado sufra por su culpa o la de sus familiares, dependientes o subarrendatarios y devolver la cosa al terminar el arrendamiento en el estado que se le entregó.

Son derechos del arrendatario, disfrutar de la cosa arrendada, subarrendarla de no haber expresa prohibición, que el arrendador haga las reparaciones necesarias, que el arrendador no varíe la forma de la cosa y que se le mantenga en el uso pacífico de la cosa.

Como elementos reales del contrato de arrendamiento, debe decirse que por ser un contrato conmutativo y bilateral, ambas partes tiene la obligación de realizar una prestación. Del lado del arrendador, se encuentra el transmitir el uso y goce del bien objeto del arrendamiento y por el lado del arrendatario, está la renta



o precio del arrendamiento. Dentro de los elementos reales, se tienen los siguientes:

a) La cosa

La cual debe ser un bien no fungible, ya que los bienes consumibles no pueden ser objeto de este contrato, pues su uso o goce normal resulta naturalmente en su consumo o eliminación física.

b) El precio del arrendamiento

Se denomina renta o alquiler y es la contraprestación que paga el arrendatario por el uso o goce de la cosa arrendada.

El Artículo 1880 en el párrafo final, señala que la renta debe consistir en dinero u otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada, lo que gramaticalmente indica que si se pacta el pago de la renta en especie, debe determinarse con claridad en el contrato como se va a efectuar el pago.



La renta al igual que la cosa arrendada, debe ser motivo de acuerdo entre las partes y no sería aceptable jurídicamente que el contrato nazca sin que las partes hubieren convenido en la renta o en la forma de determinarla.

La determinación de la renta, implica no sólo la fijación de su monto, sino del período que cubre, pues dado que el arrendamiento es un contrato de tracto sucesivo, la renta o alquiler normalmente se refiere a un periodo del contrato y debe cubrirse periódicamente, conforme a los diferentes períodos convenidos.

c) Plazo

La temporalidad es inherente al contrato de arrendamiento y la definición que de ese contrato trae el Artículo 1880 hace expresa y clara referencia a que el uso y goce de la cosa, se transfiere al arrendatario por cierto tiempo.

Todo contrato de arrendamiento debe mencionar un plazo determinado o determinable, pero en ciertos casos y situaciones especiales, el plazo de vigencia del contrato puede convertirse en indeterminado.



El plazo del contrato puede terminarse sea por su extinción (vencimiento del plazo originalmente convenido), o por acaecimiento de alguna causal de terminación. La temporalidad del contrato de arrendamiento implica una exclusión de toda relación de carácter perpetuo.

Respecto al elemento formal, consistirá específicamente en la celebración del contrato de arrendamiento. Si bien es cierto, que el contrato de arrendamiento puede hacerse en forma verbal, para la presente investigación, es necesario establecer que para plasmar el derecho de tanteo, debe celebrarse el contrato de arrendamiento en escritura pública, especificar en una cláusula específica del contrato de arrendamiento, que permita a las partes tener claro el contenido del acuerdo de voluntades a las cuales se comprometieron.



CAPÍTULO IV

4. La importancia de establecer una cláusula de derecho preferente en el contrato de arrendamiento del bien que se arrenda

El derecho preferente, conocido como derecho de tanteo, ha consistido en el derecho que por ley, por costumbre o convenio se concede a una persona para adquirir algo con preferencia a otros, y por el mismo precio, en caso de enajenación a título lucrativo.

4.1. El derecho preferente

La naturaleza del derecho preferente, es considerado como un derecho de prelación en las enajenaciones lucrativas, siendo un derecho previo que se ejerce a la venta del bien.

Es decir, que el titular propietario del bien inmueble que se ha entregado en arrendamiento, tiene la obligación de avisar al arrendatario, su deseo de vender dicho bien, momento en el cual el arrendatario, puede ejercitar preferentemente



su derecho a comprar. Debe existir una verdad objetiva respecto al valor real en el cual se quiere vender el inmueble, para que exista una transparencia en la negociación y no se desvirtúe su valor con el objeto de impedir que el arrendatario adquiera el bien.

