

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



**ANÁLISIS JURÍDICO DEL PLAZO LEGAL EN LOS CONTRATOS
DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES**

MARTA GUDELIA LETRAN PACHECO

GUATEMALA, AGOSTO DE 2012

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

**ANÁLISIS JURÍDICO DEL PLAZO LEGAL EN LOS CONTRATOS
DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

De la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

por

MARTA GUEDELIA LETRAN PACHECO

Previo a conferirle el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos de

ABOGADA Y NOTARIA

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

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente:	Lic. Luis Alfredo González Rámila
Secretario:	Lic. Emilio Gutiérrez Cambranes
Vocal:	Lic. Armando Dagoberto Palacios Urizar

Segunda Fase:

Presidente:	Lic. Ricardo Alvarado Sandoval
Secretaria:	Lic. Juan Ramiro Toledo Alvarado
Vocal:	Licda. Rosalba Corsantes Zúñiga de Muñoz

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



Lic. Otto Gonzalo Muñoz Fernández.

Abogado y Notario.

8ª. Avenida "A" 27-64, zona 7, Residenciales Fuente,

San Miguel Petapa, Guatemala. Tel: 66354492.

Colegiado: 5392

Guatemala, 06 de febrero de 2012.

Licenciado:

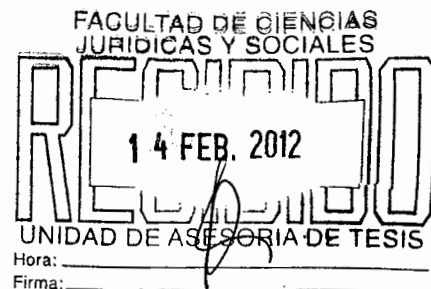
Carlos Manuel Castro Monrroy

Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Universidad de San Carlos de Guatemala

Su despacho.



Licenciado Castro Monrroy:

Por este medio me permito informarle, que según oficio de esa Unidad de Asesoría de Tesis, de fecha veintiséis de mayo de dos mil diez, procedí a asesorar el trabajo de Tesis de la bachiller **MARTA GUEDELIA LETRAN PACHECO**, intitulado "ANÁLISIS JURÍDICO DEL PLAZO LEGAL EN LOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES", que a mi criterio si cumple con todos los requisitos y formalidades que establece la normativa emitida por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por lo que emito el dictamen siguiente:

Procedí a realizar la asesoría de la investigación y leer minuciosamente el trabajo mencionado, he sugerido a la sustentante, algunas correcciones de tipo gramatical y de redacción, que considere en su momento eran necesarias, para mejor comprensión del tema que se desarrolla.

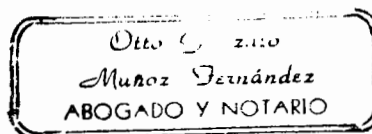


En el transcurso del asesoramiento practicado, pude notar y comprobar que la Bachiller LETRAN PACHECO, investigó un tema muy importante y que afecta actualmente en gran parte a las personas por la falta de una regulación actual, y que ha traído consigo una innumerable interpretación, toda vez, que argumentan que el plazo legal en la promesa no es violentado, pues la regulación deja opción a estipular un plazo mayor; poniendo en peligro el respeto al derecho de la propiedad de las personas.

La estructura formal de la tesis fue realizada en una secuencia ideal para un buen entendimiento de la misma; en definitiva, el contenido del trabajo de tesis investigado por la bachiller Letran Pacheco, se ajusta a los requerimientos científicos y técnicos que se deben cumplir de conformidad con la normativa respectiva, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción en forma lógica y científica, las conclusiones y recomendaciones, bibliografía utilizada son congruentes con los temas desarrollados dentro de la investigación, es por ello que al haberse cumplido con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y Examen General Público, resulta procedente dar el presente **DICTAMEN** en sentido **FAVORABLE**, aprobando el trabajo de Tesis, a efecto de que la misma pueda continuar con el trámite correspondiente, para su posterior evaluación por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis previo a optar el grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Sin otro particular, me suscribo muy cordialmente.

Atentamente,



OTTO GONZALO MUÑOZ FERNÁNDEZ.

ABOGADO Y NOTARIO

ASESOR DE TESIS

COLEGIADO 5,392

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



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, veinticuatro de febrero de dos mil doce.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A): **EDGAR FRANCISCO PAYÉS**
para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante: **MARTA
GUDELIA LETRAN PACHECO**, CARNÉ NO. 200513306 Intitulado: **"ANÁLISIS
JURÍDICO DEL PLAZO LEGAL EN LOS CONTRATOS DE PROMESA DE
COMPRAVENTA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES "**.

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. LUIS EFRAÍN GUZMÁN MORALES
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS

cc. Unidad de Tesis
LEGM/ emrl.





Lic. Edgar Francisco Payès
Abogado y Notario
Boulevard los Próceres 18-29, Zona Diez, Edificio Centro
de Justicia Laboral Primer Nivel
Teléfono: 2268-9300 Ext. 8122

Guatemala, 09 de abril de 2012.

Licenciado:

Luis Efraín Guzmán Morales
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su despacho.



Licenciado Guzmán Morales:

En atención a providencia dictada por la Unidad de Asesoría de Tesis, de fecha veinticuatro de febrero del año en curso, por medio de la cual se me nombró Revisor del trabajo de Tesis intitulado "ANÁLISIS JURÍDICO DEL PLAZO LEGAL EN LOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES", elaborado por la Bachiller MARTA GUDELIA LETRAN PACHECO de manera atenta a usted comunico:

Que el proyecto realizado, cuenta con la metodología adecuada para la presentación ante su Jefatura, pues en dicho trabajo de investigación científica se utilizó el método deductivo, en vista de que al analizar los hechos que aparecen en la investigación se originaron silogismos sobre las observaciones realizadas, mismas que, obligadamente llegaron a conclusiones particulares. Asimismo, se utilizaron técnicas bibliográficas que sirvieron para cumplir con el Marco Teórico de la investigación, citar autores que han escrito sobre el tema y las normas jurídicas que regulan. Por lo



anterior opino que el trabajo esta redactado en forma clara y con metodología; las conclusiones se realizaron de acuerdo al contenido del trabajo. Para la conveniencia del trabajo considero que este proyecto deberá ser intitulado de la siguiente manera: "ANÁLISIS JURÍDICO DEL PLAZO LEGAL EN LOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES", debido a la temática del proyecto. En vista de lo anterior es para mi satisfactorio haber cumplido con la misión que usted me asigno; y, es así como, hago del conocimiento de las autoridades de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales que la investigación se desarrollo con el diseño jurídico, apropiado al tema y cumpliendo con lo establecido en el articulo 32 del Normativo para Examen General Publico, para la elaboración de tesis de licenciatura,

Por lo anteriormente expuesto, expreso mi opinión, en el sentido que la investigación de tesis de la Bachiller LETRAN PACHECO, cumple con los requisitos exigidos para esta clase de trabajo académico, por lo que resulta procedente dar el presente **DICTAMEN** en sentido **FAVORABLE**, aprobando el trabajo de Tesis, a efecto de que la misma pueda continuar con el trámite correspondiente, para su posterior evaluación por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis previo a optar el grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Sin otro particular me suscribo de usted, atentamente:

EDGAR FRANCISCO PAYÉS
ABOGADO Y NOTARIO
REVISOR DE TESIS
COLEGIADO 3977

Dr. Edgar Francisco Payés
ABOGADO Y NOTARIO



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Edificio S-7, Ciudad Universitaria
Guatemala, Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, cinco de junio de dos mil doce.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante MARTA GUDELIA LETRAN PACHECO intitulado ANÁLISIS JURÍDICO DEL PLAZO LEGAL EN LOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES. 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.

CEHR/iyrc



DEDICATORIA

- A DIOS Y JESUSITO:** Quienes han derramado sabiduría, entrega y fortaleza; así como la Paz Física y Espiritual que necesita esta profesión, y que a pesar de los mementos de flaqueza que he tenido como ser humano ellos siempre han estado a mi lado.
- A MI MADRE:** Marta Pacheco, por ser una mujer que se esmera, gracias a sus consejos, esfuerzo y trabajo he logrado llegar hasta este momento, de todo corazón muchas gracias.
- A MI PADRE:** Moisés Letrán, por sus consejos y su paciencia; así como, por su esfuerzo y apoyo incondicional, por brindarme lo necesario, muchas gracias.
- A MIS HERMANOS:** José y Moisés por que han estado a mi lado y hemos compartido todos los momentos tanto felices como tristes.
- A MI ABUELA:** Gudelia, Por los momentos que me ha regalado, consintiéndome en todo momento.
- A MI NOVIO:** Edson, por su paciencia en los momentos de estudio, por su apoyo incondicional y por todo lo que hemos pasado juntos para alcanzar este éxito.
- A:** A la Tricentenario Universidad de San Carlos de Guatemala y a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales por la formación Profesional.
- A:** Todos mis amigos, a Liliana Romero, Jonathan Pineda y al Licenciado Otto Muñoz que me han brindado su apoyo.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

1. Contratos civiles.....	01
1.1 Contrato.....	01
1.2 Antecedentes históricos del contrato.....	03
1.2.1 Sistema contractual romano.....	03
1.2.2 Acciones en los contratos de Roma.....	04
1.2.3 Contratos nominados en el Derecho de Roma.....	06
1.3 Principios de la contratación civil.....	07
1.4 Elementos del contrato.....	12
1.4.1 Consentimiento.....	14
1.5 Clasificación de los contratos.....	16
1.5.1 Doctrinal.....	16
1.5.2 Legal.....	22
1.5.2.1 Atendiendo al número de las partes que se obligan.....	23
1.5.2.2 Atendiendo a la utilidad que reportan los contratantes....	23
1.5.2.3 Atendiendo a la equivalencia de las prestaciones.....	23
1.5.2.4 Atendiendo a la forma de su existencia.....	23
1.5.2.5 Atendiendo a su perfeccionamiento.....	25
1.5.2.6 Atendiendo al momento de su perfeccionamiento.....	25
1.6 El auto-contrato.....	26
1.7 Interpretación de los contratos.....	27
1.7.1 Método subjetivo.....	28
1.7.2 Método objetivo.....	28
1.7.3 Método teleológico o finalista.....	29
1.8 Efectos del contrato.....	30
1.8.1 Efectos de los contratos contra terceros.....	30
1.8.2 Efectos de los contratos a favor de terceros.....	31

1.9	Ineficacia de los contratos.....	31
1.9.1	La nulidad.....	32
1.9.1.1	Clases de nulidad.....	33
1.9.2	Rescisión del contrato.	36
1.9.2.1	Rescisión de mutuo consentimiento o voluntaria.....	38
1.9.2.2	Rescisión por declaración judicial.....	38
1.9.3	Resolución de los contratos.....	39
1.9.3.1	Clases de resolución.....	39
1.9.4	La revocación.....	40
1.9.4.1	Clases de revocación.....	40
1.10	De los contratos en particular.....	43
1.10.1	La compraventa.....	43
1.10.1.1	Historia del contrato de compraventa.....	43
1.10.1.2	Definición.....	43
1.10.1.3	Caracteres jurídicos de la compraventa.....	44
1.10.1.4	Elementos personales.....	45
1.10.1.5	Elementos reales.....	45
1.10.1.6	Obligaciones del vendedor derivadas del contrato de compraventa.....	46
1.10.1.7	Obligaciones del comprador derivadas del contrato de compraventa.....	49
1.11	La permuta.....	50
1.11.1	Caracteres jurídicos de la permuta.....	51
1.11.2	Elementos personales.....	51
1.11.3	Elementos reales.....	52

CAPÍTULO II

2.	El contrato de promesa.....	53
2.1	Historia del contrato de promesa.....	53



	Pág.
2.1.1 Las estipulaciones o stipulatio.....	53
2.1.2 El pacto de Contrahendo y Mutuando.....	54
2.2 Naturaleza del contrato de promesa.....	55
2.2.1 Teoría positiva.....	55
2.2.2 Teoría negativa.....	56
2.2.3 Teoría intermedia.....	57
2.3 Definición del contrato de promesa.....	57
2.4 Características.....	58
2.5 Elementos.....	60
2.5.1 Personales.....	60
2.5.2 Reales.....	61
2.5.3 Elementos accidentales.....	61
2.5.3.1 Condición.....	61
2.5.3.2 Plazo.....	62
2.5.3.3 Las arras.....	63
2.5.3.4 La cláusula penal.....	64
2.6 Efectos.....	65
2.7 Modalidades.....	65

CAPÍTULO III

3. Desarrollo del contrato de promesa en Guatemala y el plazo del mismo.....	67
3.1 Desarrollo del contrato de promesa en Guatemala.....	67
3.1.1 La regulación del Código Civil.....	67
3.1.2 Regulación del contrato de promesa.....	68
3.1.3 Interpretación del articulado del contrato de promesa.....	73
3.1.4 Diferencias entre el Código Civil de 1877 Decreto 176 y el Código Civil de 1963, Decreto Ley 106.....	79
3.2 El plazo en el Código Civil guatemalteco.....	81
3.2.1 Clasificación del plazo.....	83



	Pág.
3.2.1.1 De acuerdo a su fuente.....	83
3.2.1.2 De acuerdo a sus efectos.....	84
3.2.3 El plazo en el contrato de promesa de compraventa.....	84

CAPITULO IV

4. Conflictos y soluciones que surgen de la celebración del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles por la inobservancia del plazo legal.....	87
4.1 Conflictos.....	87
4.1.1 Simulación relativa.....	87
4.1.2 La promesa de compraventa de bienes inmuebles es un contrato por adhesión.....	90
4.1.3 La mala fe del promitente vendedor de hacer caer al promitente comprador en mora.....	90
4.1.4 El ejecutivo de obligación de escriturar ante la simulación de compraventa de bienes inmuebles.....	91
4.2 De la solución a los conflictos que surgen de la inobservancia del plazo legal del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles.....	97
4.2.1 Estrategias.....	97
4.2.2 Supervisiones a cargo de la Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor.....	98
4.2.3 Propuesta de creación de ley.....	99
CONCLUSIONES	105
RECOMENDACIONES	107
BIGLIOGRAFIA	109

INTRODUCCIÓN

En el presente estudio, se trata de investigar y analizar la figura del Contrato de Promesa, específicamente el Contrato de Promesa de Compraventa de Bienes inmuebles, dado que, si bien es cierto en el Ordenamiento Civil existe un apartado específico que regula ese contrato, dicha regulación es ambigua; toda vez que permite que las partes contratantes estipulen plazos mayores, por carecer de un plazo amplio para la necesidades de las personas en la actualidad, así como también, existe un término de prescripción.

En el presente estudio se dilucida en cuanto a sus efectos, pudiendo ser suspensivo o bien extintivo, por lo que se pretende, sugerir reformas, en el apartado de mérito, ampliando el plazo en el cual se puede fijar el Contrato de Promesa de Compraventa de Bienes Inmuebles; asimismo, ampliar el término de prescripción; en ese orden de ideas, lo que se pretende es impedir que se sigan dando las simulaciones de los contratos de Promesa de Compraventa de Bienes Inmuebles.

En la presente investigación también se encuentra el historial de la legislación civil en cuanto al contrato de promesa, puesto que desde el primer Código Civil existió regulación limitada, debido a que, solamente contemplaba el contrato de Promesa de Venta, mas no como en la actualidad, que permite celebrar contratos de promesa de todo tipo, inclusive el plazo del Contrato de Promesa era más amplio, pero existía una deficiencia la cual consistía en la prescripción, la primera regulación carecía de ese término.



Para un mejor análisis de este estudio se desarrolla en cuatro capítulos, en el primero de ellos se encuentra inmerso todo lo referente a la Contratación Civil en general, principios, teorías, doctrinas, elementos, características, así como del contrato de Compraventa y el de Permuta, contratos que tienen estrecha relación con el tema de investigación. En el segundo capítulo se desarrolla el Contrato de Promesa, sus antecedentes históricos retrotrayéndose al Derecho Romano, teorías, definición, características, elementos así como sus modalidades. En el capítulo tercero se realiza la exposición del desarrollo del contrato de promesa en Guatemala, la regulación que existía, la regulación actual, la exposición de motivo del actual Decreto Ley, así como las diferencias que existen entre la primera y la actual regulación. Finalmente el capítulo cuatro, en el cual se describen los conflictos que surgen por la carencia de una regulación actualizada, en cuanto a las necesidades de las partes, para el Contrato de Promesa, así como se proponen las soluciones que se consideran pertinentes.

Para el cumplimiento del tema de estudio, se aplicaron los métodos de inducción, deducción y métodos jurídicos propios de la disciplina del derecho, es decir los que comprenden los procedimientos lógicos y establecer las causas y fines del derecho, el método interpretativo utilizado para comprender los contratos; así como, el principio hermenéutico que es de verdadera importancia para la interpretación de las normas.

Finalmente para concluir el presente proyecto, se pretende incitar a los lectores al estudio profundo de la doctrina y la legislación del Contrato de Promesa de Compraventa de Bienes Inmuebles para su correcta aplicación a los casos concretos.



CAPÍTULO I

1. Contratos Civiles

1.1 Contrato

Un contrato es un acuerdo de voluntades ya sea verbal o escrito, manifestado en común entre dos, o mas, personas con capacidad (partes del contrato), que se obligan en virtud del mismo, regulando sus relaciones relativas a una determinada finalidad o cosa, y el cumplimiento pueden compelerse de manera reciproca, si el contrato es bilateral, o bien compelerse una parte a la otra, si el contrato es unilateral. Es el contrato, en suma, un acuerdo de voluntades, algunos contratos exigen, para su perfección, otros hechos o actos de alcance jurídico, tales como efectuar una determinada entrega (*contratos reales*), o exigen ser formalizados en documentos especial (*contratos formales*), de modo que, en esos casos especiales, no basta con la sola voluntad. De todos modos, el contrato en general, tiene una connotación patrimonial, incluso parcialmente en aquellos celebrados en el marco del derecho de familia, y es parte de la categoría mas amplia de lo negocios jurídicos. Es función elemental del contrato originar efectos jurídicos (es decir, obligaciones exigibles), de modo que aquella relación de sujetos que no derive efectos jurídicos no se le puede atribuir cualidad contractual. En cada país, o en cada Estado, puede existir un sistema de requisitos contractuales diferentes, pero el concepto básico de contrato es, en



esencia, el mismo. La divergencia de requisitos tiene que ver con la variedad de realidades socio-culturales y jurídicas de cada uno de los países.