Se puede definir como aquel derecho que confiere a su titular la facultad de ser preferido entre los demás, para efectuar preferentemente el tanteo. Es decir, en el caso de que el arrendador desee vender la vivienda o local comercial, el arrendatario tiene la facultad preferente de compra frente a cualquier otro comprador.

Determinado que el derecho de propiedad se entiende, incluso como paradigma del derecho subjetivo, que es el poder jurídico por excelencia, en concreto y en general integrado por un conjunto unitario de facultades cuyo ejercicio y defensa quedan al arbitrio del titular.

Dentro de las facultades de disposición que le asisten al propietario de un bien, se encuentra el derecho de dar el mismo en arrendamiento. Persiguiendo con este tipo de contrato, el percibir un ingreso económico a cambio del



arrendamiento del bien inmueble, una cantidad de dinero que constituye el pago de una renta por el uso del mismo.

El tratadista Alfonso Brañas, señala que: “Ciertas legislaciones, como la española, reconocen la calidad de derecho real a otros derechos, como el de tanteo, que no es más que la preferencia a una persona para adquirir la cosa cuando el dueño decide enajenarla.”²⁸

El arrendamiento de inmuebles urbanos, ha adquirido en los tiempos actuales una importancia social y económica determinante. La existencia de una legislación específica sobre el contrato de arrendamiento no es suficiente, toda vez que no se avanza respecto de los cambios y devenir jurídico que sobre el mismo existe.

4.2. El derecho notarial

En Guatemala, la única fuente del derecho notarial es la ley, es decir que si el contrato celebrado es el contrato de promesa, debe redactarse el instrumento requerido.

²⁸ Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil III**, Pág. 198



Los notarios pueden hacer sólo lo que la ley les permite, evitando con ello extralimitarse en sus funciones y no abusando de la fe pública que tienen. El objeto del derecho notarial es la creación de un instrumento público que sólo un notario puede elaborar, a petición de parte.

Es el conjunto de doctrinas o de normas jurídicas, que regulan la organización de la función notarial y la teoría formal del instrumento público. Respecto a los principios del derecho notarial, que rigen la función y que el notario en el ejercicio de su profesión debe respetar siendo los siguientes:

a) Fe pública

Que es la facultad que tiene el notario, de otorgar autenticidad a los actos y contratos de carácter extrajudicial en los que interviene o facciona, así como de los hechos que autoriza, con ocasión del ejercicio de su ministerio.

b) Forma jurídica

Que consiste en la adecuación del acto que se va a desarrollar, a las normas legales vigentes.



c) Autenticación

El instrumento público garantiza, por escrito su contenido, por lo tanto, además de auténtico es fehaciente.

Pero para que revista este carácter el hecho o acto productor de derecho, éste debe ser visto y oído, esto es percibido sensorialmente y por tanto consignado, comprobado y declarado por un funcionario público revestido de autoridad y facultad autenticadora.

d) Inmediación

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

e) Rogación

La intervención del notario siempre será solicitada, es decir que no puede actuar por sí mismo o de oficio.



f) Consentimiento

Requisito esencial y debe estar libre de vicios, si no hay consentimiento no puede haber autorización notarial, puesto que no deben existir presiones de ninguna naturaleza, ya que existe ausencia de litis.

La ratificación y aceptación, queda plasmada mediante la firma de los otorgantes, expresando su consentimiento en la celebración del contrato plasmado.

g) Seguridad jurídica

Se basa en la fe pública que tiene el notario, por lo tanto los actos que legaliza son ciertos, existe certidumbre o certeza.

h) Unidad del acto

El instrumento público debe perfeccionarse en un solo acto. Por tal circunstancia lleva una fecha determinada.



i) Protocolo

Donde se plasman las escrituras matrices u originales, y es necesario para la función notarial debido a la perdurabilidad y seguridad en que quedan los instrumentos autorizados por notario, producen fe y hacen plena prueba.

j) Publicidad

Los actos que autoriza el notario son públicos, por medio de la autorización notarial se hace pública la voluntad de las personas, a excepción de la donación por causa de muerte o disposiciones de última voluntad como lo es el testamento.

4.3. El ejercicio profesional del notariado

Nery Muñoz expone que: "El notario es definido en el primer Congreso Internacional del Notariado Latino (Buenos Aires, 1948) como el profesional del Derecho encargado de una función pública consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos



adecuados a este fin y confiriéndoles autenticidad, conservar los originales de éstos y expedir copias que den fe de su contenido.”²⁹

En la mayoría de los casos, la función se cumple normalmente, formando parte de la justicia cautelar del Estado. Ello se fundamenta en la legitimación del Orden Jurídico, más que en la legalidad del mismo; en el segundo caso, el cumplimiento de la ley se da en el nivel de las conductas por una de las dos vías establecidas en la norma: el cumplimiento del precepto imperativo mediante la actuación de la conducta ordenada por el legislador, o en caso contrario, el cumplimiento se da mediante el cumplimiento de la sanción.

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

La actividad notarial, tiene milenaria tradición en el ejercicio de su función asesora, formativa y autenticante de la voluntad de las partes, en las que se incluyen el consejo, la mediación, la conciliación de sus intereses; es además

²⁹ Muñoz, Nery Roberto, *El instrumento público y el documento notarial*, pág. 9



prestador de fe pública, elaborador, depositario, custodio, conservador, archivador de documentos con carga de exhibición o secreto de los mismos, expedición de duplicados o segundas copias, según los casos.

La finalidad de su función es la aplicación del derecho en forma pacífica, como parte de la justicia preventiva y cautelar, por lo que se excluye su actuación en las etapas de desarrollo contencioso de las relaciones jurídicas.

Uno de los atributos esenciales de la función notarial es la imparcialidad, ya que el notario no es el asesor de ninguna de las partes en particular, debe asesorar a todas las partes en sus derechos y obligaciones, aún cuando fuere requerido por una sola de ellas; de lo contrario, habrá incumplido uno de los deberes inherentes a su cargo.

4.4. El instrumento público

El instrumento público, viene del latín instruere, que significa instruir, en sentido general escritura o documento. El tratadista Enrique Giménez Arnau, define al instrumento público como: “Documento público autorizado por Notario,



producido para probar hechos, solemnizar o dar forma a actos o negocios jurídicos y asegurar la eficacia de sus efectos jurídicos.”³⁰

De conformidad con el tecnicismo jurídico, la palabra instrumento se encuentra en decadencia, siendo sustituida por la palabra documento, ya que en otras acepciones instrumento significa medio, y así se habla de instrumentos de delito, instrumentos de labranza.

Por su parte Guillermo Cabanellas, no define lo que es instrumento público, si no que se refiere al documento público, el cual define así: “El otorgado o autorizado, con las solemnidades requeridas por la ley, por notario, escribano, secretario judicial u otro funcionario público competente, para acreditar algún hecho, la manifestación de una o varias voluntades y la fecha en que se producen.”³¹

A continuación se citan algunos fines, dentro de los cuales se encuentran los siguientes:

³⁰ Giménez Amau, Enrique, **Derecho notarial**, pág. 95

³¹ Cabanellas, Guillermo, **Ob. Cit.**, pág. 135



- Ser prueba preconstituida;

- Da forma legal y eficacia al negocio jurídico;

- Perpetúa los hechos y las manifestaciones de voluntad; y

- Prueba en juicio y fuera de él

Quedan establecidos los aspectos de forma y de prueba, los cuales quedan enmarcados en los fines del instrumento público, ya que el mismo trata al autorizar un instrumento de darle forma a la voluntad de las partes y que esa voluntad plasmada en el elemento papel sirva de plena prueba, salvo el derecho de alguna de las partes de redargüirlo de nulidad o falsedad, a través de un proceso judicial.