Muchas son las definiciones que se encuentran en el vasto campo del contrato, así se tiene que Vodanovic y Somarriva lo definen como “El acuerdo de voluntades de dos o mas personas destinado a crear entre ellas una o mas obligaciones”.¹ Por su parte El autor guatemalteco Roca Méndez, lo define como “Un acuerdo de voluntades anteriormente divergentes por virtud del cual, los sujetos dan vida, modifican o extinguen una relación jurídica que es de carácter patrimonial”². En cuanto a la legislación guatemalteca establece en el Artículo 1517: “Hay contrato cuando dos o mas personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación”.

El Código Civil Chileno por ejemplo, al definir a la institución relacionada lo hace en la forma siguiente: “Art. 1438. Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas”, se detecta que el legislador chileno incurrió en un error al establecer “Contrato o Convención” pues se entienden como sinónimos y estos son completamente distintos ya que el primero es la especie y el segundo el genero.

¹Vodanovic, Antonio. **Curso de derecho civil II**. Pág. 32.

²Roca Méndez, Manuel Vicente. **Derecho de obligaciones, de los contratos en particular**. Pág. 8.



1.2 Antecedentes históricos del contrato

De entre los antecedentes remotos, sobre los que hay mayor grado de coincidencia en la doctrina, pueden citarse los siguientes:

1.2.1 Sistema Contractual Romano

En el Derecho Romano el contrato en un principio, eran considerados contratos únicamente aquellos acuerdos que se ventilaban en aras del *Ius Civile*, fue evolucionando paulatinamente pero no es hasta en el Derecho Justiniano donde aparece con una forma de convenio (*convetio*). La convención era el consentimiento de dos o más personas que se avienen sobre una cosa que deben dar o prestar, la consensualidad era el prototipo dominante.

En la época del simple acuerdo de voluntades no era considerado contrato si no simplemente un pacto (*pactum*), éste no tenía nombre ni causa, mientras que en el contrato es aquel que si lo tiene. En este contexto se entiende por nombre la palabra que produce la acción. (El pacto se refiere únicamente a relaciones que solo engendran una excepción). La causa es alguna cosa presente de la cual se deriva la obligación.



El contrato representaba, una de las diversas fuentes de las obligaciones, que daban lugar a las llamadas *ex fide* (buena fe) y que eran civilmente exigibles y estaban siempre protegidos por una acción que le atribuía plena eficacia jurídica. Los contratos se dividían en verdaderos y cuasicontratos. Eran verdaderos los que se basaban en consentimiento expreso de las partes y eran cuasicontratos los basados en el consentimiento presunto.

A su vez los contratos verdaderos se dividían en nominados e innominados, eran nominados los que tenían nombre específico y particular confirmado por el derecho e innominados los que aún teniendo causa no tenían nombre. Los contratos innominados eran cuatro: “do ut des” doy para que des, “do ut facias” doy para que hagas, “do ut des” hago para que des y “facio ut facias” hago para que hagas; lo característico de los contratos innominados era que en ellos no intervenía el dinero de contado.

En el derecho romano existían contratos unilaterales y bilaterales, los contratos unilaterales obligaban solo a una de las partes, un ejemplo era el mutuo; y, los bilaterales obligaban a ambas partes como era el caso de la compraventa.

1.2.2 Acciones en los contratos en Roma

La acción era el otro elemento esencial de los contratos en el Derecho Romano, las acciones relativas a los contratos son acciones in personam en las cuales el demandante basaba su pretensión en una obligación contractual o penal, las cuales podían ser Directas y Contrarias, ejemplos de ellas son:



- Actio Directa. Acciones directas eran aquellas con que contaba el acreedor frente al deudor, desde el momento mismo de la celebración del contrato, tales como: la **actio certi**, que perseguía un objeto específico; la **actio ex stipulatio**, que tenía el acreedor cuando el objeto no era dinero ni bienes genéricos sino implicaba un hacer; la **actio locati**, que tenía el arrendador contra el arrendatario; la **actio commodati directa**, para lograr la restitución de la cosa dada en préstamo; la **actio depositi directa**, para exigir el depositario la restitución de la cosa depositada; la **actio mandati directa**, para exigir al mandatario cuentas del mandato; la **actio pignraticia directa**, para que el dueño recuperara la cosa dada en prenda; la **actio negotiorum gestorum directa**, para exigir rendición de cuentas al gestor de un negocio.
- Actio Contraria. Acciones por las cuales se pedía siempre indemnización, o sea, nacen después de haberse realizado el contrato como: la **actio fiduciae**, para la devolución de la propiedad transmitida en garantía; la **actio redhibitoria**, para rescindir el contrato por encontrarse vicios ocultos en la cosa vendida; la **actio quanti minoris o actio estimatoria**, por la que el comprador exigía una reducción en el precio de la cosa por no corresponder al precio real; la **actio conducti**, para hacer cumplir la obligación a arrendador; la **acti commodati contraria**, para lograr el resarcimiento de los posibles daños o gastos causados por la cosa dada en comodato que hubiere causado el comodatario; la **actio depositi contraria**, para que el depositante pagara los gastos que causaba el deposito, la **actio mandati contraria**, para exigir al mandante cuentas de los gastos realizados durante el tiempo que duraba el mandato; la **actio ignoraticia**



contraria, para que el acreedor prendario eligiera recuperar los daños y gastos por la cosa pignorada; la **actio aeviana**, que permitía al pignorante quedarse en posesión de los inveta et illata que iban a servir de garantía; la **actio quasi serviana o hypotecaria**, extensión de la actio serviana a otros objetos dados en prenda, la **actio negotiorum gestorum contraria**, para que el gestor recuperara los gastos; la **actio depensi**, para que el fiador cobrara al deudor principal lo que no se le hubiere reembolsado; la **actio poenae pereutoria**, para la reparación del daño; la **actio rei persecutoria**, para que recuperara la cosa perdida y sus pertenencias, la actual reipersecutoriedad; la **actio praescriptis**, en situaciones en que el actor había cumplido y el demandado no, llamada también **actio civiles incerti**; la **civiles in factum**, típica de los contratos innominados; y, la **actio doli**, acción penal que se ejercitaba contra quien dañaba con dolo.

1.2.3 Contratos nominados en el Derecho de Roma

Algunos tipos de contratos en el derecho romano eran: **Aestimatum**, contrato en virtud del cual una parte recibía objetos tasados con la obligación de venderlos o devolverlos después de cierto tiempo; **Chirographum**, forma en que se obligaban los peregrinos en virtud de la cual el deudor entregaba al acreedor un recibo. **Syngraphae**, era la forma literal en que se obligaban los peregrinos, que consistía en otorgar dos copias de la obligación una era del deudor y la otra del acreedor; **conventio in manum**, Contrato

verbis en cual consistía en que la mujer al contraer nupcias se obligaba a entrar en la familia del esposo, ocupando un lugar en la misma como una hija; **Depositum**, este contrato era perfeccionado con la entrega de la cosa que el depositario tenía que devolver cuando el depositante lo requiriera; **Dictio Dotis**, este contrato consistía en que el padre, un tercero o la propia mujer se comprometían a constituir una dote; **Locatio Conductio**, este contrato consistía en que un locador o arrendador ponía a disposición del arrendante o conductor un bien o prestación por un tiempo, con la obligación del segundo de pagar una contraprestación en dinero, de este contrato surgieron dos modalidades que eran el locatio conductio operarum que no era más que a cambio de un precio, una de las partes se comprometía a la prestación de un servicio; y, la locatio conductio peris faciendi, que era la obligación de una de las partes de realizar una obra a favor de otra; **Mandatum**, era el contrato en virtud del cual una persona encarga a otra la realización gratuita de determinado acto, por cuenta o interés de aquella o de un tercero; **Stipulatio**, este contrato era uno de los verbales solemnes el cual consistía en realizar una pregunta.

1.3 Principios de la contratación civil

Es muy importante establecer los principios sobre los cuales se rige la contratación civil, ya que el tema que se desarrolla es en particular un contrato civil. Los principios del derecho civil son muy pocos si se compara con otras disciplinas del derecho, pero

esenciales para que nazca a la vida jurídica ya que son los cimientos de todo contrato estos son: La Autonomía de la Voluntad y La inalterabilidad o Pacta Sunt Servanda.

a) autonomía de voluntad. Es el principio rector de la contratación civil, porque en esta área del derecho, la voluntad de las partes es lo que cuenta. Etimológicamente significa autonormarse y al respecto el autor guatemalteco Aguilar Guerra Vladimir establece: “Es una sintética expresión con la que los juristas tratan de resaltar que el ordenamiento jurídico reconoce a los particulares un alto poder de autorregulación de sus relaciones patrimoniales.”³ Este es un principio importante ya que las partes deben llegar a un acuerdo o consenso como lo establece el aforismo latino “Consensus facit legem” significa que el común asentimiento hace ley. Por lo anteriormente expuesto se llega a la conclusión que rige la voluntad de las partes en este tipo de contrataciones lo cual deviene desde la historia, pues en el Código Civil de Guatemala se encuentran reseñas desde el antiguo derecho romano, como del francés, tal es el caso del individualismo que se dio al redactar el Código Francés o Código de Napoleón en el cual se protegieron los derechos de la contratación. Se puede definir como: La facultad que tienen las partes contratantes de establecer o estipular los derechos y obligaciones que se pueden desprender de un contrato, siempre y cuando no tergiversen la ley, la moral y no alteren el orden público.

- Limitaciones a la Autonomía de la Voluntad. Aunque se establece la autonomía de la voluntad en la contratación, existen ciertas limitantes, que cada vez son

³Aguilar Guerra, Vladimir. El negocio jurídico; Pág. 45.



más pues existe el interés social, al respecto la Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 39 establece “**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...”; pero la limitante se encuentra en el mismo cuerpo legal en el Artículo 43 el cual establece: “Expropiación. En casos concretos, la propiedad podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas....”, al respecto la Carta Magna se basa en el principio individualista al reconocer la propiedad privada, pero realza el interés social, por lo que se ve limitada la autonomía de la voluntad. Otro caso es la gama de contratos por adhesión donde se vulnera este principio, estableciendo por una de las partes, una preredacción de los contratos para que la otra parte solo pueda aceptar, más no negociar las estipulaciones, regularmente estos contratos surten sus efectos o nacen a la vida jurídica en la prestación de servicios. Para esta clase de contratación, por su naturaleza, en Guatemala, existe el Decreto del Congreso de la República 06-2003 Ley de Protección al Consumidor y Usuario, en este cuerpo legal existe un apartado que regula específicamente las obligaciones para las personas que prestan servicios, siendo este apartado el Capítulo III, la Sección VII, Protección Contractual, del Artículo 47 al 52, así mismo se crea un ente llamado Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor regulado en el Capítulo IV del Artículo 53 al 65, cuyas funciones son, velar por que se cumplan las obligaciones de las personas que prestan servicios así como resolver los conflictos que surjan entre los prestatarios de servicios y los consumidores o usuarios.



Otras limitantes se encuentran en el Artículo 1271 del Código Civil el cual establece: “Se puede estipular cualesquiera condición que no sea contraria a las leyes ni a la moral...”, así mismo el Artículo 1301, del mismo cuerpo legal en su parte conducente regula “Hay nulidad absoluta en un negocio jurídico, cuando su objeto sea contrario al orden público o contrario a las leyes prohibitivas expresas...” atendiendo a la Legislación Civil se desarrollan tres puntos importantes que son las limitantes al principio de la Autonomía de la Voluntad, los cuales son: la ley, la moral y el orden público.

- i) La Ley. Esta es una de las limitaciones que regula el ordenamiento civil, porque la ley es un límite que se establece en el actuar de los individuos, el autor mexicano Moto Salazar, citado por López Mayorga, con relación a la ley expresa: “La norma de derecho dictada, promulgada y sancionada, por la autoridad pública, aún sin el consentimiento de los individuos, y que tiene como finalidad el encausamiento de la actividad social hacia el bien común”⁴. La ley entonces es el ordenamiento jurídico que es emanado de un órgano estatal con el fin de regular la actividad de los hombres en sociedad. Al respecto Cabanellas comenta Ley es “Norma, es el precepto de la autoridad pública, que manda, prohíbe o permite algo.”⁵

⁴López Mayorga, Leonel Armando. *Introducción al Derecho I*; Pág. 84.

⁵Cabanellas de Torres, Guillermo. *Diccionario enciclopédico de derecho usual V*; Pág. 76.

- ii) La Moral. La moral es un conjunto de normas o preceptos que los hombres tienen para regir su comportamiento entre sí, en el diario vivir para con los demás, y que es inculcado en los ámbitos de la vida de cada ser humano en relación a la moral Cabanellas dice: “La moral constituye la ciencia del bien en general el conjunto de normas de conducta que la mutua convivencia fija entre los hombres; las ciencias de las costumbres sociales.”⁶ La moral juega un papel muy importante como limitante al principio de la autonomía de la voluntad ya que, aquella es un elemento de la clasificación de las normas sociales, pues regula el correcto actuar de los hombres en la convivencia diaria.
- iii) El Orden Público. Es el estatus de una sociedad, que un Estado trata de mantener a través de su gobierno, en el diccionario de Cabanellas al respecto manifiesta: “El conjunto de normas positivas absolutamente obligatorias, donde no cabe transigencia ni tolerancia por afectar los principios fundamentales de las sociedad, de institución o de las garantías precisas para su subsistencia.”⁷ Significa entonces que el Orden Público es un límite a la autonomía de la voluntad; toda vez que si este principio atenta contra algún derecho de los contratantes se altera la buena convivencia en sociedad, por lo que se estaría alterando el orden público que el Estado impone a través de su Gobierno.

⁶Cabanellas, Ob. Cit; Pág. 422.

⁷Cabanellas, Ob. Cit; Pág. 692.



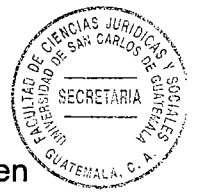
- Inalterabilidad. "pacta sunt servanda" (los pactos tienen que ser respetados).

Para ambas partes en virtud de la consensualidad que existe en el derecho civil el contrato tiene las fuerzas de una ley, porque las personas son libres de contratar o no. Sólo excepcionalmente se puede modificar el contenido de un contrato, siempre y cuando no se den los límites que posee el Principio de Autonomía de la Voluntad, pues de lo contrario se vulneran derechos que incluso la Carta Magna nos propugna.

1.4 Elementos del contrato

Los elementos de un contrato son: a) Elementos esenciales: por tales deben entenderse, aquellos que de forma necesaria para las partes o sujetos, deben de estar presentes en la negociación ya que sin la integración de estos el contrato puede ser invalido e ineficaz, al respecto señala el autor Vicente Roca "Estos elementos no pueden faltar en un contrato por que su ausencia o su no concurrencia hace que el contrato sea nulo"⁸; Los elementos esenciales comunes a todo contrato, son: La Capacidad Contractual, el Consentimiento, el objeto y la Causa; el Código Civil en el Artículo 1251 enumera los elementos siguientes: "...Capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto licito"; en los códigos civiles anteriores se regulaba la causa, mas no es el caso del actual; b) Elementos Naturales: Son elementos que no siendo esenciales, se entiende que

⁸ Roca, Ob. Cit; Pág. 25.



pertenece al contrato en virtud de la naturaleza del mismo pero las partes pueden eliminarlos sin que por ello sea nulo o ineficaz; c) Elementos Accidentales: Son todos aquellos elementos que se agregan a los contratos por cláusulas especiales ya que se consideran no esenciales y que no están dentro de la naturaleza del contrato mismo, siendo estos la condición, el plazo y el modo.

Debido a la naturaleza de la presente investigación, únicamente se enunciarán los conceptos de capacidad, el objeto y la causa doctrinariamente, como elementos esenciales de todo contrato, mientras que el consentimiento será tratado en el título siguiente de forma más amplia. De acuerdo a lo señalado en el Código Civil, la capacidad es la aptitud de una persona para adquirir derechos y contraer obligaciones y poderlos ejercer por sí misma.

En lo que al objeto se refiere hay que distinguir que el objeto del contrato es la obligación generada, tal obligación consiste en una prestación y esta última recae siempre sobre una materialidad, por lo que se dice que el objeto del contrato es la prestación misma, por lo que se desprende que si el contrato es unilateral, habrá un solo objeto y dos si el contrato es bilateral. La causa, no es más que el motivo inmediato que induce a contraer obligaciones.



1.4.1 Consentimiento

La palabra consentimiento, deriva del latín “cun-sentire, que significa sentir juntos. El consentimiento, constituye la base de cualquier contrato, lo que es reconocido por el Artículo 1251 del Decreto Ley 106 Código Civil, al regular “el negocio jurídico requiera para su validez... consentimiento que no adolezca de vicio...” Dicho en otras palabras, quien no ha expresado su consentimiento para generar el contrato, no puede reclamar los derechos que éste genera, ni resultar afectado por las obligaciones que de él nacen, por tener el carácter de “tercero”, no hay que perder de vista, que existen excepciones a esta regla general del consentimiento, para tal caso, está el contrato colectivo, que resultan obligados quienes no han prestado su consentimiento al respecto de éste menciona el Doctor Aguilar Guerra Vladimir “Desde la perspectiva de las partes, el consentimiento es la manifestación de su autonomía de voluntad, dirigida a la celebración de un determinado contrato”⁹.

El elemento estudiado, debe tener los siguientes requisitos: a) que se trate de una voluntad seria, es decir, que se emita con el propósito de producir efectos jurídicos; b) que se exteriorice; c) Que no adolezca de vicios; hay que recordar que los vicios del consentimiento son: 1) El error; 2) Dolo; y, 3) Simulación o Violencia. Por tratarse de un acuerdo de voluntades, en la formación del consentimiento existen dos etapas, estas son: La oferta o sea la voluntad del que hace la propuesta, y la aceptación que es a su vez

⁹ Aguilar, Ob. Cit; Pág. 274.



la de la persona a quien se hace ésta. En cuanto al momento en que se perfecciona el consentimiento hay que distinguir; si se trata entre personas presentes o bien si se da entre personas ausentes; en el primero de los casos, no existe ningún problema ya que el consentimiento se perfecciona desde el momento en que la oferta y la aceptación coinciden en forma total, en el segundo de los casos, causa un problema que se ha tratado de resolver por medio de cuatro doctrinas que son: i) Doctrina de la Declaración: Según esta doctrina, el consentimiento se perfecciona en el momento en que el destinatario de la oferta se allana a esta; ii) Doctrina de la Expedición: para esta segunda doctrina, el consentimiento se perfecciona cuando el destinatario se desprende de la aceptación remitiéndola o dirigiéndose al oferente; iii) Doctrina de la Recepción: según la cual, se perfecciona desde el momento en que la aceptación llega al oferente, aunque ese no tenga conocimiento de la aceptación; y, iv) Doctrina del Conocimiento o la información: Sostiene esta doctrina que el consentimiento se perfecciona cuando el oferente tiene conocimiento de la aceptación. En la legislación guatemalteca se encuentran plasmadas dos de estas doctrinas; el Artículo 1523 del Decreto Ley 106, Código Civil establece: “Cuando la oferta se haga a persona ausente, el contrato se forma en el momento en que el proponente recibe la contestación de aquella dentro del plazo de la oferta. Si la oferta se hiciera sin fijación de plazo, el autor de ella quedara ligado durante el tiempo suficiente para que la contestación llegue a su conocimiento”. En la primera parte del artículo transcrito se interpreta la teoría de la recepción, mientras que en el segundo párrafo está inmersa la teoría de la cognición o conocimiento.