Por carácter ha de entenderse, el conjunto de circunstancias o rasgos con que una cosa se da a conocer distinguiéndose de las demás, el instrumento público posee varias que le individualizan muy significativamente, dentro de las cuales se pueden resaltar los siguientes:



a) Fecha cierta

Se tiene la certeza de que la fecha de ella es rigurosamente exacta; y los efectos que de esta virtud excepcional pueden producirse, son numerosos.

b) Garantía

El instrumento autorizado por notario tiene el respaldo estatal en la legislación, produce fe y hace plena prueba.

c) Credibilidad

El instrumento por ser autorizado por quien posee fe pública es creíble para todos y contra todos;

d) Firmeza, irrevocabilidad e inapelabilidad

Mientras el instrumento no sea redargüido de nulidad es firme; al no existir un superior jerárquico al notario, no es apelable ni revocable.



e) Ejecutoriedad

Virtud por la cual el instrumento público puede ser utilizado como título ejecutivo;

y

f) Seguridad

Fundamentada en la colección de los instrumentos en el protocolo, pues el instrumento original queda en él.

g) La escritura pública

Para el tratadista Fernández Casado, citado por el licenciado Nery Roberto Muñoz, define lo siguiente: "Es el instrumento público por el cual una o varias personas jurídicamente capaces establecen, modifican o extinguen relaciones de derecho"³².

³² Muñoz, Nery Roberto, *Ob. Cit.*, pág. 9



h) De la conservación y reproducción de la escritura

La escritura matriz, el notario conserva en el protocolo a su cargo, del cual es responsable, además es el encargado de reproducirla por medio de copias o testimonios.

Sólo en casos excepciones y regulados por la legislación, puede otro notario extender un testimonio de una escritura que no autorizó. No es correcto ni legal, que un notario extienda a ruego de otro un testimonio de una escritura que él no autorizó, salvo que se encuentre expresamente facultado para ello, tal el caso de protocolos que le han sido dejados en depósito, por ausencia del titular del territorio nacional por menos de un año, o alguna otra situación permitida por la legislación guatemalteca.

El autor Rufino Larraud, citado por el Licenciado Nery Muñoz, expone: "Testimonio notarial es el traslado en que un escribano reproduce otro instrumento, asegurando bajo su fe la existencia y tenor literal de él, aunque sin habilitarlo formalmente para que subrogue en todos sus efectos al original"³³

³³ *Ibid*, pág. 87



La tratadista María Eugenia Hernández Lima, citada por el Licenciado Nery Muñoz, señala que: “La copia fiel de la escritura matriz autorizada por el notario y de todos aquellos documentos protocolados, con las formalidades de ley”³⁴

El testimonio, es conocido como primer testimonio, según el orden en que se extiendan, es la copia fiel de la escritura matriz, acta de protocolización y razón de legalización, que se expide al interesado por el notario que lo autorizó, en el cual se cubre el impuesto a que este afecta el acto o contrato que contiene.

4.5. La facultad de disposición y el derecho preferente en el contrato de arrendamiento

No existe en la actualidad guatemalteca, la obligación de dar derecho preferente de tanteo al arrendatario de pronunciarse, si está o no interesado en obtener los derechos propiedad del inmueble o local que alquila.

Al no existir obligación de plasmar en los contratos de arrendamiento el derecho de tanteo, el inquilino se encontrará en un momento determinado con el hecho

³⁴ *Ibid*, pág. 88



de que el titular de la propiedad es otra persona y no con quien el celebró el contrato de arrendamiento.

Dentro de las facultades que integran el dominio, la doctrina las estudia como simples manifestaciones de la plenitud general que constituye la propiedad, al existir la facultad de disposición *stritu sensu*, que es la potestad, que tiene el propietario de una cosa o bien, de enajenar sin obstáculos de ninguna naturaleza los bienes sobre los que ejerce sus derechos. Si bien es cierto, no en todos los casos de arrendamiento, se podrá establecer interés en comprar el inmueble que se alquila, la situación puede cambiar, si el arrendatario tiene conocimiento que un momento determinado, puede optar a la compra del inmueble donde tiene su asiento el negocio individual o familiar, estaría preparado para que en su momento pueda ejercer el derecho de tanteo.

La preferencia que se adquiere a través del derecho de tanteo, consiste únicamente en el derecho que por disposición legal debiera tener el inquilino o arrendatario, tanto de vivienda, como de local comercial, para adquirir la vivienda o local que arrenda, al existir la intención del propietario de vender el bien inmueble, derecho que ejercerá con anterioridad a la enajenación.



Los propietarios de bienes inmuebles que se encuentran arrendados, ponen en venta su derecho de propiedad, no es obligatorio escuchar la oferta del inquilino o sea el arrendatario quien queda afuera de un derecho que debería ser preferente para él y los convierte en personas que están sujetas a injusticias sociales.

La problemática reside, en que la legislación guatemalteca, es decir, el Código Civil y el Decreto 1468 del Congreso de la República Ley de Inquilinato, no contempla el derecho de tanteo o sea la adquisición preferente, ni la obligación de plasmar en la escritura pública de contrato de arrendamiento una cláusula que obligue al propietario de que en caso desee vender el inmueble, deberá hacerlo saber al arrendatario, para que ejerza su derecho de tanteo y en caso exprese su falta de interés de adquirir el inmueble en forma escrita, el arrendante podrá disponer libremente de la venta del inmueble, evitando que el ingreso obtenido por renta, sea un atractivo para el futuro comprador.

Lo expuesto anteriormente, hace necesario, evaluar jurídicamente la trascendencia e ingerencia que conlleva el derecho de tanteo y su inclusión en los contratos de arrendamiento, determinando así la necesidad de su regulación



legal en el Código Civil Vigente y el Decreto 1468 del Congreso, Ley de Inquilinato.

Respecto al contrato de arrendamiento, la contratación, formalización, y problemática existente sobre el arrendamiento, surgió como una institución jurídica con sustantividad propia y acreedora a una regulación más completa, en la que se normen los cambios que van surgiendo a través de los años.

La legislación vigente, Código Civil y Ley de Inquilinato, omite la figura del derecho de tanteo. El arrendatario de un bien inmueble debiera tener la preferencia de adquirir la propiedad del bien inmueble que alquila.

Derecho que se ejerce cuando el propietario expone al arrendatario su intención de querer vender el inmueble, para que el inquilino manifieste su intención de comprar o de renunciar a dicho derecho.

El contrato de arrendamiento de fincas urbanas y rústicas, es un elemento necesario para la vida moderna a nivel social. Con un nivel alto de arrendamientos urbanos, es evidente el éxodo masivo de la población rural a las



ciudades principales de una nación, con el fin de buscar oportunidades de empleo y desarrollo que el interior de la república no ofrece a sus habitantes, que se ven perjudicados por la centralización de los factores de producción en pocas manos.

Es necesario buscar el beneficio de la población en general, promoviendo una convivencia pacífica, que permita que los miembros de la sociedad, puedan relacionarse sin mayores problemas.

En Guatemala se contempla el derecho de tanteo, específicamente para aquellos inmuebles que se encuentran en copropiedad, tal como lo establece el Artículo 491 del Código Civil, el cual establece: "... Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o gravarla y aun ceder únicamente su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o gravamen con relación a los condueños, estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho de tanteo, que podrán ejercitar dentro de los



quince días siguientes de haber sido notificados del contrato que se pretende celebrar.”

4.6. La reforma del Artículo 1886 del Código Civil y el derecho preferente

Siendo el derecho civil el que contempla los derechos de propiedad y la disposición de bienes inmuebles, para otorgarlos en arrendamiento, es necesario establecer los mecanismos legales a través de los cuales se norme el derecho de tanteo a favor de aquel sector de la población que por necesidad familiar o comercial, se ven en la necesidad de tomar en alquiler un bien inmueble en un sector determinado, debe ser reconocido su derecho de preferencia a cualquier otra persona que desee adquirir el inmueble, cuando éste es ofrecido en venta, porque puede existir un interés en la adquisición del mismo.

Si bien es cierto, que existe una protección constitucional de la cual goza la propiedad privada, también existe una protección para el desarrollo de actividades comerciales y políticas de vivienda, las cuales deben ser fomentadas para un desarrollo armónico del país, a favor de los que no tienen acceso a la vivienda.