1.5 Clasificación de los Contratos

1.5.1 Doctrinal

Se ha considerado hacer una clasificación de los contratos enfocándolos desde diferentes puntos de vista, lo que es de mucha ayuda para la comprensión el diferente trato que les ha dado la ley:

a) Por su regulación

Pueden ser contratos típicos cuando están regidos por una determinada disciplina legal como es el caso del contrato de depósito, compraventa, mandato, entre otros. Dentro de esta clasificación también se encuentran los contratos atípicos, que son aquellos que carece de normatividad y que es consecuencia de un permanente proceso de renovación y crecimiento, lo que se traduce en nuevas figuras contractuales nacidas bajo la influencia de factores económicos de otro orden, en el Derecho Mercantil es donde más auge han tenido estos contratos pero en la Legislación Civil está previsto en el Artículo 1526 el cual establece: “Cuando la ley no declare una forma específica para un negocio jurídico, los interesados pueden usar la que juzguen conveniente” ;



b) Por su área

Por el área que cubren se clasifican en contratos civiles regulados por el Decreto Ley 106 Código Civil, contratos comerciales o mercantiles los cuales se encuentran regulados en el Decreto 2-70 Código de Comercio, contratos bancarios estos son regulados en la legislación bancaria, entre otros.

c) Por su autonomía

Se dividen en contratos principales y accesorios:

- El contrato Principal es aquel que no depende de otro que le precede y por lo tanto surte sus efectos legales por si solo.
- El contrato Accesorio es aquel que depende lógica y jurídicamente de otro contrato, quiere decir que necesita de otro contrato para poder surtir sus efectos es el caso del subarrendamiento.

d) Por su estructura

Pueden ser contratos simples y complejos.

- Son contratos simples cuando su contenido es uno solo y tanto la prestación como la contraprestación se presentan con suma simplicidad.
- El contrato es complejo cuando presentan factores distintos y que pueden motivar diversas formas de obligación, pero dentro de un mismo acto, por ejemplo, el contrato de préstamo con encargos de pagos de servicios y opciones de compra.

e) Por su prestación

Pueden ser Unilaterales y Bilaterales.

- Son unilaterales cuando la prestación la debe cumplir una de las partes, quiere decir que en la contratación solamente una de las partes se obliga.
- Son bilaterales cuando una de las partes recibe una prestación y la otra se obliga a una contraprestación.

f) Por su Valoración

Hay contratos onerosos, como aquellos en que las partes se benefician económicamente, y los gratuitos que representan un desprendimiento económico

para una de las partes y en cambio un beneficio para la otra parte. Lo gratuito es en otras palabras sinónimo de liberalidad como el caso de la donación.

g) Por su forma

Los contratos pueden ser consensuales, reales, literales, solemnes y por libertad de forma.

- El contrato es consensual cuando es suficiente el consentimiento de las partes para que se considere perfecto, sin que se requiera ninguna otra formalidad o requisito.
- El contrato es real (datio rei) cuando la entrega del bien es el factor esencial, es decir que el perfeccionamiento del contrato se da con la entrega de la cosa.
- El contrato es literal cuando los acuerdos y condiciones constan de un documento redactado por las partes.
- El contrato es solemne cuando debe perfeccionarse elevándose a escritura pública, para que surta sus efectos jurídicos.
- Finalmente se permite que las partes puedan adoptar la forma que vean conveniente en tal caso estaríamos frente a los contratos con libertad de forma, como es el caso de los contratos que se perfeccionana por teléfono, fax, entre otros.

h) Por su ejecución

Los contratos pueden ser de ejecución instantánea, inmediata diferida y de tracto sucesivo.

- Los contratos de ejecución instantánea como su nombre lo indica, son aquellos que se agotan en el mismo acto en que se ejecuta, ejemplo la compraventa al contado.
- El contrato de ejecución inmediata es aquel que tiene eficacia desde que se celebra, y a partir de ese instante los derechos y obligaciones que le son inherentes se ejercitan sin más trámite.
- El contrato de ejecución diferida tiene por característica que su eficacia queda en suspenso hasta el momento en que resulten exigibles tanto los derechos como las obligaciones contenidas. El contrato nace desde su celebración pero los efectos están postergados.
- El contrato de tracto sucesivo es el más frecuente dentro de esta clasificación y tiene por característica que su ejecución es continuada o periódica como los contratos de mutuo que son cancelados mediante cuotas mensuales.



i) Por su formación

Existen contratos de negociación previa y otros por adhesión.

Ordinariamente los contratos tienen una fase preliminar denominada de negociación en la que los interesados intercambian punto de vista y planteamiento hasta lograr el acuerdo de voluntades celebrando el contrato respectivo.

Existen otros contratos que no admiten la etapa de negociación, pues las cláusulas o estipulaciones están previamente determinadas e impresas en un contrato elaborado por una de las partes, llamadas cláusulas abusivas, quedando la otra parte en la facultad de aceptar el contrato o rechazarlo. A estos contratos se les conoce como “contratos por adhesión”.

Los contratos por adhesión son los más utilizados por las entidades o personas que prestan servicios, debido principalmente a que éstos son prestados en forma masiva, que obliga a la redacción de contratos en forma anticipada con las condiciones generales establecidas por las entidades o personas, de acuerdo con lo previsto por la ley o al impulso de su propia iniciativa. Por consiguiente, los clientes que contratan con esas personas se limitan a expresar su aceptación o rechazo.



j) Por su riesgo

Pueden ser contratos conmutativos y aleatorios.

Son contratos conmutativos cuando cada una de las partes, están conscientes de un hecho cierto y concreto, pues estiman anticipadamente el beneficio que obtendrán al celebrar el contrato.

Los contratos aleatorios son llamados también de “suerte”; parten de un hecho incierto, existiendo para ambos un factor de riesgo no predeterminado y cuyo esclarecimiento se producirá sólo con posterioridad, por ejemplo la compra de un billete de lotería, donde se ignora el resultado del sorteo.

1.5.2 Legal

Existe una diversidad de puntos de vista para clasificar los contratos, se examinaran en primer lugar la clasificación contenida en los Artículos 1587 a 1592 del Código Civil.



1.5.2.1 Atendiendo al número de las partes que se obligan

- a) Unilaterales: Son aquellos contratos en los que una de las partes se obliga para con otra que no contrae obligación alguna. Como por ejemplo: el mutuo y el comodato;

- b) Bilaterales o también llamados sinalagmáticos: Entiéndase por tales, aquellos en los cuales, las partes se obligan recíprocamente. Ejemplos: La compraventa, el arrendamiento, la transacción, etc.; en la Legislación Civil no se prevé expresamente la clasificación de contratos plurilaterales como es el caso de otras legislaciones, pero esto no quiere decir que no existan, los ejemplos claros de esta categoría son la sociedad civil y las sociedades mercantiles, que buscan con su asociación obtener un fin o fines comunes a todos los socios ya sea en el primero de los casos para fines propios y sin animo de lucro o para fines propios con animo de lucro, como es en el segundo de los casos.

1.5.2.2 Atendiendo a la utilidad que reportan los contratantes

- a) Gratuitos o de beneficencia: Son gratuitos o de beneficencia, los contratos que solo reportan utilidad a uno de los contratantes, quien nada da a cambio;



- b) Onerosos: Estos contratos, se distinguen, porque en ellos, ambos contratantes se benefician, toda vez que, al dar una prestación se recibe una contraprestación a cambio.

1.5.2.3 Atendiendo a la equivalencia de las prestaciones

Como una subdivisión de los contratos onerosos, el Código Civil, al referirse a las modalidades de las obligaciones, hace la siguiente clasificación:

- a) Conmutativos: Son aquellos en los cuales, las prestaciones se ven como equivalentes, en ellos las partes pueden determinar desde el momento de contratar, los beneficios o pérdidas que el contrato les reportará. Ejemplos: la compraventa, la permuta;
- b) Aleatorios: Al contrario de los anteriores, serán aleatorios aquellos contratos en los cuales, las partes no pueden establecer al momento de contratar, el beneficio o la pérdida que el mismo les reportará ya que la existencia de las obligaciones de ellos, depende de un acontecimiento futuro e incierto. Entre este tipo de contratos se pueden citar: La Renta Vitalicia, el Juego y la Apuesta.

1.5.2.4 Atendiendo a la forma de su existencia

- a) Principales: aquellos contratos que subsisten por sí mismos, esta es la regla general en los contratos;



- b) Accesorios: Se distinguen porque se constituyen para asegurar el cumplimiento de una obligación principal.

1.5.2.5 Atendiendo a su perfeccionamiento

- a) Consensuales: Se dice que los contratos consensuales, son los que se perfeccionan por "el solo consentimiento" de las partes, como por ejemplo:
La Compraventa, la permuta, el arrendamiento;
- b) Reales: Son aquellos contratos que se perfeccionan con la entrega de la cosa.

1.5.2.6 Atendiendo al momento de su perfeccionamiento

- a) Condicionales: Son todos aquellos contratos que para que sean validos necesitan de un acontecimiento incierto y futuro;
- b) Absolutos: Son todos aquellos contratos que se perfeccionan en el momento de su celebración ya sean reales o consensuales, pero que no necesitan de un acontecimiento incierto y futuro

1.6 El auto-contrato

Esta figura jurídica es también conocida como "Acto Jurídico Consigo mismo", se define como "Acto jurídico que celebra la misma persona como representante de ambas partes o titular de dos patrimonios sometidos a regímenes jurídicos distintos."¹⁰ Se trata de un acto jurídico unilateral que produce efectos contractuales. El auto contrato, puede darse en los siguientes casos: a) cuando una persona es representante legal de otra, ya sea legal o voluntariamente; y, b) Cuando concurren en una sola persona la representación de las dos partes contratantes. En la legislación comparada se puede encontrar que México, existen ciertas prohibiciones a los albaceas, a los tutores, al personal de un juzgado cuando se lleva a cabo un remate, entre otras; en Cuba por ejemplo existe prohibición expresa la cual establece que el representante no puede intervenir en actos donde concorra simultáneamente; así pues en la legislación guatemalteca no existe prohibición con carácter imperativo al autocontrato, pero al interpretar algunos artículos se establecen prohibiciones como es el caso del Artículo 1798 del Código Civil el cual regula: "No pueden comprar por si ni por interpósita persona: 1º. Los administradores de bienes, los que tengan bajo su administración o cuidado; 2º. Los depositarios judiciales, interventores síndicos y liquidadores, los bienes del depósito, intervención, quiebra o liquidación; 3º. Los jueces y demás funcionarios o empleados, los abogados, expertos, procuradores y mandatarios judiciales, los bienes que son objeto de los expedientes o diligencias en que intervienen; 4º. Los corredores y martilleros jurados, los bienes cuya venta se hace con su intervención; y los notarios, los bienes cuyas actas de remate autoricen; 5º. El mandatario, los del mandante sin el consentimiento

¹⁰ <http://es.wikipedia.org/wiki/Autocontrataci3n>. (25 de mayo de 2011.)



expreso de éste; y, 6º. El albacea, los de la testamentaria mientras no estén aprobadas las cuentas de su administración.”

1.7 Interpretación de los contratos.

Para que un contrato pueda cumplirse plenamente, es necesario que las partes hayan fijado bien su estructura y contenido. Pero en la mayoría de los casos, debido a la inexperiencia de las partes, por la celeridad con que se realizan o debido a la mala fe de alguno de los contratantes, las cláusulas no revelan claramente la voluntad de las personas que intervinieron en su celebración, es en estos casos, es cuando tiene lugar la interpretación de los contratos, para lo cual, en el Decreto Ley 106, Código Civil se encuentra regulado en los Artículos del 1593 al 1604 un apartado llamado Interpretación de los Contratos, que contienen diversas reglas de interpretación. Se debe tomar en consideración que tanto los contratos como las leyes necesitan de ciertas formas de interpretación, como lo es la hermenéutica, en el caso de la primeras y en el caso del contrato, porque se deja plasmada la voluntad de los contratantes, pero al momento de su interpretación hay que acudir a las normas, a las partes y a lo que hasta el momento de su interpretación se lleva cumplido en el contrato y la forma en que se ha ido cumpliendo, pues de esta manera se establece lo que se quiso, al momento de contratar. Analizando el apartado del Código Civil se establece que hay diversas formas de interpretación las cuales son:

1.7.1 Método subjetivo

También llamado teoría de la voluntad o real interna, según el cual, lo importante es determinar lo que las partes quisieron decir al momento de contratar; dicho en otras palabras, cual ha sido la voluntad real de los contratantes; para lograr esta interpretación hay que analizar desde el momento de su celebración, indagando cuales fueron los motivos, lo que se quería realmente y lo que se está obteniendo, significa entonces que hay que obtener los comportamientos anteriores, durante y posteriormente para llegar a una conclusión del porqué de la celebración del contrato. Este método es aceptado por la comunidad internacional y no solo es aceptado si no está regulado como el primer método de interpretación en la Convención de Viena. Se define como aquel que se utiliza para la interpretación de los contratos, que pone énfasis a los sujetos o elementos personales que intervienen en la obligación tomando la voluntad interna del sujeto.

1.7.2 Método objetivo

También llamado teoría de la voluntad declarada, este método da a la declaración de voluntad un valor independiente de la voluntad de las partes. En relación a este método Aguilar Guerra Vladimir señala: “aquella operación que trata de eliminar las dudas o ambigüedades de la declaración contractual atribuyendo a la misma un sentido y significado obtenido, a través de criterios objetivos con independencia de lo que las

partes pudieran querer” ¹¹. Es el método utilizado para la interpretación de aquellas ambigüedades en las cláusulas contractuales, tomando en cuenta el objeto mismo que sirve de base en cualquier divergencia de las cláusulas, sin tomar en cuenta a los sujetos.

1.7.3 Teleológico o finalista

El Código Civil muy acertado contempla los métodos de interpretación para lo que se transcribe el Artículo 1593 el cual establece: “Cuando los términos o conceptos del contrato son claros y no dejen lugar a duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Si las palabras fueren diferentes o contrarias a la intención evidente de los contratantes prevalecerán éstas sobre aquellas.”, entonces para esto, la legislación contempla el método ecléctico.

Esta teoría o método es aquel que establece la finalidad como su nombre lo indica por consiguiente hay que ir a la legislación para determinar cuál es la finalidad; así como la naturaleza del contrato plasmada en el ordenamiento, al respecto los Artículos 1595 y 1596 regulan: “Las frases y palabras que puedan interpretarse en diverso sentido, deben entenderse en aquel que sea más conforme con la materia del contrato”; “Si alguna cláusula permitiere diversos o contrarios sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto, según la naturaleza del contrato” respectivamente.

¹¹ Aguilar; Ob. Cit; Pág. 359

1.8 Efectos del contrato

Los efectos del contrato son las consecuencias jurídicas de la declaración de voluntad para formalizar un negocio jurídico siendo este el vínculo jurídico que surge entre las partes y este vínculo no es más que la obligación. "El contrato es ley entre las partes" es una expresión común (contractus lex).¹² Al respecto el Código Civil establece: "Artículo 1534. Los que celebren un contrato, están obligados a concluirlo y a resarcir los daños y perjuicios resultantes de la inejecución o contravención por culpa o dolo."

Las disposiciones legales del país reconocen al contrato como fuente de obligaciones el Código Civil en el Artículo 1517.

1.8.1 Efectos de los contratos contra terceros

Básicamente se dice que los contratos solo afectan a las partes que manifiesten su voluntad, pero existe un momento en la vida de los negocios jurídicos que entran a conocerse intereses de distintos sujetos aun cuando no haya intervenido en una misma relación contractual, una definición de esta clase de efectos es: "Hay una eficacia respecto de terceros cuando el contrato incide y afecta de alguna manera respecto a la situación de personas que han sido totalmente ajenas a la realización del mismo y que

¹² <http://es.wikipedia.org/wiki/Contrato>



no son tampoco destinatarias del mismo”¹³; un ejemplo de esta clase de efectos es el concurso voluntario de acreedores o el necesario, incluso la quiebra, ya que cada uno celebró un contrato independiente con el deudor, pero por insolvencia llegan a tener relación todos los acreedores.

1.8.2 Efectos de los contratos a favor de terceros

Al momento de celebrar una negociación, como se indico anteriormente las partes tiene la facultad de decidir que quieren pactar, en qué condiciones y quiénes saldrán beneficiados y la legislación tiene un apartado especial llamado contrato a favor de tercero y a cargo de tercero los Artículos 1530 y 1531 establecen: “se puede prometer por el hecho de un tercero con cargo de indemnización si éste no cumple”; “El que estipularé en favor de un tercero tiene derecho a exigir el cumplimiento de la obligación”, respectivamente, de estos artículos se extrae lo siguiente: Que existe un estipulante o persona que crea el beneficio; un promitente u obligado; y, finalmente un tercero que es quien recibe el beneficio o prestación, un ejemplo de esta clase de contratación es el fideicomiso.