Se presenta un proyecto de reforma del 1886 del Decreto Ley 106 Código Civil, y a continuación, se hará referencia a la reforma que debe realizarse.

DECRETO NÚMERO __-2012

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

CONSIDERANDO:

Que en Guatemala, es importante regular el derecho preferente en los contratos de arrendamiento, radica en la necesidad absoluta y urgente de justicia, al dictar normas legales que armonicen los intereses antagónicos que tiendan a solucionar en forma satisfactoria.

CONSIDERANDO:

Es necesario terminar los problemas derivados del arrendamiento de inmuebles urbanos, y procurar el equilibrio de los derechos y obligaciones de las partes en tal género de contratos, en los cuales debe prevalecer el interés social sobre el



particular. El contenido de los contratos de arrendamiento, deben adaptarse a los avances de la ciencia y a la natural evolución de los contratos, se hace necesario reformar lo relativo al derecho preferente en el contrato de arrendamiento, como forma de protección al arrendatario.

POR TANTO:

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 171 literal a) de la Constitución Política de la República de Guatemala.

DECRETA:

La siguiente reforma al Artículo 1886 del Decreto Ley 106, Código Civil.

ARTÍCULO 1. Se reforma el Artículo 1886, el cual queda así: El plazo del arrendamiento será fijado por las partes. El arrendatario tendrá derecho preferente para el ejercer el tanteo para la renovación del contrato por un nuevo plazo, siempre que haya cumplido voluntariamente todas las obligaciones que contrajo en favor del arrendador.



En el faccionamiento de los contratos de arrendamiento, deberá incluirse una cláusula en la cual se establece el derecho preferente del arrendatario, para ofertar sobre el valor de venta de la propiedad que arrenda, cuando el propietario desee vender el inmueble, por lo que deberá informar en forma escrita al arrendatario el valor de venta del inmueble.

La cláusula preferente, permite al arrendatario ejercer el derecho de tanteo, en un plazo no mayor de cinco días a partir de la entrega de la carta o notificación de la intención de venta del inmueble, la falta de proposición o manifestación de oferta, deja en libertad al propietario para realizar la venta, sin ningún tipo de limitación.

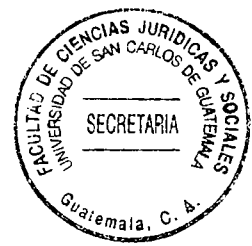
El arrendatario que haya ejercido el derecho preferente y no se haya aceptado su oferta, tendrá de que se le exhiba el contrato de compraventa del inmueble que arrenda, con el fin de determinar, que el valor de la compraventa, se encuentra en el rango superior de la oferta realizada por él, con el fin de evitar que se le haya requerido un valor exorbitante por la propiedad y luego se venda con otro valor menor al ofertado.



ARTÍCULO 2. El presente Decreto entrará en vigencia el día siguiente de su publicación íntegra en el diario oficial.

PASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU PUBLICACIÓN Y CUMPLIMIENTO.

DADO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, A _____ DÍAS DEL MES DE _____ DE DOS MIL DOCE.



CONCLUSIONES

1. La falta de regulación del derecho preferente que debiera tener el arrendatario de un inmueble, permite que las personas de escasos recursos y los pequeños empresarios, sigan siendo explotados mediante el cobro de excesivas rentas y la constante amenaza de iniciarles un juicio de desahucio.
2. Los propietarios de bienes inmuebles, utilizan a su favor al momento de tratar de vender un bien alquilado, la rentabilidad que produce el arrendamiento del mismo, sin que exista obligación legal de dar un derecho preferente del inquilino, para ofertar previo a que sea vendido, ya que no se le informa de la venta del mismo.
3. No existe obligación legal de redactar una cláusula de derecho de tanteo en los contratos de arrendamiento, por lo que no existe documento que pueda respaldar el ejercicio del derecho preferente de comprar el bien inmueble que se arrenda, lo cual perjudica al arrendatario de locales comerciales.



4. Los propietarios de bienes inmuebles que se encuentran arrendados, ponen en venta su derecho de propiedad, no es obligatorio escuchar la oferta del inquilino o sea el arrendatario quien queda afuera de un derecho que debería ser preferente para él y los convierte en personas que están sujetas a injusticias sociales.