1.9 Ineficacia de los contratos

Al hablar de ineficacia de los contratos, se hace referencia a la carencia de efectos jurídicos que pudieran tener, significa esto que a pesar de que un contrato cumpla con

¹³ Aguilar; Ob. Cit; Pág. 382

todos los requisitos, entiéndase que sea perfecto, no cumple con el fin del mismo. Ineficacia es “En un sentido vulgar hace referencia a una idea negativa que significa falta total de efectos, sin embargo, cuando se habla de ineficacia se producen una serie de consecuencias o efectos, bajo el calificativo de ineficaz, se contemplan una serie de supuestos heterogéneos que tienen en común la existencia de una discrepancia entre la efectividad esperada y la efectividad real.”¹⁴, para el autor guatemalteco Aguilar Guerra Vladimir es “la falta de producción de consecuencias jurídicas (que no materiales pues puede haberlas producido) del negocio y se equipara a una sanción que impone el ordenamiento”¹⁵. Para Roca Vicente: “Es la ineficacia en un acto jurídico como consecuencia de carecer de las condiciones necesarias para su validez, sean ellas de fondo o de forma”¹⁶. Tomando en consideración lo anterior, y para su estudio se divide la ineficacia de los contratos en Ineficacia Estructural, atendiendo esta desde el punto de vista de su nacimiento a la vida jurídica que puede ser la Nulidad, o bien la Anulabilidad o Ineficacia Funcional, en esta clase de ineficacia encontramos la Rescisión y la Resolución. El Código Civil recoge diversas causas que vuelven ineficaces a los contratos, así se encuentran:

1.9.1 La Nulidad

La nulidad es aquella ineficacia que sufren los contratos en virtud de la carencia de algún requisito esencial o bien porque existió algún vicio del consentimiento al momento

¹⁴ <http://html.rincondelvago.com/ineficacia-del-contrato.html>

¹⁵ Aguilar; **Ob. Cit**; Pág. 408

¹⁶ Roca Méndez, Manuel Vicente; **Derecho de obligaciones de los contratos en particular**; Pág. 72

de su celebración al respecto se dice que “La nulidad es en el derecho, una situación genérica de invalidez del acto jurídico, que provoca que una norma, acto jurídico, acto administrativo o acto judicial deje de desplegar sus efectos jurídicos, retrotrayéndose al momento de su celebración”¹⁷; La nulidad entonces es de pleno derecho pero el Código Civil así como la doctrina establecen dos clases de nulidad como lo es la nulidad también llamada nulidad absoluta o ab-initio y la Anulabilidad denominada también nulidad relativa.

1.9.1.1 Clases de Nulidad

- Nulidad Absoluta o Ab-initio. Es aquella nulidad en los contratos que surte en virtud de carecer éstos de elementos esenciales, por lo que, jamás nace a la vida jurídica por la carencia de dichos requisitos, en esta clase de nulidad no es necesario que se declare por un juez competente, ya que es una nulidad de pleno derecho, pero sí puede el juez hacer valer cuando es manifiesto, al respecto se dice que “Es la sanción legal impuesta a los actos celebrados con omisión de un requisito exigido en consideración a su naturaleza o especie”¹⁸; El Código Civil regula un apartado, específicamente en el Artículo 1301 el cual establece: “Hay nulidad absoluta en un negocio jurídico, cuando su objeto sea contrario al orden público o contrario a las leyes prohibitivas expresas, y por la ausencia o no concurrencia de los requisitos esenciales para su existencia. Los negocios que adolecen de nulidad absoluta no producen efectos ni son

¹⁷ <http://es.wikipedia.org/wiki/Nulidad>.(10 de octubre de 2011)

¹⁸ Vodanovic. Ob. Cit; Pág. 178

revalidables por confirmación.” En su oportunidad ya se desarrollaron los elementos de este artículo por lo que únicamente se transcribió. Así mismo en el siguiente Artículo 1302 del mismo cuerpo legal, regula que la nulidad puede ser declarada por un juez, por quienes tengan interés e incluso faculta a la Procuraduría General de la Nación para que intervenga, únicamente en los casos de menores de edad o aquellas personas declaradas en estado de interdicción que no tengan representante legal. Con base en lo expuesto, la nulidad absoluta no necesita ser declarada por juez competente pues ésta es erga omnes o bien ipso iure, de pleno derecho; esta clase de nulidad no prescribe en virtud de ser definitiva; y finalmente que el negocio jurídico no producirá ningún efecto jurídico.

- Nulidad Relativa o anulabilidad. Esta nulidad al contrario de la absoluta, si nace a la vida jurídica, produciendo todos sus efectos jurídicos; ya que, es perfecto aparentemente pero una de las partes es afectada y por ende se necesita de su declaración judicial, en relación a la anulabilidad: “Es un tipo de ineficacia contractual que depende del ejercicio de la acción correspondiente por la persona legitimada para ello, produciendo hasta entonces el contrato sus efectos típicos o normales”¹⁹; la anulabilidad puede surgir a raíz de dos situaciones que se dan en el momento de la celebración del contrato las cuales son:

¹⁹ Aguilar. Ob. Cit; Pág. 429



- a. La incapacidad relativa de las partes o de una de ellas. La incapacidad es una situación jurídica en la cual el sujeto no tiene la facultad para ser titular de sus derechos y menos de las obligaciones, y la relativa es una de las clases de incapacidad que se da momentáneamente debido a ciertos factores que influyen en las facultades intelectuales y volitivas para la toma de decisiones el Artículo 9 del Código Civil establece: “Las perturbaciones mentales transitorias no determinan la incapacidad de obrar, pero son nulas las declaraciones de voluntad emitidas en tales situaciones”;
- b. Por vicios del consentimiento. El consentimiento es el elemento fundamental de la contratación ya que si éste no existe no tendría razón de ser el negocio jurídico, el Artículo 1257 establece: “Es anulable el negocio jurídico cuando la declaración de voluntad emane de error, de dolo, de simulación o de violencia. La nulidad no puede pedirla o demandarla la parte que hubiere causado el vicio” Como lo quedo establecido anteriormente se necesita estar legitimado para pedir la anulabilidad, para ello se encuentra en el Artículo 1312 del Código Civil “El derecho de pedir la nulidad relativa dura dos años contados, desde el día en que se contrajo la obligación salvo los casos en que la ley fije término distinto”; el Artículo 1313 del mismo cuerpo legal establece: “Si la nulidad se fundare en violencia o temor grave, el término es de un año, contado de la fecha en que la violencia cesó o el temor grave ha debido razonablemente desaparecer”; el ordenamiento civil



contemplo la nulidad y la anulabilidad que existen en resumen entonces: la anulabilidad, surte sus efectos siempre y cuando exista declaración judicial, está se tiene que solicitar por la persona a la cual le asiste el derecho y que se ve afectada en la contratación, el negocio jurídico surte sus efectos legales hasta que se declare su anulabilidad y fundamentalmente existe un término legal para poder ejercitar la acción.

1.9.2 Rescisión del contrato

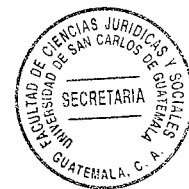
Es una de las clases de ineficacia funcional debido a que el contrato se celebra, se perfecciona pero se hacen cesar sus efectos jurídicos por incumplimiento de alguna de las partes o bien porque se ve afectada alguna de ellas con perjuicios económicos. La rescisión es un concepto que hace referencia al negocio jurídico por el que se deja sin efecto, mediante declaración judicial, un negocio, contrato o acto jurídico. El Código Civil regula un apartado especial llamado rescisión de los contratos; el Artículo 1579 establece: “los contratos válidamente celebrados pendientes de cumplimiento, pueden rescindirse por mutuo consentimiento o por declaración judicial...”; es importante ver la rescisión en otras legislaciones, en el derecho español “la rescisión es el remedio jurídico para la reparación de un perjuicio económico que el contrato origina a determinadas personas, consistente en hacer cesar su eficacia, por lo que es un supuesto de ineficacia sobrevenida. El contrato es válido, pero en razón de aquél perjuicio, y siempre que no haya otro remedio para repararlo, se concede a las



personas perjudicadas la acción rescisoria”²⁰; En el derecho civil salvadoreño existe un apartado llamado de la nulidad y rescisión para lo cual se transcriben dos artículos del cuerpo legal mencionado: el Artículo 1561 establece “cuando dos o más personas han contratado con un tercero, la nulidad declarada a favor de una de ellas no aprovechará a las otras.”; y, el Artículo 1562: “El plazo para pedir la rescisión durará cuatro años....”; la diferencia entre las legislaciones no es muy marcada ya que estos países poseen rasgos de la legislación española, los efectos de la rescisión según el ordenamiento guatemalteco son: Las cosas vuelven al estado en que se encontraban antes de la celebración del contrato, por lo que las partes deben restituirse lo que respectivamente recibieron, el ordenamiento legal prevé también cuando en el negocio jurídico intervienen servicios y al respecto especifica que éstos deberán justipreciarse ya sea para que se paguen o bien devolver el valor de los que no se prestaron.

En conclusión la rescisión es: a) La ineficacia que puede darse por mutuo consentimiento o bien porque una de las partes se ve perjudicada y por ende la puede pedir judicialmente; b) Los contratos inicialmente son perfectos, surte y nacen a la vida jurídica y posteriormente se solicita o se llega al acuerdo de rescisión; c) Existe un plazo legal que es de un año desde la fecha de la celebración del contrato; d) La rescisión se da siempre y cuando el contrato no se haya consumado, pues de lo contrario se estaría hablando de un negocio jurídico que finalizó pues ya no existirían derechos ni obligaciones recíprocas entre las partes.

²⁰ <http://html.rincondelvago.com/rescision-del-contrato.html>



1.9.2.1 Rescisión de mutuo consentimiento o voluntaria

Como ya se dijo el Derecho Civil se rige por el principio de la autonomía de la voluntad, por lo que dicho de otro modo, “se puede pactar todo lo que la ley no prohíbe”. La rescisión de mutuo consentimiento es aquella ineficacia, en que las partes llegan a un acuerdo de liberarse de las obligaciones que en un inicio pactaron en un contrato.

Esta clase de rescisión puede darse por un nuevo contrato, en el cual establezcan cuáles serán sus nuevas obligaciones y derechos, o bien pudiera darse por rescindido sin necesidad de obligarse en otro negocio jurídico.

Para el efecto el legislador estableció muy atinadamente el Artículo 1584 el cual establece: “En la rescisión por mutuo consentimiento ninguna de las partes podrá reclamar daños y perjuicios, frutos ni intereses, si no los hubiere convenido expresamente”.

1.9.2.2 Rescisión por declaración judicial

Esta clase de rescisión como su nombre indica es aquella que debe ser declarada por autoridad competente y a solicitud de una de las partes, por encontrarse perjudicada económicamente; toda vez que la ley específica de esta materia regula en qué casos cabe esta clase de rescisión ejemplo de ello son: En el contrato de la sociedad, cuando alguno de los socios no cumple con lo aportar su cuota; en la compraventa cuando el comprador no cancele el día fijado y haya incurrido en mora; en la donación cuando sea



onerosa y el donatario no cumpla; en el arrendamiento cuando no se usare la cosa; en el contrato de la obra cuando el contratista necesite introducir gastos necesarios y el dueño de la obra se negare; estos son algunos ejemplos y para ello existe la ley adjetiva que indica en que vía judicial se llevara a cabo la petición de rescisión el Artículo 229 inciso 3 del Código Procesal y Mercantil establece: “Se tramitarán en juicio sumario: ...; 3o. La rescisión de contratos;...”

1.9.3 Resolución de los contratos

Resolución viene del latín *resolutio*, que significa deshacer, destruir, desatar, disolver un contrato. Esta clase de ineficacia que se da en los contratos, es debido a ciertas estipulaciones que las partes convienen, ya sea por la naturaleza misma del contrato o por las condiciones resolutorias. Con relación a la resolución al autor guatemalteco Aguilar Guerra Vladimir agrega: “Es aquella facultad que tiene una parte contratante para dejar sin efecto un contrato perfectamente válido, que no tiene efecto ni vicios estructurales”²¹.

1.9.3.1 Clases de resolución

- Resolución expresa. Es aquella que se da cuando las partes lo dejan plasmado en el contrato mismo para lo cual el Artículo 1278 del ordenamiento civil establece: “La condición resolutoria expresa, opera de pleno derecho”.

²¹ Aguilar; Ob. Cit; Pág. 444



- Resolución tacita o presunta. Es aquella que la ley presume y faculta a la parte que se ve perjudicada, legitimándola para proceder a la solicitud de resolución ante un órgano jurisdiccional el Artículo 1535 establece “En todo contrato bilateral hay condición resolutoria y ésta se realiza cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de la obligación en lo que le concierne...”; El Artículo 1582 “La resolución de un contrato por efecto de la condición resolutoria implícita, debe ser declarada judicialmente.”

1.9.4 La revocación

La revocación es definida como una declaración unilateral de voluntad, que la ley le permite a una de las partes, de retractarse sobre una declaración de voluntad plasmada en un negocio jurídico. Una definición legal indica que es el “Acto de declarar ineficaz una disposición, bien por aplicación de la Ley, o bien por los convenios particulares de un determinado contrato.”²².

1.9.4.1 Clases de revocación

- Revocación Unilateral. Es la facultad que tiene un sujeto de derecho de retirar una manifestación de voluntad plasmada en un negocio jurídico, generalmente

²² <http://www.definicionlegal.com/definicionde/Revocacion.htm>



en el ordenamiento civil se da en los negocios jurídicos unilaterales como es el caso del mandato, el Artículo 1699 regula “El mandato es esencialmente revocable, aun cuando se haya conferido con plazo o para asunto determinado...” ; En este negocio jurídico, tanto el otorgamiento del mismo como la revocación deben constar en escritura pública así lo regula el Artículo 1704 del ordenamiento civil. Otro ejemplo es el contrato de donación en el Artículo 1866 establece: “la donación gratuita y la onerosa en la parte que constituya la donación efectiva, pueden ser revocadas por causa de ingratitud del donatario...”; otro ejemplo de revocación unilateral es el testamento, sin embargo esta figura jurídica no está regulada en el libro V, segunda parte, de los contratos en particular; toda vez, que es parte de la sucesión hereditaria, que en el Código Civil está regulada en el Libro Tercero, más sin embargo cabe hacer mención debido a una de las características de esta declaración que es Revocable, lo regula el Artículo 935 el cual establece: “El testamento es un acto puramente personal y de carácter revocable...”; como anteriormente se indicó para revocar un acto de declaración de voluntad debe realizarse con las mismas formalidades empleadas para su perfeccionamiento, es el caso también del testamento y así lo regula el mismo cuerpo legal en el “artículo 982. El testamento no puede ser revocado en todo ni en parte sino con las solemnidades necesarias para testar”.

- Revocación Judicial (acción pauliana). En la doctrina se encuentra que la revocación de contrato es llamada Acción Pauliana la cual es definida como: “la acción que pueden ejercitar todos los acreedores cuyos créditos sean anteriores al negocio que se impugna y que consiste en pedir la resolución de todos



aquellos negocios que el deudor hubiese hecho en perjuicio o fraude de sus derechos”²³. El ordenamiento Civil del país regula esta revocación en el apartado de “la revocación” del Artículo 1290 al 1300. Otra definición que es: “La acción pauliana o revocatoria, es un mecanismo de defensa de los acreedores, dentro del derecho de obligaciones, mediante el cual éstos pueden solicitar la revocación de actos realizados por el deudor en su perjuicio”²⁴. Para que la acción pauliana pueda ser ejercitada por el legitimado necesita de presupuestos los cuales se detallaran a continuación:

- i) Solo puede ser solicitada a instancia del acreedor en virtud de perjuicio económico en el patrimonio del deudor debido al carácter de garantía que goza aquel, y ventaja para un tercero.

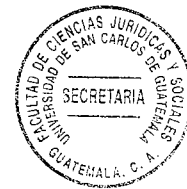
- ii) Que el ánimo del deudor haya sido, defraudar al acreedor, es decir que el primero celebre negociaciones con su patrimonio, para que el segundo no tenga de donde cobrarse.

- iii) Que el crédito o créditos que legitiman al acreedor para ejercer la acción sean anteriores a la celebración del acto que pretende revocar.

La acción paulina cesa cuando el deudor satisface la deuda con el acreedor legitimado.

²³ Roca; Ob. Cit; Pág. 79

²⁴ http://es.wikipedia.org/wiki/Acci%C3%B3n_pauliana



1.10 De los contratos en particular –y que es referencia para la presente investigación-

1.10.1 La compraventa

1.10.1.1 Historia de Contrato de Compraventa

Es una institución básica en materia contractual, lugar que en un principio ocupó la permuta o cambio de una cosa por otra. La compraventa nace al introducirse la moderna medida de valores, su aparecimiento supone un estadio avanzado de la civilización y el derecho, en el derecho romano fue definida como: “Contrato consensual y bilateral en el cual uno de los contratantes (vendedor o venditor) se obligaba a entregar a otro (comprador o emptor) la posesión pacífica y definitiva de un bien y éste a su vez, se obligaba a pagar al vendedor una cantidad de dinero (pretium)”²⁵.

1.10.1.2 Definición

Se puede decir que la compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero, la compraventa es el negocio jurídico por excelencia traslativo de dominio, para el ordenamiento jurídico del país mientras que

²⁵ Alveño Hernández, Marco Aurelio. *Apuntes de Derecho Romano*; Pág. 241



para otras legislaciones no lo es, ya que se consideran la finalidad o intención de las partes, es el caso del Código Italiano, en otros se considera la obligación recíproca de las partes contratantes como es el caso del Derecho Civil argentino.

1.10.1.3 Caracteres jurídicos de la compraventa

El contrato de compraventa es: a) Consensual: porque se perfecciona por el solo consentimiento de las partes, esto es por regla general, ya que excepcionalmente puede ser solemne, lo que ocurre en la compraventa de bienes inmuebles, el ordenamiento civil lo establece en el Artículo 1791 al regular: “el contrato de compraventa queda perfecto entre las partes desde el momento en que convienen en la cosa y el precio aunque ni la una ni la otra se hayan entregado”; b) Principal: porque es un contrato que subsiste por sí mismo; c) Bilateral: porque en la compraventa, los contratantes se obligan recíprocamente, el vendedor a entregar la cosa y el comprador a entregar el precio, manifiesta el autor Viteri “No habría compraventa, si no donación si el comprador no tiene la obligación de pagar el precio y tampoco habría compraventa si el vendedor no tiene que entregar la cosa en propiedad al comprador”²⁶; d) Oneroso: porque ambos contratantes resultan beneficiados económicamente; y e) De ejecución instantánea: porque es un contrato que se agota en un solo acto.

²⁶ Viteri Echeverría, Ernesto R Los contratos en el derecho civil guatemalteco (parte especial); Pág. 135



1.10.1.4 Elementos Personales

En la compraventa intervienen: por una parte el comprador, que es la persona que se obliga a dar el precio y por otra el vendedor, que es quien se obliga a transferir el dominio de la cosa. Por ser la compraventa un contrato bilateral, la causa de la obligación del vendedor de entregar la cosa, será la obligación del comprador de entregar el precio.

1.10.1.5 Elementos Reales

Entre los elementos reales del contrato de compraventa están: la cosa que se entrega y el precio que se paga por esa cosa.

- i) La cosa. Es el objeto del contrato, esta debe ser lícita, objeto lícito; debe ser presente o futura determinable así lo establece el Código Civil al regular “No solo las cosas que existen pueden ser objeto de los contratos, sino las que se espera que existan; pero es necesario que las unas y las otras, estén determinadas, a lo menos en cuanto a su género...”. En el derecho romano se tenían como principio las cosas res in commercium, o sea dentro del comercio.
- ii) El precio. Se definir como la cantidad de dinero que el comprador cede a favor del vendedor en virtud del dominio de la cosa. El precio tiene características

importantes que vienen desde el derecho romano como son: verdadero (verum), cierto (certum), dinero (in pecunia numerata); y, justo (iustum).

- a) Verdadero. Característica que establece que debe de existir, no puede ser simulado, toda vez que si no se paga un precio, se estaría ante la presencia de un contrato gratuito y por consiguiente sería una donación;
- b) Cierto. Es la característica que establece que las partes deben saber determinarlo o fijarlo, o bien un tercero.
- c) Pecunariidad. Característica de la cual se anota que necesita dinero en moneda para hacer efectivo el pago que acordaron.
- d) Justo. Característica muy importante debido a la buena fe de los contratantes, toda vez que si existe ánimo de defraudar existiría una lesión del derecho del comprador.

1.10.1.6 Obligaciones del vendedor, derivadas del contrato de compraventa

De acuerdo a lo dicho por el Artículo 1809 Código Civil, las obligaciones principales que derivan para el vendedor, del contrato de compraventa, se reducen en general a dos: la entrega o tradición y el saneamiento de la cosa vendida; pero además de las antes mencionadas, existen otras no menos importantes que también se detallan:



- a) Conservar y custodiar diligentemente la cosa que se ha obligado a entregar. Los Artículos 1815 y 1816 del Código Civil, se refieren a esta obligación. El vendedor está obligado a responder al comprador, por las pérdidas o deterioros que experimente la cosa vendida mientras está en su poder. Puede ocurrir, que la cosa se deteriore y no sea por culpa del vendedor, sino por caso fortuito, esto ha originado lo que se conoce como "Teoría de los Riesgos".
- b) Entregar al comprador la cosa vendida. El Artículo 1809 del Código Civil, que se refiere a esta obligación del vendedor, regula de "entrega o tradición", es necesario determinar en qué forma puede hacerse la tradición y al respecto, el Artículo 1810 y siguientes Código Civil, estipulan que puede ser hecha de distintas formas, así. i) Tradición Real, contenida en el numeral primero de dicho artículo; ii) Tradición Simbólica, que a su vez puede ser ficticia; iii) Tradición Legal: es cuando la ley considera por recibida la cosa aun sin estar materialmente entregada.
- c) Como tercera obligación que del contrato de compraventa deriva para el vendedor, está la de entrega al comprador los títulos que acrediten la propiedad de la cosa vendida. No existe ninguna disposición que contenga expresamente esta obligación, pero se deduce del principio que dice que los contratos deben ejecutarse de buena fe, contenido en el Artículo 1519 del Código Civil, ya que es lógico imaginar que si el vendedor se niega a entregar los títulos que acreditan la propiedad de la cosa vendida, es porque piensa utilizarlos para alguna actuación ilegal posterior.

d) Otra obligación del vendedor, es la contenida en el Artículo 1824 del Código Civil como es la de pagar los gastos que cosa vendida.

e) Para concluir tan arduo tema, se dice que las principales obligaciones del vendedor es la de garantizar al comprador el dominio y la posesión pacífica y útil de la cosa, a la que se refiere el Código Civil en lo referente a su declaración del saneamiento. No sólo se obliga a garantizar la evicción o sea la perturbación jurídica del dominio, sino también la perturbación económica en la posesión de la cosa, originada por los vicios o defectos ocultos de esta.

Con respecto a la "evicción" el autor Rafael Rojina Villegas dice que la palabra deriva de evincere, que significa vencer y que "hay evicción cuando el adquirente es privado total o parcialmente de la cosa, por virtud de un derecho de tercero reconocido en sentencia ejecutoriada y anterior a la enajenación"²⁷. Por saneamiento de la evicción, se entiende la obligación surgida para el vendedor de indemnizar daños y perjuicios al comprador, cuando ha tenido lugar la evicción. La otra fase de la obligación de saneamiento, es la relativa a la garantía de la posesión útil de la cosa. "Para los usos a los que normalmente se le debe destinar y que de haber sido conocidos hubieran determinado que el comprador no celebrara la venta, o bien que hubiera pagado un precio menor"²⁸.

Las circunstancias que deben concurrir para que exista los vicios redhibitorios, son: a) que la cosa adolezca de un vicio; b) que el vicio sea grave de manera tal, que la

²⁷ Rojina Villegas, Rafael; *Contratos Tomo 6º*, pág. 319.

²⁸ Rojina, *Ob. Cit*; Pág. 305



imposibilite para su normal utilización; c) que el vicio sea oculto o sea que el vendedor no haya manifestado su existencia y que el comprador haya podido ignorarlo sin negligencia grave; d) que el vicio sea anterior al contrato de venta.

La redhibición parcial se presenta en los siguientes casos: a) Cuando se vende un conjunto de cosas, una de las cuales adolece de vicio, esta se conoce como redhibición parcial propia; y, b) Cuando a pesar de adolecer de un vicio, la cosa se sigue utilizando o que el vicio no provoque la inutilización total de la cosa.

1.10.1.7 Obligaciones del comprador, derivadas del contrato de compraventa

Las obligaciones del comprador están reguladas en el Artículo 1825 del Código Civil, estrictamente las obligaciones fundamentales del comprador se resumen en dos:

- a) Pagar el precio. Esta obligación es de suma importancia ya que es el beneficio que recibe el vendedor a cambio de ceder la cosa, dependiendo de la modalidad de la compraventa que celebren el pago, debe hacerse en el momento de la entrega de la cosa, si fuese al contado; y en pagos, en el lugar y tiempo convenido si fuese a plazos.

- b) Recibir la cosa en el tiempo establecido. El comprador debe tener el cuidado de recibir la cosa, de lo contrario no es responsabilidad del vendedor los deterioros que sufra ni tampoco los gastos en que incurra para su conservación. Es importante transcribir el Artículo 1830 del Código Civil “El comprador está



obligado a recibir la cosa en el lugar y tiempo convenidos o en su defecto, en los legales, y si se rehusare sin justa causa recibirla o si por su culpa se demorare la entrega, correrán a su cargo los riesgos de la cosa y los gastos de su conservación y además el vendedor tendrá derecho de cobrar daños y perjuicios...”

1.11 La permuta

“El contrato de trueque o permutación es aquel por cuya virtud una de las partes se obliga a entregar a la otra una cosa con el fin de transferir el dominio de la misma a cambio de otras que en iguales circunstancias recibe de éstos”²⁹. Es el primer contrato que aparece en la historia de la humanidad, constituyó el medio rudimentario al alcance del hombre con el que obtenía los elementos necesarios para su existencia; al aparecer la moneda, nace la compraventa y como consecuencia, la permuta fue relegada a segundo plano e incluso se discutió si debía subsumirse dentro de la compraventa. Según el Artículo 1852 del Código Civil, “La Permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes transmite la propiedad de una cosa a cambio de la propiedad de otra. Cada permutante es vendedor de la cosa que da y comprador de la que recibe a cambio; y cada una de las cosas es precio de la otra. Este contrato se rige por los mismos principios del contrato de compraventa, en lo que fueren aplicables”.

²⁹ <http://html.rincondelvago.com/permuta.html>

1.11.1 Caracteres jurídicos de la permuta

El contrato de permuta es:

- a) Consensual: porque se perfecciona por el solo consentimiento de las partes, en el antiguo derecho romano era considerado un contrato real;
- b) Principal: porque es un contrato que subsiste por sí mismo;
- c) Bilateral: porque en la permuta, los contratantes se obligan recíprocamente los permutantes se obligan uno a entregar una cosa y el otro a entregar otra cosa;
- d) Oneroso: porque ambos contratantes resultan beneficiados económicamente; y,
- e) De ejecución instantánea: porque es un contrato que se agota en un solo acto.

1.11.2 Elementos Personales

En la permuta las partes que interviene son llamadas permutantes ya que ambos reciben cosas equivalentes y entregan lo mismo que hubiesen pactado, no es como la compraventa, que uno entrega la cosa y a cambio dinero, en este contrato entregan cosas, aunque se prevé la permuta estimada.



1.11.3 Elementos Reales

Entre los elementos reales del contrato de permuta están únicamente las cosas permutadas. Sin embargo existe la permuta estimada, figura en la cual se prevé el pago de cierta cantidad en dinero, siempre y cuando el valor pecuniario no exceda de la mitad de la cosa, pues de lo contrario se estaría ante una compraventa.

CAPITULO II

2 El Contrato de Promesa

Es un contrato por el cual una de las partes, o ambas, se obligan, a celebrar un contrato futuro el cual por alguna o algunas causas no pueden o no quieren celebrar en ese momento. A este contrato se le denomina también como preparatorio, antecontrato, precontrato y contrato preliminar. En este contrato siempre ha existido polémica respecto a que si es un contrato principal o bien accesorio, ya que es un contrato por el cual las partes se obligan para celebrar otro, en el transcurso del desarrollo de este estudio se llegara a una conclusión.

2.1 Historia del Contrato de Promesa

El Derecho Romano, no contó con una figura que sea un antecedente propio o directo del contrato de promesa, como es la figura de la compraventa, que si tiene antecedente, sin embargo si existieron figuras que se pueden describir como indicios o antecedentes no directos, por lo cual se desarrollaran algunos de ellos:

2.1.1 Las estipulaciones o stipulatio

Se dice que es un antecedente indirecto de la promesa, ya que era una forma de obligarse en el Derecho Romano, que afectaba a todos los habitantes, fueran o no

romanos de sangre, y era una fuente de las obligaciones de forma oral. Cabe indicar que de la stipulatio se desprenden varias formas, de la cuales es importante dar a conocer por ser de interés para este estudio:

i) Forma Promisoria. Esta es la forma que es más importante debido a su nombre promisorio que significa promesa, y no era más que, una pregunta que realizaban al sujeto pasivo, y si éste respondía, automáticamente quedaba obligado por la promesa.

En relación a esta forma se establece: “El estipulante podía preguntar ¿spondes?, ¿promitis?, ¿dabis? o ¿facies?, a lo que el promitente respondía spondeo, promitto, dabo o faciam.”³⁰. Así era como surgía el vínculo jurídico entre dos personas, basándose en una pregunta que realizaba una persona llamada estipulante a otra llamada promitente, quien era el que respondía y se obligaba prometiendo dar o hacer algo.

2.1.2 El pacto de Contrahendo y Mutuando

Así mismo el pacto de contrahendo y el pacto de mutuando, que eran pactos en virtud de los cuales se prometía una estipulación o la celebración de un contrato de mutuo,

³⁰ Herrera, Flavio; Curso de derecho romano tomo II, Pág. 17



pueden ser considerados como un antecedente del contrato de promesa, toda vez que eran actos jurídicos que preparaban la celebración de nuevos actos jurídicos, lo que constituye la característica básica del contrato de promesa.

2.2 Naturaleza del contrato de promesa

Al estudiar la naturaleza de este contrato se establecen las posturas que existen al respecto ya que en este estudio se tienen tres importantes teorías de la naturaleza del contrato, una de ellas es la que sostienen algunos autores indicando que el contrato de promesa no es autónomo, teoría negativa, la teoría positiva; y, la última de éstas es la intermedia.

2.2.1 Teoría Positiva

Esta teoría afirma la existencia del contrato de promesa como una figura independiente, que provoca el nacimiento de la obligación o prestación de celebrar un futuro contrato; es decir, una obligación de hacer. Si se incumple hay acción para compeler judicialmente a la emisión de dicha declaración de voluntad; en otras palabras, el que se ve afectado por el incumplimiento puede exigir la celebración del contrato o bien el pago de daños y perjuicios por dicho incumplimiento.



Esta teoría es la que adopta la legislación civil, de conformidad con el Artículo 1674 del Código Civil. La cual establece que el contrato de promesa es un contrato principal y que opera con todos los efectos jurídicos, de modo que el contrato de promesa está dotado de una propia vida jurídica con efectos independientes del contrato futuro debido a:

- Uno de sus efectos es obligarse a celebrar un contrato futuro.
- Otro es que el contrato futuro, no se celebra por que no se quiere o no se puede, en ese momento.
- Por lo que se concluye que este contrato goza de autonomía.

2.2.2 Teoría Negativa

Afirma o sostiene la inexistencia del precontrato, por la imposibilidad de obligarse a consentir en el futuro. También, porque no se puede compeler a celebrar en el futuro si se incumple, ya que el consentimiento o voluntad contractual debe ser espontáneo. De tal manera que solo se llegaría a indemnización de daños. De ahí que la primera etapa del contrato a celebrarse en el futuro es la promesa, es decir que no existe conceptualmente el precontrato, por lo que el contrato de promesa es uno solo con el contrato futuro a celebrarse, por ejemplo si es de compraventa, los contratantes consienten en un solo acto todos los puntos, negándose el contrato de promesa, quedando únicamente a la espera del complemento para su perfeccionamiento. Esta



fue una fuerte discusión o polémica al momento de promulgar el Código Civil Francés y esta teoría fue la adoptada por el mismo.

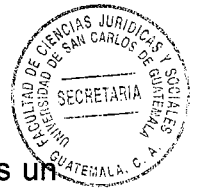
2.2.3 Teoría Intermedia

Esta teoría es llamada también teoría de la cooperación de Roca Sartre de España, la cual indica que el *contrahere* no es el consentir contractual, es decir para este contrato la parte no se obliga a celebrar un contrato a futuro, sino a desplegar la actividad necesaria para conclusión del contrato definitivo con arreglo a lo establecido, colaborar o cooperar en la formalización o complementación del contrato. No se necesita una nueva declaración de voluntad, ésta ya se emitió en el precontrato ya se dio el consentimiento del contrato futuro de una vez. Sólo falta desarrollar las bases futuras.

2.3 Definición del Contrato de Promesa

Como se indicaba anteriormente es un contrato por el cual dos personas se comprometen a celebrar otro contrato futuro, entre otras definiciones están: Sánchez Medal señala “Por el contrato de promesa se crea un estado de derecho preliminar para la celebración de otro contrato”³¹.

³¹ Sánchez Medal, Ramón; *De los contratos*, Pág. 137



Para el autor de Castro mencionado por Aguilar Guerra Vladimir: “El precontrato es un auténtico contrato con el que empieza un iter negocial complejo por lo que se deja a la iniciativa de una o ambas partes la puesta en vigor del contrato para un momento posterior”³².

De las definiciones anteriores se concluye que: i) Es un contrato cuyo fin inmediato es la celebración de un contrato futuro; ii) La promesa surge en virtud de no poseer, en ese momento, lo necesario para celebrar el contrato por el cual se están comprometiendo; iii) Se obligan a la celebración de cualquier clase y naturaleza de contrato; cualquier clase o naturaleza se refiere a que pudiera ser un arrendamiento o bien la prestación de un servicio, pero regularmente en el país de Guatemala se dan en masa los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles, lo cual es el punto central de de este estudio.

2.4 Características

Atendiendo a la historia y definiciones del contrato de promesa las características son:

- a. Es general: Regula toda promesa de celebrar un contrato, cualquiera que sea su naturaleza.

³² Aguilar; Ob. Cit; Pág. 321



- b. Es un contrato bilateral: Engendra obligaciones y derechos pecuniarios para ambas partes. Lo anterior, sin perjuicio que el contrato prometido pueda ser a su vez unilateral o bilateral; y de lo postulado por un sector de la doctrina, acerca de la promesa unilateral;
- c. Consensual. Este contrato es consensual debido al perfeccionamiento que se obtiene con el simple consentimiento de las partes; aunque, la obligación que nazca sea la celebración de un futuro contrato real;
- d. Principal. Debido a que este contrato subsiste por sí solo, no depende de ningún otro contrato para nacer a la vida jurídica; toda vez, que al celebrar éste se contraen derechos y obligaciones, en consecuencia este subsiste independientemente del contrato a que se obligan a celebrar, a diferencia de los accesorios que existe un principal y de éste depende otro como ejemplo se puede citar el subarrendamiento, dado que si el arrendamiento termina, aquel necesariamente tiene que dejar de existir. Mientras que la Opción, puede contener característica de Principal, si se celebra como tal, y puede ser también accesorio si las partes celebran un contrato teniendo a la Opción como una cláusula inmersa dentro de ese contrato, en esta situación la opción pasaría a ser como ya se dijo un contrato accesorio; dado que depende un contrato principal;
- e. El contrato de promesa es solemne o formal. Porque debe revestir ciertas formalidades para que nazca a la vida jurídica como es el caso del contrato de

promesa donde figuren bienes inmuebles, que deben constar en escritura pública y ser inscritos en el registro de la propiedad;

- f. Puede ser oneroso. Surge las obligaciones para ambas partes contratantes de cumplir con la celebración del contrato prometido por lo que se prevee provecho para ambas partes contratantes;
- g. Es un contrato conmutativo. La promesa es un contrato por el cual, desde el momento en que se perfecciona las partes conocen la certeza de las obligaciones y derechos que se repercuten del mismo.

2.5 Elementos

2.5.1 Personales.

Cuando se trata de una promesa unilateral se habla de que solo una de las partes se obliga y a ésta se le llama promitente; y, a la parte que no se obliga pero que tiene que aceptar la promesa se le llama beneficiario promisorio.

Al hablar de promesa bilateral como ya quedo establecido antes dos personas que se obligan a celebrar el contrato futuro, se les llama promitentes agregándose además el nombre del contrato que se celebrara en el futuro por ejemplo, promitente-comprador promitente-arrendador, entre otros.



2.5.2 Reales

El elemento real estrictamente en el contrato de promesa es el objeto del contrato, y el objeto es la celebración del negocio jurídico futuro, por el cual se están comprometiendo y obligando, al respecto del objeto del contrato el autor Viteri establece “La licitud del objeto del contrato de promesa, se determinará de conformidad con las estipulaciones y pactos del contrato definitivo que las partes se proponen celebrar”³³.

2.5.3 Elementos accidentales

Los elementos accidentales son todos aquellos que las partes estipulan, siempre y cuando no vayan en contra de la ley, del orden público ni de las buenas costumbres, se dice que son elementos que no son requisitos de validez del contrato ya que puede subsistir sin ellos. Al enumerar los elementos accidentales resulta que son la condición, el plazo, arras y cláusula penal.

2.5.3.1 Condición

La condición se define como aquel elemento accidental, que es un acontecimiento incierto y futuro; incierto porque depende de su cumplimiento

³³ Viteri; Ob. Cit; Pág. 4



para que surtan los efectos jurídicos y futuro porque se espera que ese momento llegue para establecer si surtirá sus efectos o no. Con este elemento el nacimiento o extinción de la obligación quedan supeditados al cumplimiento o no. Existe además clases de condiciones las cuales son: la condición suspensiva y la condición resolutive. La condición suspensiva, es el acontecimiento futuro e incierto del cual depende la adquisición un derecho o bien una obligación, es decir que los efectos jurídicos están a la expectativa de dicha condición.