5. Es una realidad que la libertad de contratación, da lugar a graves repercusiones en perjuicio de los guatemaltecos de escasos y medianos recursos, originándose una manipulación en contra de aquellas personas que rentan bienes inmuebles, más aún si el inmueble cuenta con un área comercial.



RECOMENDACIONES

1. El Congreso de la República de Guatemala, debe regular como interés social y utilidad pública el contrato de arrendamiento, a través de un mecanismo que limite legalmente el abuso del propietario en contra del interés del arrendatario, para proteger en ser el primero en recibir la oferta de adquirir el bien que está arrendando, cuando sea ofrecido en venta.
2. Que el Organismo Legislativo, reforme el Código Civil y la Ley de Inquilinato, en el sentido de plasmar la veracidad del precio de venta realizada por el propietario al inquilino, para que no exista una sobrevaloración que perjudique al arrendatario y éste renuncie a su derecho de tanteo.
3. Es necesario que los notarios plasmen en los contratos de arrendamiento, una cláusula que establezca el derecho preferente del arrendatario, como mecanismo legal de adquirir el bien que arrenda, porque resguarda documentalmente los derechos y obligaciones que se derivan del contrato de arrendamiento, para que se respete el derecho de prelación.



4. El Estado, debe limitar el derecho de libre disposición, derivado del derecho de propiedad, cuando el inmueble se encuentre arrendado, a través de regular el contrato de arrendamiento, evitando el abuso en contra del arrendatario, que pueda ser desalojado arbitrariamente por el arrendante, por haber vendido el inmueble.

5. Que el legislador, determine legalmente los requisitos que debe de contener la cláusula de derecho preferente del arrendatario, estableciendo un plazo no mayor de cinco días a partir de la entrega de la carta o notificación de la intención de venta del inmueble, porque permite conocer la decisión del arrendatario y para que la falta de proposición o manifestación de oferta, deja en libertad al propietario para realizar la venta.



BIBLIOGRAFÍA

AGUILAR GUERRA, Vladmir Osman. **El negocio jurídico**, Guatemala: Ed. Serviprensa, S.A., 2006.

ARRIAZA, Roberto. **Problemas socio-económicos de Guatemala**. Guatemala 1995. Editorial Editexa.

CABANELLAS, Guillermo; **Diccionario enciclopédico de derecho usual**, Editorial Heliasa S.R.L. Viamonte 1730, piso 1, Buenos Aires Argentina. 1980

CASTÁN TOBEÑAS, J., **Derecho civil español común y foral**, t. II, vol. I. Reus, S. A., Madrid, 1982.

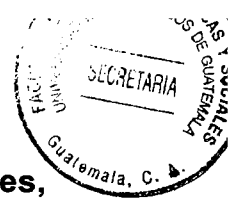
ESPIN CANOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**, España: Ed. Revista de derecho privado. 1961.

Enciclopedia Jurídica Omeba. Editorial Driskin S.A. Buenos Aires Argentina, 1979.

LOSCERTALES FUERTES, Daniel; **Propiedad horizontal**. Comunidades y Urbanizaciones. Sepin, Madrid, 1999.

MUÑOZ, Nery Roberto. **La forma notarial en el negocio jurídico**. Guatemala: Ed. Infoconsult. 2004.

MUÑOZ, Nery Roberto. **Introducción al derecho notarial**, Guatemala: Ed. Infoconsult. 2004.



OSSORIO, Manuel; **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**, Editorial Heliasta México, D.F. 1981.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**, Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 1985.

PUIG BRUTAU, J.; **Fundamentos de derecho civil**, t. III, vol. II. Bosch, Barcelona, 1979.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**, Madrid, España: Ed. Nauta S.A. 1976.

SOPENA, Ramón; **Diccionario enciclopédico ilustrado de la lengua española**, Tomo I, Editorial Ramón Sopena, Barcelona. 1985

Legislación:

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

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

Código de Notariado. Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala. 1946.

Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala 1961.