La condición resolutive, es el acontecimiento futuro e incierto del cual depende la resolución o extinción de un negocio jurídico, en ese orden de ideas, es la situación de un acto jurídico cuyos efectos pueden cesar o bien eliminarse; asimismo, los efectos ya producidos por el acaecimiento de la condición resolutoria.

2.5.3.2 Plazo

Es el elemento accidental por el cual se puede establecer un tiempo determinado para el cumplimiento de la obligación, por lo que el plazo es un acontecimiento cierto y futuro. Se define como "El plazo jurídicamente es el tiempo legal o contractualmente establecido que ha de transcurrir para que se produzca un efecto jurídico, usualmente el nacimiento o la extinción de un

derecho subjetivo o el tiempo durante el que un contrato tendrá vigencia”³⁴.

Es inaceptable jurídicamente la creación o existencia de obligaciones indefinidas. Si se trata de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos no puede exceder de dos años, y que si el objeto mediato del contrato definitivo lo son otros bienes o prestaciones el plazo no puede exceder de un año.

2.5.3.3 Las arras

Las arras son el elemento del contrato por medio del cual las partes establecen una forma de garantía, para dar seguridad o certeza del cumplimiento de la obligación a la que se están comprometiendo; “Son un elemento accidental y no esencial del contrato, se incluyen por libre voluntad de las partes. Es una suma que una parte entrega a la otra como señal de cumplimiento.”³⁵.

Consecuentemente, existen dos clases de arras, las confirmatorias y las penitenciales.

Las arras Confirmatorias son aquellas que se entregan, confirmando como su nombre lo indica, el cumplimiento de la obligación; en otras palabras, como garantía del cumplimiento de la obligación.

³⁴ <http://es.wikipedia.org/wiki/Plazo> (1 de noviembre de 2011)

³⁵ <http://www.proyectosfindecarrera.com/definicion/arras.htm>



Las Penitenciales. Son aquellas que además de su entrega, esto quiere decir que primeramente son confirmatorias, y en caso de incumplimiento, se las quedara el que las haya recibido como pago a consecuencia de la negativa de cumplir la obligación; consecuentemente, es una forma de indemnizar el daño o perjuicio causado por el incumplimiento de la obligación.

2.5.3.4 La cláusula penal

Cláusula viene del latín claudere que significa cerrar, disposición particular, Penal viene de latín penare que significa pena, entonces la cláusula penal es aquella estipulación de forma anticipada que las partes pactan en un contrato en forma de indemnización, si se diera el caso del incumplimiento de alguna de las partes.

En la legislación guatemalteca está regulada en el Código Civil en un apartado pequeño el cual consta de los Artículos 1436 al 1442.

Se establece que los daños y perjuicios no necesitan probarse el Artículo 1439 "En caso de exigirse la indemnización, el acreedor no está obligado a



probar los daños y perjuicios, ni el deudor podrá eximirse de pagarla pretendiendo probar que no los hubo”.

2.6 Efectos

Como anteriormente quedo anotado el efecto del contrato de promesa es la obligación de las partes de la celebración del contrato futuro, de tal forma que una vez que se cumpla esta obligación, el contrato de promesa deja de existir en la vida jurídica pues se cumple con dicha obligación pasando a dar nacimiento a otro negocio jurídico; surtiendo sus consecuencias en cuanto a sus nuevos derechos y obligaciones. Así pues al incumplimiento de la celebración del contrato futuro pueden desprenderse diferentes acciones que más adelante se detallaran.

2.7 Modalidades

El contrato de promesa regulado en el Código Civil cuenta con que puede ser unilateral o bilateral. Será unilateral si la obligación recae únicamente sobre una de las partes contratantes; ejemplo de esta modalidad la obtenemos de Planiol, al establecer la



promesa de venta “Contrato por el cual una persona se compromete a vender a otra, una cosa, sin que esta consienta inmediatamente en comprarla”³⁶.

La promesa es bilateral, si ambas partes se obligan recíprocamente. Ejemplo diferente de lo que establecía Marcel Planiol, en un contrato de promesa de compraventa. En esta modalidad de promesa ambas partes se obligan, uno a pagar la cantidad establecida precio, por la cosa y el otro a entregar la cosa prometida y de la cual se recibió o recibirá el precio.

En el ordenamiento civil se encuentra que la promesa unilateral, está regulada como la Opción. La Opción es un contrato, pero permite celebrarlo como pacto accesorio, en otras palabras, es una cláusula, en la práctica jurídica del país, se da en los contratos de arrendamiento en virtud de la existencia de un plazo prolongado en el contrato de arrendamiento y que el arrendatario tiene esa alternativa de comprar.

³⁶ Planiol, Marcel; *Tratado elemental de derecho civil español*, Pág. 195



CAPITULO III

3. Desarrollo del contrato de promesa en Guatemala y el plazo del mismo.

3.1 Desarrollo del Contrato de Promesa en Guatemala

3.1.1 La Regulación del Código Civil.

Las instituciones del derecho en el país han surgido a raíz de la historia junto con el ordenamiento jurídico que está vigente, éstos constan de varios antecedentes de entre los cuales están: el romano-francés, el germano-alemán. En Guatemala el sistema que predomina es el romano-francés, aunque en la mayoría de las instituciones se tiene como antecedentes este sistema, también se cuenta con ciertos antecedentes del Germano.

Siguiendo con el análisis, en la época de la codificación, el antecedente trascendental y que ha sido guía para muchos ordenamientos jurídicos, es el gran Código Civil Francés en el año de 1804, conocido como el Código de Napoleón el cual constaba de 2281 Artículos.

En Guatemala se da la codificación unos años después de la independencia y hasta el momento se ha promulgado cuatro Códigos Civiles desde el Decreto 175 de 1877 que fue el primero, posteriormente el Decreto 921 de 1926, seguido del Decreto 1932 en el



año de 1933 y por último el Decreto Ley 106 de 1963, que ha sufrido numerosas reformas a través de los años.

3.1.2 Regulación del contrato de promesa

El contrato de promesa se encontró regulado desde el código de 1877. Ese código regulaba las obligaciones en un solo título que era el Título I del libro III el cual establecía el derecho de obligaciones y en el Título II que se encontraban tres grandes clasificaciones de los contratos que eran:

a) Contratos consensuales.

- Compraventa
- Promesa de venta
- Permuta
- Locación y Conducción
- Sociedad
- Transacción

b) Contratos aleatorios

- Apuesta y Juego



c) Contratos reales

- Mutuo
- Comodato
- Depósito
- Prenda

El contrato de promesa se encontraba regulado desde el primer Código Civil Decreto 175. Se cree necesario transcribir el apartado de la promesa, ya que de esa cuenta se llegara a establecer las diferencias entre esa época y la actual:

“Artículo. 1503.- La promesa recíproca de compraventa hecha en los casos respectivos conforme a las ritualidades que este Código fija para la venta, es obligatoria; pero no es venta ni transfiere el dominio, ni el riesgo o provecho al comprador;

Artículo. 1504.- Si en la promesa se da alguna cantidad por arras, cualquiera de las dos partes puede revocar su consentimiento, perdiendo las arras el que las dio, o devolviéndolas dobladas el que las recibió;



Artículo. 1505.- Si en la promesa recíproca de compraventa, se acordó alternativamente ò cumplir el convenio ò pagar una multa determinada en su cantidad, pagada ésta, cesa la obligación de cumplir lo prometido;

Artículo. 1506.- Cuando el acuerdo no fue alternativo, el que rehusare cumplir, vencido el tiempo designado en el convenio para la venta, será obligado a cumplir el contrato, al pago de la multa y al de las costas del juicio;

Artículo. 1507.- En la promesa de designará el tiempo dentro del cual debe verificarse la venta. Este tiempo no puede pasar de tres años, si la cosa es inmueble o derecho sobre inmueble, ni de un año si es mueble. Si no hay plazo convencional se entiende fijado el que se designa en este artículo.

Artículo. 1508.- Vencido el plazo convencional o en su efecto el legal, sin que se haya realizado la venta ni pedidose judicialmente el cumplimiento de la promesa por alguna de las partes, quedan éstas en adelante libres de toda obligación. En este caso, si hubo arras, las devolverá el que las recibió.”³⁷

³⁷ Decreto 175, Código civil de 1877.



En el Decreto 921 que en ese entonces sustituyó al 175 de 1877, no se reguló nada del tema que incumbe a este estudio ya que se promulgó únicamente un libro siendo ese el de las personas.

En el decreto 1932, que evolucionó en cuanto a los libros que contenía el primero y segundo códigos civiles ya que incluía tres libros, los cuales eran todo el contenido de los dos primeros libros que regulaba el Código de 1877, y el libro III quedó vigente desde aquella época y al que le dieron el nombre de Libro IV, en la edición del año de 1933.

Del análisis de la transcripción de la regulación del contrato de promesa, se concluye que no se regulaba la promesa como un contrato general porque únicamente, permitía celebrar contratos de promesa de compraventa, que es el objeto de este estudio, por lo que era muy limitada, permitía solo una acción para cada promitente, a uno le correspondía vender mientras que al otro únicamente comprar.

En otro de los artículos se regulaba la opción a los promitentes de revocar su consentimiento, con el simple hecho de haber aportado arras, si el que incumplía había dado arras, la penalización de su incumplimiento era la pérdida de sus arras; mientras que el otro que había recibido las arras, su incumplimiento era penalizado con devolver las arras que le dieron y pagar una suma igual a la de las arras, pagando en consecuencia el doble de las mismas.



Mientras que para la liberación de cualquiera de las partes, en el contrato si convenían en cumplir el contrato o bien pagar una multa, con el solo hecho de cancelar la multa liberaba a la persona del cumplimiento. Pero si las partes no llegaban a un acuerdo, el incumplimiento se penalizaba, con el cumplimiento del contrato futuro, al pago de la multa y además a las costas judiciales si llegaba hasta los tribunales de justicia.

Es de gran importancia discutir el artículo que regulaba el plazo, ya que se establecía un plazo diferente al actual, para los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles que no podía exceder de tres años; mientras que para los bienes muebles no tenía que pasar de un año, esta última disposición se encuentra vigente a la fecha.

Por último regulaba el vencimiento del plazo al cual habían arribado o bien el legal y no celebraban el contrato de compraventa, y si además no lo pedían judicialmente, las partes quedaban en plena libertad y si se habían entregado arras estas se tenían que devolver.

Como comentario de lo último no se daba un periodo de prescripción para que las partes pudieran hacer valer su derecho, si bien es cierto, se regulaba el plazo que podía durar la promesa, mas no el que tenían las partes para acudir a un Órgano Jurisdiccional y exigir el cumplimiento de la obligación.



3.1.3 Interpretación del articulado del contrato de promesa contenido en el Decreto Ley 106 Código Civil de Guatemala

Se inicia la interpretación con los principios del Código Civil Actual, es decir a la exposición de motivos del ordenamiento del Contrato de Promesa, la cual se transcribe a continuación:

“Artículo. 51. contrato de promesa y de opción. Está aplicado en el Código del 77 únicamente como promesa de venta y lo regula en los Artículos 1503 al 1508.

El derecho se ha ocupado de este contrato con amplitud y se ha discutido entre los autores su naturaleza jurídica y si es aceptable para toda clase de contratos. Opiniones en pro y en contra dejan, sin embargo, un criterio firme para su aceptación.

Roca Sastre dice que "el Derecho tiene que proporcionar una fórmula adecuada a las necesidades de la contratación; de modo que, ante la situación de querer vincularse las partes inmediatamente, y dada la imposibilidad de cerrar el contrato completo, el legislador debe subvenir a esta coyuntura y suministrar la figura que tiene tal necesidad, y que no es otra cosa que el precontrato o promesa de contrato" (Derecho Privado Vol. I, pág. 328). Y más adelante expresa: "Aunque la denominación



de precontrato puede sugerir la idea de que por sí mismo no constituye un contrato, no obstante es un verdadero contrato y no una mera figura antecontractual, propia de la fase de tanteos y tratos preparatorios de un contrato en cierne" (id., pág. 343).

El Código desarrolla el contrato de promesa y de opción en los Artículos 1674 á 1685, figurando como el primero de los contratos preparatorios.

Artículo. 52. Promesa. Se acepta que la promesa de celebrar un contrato futuro constituye un contrato de promesa y puede referirse a cualquier contrato cuya naturaleza lo permita.

"casi todos los contratos dice De Castro, citado por Castan, pueden ser objeto de la promesa; y en la práctica, los más corrientes son la venta, el arrendamiento, la constitución de derechos reales, el compromiso y la constitución de sociedad". (Castan, tomo IV, pág. 29).

Siendo la promesa un contrato perfecto, obliga a ambas partes cuando es bilateral, de manera que los contratantes se obligan recíprocamente a la celebración del contrato futuro y cualquiera de ellos puede requerir al otro el debido cumplimiento o la indemnización de daños y perjuicios.



Se fija el término de dos años, del cual no pueden exceder la promesa, si se tratare de bienes inmuebles y de un año si se tratare de otros bienes o prestaciones, pues es necesario hacer cesar la incertidumbre que se mantiene mientras no se decida si se realiza o no el contrato prometido.

Vencido el plazo convencional o el legal de dos años, cualquiera de las partes puede requerir el otorgamiento del contrato o demandar judicialmente al remiso para que el juez proceda, en su rebeldía, a realizar o desarrollar las bases aceptadas en la naturaleza del contrato ofrecido en la promesa, o el otorgamiento de la escritura en su caso; pero si la naturaleza del contrato ofrecido no lo permite, o si el demandante lo prefiere, podrá pedirse el pago de daños y perjuicios.

Artículo. 53. Opción. La promesa unilateral, que es la estipulación que una persona hace a favor de otra, sin que esta contraiga ningún compromiso, otorgándole la facultad de adquirir una cosa o un derecho, establece el contrato de opción, aunque también puede constituirse la opción como pacto accesorio de otro contrato. La aceptación del optante debe ser expresa y, por tratarse de un derecho personal, no se admite la cesión, a no ser que la acepte el promitente.

El optante, pues, adquiere, sólo él, la facultad de exigir el cumplimiento de la promesa, que debe ser la celebración del contrato prometido.



Según Alonso Moya, citado por Castán, los requisitos esenciales de la opción son los siguientes: 1º. Concesión por una parte a la otra de la facultad de decidir sobre la celebración o no del contrato principal, sin obligación alguna de ésta; 2º., concesión de modo exclusivo; 3º., por plazo cierto; y, 4º., sin otra condición que el propio juicio del optante. (Castán tomo IV, pág. 44).

Aunque la opción puede producirse con ocasión de cualquier contrato, es más frecuente en la compraventa y la naturaleza de este contrato permite que, en rebeldía del promitente, el juez podrá otorgar el contrato definitivo.

Tanto en el contrato de promesa bilateral como en el de opción, las partes pueden quedar liberadas si pasa el término y no se pide el cumplimiento ni se demanda el pago de la indemnización.

La Comisión Revisora expresa que con la reforma que introdujo en el Artículo 1684, se aclaró la duda que siempre ha despertado la aplicación del Artículo 1508 del Código civil vigente (de 1933) sobre cuándo debe pedirse judicialmente el cumplimiento de la promesa de contrato. La norma se redactó en estos términos: La opción para exigir el



cumplimiento de la promesa deberá entablarse dentro de los tres meses siguientes al vencimiento del plazo convencional o legal.”³⁸

La exposición de motivos antes transcrita ayuda a comprender mejor las razones que tuvo el legislador de cambiar la naturaleza de la promesa, es decir los fundamentos que ayudaron al autor a cambiar algunas deficiencias que poseían los artículos bajo los cuales se regía la promesa.

El apartado de la promesa empieza regulando las formalidades estableciendo, que se deben otorgar los contratos de promesa acorde a la forma del contrato futuro, es decir que si la promesa es la celebración de una compraventa, una de las formalidades de ésta, es en escritura pública y otra es que debe estar inscrita en el Registro de la Propiedad.

El siguiente artículo indica las modalidades de la promesa siendo estas, la promesa bilateral o unilateral. De la promesa bilateral surge el vínculo jurídico que se da entre las dos personas llamadas promitentes que se obligan tanto la una como la otra a la celebración del contrato futuro, dado que se dio una manifestación de voluntad, les da derecho a las partes exigir el cumplimiento de la obligación adquirida; por otro lado, la promesa unilateral, llamada por la legislación opción, que es la manifestación de voluntad de una de las dos partes a otorgar un contrato futuro.

³⁸ Salazar Gilberto, *Exposición de motivos del código civil de 1963*. Págs. 565 a 567



Para el Ordenamiento Civil, es imperativo que el optante tenga que dar a conocer su manifestación de voluntad de manera expresa, también se encuentra que no puede ceder su derecho de optante a otra persona, si no es con el consentimiento del promitente.

Así pues, que la promesa debe de llenar la forma del negocio jurídico futuro, regula expresamente el código, que se deben inscribir en el Registro de la Propiedad, toda obligación que se refiera a la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales sobre éstos, es importante, por la naturaleza de los bienes, y por la certeza y seguridad jurídica que deben tener las partes.

Con respecto al plazo, que es el tema fundamental de este estudio, el código establece que la promesa no puede exceder de dos años para el caso de los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, y de un año para los bienes muebles. Imperativamente el legislador deja previsto, la situación en que no se fijare plazo, es decir a falta de plazo convencional, se entenderá fijado el plazo que regula la ley, entiéndase que existe en este contrato un plazo legal. Ahora bien, qué hacer en el caso de incumplimiento de parte del promitente que se obliga a entregar la cosa o hacer algo, se encuentra en el Código Civil la facultad que tiene la persona legitimada de solicitar, que un juez cumpla con la formalidad para la entrega de la cosa, en rebeldía del obligado, pero está previsto un caso muy especial que es, que la cosa



haya pasado a manos de tercero de buena fe, entonces dada esta situación solo se compelerá al obligado a la cancelación de los daños y perjuicios causados.

La prescripción para el contrato de promesa es de tres meses, estableciendo, que una vez vencido, el plazo legal o bien el convencional, si no se acciona dentro de tres meses, las partes quedaran libres y si hubiesen entregado arras se devolverán.

También existe la figura de la multa, que es la cancelación de cierta cantidad de dinero, pero debe hacerse constar expresamente que es sin perjuicio del incumplimiento del contrato, porque de lo contrario se tendrá a la parte, que haga efectivo el pago, por liberada de toda obligación.

3.1.4 Diferencias entre el Código Civil de 1877 Decreto 176 y el Código Civil de 1963, Decreto Ley 106.

Del análisis el articulado de cada cuerpo legal, se llega a diferenciar varias situaciones las cuales son:

- a) El Código de 1877 como se indicó, regulaba la clasificación de los contratos en consensuales, reales y aleatorios, mientras que en el Código Civil de 1963 desapareció esta clasificación;



- b) En el primer Código Civil se regulaba la promesa, limitada a un solo contrato para celebrarse en el futuro, la promesa de compraventa, mientras que en el actual, se deja más amplia la regulación, al no limitarlo a un solo contrato ya que está abierta la manifestación de voluntad de las partes para obligarse a cualquier contrato futuro, siempre y cuando no vulnere la ley, el orden público y la moral;

- c) A raíz del análisis anterior también surge, que el Código de 1877 no regulaba la opción, dejando únicamente la promesa en la modalidad de bilateral; en el Código Civil vigente, se regulan ambas modalidades, las promesa bilateral como la unilateral u opción;

- d) La legislación civil de la época de 1877, no regulaba expresamente la forma de la promesa, mientras que la actual legislación establece la forma en dos Artículos el 1674, al decir que debe otorgarse en la forma exigida para el contrato futuro, y en el Artículo 1680, que si son bienes inmuebles deben inscribirse en el Registro de la Propiedad y por ende deben constar en escritura pública;

- e) El plazo legal en el anterior código era de tres años para bienes inmuebles y uno para bienes muebles, en base a lo anterior se concluye que esta figura jurídica era mejor que la actual, pues la actual solamente regula dos años, limitando un



poco más las posibilidades de los promitentes compradores, y para los muebles si afecta ya que quedo el mismo plazo; y,

- f) La prescripción no existía en el Código Civil anterior, este fue un significativo avance ya que, ahora existe el plazo de prescripción para quien no ejerce su derecho dentro de los tres meses, mas sin embargo se cree que es necesario ampliar este período, pues se vulneran los derechos de las partes que gozan de legitimación para recibir la cosa.

3.2 El plazo en el Código Civil guatemalteco

El Código del 1877, en la parte general, solamente tiene dos Artículos que se ocupan de esta materia, el Artículo 1451 y el Artículo 1452; aunque existen disposiciones dispersas en ciertos contratos, principalmente en el mutuo. Es aquí donde se encuentran los Artículos 1911, 1912, 1913, 1914, 1916, y en el comodato, los Artículos 1934, inciso 2o., 1935 y 1937, inciso 4o.

Las disposiciones de los Artículos 1279 a 1283 del Decreto Ley 106, Código Civil de 1963 contienen los principios que regulan el plazo en todo negocio jurídico, y salvo preceptos especiales, deberán fijarlo las partes; se presume por ley que se establece en favor del deudor, a no ser que conste expresamente o se deduzca del tenor del

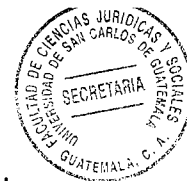


instrumento o de otras circunstancias, que fue convenido en favor del acreedor o de ambas partes, según el Artículo 1282 del Código Civil.

Se sostiene un criterio favorable al deudor, como parte débil del negocio, ya que las condiciones las impone el acreedor. En este medio parece que debe prevalecer la presunción en favor del deudor, pero los otorgantes decidirán expresamente lo que más les convenga. Sin embargo, aunque el deudor disponga del plazo, se mencionan tres casos en el Artículo 1281, en que pierde el derecho de utilizarlo y en tal situación, el acreedor puede darlo por vencido. No obstante hay ocasiones en que de la propia naturaleza del contrato se deduce que el plazo existe a favor del acreedor, sin que sea necesario expresarlo.

Si el plazo se fija para el cumplimiento de la obligación es evidente que no puede exigirse antes del vencimiento; pero si el deudor cumplió la obligación ignorando la existencia del plazo, tiene derecho a reclamar del acreedor los intereses o los frutos que éste hubiere percibido por el anticipo, pues al deudor corresponde esa utilidad; toda vez, que el plazo le permitía obtenerla.

El artículo 1283 contempla el caso de que no obstante deducirse del acto o contrato, que ha querido concederse plazo al deudor para el cumplimiento de la obligación, siempre que no aparezca señalado en el documento, será el juez el que lo fije si las partes no se ponen de acuerdo.



Con antelación se han expuesto las definiciones del plazo como elemento accidental del contrato de estudio y la diferenciación que se dio en la regulación actual y la que surgió en años anteriores, interesa ahora la clasificación propia del plazo, para el tema en desarrollo, es decir con qué clase de plazo cuenta el Contrato de Promesa de Bienes Inmuebles.

3.2.1 Clasificación del Plazo

3.2.1.1 De acuerdo a su fuente.

- a) Plazo Convencional. El plazo convencional es aquel que se da por la voluntad de las partes, es el término que establezcan las partes por el mutuo consenso, este se da en todos los contratos pero no puede ser superior al establecido en la ley, en determinados contratos.

- b) Plazo Legal. El plazo legal es aquel como su nombre lo indica el que establece el ordenamiento jurídico, éste término es el límite que las partes pueden fijar en aquellos contratos donde expresamente se regula;

- c) Plazo Judicial. El plazo Judicial es aquel que a falta del convencional y del legal, entra a regir éste y se encuentra plasmado en el Artículo 1283 de la Legislación Civil.

3.2.1.2 De acuerdo a sus efectos

- a) Suspensivo. El efecto suspensivo se da en el plazo como un acontecimiento futuro y cierto que suspende el cumplimiento de la obligación.
- b) Extensivo. Por otra parte el efecto extensivo es el acontecimiento futuro y cierto que extingue la obligación, de no exigirse su cumplimiento al final del término.

3.2.3 El plazo en el contrato de promesa de compraventa

El Artículo 1681 del Código Civil señala que la promesa de celebrar un contrato, no deberá exceder de dos años si se tratare de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos y el contrato deberá inscribirse, si los promitentes no fijan plazo se debe de tener por señalado el de dos años.

En virtud de lo señalado, puede afirmarse que la esencia del contrato de promesa es el fijar el plazo o condición que determinen la época, en la que se va a otorgar el contrato prometido, puesto que en caso de que las partes hayan omitido tal

estipulación, la promesa de contrato se tendrá por el plazo máximo que es de dos años.

Frente a esta realidad, existe una gran discusión doctrinaria, en cuanto a cuál es la naturaleza del plazo que se fija en la promesa de compraventa, es decir, si se trata de un plazo extintivo o un plazo suspensivo, cuestión que se tratara de dilucidar a continuación.

El plazo en el contrato de promesa es suspensivo, toda vez, que existe un plazo que determina el tiempo de duración del contrato en sí, pues caso contrario la promesa de contrato de compraventa sería inejecutable, puesto que sostener que el plazo es extintivo, implicaría que la promesa es exigible desde el momento mismo de su celebración hasta el acaecimiento del plazo extintivo, lo cual nos parece que atentaría contra la naturaleza misma de la contrato de compraventa de bienes inmuebles, que parte de la premisa de que al momento de su celebración no se puede o no se quiere celebrar el contrato prometido.

Sin embargo a lo anteriormente expuesto, se considera que al momento de elaborarse una promesa de contrato de compraventa de bienes inmuebles y con el propósito de cumplir a cabalidad lo establecido en el Artículo 1681 del Código Civil, se debe combinar un plazo suspensivo con otro extintivo, de tal manera que se fije con absoluta claridad la época en la cual se debe celebrar el contrato prometido.





CAPITULO IV

4 Conflictos y soluciones que surgen de la celebración del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles por la inobservancia del plazo legal.

4.1 Conflictos.

Entre los conflictos que surgen de la inobservancia del plazo legal en el contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles se desprenden.

4.1.1 Simulación de relativa.

Antes de entrar de lleno a este conflicto, es necesario dejar claro, que hay contratos de promesa, celebrados entre personas particulares que, si llenan todos los requisitos esenciales, pero dado el consumismo que ha invadido esta esfera, es importante establecer que la mayoría de estos contratos no llenan los requisitos como se establecerá.

Esta es una de las clases de simulación y es uno de los conflictos al respecto se dice que simulación relativa es “Realizar verdaderamente un acto pero bajo la apariencia de



otro de naturaleza distinta”³⁹. En la Legislación Civil se encuentra regulada en el Artículo 1285 en su parte conducente establece “... y es relativa cuando a un negocio jurídico se le da una falsa apariencia que oculta su verdadero carácter”.

De lo anterior queda claro que en los contratos llamados por las parte promesa de compraventa de bienes inmuebles, se da una simulación en virtud de existir todos los elementos que integran la compraventa a plazos.

Del estudio de algunos contratos de promesa de la práctica jurídica se concluirá cual es el espíritu del contrato celebrado, independientemente del nombre que las partes le consignent.

En las estipulaciones se consignan plazos que serán de cien meses o más, el precio es elevado en vista de no tener la liquidez necesaria, asimismo, la forma de pago se da por fracciones en forma mensual, los intereses que son excesivos, el incumplimiento que se prevé, perjudica a la parte más débil, y, los gastos administrativos y judiciales, todas estas estipulaciones pueden plasmarse en un contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles, debido a que la legislación no lo prohíbe, excepto el plazo que es de suma importancia para la diferenciación de un contrato de promesa y de una compraventa a plazos.

³⁹ Cesar Landelino, Franco López, El acto simulatorio y el fraude de ley, Pág. 101.

En el contrato de promesa se da la facultad para que las partes estipulen lo que crean conveniente siempre y cuando no contradigan el ordenamiento, en el ejemplo que se toma de base, se indica únicamente las estipulaciones generales, se determina el plazo, sin embargo este plazo es mucho más extenso de lo que permite el ordenamiento ya que en la promesa de compraventa de bienes inmuebles, se encuentra que son únicamente dos años. Significa entonces que las estipulaciones que se plasman en los contratos de este estudio, son contrarios a la ley, y sobre todo se lesionan los derechos de la parte promitente comprador. La forma de pago es una estipulación, que no es la mejor forma de pactarla, pues se obligan a realizar pagos mensuales y además el pago de los intereses y como antes se indicaba se ven lesionados los derechos de parte más débil, siendo el Promitente Comprador.

Del análisis anterior se puede extraer que, el espíritu del contrato que se celebra es un contrato de compraventa a plazos, ya que cumple con los elementos del mismo, además en la interpretación del contrato es necesario recurrir a la voluntad de las partes, apoyándose de la teoría subjetiva, así como de la objetiva por las estipulaciones plasmadas, es decir que se recurre a la teoría ecléctica para la interpretación de este contrato, por lo que, el nombre de promesa que las partes le consignan, solamente es la simulación de un contrato de Compraventa a plazos.

4.1.2 La promesa de compraventa de bienes inmuebles es un contrato por adhesión.

Por que se dice que es un contrato por adhesión, al analizar profundamente algunos los contratos de promesa se concluye que están inmersas las llamadas cláusulas abusivas, este es un conflicto muy importante y de gran trascendencia, que surge en los contratos de promesa; toda vez, que las partes no tienen la facultad de negociar las estipulaciones, ya que los contratos en los cuáles se obligan son formularios impresos. Es de suma importancia dejar claro que las inmobiliarias imponen modelos de contratos a los cuales las partes se pueden adherir según su capacidad económica, solicitando una gran cantidad de dinero, al cual le denomina enganche; de tal cuenta, que vulneran el principio de la autonomía de la voluntad, el de negociación de las partes, así como durante la vida del negocio jurídico, se ven lesionados los derechos de la parte contratante más débil, vulnerándose así la equidad y la justicia, principios del derecho en general.

4.1.3 La mala fe del promitente vendedor de hacer caer al promitente comprador en mora.

La mora no es más que el incumplimiento temporal de las obligaciones, existen dos clases de moras la mora solvens o mora del deudor, que generalmente existe por la falta de liquidez del mismo, y la mora accipiens o mora del acreedor, que en este tema de estudio es la que se da.

La mora accipiens es la mora culpable en la cual incurre el acreedor o sujeto activo, cuando no permite que el deudor haga efectivo, el cumplimiento de la obligación o cuando estando obligado a hacerlo, no le proporciona los medios al deudor.

En este estudio se detecta que en la contratación que se da, existe la intención de hacer caer en mora al Promitente Comprador, ya, que estando en tiempo para realizar la cancelación correspondiente, el sujeto activo se niega a recibirlo, a consecuencia de ello el promitente comprador se ve en la necesidad de iniciar con un incidente de consignación y así demostrar la culpabilidad del acreedor al no recibir dicha obligación.

Debido al incumplimiento solamente proceden dos situaciones, la primera que es el pago de los daños y perjuicios y la segunda que es la compensación de la mora, es decir que el acreedor no puede alegar mora en la misma obligación.

El Artículo 1411 del Código Civil establece: "Declarada válida la consignación, la obligación quedará extinguida desde la fecha en que se hizo el depósito y en consecuencia, los riesgos de la cosa pasan desde ese mismo día al acreedor".

4.1.4 El ejecutivo de obligación de escriturar ante una simulación de compraventa de bienes inmuebles.

Como se ha señalado con anterioridad la promesa de compraventa de bienes inmuebles es un contrato que simula a la compraventa de bien inmueble a plazos,



dadas estas circunstancias la parte obligada a pagar el precio a cambio de la entrega de la cosa, debe iniciar el ejecutivo de obligación de escriturar, la legislación procesal establece un apartado llamado ejecuciones especiales; dentro de las cuales está la ejecución de la obligación de escriturar en el Artículo 338 del Código Procesal Civil y Mercantil, el cual establece: “Si la obligación de escritura pública, al dictar sentencia haciendo lugar a la ejecución, el juez fijará al demandado el término de tres días para que la otorgue. En caso de rebeldía, el juez otorgará de oficio la escritura, nombrando para el efecto al notario que el interesado designe a costa de este último.”

Este artículo es el que se ajusta a este tema de estudio, dados los supuestos en la legislación sustantiva, pero en la práctica jurídica se vulneran estos supuestos, toda vez que la legislación prevé para el contrato de promesa de bienes inmuebles dos años, y para poder ejercer la acción de demandar el incumplimiento establece tres meses, como ya se anotó, la promesa es la simulación, pues le llaman promesa y el plazo legal es excesivo, pero si se atreven a demandar la prescripción alegando que la legislación es clara al establecer los tres meses para accionar un órgano jurisdiccional y que éste conozca del incumplimiento.

Durante esta investigación, se estableció que en la práctica específicamente en ciertos contratos que las partes le denominan promesa de compraventa, han llegado a juicios de ejecución de obligación de escriturar, y en uno de ellos, el sujeto pasivo de la obligación, se compromete a cancelar en cuotas las cuales se exceden de los dos años,



vulnerando así el plazo legal, finalmente una de las partes termina con su obligación de dar el precio de la cosa, pero la parte que se obligo a entregar la cosa no cumple.

Si bien es cierto, que la compraventa es consensual, que se perfecciona con que las partes se pongan de acuerdo en el precio y la entrega de la cosa, es decir que en el ejemplo anterior se da una compraventa a plazos perfecta, de tal cuenta que al no dictar sentencia donde proceda la escrituración se violenta los derechos del promitente comprador.

Es necesario transcribir un considerando y el por tanto de una resolución de amparo que se suscita en esta materia, tema del presente estudio, que acertadamente la Sala de apelaciones revoca la sentencia de primera instancia, concediendo que se otorgue la escritura traslativa de dominio, pero la Cámara de Amparo y Antejuicio de la Corte Suprema de Justicia otorga el amparo cambiando la resolución acertada de la Sala.

“07/07/2008 - AMPARO

1284-2005

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, CÁMARA DE AMPARO Y ANTEJUICIO:

Guatemala, siete de julio de dos mil ocho.

I) Se integra esta Cámara con los Magistrados suscritos. II) Se tiene a la vista para dictar sentencia el amparo solicitado por la entidad **CONSTRUCCION, URBANIZACION E INVERSION, SOCIEDAD ANONIMA, por medio de su Gerente General y Representante Legal Milton Estuardo Leiva Silva, contra la **SALA TERCERA****



DE LA CORTE DE APELACIONES DEL RAMO CIVIL Y MERCANTIL. El compareciente actúa bajo el patrocinio del abogado Roberto Siekavizza Álvarez.....

Considerando.....

-III-

Esta Cámara del estudio de los antecedentes del proceso, la acción de amparo y las normas aplicables al caso concreto arriba a la conclusión que la presente acción de amparo presentada por Construcción, Urbanización e Inversión Inmobiliaria, Sociedad Anónima, debe otorgarse, toda vez que la Sala Tercera de la Corte de Apelaciones del Ramo Civil y Mercantil, al emitir la sentencia de fecha catorce de octubre de dos mil cinco violó el derecho del debido proceso, de defensa y principio de legalidad, porque ignoró la intención de las partes contratantes, contenida en la escritura pública número doscientos cinco de fecha siete de diciembre de mil novecientos noventa y dos autorizada en esta ciudad por el Notario Alfonso Leonardo Álvarez y que contiene el contrato de promesa de venta de la finca número dos mil setenta y cuatro, folio ochenta y cuatro del libro dos mil trescientos ochenta y ocho, en la cual se establece claramente que la obligación de la promitente compradora es efectuar el pago en la forma, modo, lugar y tiempo señalados en dicho instrumento, entre cuyos requisitos se encuentra el pago la cantidad pactada de veinte mil quetzales mediante ciento veinte cuotas mensuales y consecutivas de quinientos ocho quetzales cada una, en las cuales se incluye el capital, e intereses del veintiocho por ciento anual, en cuotas niveladas, mas un porcentaje por administración de deuda y ha quedado establecido que la promitente compradora no ha completado el pago de la cantidad de cuotas a que se obligó. En todo caso el cambio de las condiciones originalmente pactadas pudo darse, como cualquier modificación de contrato, pero dicho acuerdo modificadorio tuvo que ser de



mutuo consentimiento y debió plasmarse en un documento en el que se consignaren las nuevas condiciones, incluyendo lo relativo a las cuotas y a los intereses.

Sobre la base anterior es oportuno señalar que en el proceso de amparo, las pretensiones del solicitante deben encaminarse a denunciar violación concreta y directa de preceptos constitucionales o legales, lo que fue observado y cumplido por la postulante.

Lo anterior señalado denota la existencia de una tesis fundada en la que la acción de amparo se pueda sustentar para otorgar la protección constitucional, por cuanto que se evidencia que con el actuar de la autoridad recurrida se está vulnerando el debido proceso, por lo que el actuar de la Sala reclamada se encuentra al margen de las atribuciones que las leyes le otorgan.

Para el caso que ahora se resuelve, la autoridad impugnada, al realizar las actividades contenidas en el Artículo 203 de la Constitución Política de la República de Guatemala, tales como la potestad de juzgar y promover la ejecución de lo juzgado, concluyó en la improcedencia del recurso de apelación interpuesto por la ahora amparista, revocando lo resuelto en la sentencia del veintiséis de agosto de dos mil cinco que declaró con lugar la excepción de falta de pago total de la obligación contraída por la parte actora, sin lugar las excepciones de demanda defectuosa, excepción de ineficacia del título que sirve de base a la presente ejecución, excepción de caducidad de la acción, excepción de falta de cumplimiento de la condición a que se encuentra sujeto el derecho que se hace valer, excepción de demanda existente de la resolución del contrato de promesa de compraventa, excepción de prescripción y excepción de incompetencia por razón de la cuantía, y declarando sin lugar la ejecución, pero al hacerlo violó los derechos denunciados por la amparista.

POR TANTO:

LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, CÁMARA DE AMPARO Y ANTEJUICIO, con base en lo considerado y leyes citadas al resolver, declara: **I) OTORGA** el amparo solicitado por Construcción, Urbanización e Inversión, Sociedad Anónima a través de su Gerente General y Representante Legal Milton Estuardo Leiva Silva. En consecuencia: **a)** deja en suspenso, en cuanto a la reclamante, la sentencia de fecha catorce de octubre de dos mil cinco, dictada por la Sala Tercera de la Corte de Apelaciones del Ramo Civil y Mercantil, dentro del expediente de apelación número doscientos ochenta y ocho – dos mil cinco; **b)** restituye a la postulante en la situación jurídica anterior a esa resolución; **c)** ordena a la autoridad impugnada resolver conforme a derecho y a lo aquí considerado, respetando los derechos y garantías de la postulante, bajo apercibimiento de imponer la multa de quinientos quetzales a cada uno de los Magistrados, en caso de no acatar lo resuelto dentro del plazo de tres días siguientes de haber recibido la ejecutoria y sus antecedentes, sin perjuicio de las responsabilidades legales correspondientes. **II)** No hay condena en costas. **III)** Oportunamente, remítase a la Corte de Constitucionalidad copia certificada del presente fallo, para los efectos contenidos en el Artículo 81 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad. Notifíquese, con certificación de lo resuelto, devuélvase los antecedentes al lugar de su procedencia, y en su oportunidad archívese.

Carlos Gilberto Chacón Torrebiarte, Magistrado Vocal Quinto; Luis Fernández Molina, Magistrado Vocal Segundo; Jorge Gonzalo Cabrera Hurtarte, Magistrado Vocal Séptimo; Rodolfo de León Molina, Magistrado Vocal Duodécimo. Jorge Guillermo Arauz Aguilar. Secretario de la Corte Suprema de Justicia.”



Este es un claro ejemplo de todo lo que se ha dicho de la violación a los derechos que tiene la parte promitente compradora.

Por lo antes expuesto y analizado se considera que estrictamente se debe reformar los artículos 1681, 1682 y 1684, por los siguientes motivos, el primero de los artículos citados, regula el plazo legal, surge la necesidad de la reforma de este artículo debido a la evolución que ha tenido, la obtención de bienes inmueble y por la carencia de liquidez, así mismo el segundo artículo citado, ya que en la actualidad las partes lo interpretan erróneamente, al designar un plazo convencional superior al permitido, siendo dicho plazo mayor a dos años, así mismo, el tercer artículo, se refiere a la acción para acudir a un órgano jurisdiccional, es de gran importancia ampliar este término por ser de carácter suspensivo extintivo ya que tendría que cumplirse el plazo de la promesa, debiendo transcurrir el tiempo suspensivo, es decir que finalizar la segunda, las partes pueden en cualquier momento solicitar el cumplimiento de la obligación, transcurrido este viene el extintivo que sería el ultimátum para exigir el incumplimiento de la obligación de alguna de las partes.

4.2 De la solución a los conflictos que surgen de la inobservancia del plazo legal del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles

4.2.1 Estrategias.

La solución a la problemática legal que inspira este trabajo de investigación, es la reforma de los artículos que regulan el plazo legal, el plazo convencional así como la

prescripción para accionar un órgano jurisdiccional y pedir el cumplimiento de la obligación, para evitar que los derechos, de las personas que de buena fe, actúan en la contratación civil de esta naturaleza, sean vulnerados como antes se ha mencionado.

Incitar al ente encargado de velar por los derechos de las partes que se adhieren a esta clase de contratos.

4.2.2 Supervisiones a cargo de la Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor.

Esta es una dirección que depende del Ministerio de Economía que tiene como fin según el Artículo 54 de la Ley de Atención y Asistencia al Consumidor: “Atribuciones. Son atribuciones de la Dirección: a) Velar por el respeto y cumplimiento de los derechos de los consumidores o usuarios y de las obligaciones de los proveedores....”

Por lo antes transcrito, la Dirección tiene que actuar de oficio, para que se den visitas a las inmobiliarias y controlar, si no se violentan los derechos de las partes contratantes, toda vez, que las promesas de compraventa de bienes inmuebles en la actualidad se dan a través de formularios impresos por las inmobiliarias.

Así mismo, se lleve un control de los formularios que estas empresas entregan a las partes contratantes y se establezca si cumplen con los parámetros exigidos por la

Dirección, y de encontrarse fuera de esos, se inicie procedimiento administrativo por el incumplimiento, para que no sea tan fácil entrar en contradicción con el orden público, la ley y la moral.

4.2.3 Propuesta de creación de ley

A raíz de lo expuesto en el tema de estudio se ha llega a la solución del mismo, que es la reforma de los artículos que regulan el plazo y la prescripción de la promesa de compraventa de bienes inmuebles, para lo cual la Universidad de San Carlos de Guatemala, como uno de los entes facultados, podría hacer valer el derecho que le asiste y que está consagrado en la Constitución Política de la República Artículo 174: “Iniciativa de ley. Para la formación de las leyes tienen iniciativa los diputados al Congreso, el Organismo Ejecutivo, la Corte Suprema de Justicia, la Universidad de San Carlos de Guatemala y el Tribunal Supremo Electoral”.

Es necesario invocar una parte del preámbulo de la Constitución que es: “Reunidos con el fin de organizar... afirmando la primacía de la persona humana como sujeto y fin del orden social” y para este efecto, se propone un proyecto de ley al honorable Congreso de la República de Guatemala, en el siguiente sentido:



HONORABLE PLENO

La Universidad de San Carlos de Guatemala en ejercicio del derecho de iniciativa de ley que confiere el artículo 174 de la Constitución Política de la República de Guatemala, se tiene el honor de proponer al Honorable Pleno del Congreso de la República de Guatemala, el proyecto de ley titulado "REFORMAS AL DECRETO LEY 106 CODIGO CIVIL DE GUATEMALA", a tal efecto, se sustenta la presente propuesta, en los siguientes términos:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Decreto Ley 106 regula específicamente el plazo legal del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles, sin embargo en la actualidad no se toma en cuenta este plazo, alegando que este mismo cuerpo legal establece un plazo convencional, aunado a ello, que durante su existencia únicamente sufrió una reforma en el año de 1963, reforma que se dio únicamente en cuanto a la generalidad y se restringió el plazo, ya que en un inicio únicamente se tenía regulada la promesa de venta y el plazo era de tres años.

Sin embargo, con el devenir del tiempo, con la práctica jurídica y con las necesidades que surgen entre los seres humanos, se da la obligación de cambiar circunstancias que en su momento se crearon, para ser actualizadas, como es el caso de los artículos 1681 que regula El plazo legal del Contrato de Promesa de Compraventa de Bienes



Inmuebles y Muebles, el cual no puede exceder de dos años para los primeros y de un año para los segundos, paulatinamente ha venido cambiando en la práctica jurídica estableciendo plazos convencionales que exceden los dos años.

Así mismo, regula la prescripción que existe para accionar un órgano jurisdiccional en caso de incumplimiento, pero éste no es acorde a lo que en la práctica se lleva a cabo, por ende es necesario ampliar este plazo de prescripción para salvaguardar los derechos de ambas partes contratantes.

Surge en la necesidad de regular una penalización justa, acorde a la intensión de las partes y siempre y cuando no se vulneren los derechos de cada una de las partes contratantes.

La iniciativa se concreta en el siguiente proyecto de ley:

DECRETO NÚMERO _____ - 2012

EL CONGRESO DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA

CONSIDERANDO:

Que el preámbulo de la Constitución Política de la República establece que “Reunidos en Asamblea Nacional Constituyente con el fin de organizar jurídica y políticamente al Estado; afirmando la primacía de la persona humana como sujeto y fin del orden Social”



CONSIDERANDO:

Que el Artículo 1681 del Decreto Ley 106 Código Civil regula un plazo legal, que en la práctica no se cumple, en virtud de la existencia de un precepto legal que establece un plazo convencional ambiguo, toda vez que no regula la prohibición expresa en el plazo convencional, y al momento de la interpretación surgen contradicciones; así mismo, que debe preverse una penalización al incumplimiento de las formalidades exigidas por la ley.

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política de la República en el Artículo 174, regula la facultad de la Universidad de San Carlos de Guatemala para proponer iniciativas de ley al Congreso de la República;

POR TANTO,

En ejercicio de las atribuciones que le confiere la literal a) del Artículo 171 de la Constitución Política de la República,

DECRETA:

Las siguientes:



REFORMAS AL DECRETO LEY 106 DEL JEFE DE GOBIERNO, CODIGO CIVIL

Artículo 1o. Se reforma el Artículo 1681 del decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno, Código Civil el cual queda así:

“El plazo del contrato de promesa no podrá exceder de diez años si se tratare de bienes inmuebles o de derechos reales sobre los mismo, y de dos años, si se tratare de otros bienes o prestaciones”

Artículo 2o. Se reforma el Artículo 1682 del Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno, Código Civil el cual queda así:

“Si no se fijare plazo convencional, se entenderá que las partes se sujetan al plazo señalado en el artículo anterior.

El plazo que fijen las partes no podrán ser mayor al establecido en este código.”

Artículo 3o. Se adiciona el Artículo 1683 bis, el cual queda así:

“Si el promitente probare que ha cancelado el precio de la cosa, y el obligado a entregar la misma no cumple, tendrá derecho a la escrituración o devolución del precio como a la cancelación de los daños y perjuicios.”

Artículo 4o. Se reforma el Artículo 1684 del Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno, Código Civil el cual queda así:

“La acción para exigir el cumplimiento de la promesa, deberá entablarse dentro del año siguiente al vencimiento del plazo convencional o legal.



Vencido el plazo a que se refiere le párrafo anterior para entablar la acción, sin que esta se haya ejercitado, las partes quedan libres de toda obligación. En este caso si hubo arras las devolverá quien las recibió.”

Artículo 5. Vigencia. El presente decreto entrará en vigencia a los ocho días de su publicación en el diario oficial.

Pase al Organismo Ejecutivo para su sanción, promulgación y publicación. Dado en el Palacio del Organismo Nacional, en la ciudad de Guatemala a los _____ días del mes de _____ de 2012.

Presidente de la República

Secretario

Secretario



CONCLUSIONES

1. En la actualidad para formalizar un contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles, en la mayoría de los casos, se ve alterado el término legal existente, siendo éste el de dos años; toda vez que las partes contratantes señalan plazos convencionales excesivos del límite legal, vulnerando de esa cuenta el orden público.
2. En la práctica jurídica se celebran negocios jurídicos, donde el objeto es la obtención de un bien inmueble y para tal caso se perfeccionan contratos a los cuales se les denomina promesa de compraventa de bienes inmuebles, mismos que no cumplen con los requisitos esenciales dado que son impresos en un formulario.
3. Los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles, denominados así por los contratantes, contiene cláusulas abusivas; toda vez que al ser impresos en formularios, la parte promitente comprador no puede negociar las cláusulas de este contrato, sino únicamente tiene la opción de escoger que plan de financiamiento es más adecuado.
4. En el contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles, debe regir el principio de la autonomía de la voluntad, sin embargo está siendo invadido por el consumismo obligando a las partes a dejar a un lado ese principio y con él todas



las obligaciones que se desprenden del contrato, dando como resultado los juicios de ejecución de escriturar .

5. La regulación del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles se ve afectada, por el devenir del tiempo pues éste cada vez evoluciona más y la norma se queda estancada, situación por la cual las partes contratantes se ven en la necesidad de celebrar contratos que salen del ordenamiento, dando margen a la violación de los derechos.



RECOMENDACIONES

1. Que los notarios, en el ejercicio de su profesión sean consientes y actúen con profesionalismo ante los requerimientos de los clientes asesorándolos de tal manera que los contratantes estén sabidos de las consecuencia jurídica que implican la celebración de un contrato donde no se cumplan con el plazo legal regulado.
2. Que el Ministerio de Economía delegue funciones específicas a la Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor, a efecto que ésta cree ventanillas para la denuncia de violaciones a los derechos de la parte contratante que fuera afectada por esta clase de contratación.
3. Que la Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor emita autorizaciones administrativas en las cuales se autoricen y se garanticen los derechos de los contratantes, en cuanto a los formularios en los cuales se formalizan los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles; así como que se lleve un registro de los mismos.
4. Que los Jueces analicen los procesos que surjan de la inobservancia de los requisitos esenciales y por ende las obligaciones que de éstos se desprenden, que utilicen los diferentes métodos para interpretar el contrato que se quiso



celebrar, en otras palabras que se auxilien de los métodos para la interpretación de los contratos.

5. Que la Universidad de San Carlos como ente facultado por la Constitución de la República, con iniciativa de ley, presente al Congreso de la República el proyecto de ley en el cual se reformen artículos, referentes al plazo legal, al incumplimiento y a la prescripción que están reglados actualmente en el apartado del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles.



BIBLIOGRAFÍA

AGUILAR GUERRA, Vladimir Osman. **El negocio jurídico**. 4ª. ed.; Guatemala: (s.e.), 2007

ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Artori, **La auto -contratación o el acto jurídico consigo mismo-**. Santiago: (s.e.), 1931.

ALVEÑO HERANDEZ, Marco Aurelio y Luis Ranferi Diaz Menchu. **Apuntes de derecho romano**. Guatemala, Guatemala: Ed. Estudiantil Fenix, 2004.

BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel y HARLA, sociedad anónima. **Obligaciones civiles**. 3ª. ed.; México D.F., Ed. Industria, 1984.

BONIVENTO JIMÉNEZ, Javier. **El contrato de promesa**, Imprenta Fantasía, (s.l.i.). (s.e.), (s.f.),

BORJA SORIANO, Manuel. **Teoría general de las obligaciones**. México; Ed. Porrúa, S.A.: (s.f).

BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. 4ª. ed.; Guatemala, Guatemala, Ed. Ed. Estudiantil Fénix: enero 2006.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. 1 al 4 t.; 14ª. ed.; Buenos Aires, Argentina: Ed.; Heliasta, S.R.L., 1979.

CAMUS, E. F. **Curso de derecho romano VI**, doctrina del negocio jurídico. Cuba: Universidad de la Habana, (s.e.), 1943.



CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español común y floral**. 3t.; 10ª. ed.; Madrid, España: Ed. Recus, sociedad anónima; 1967.

CONTARINO, Silvia. **Contratos civiles y comerciales**. Desalma, Buenos aires Argentina:(s.e.) Junio 2000.

COVIELLO, Nicolás. **Doctrina general del derecho civil**. 4ª. ed.; unión tipográfica. México: Ed. hispano americana, 1949.

Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española. 19ª. ed.; 2t. Madrid, España: Ed. Calpe. S. A., 1995.

ESPÍN CANOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**. 3 vol.; 4ª. ed.; Madrid España, Ed. Revista de Derecho Privado; 1975.

FRANCO LÓPEZ, Cesar Landelino. **El acto simulatorio y el fraude de ley**. Guatemala, Guatemala: Ed. Fenix. 2008.

GUTIERREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. **Derecho de las obligaciones**. (s.l.i.), (s.e.), (s.f.).

HERRERA, Flavio. **Curso de derecho romano**, tomo II, de las obligaciones; Guatemala, Guatemala: Tipografía el Liberal Progresista. 1941.

LOPEZ MAYORGA, Leonel Armando. **Introducción al Estudio del Derecho I**; 4a. ed.; Guatemala, Guatemala: Ed. Lovi; 2004.

MEJÍA ORDOÑEZ DE ESCOBAR, Mirna Estela. **El negocio jurídico**, su forma. Universidad de San Carlos de Guatemala, (s.e.), Guatemala: 1978.



OSPINA FERNANDEZ, Guillermo y Eduardo Ospina Acosta. **Teoría general de los actos o negocios jurídicos**. 2ª. ed.; Colombia: Ed.; Temis librería, 1983.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Buenos, Aires Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L., 1981.

PETIT, Eugéne. **Tratado elementos de derecho romano**. México: Ed. nacional, 1976.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. 3ª. ed.; 2t. Madrid Ed. Pirámide, S.A., 1976.

ROCA MENÉNDEZ, Manuel Vicente. **Las obligaciones civiles**. Guatemala: (s.e.), febrero de 2006.

ROCA MENÉNDEZ, Manuel Vicente. **Derecho de obligaciones**, de los contratos en particular, Guatemala: (s.e.), julio de 2006.

ROJINA VILLEDAS, Rafael. **Derecho civil mexicano**; Tomo 6º, contratos volumen I, 2º México, Ed. Cultura, 1954.

ROCHA DIAZ, Salvador, **El contrato de Promesa**, <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/jurid/cont/6/pr/pr19.pdf>

VÁSQUEZ ORTIZ, Carlos Humberto, **Derecho civil III**, obligaciones I. Guatemala, Febrero 2001.

VÁSQUEZ ORTIZ, Carlos Humberto, **Derecho civil IV**, obligaciones II. Guatemala, febrero 2001.



VILLEGAS LARA, René Arturo. **Derecho mercantil guatemalteco**. 3t.; 5ª. ed.; Guatemala: Ed.; Universitaria, 2002.

VITERI ECHEVERRIA, Ernesto R. **Los contratos en el derecho civil guatemalteco**, parte especial; 2ª. ed.; Guatemala, Guatemala: Ed. Instituto de Investigaciones Jurídicas URL. 2001.

VODANOVIC H., Antonio. **Curso de derecho civil II**. 2ª. Ed.; Santiago de Chile. Ed. Jurídica ConoSur Ltda. 2001.

LEGISLACIÓN:

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

Código Civil. Decreto Gubernativo 175, 1877.

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

Código Procesal Civil y Mercantil. Enrique Peralta Aturdía, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 107, Guatemala, Guatemala, 1963.

Código de Comercio. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 2-70, 1971.

Ley de Protección al Consumidor y Usuario. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 0006-2003,