

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



**ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS CAUSALES DE DESAHUCIO EN EL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN GUATEMALTECA**

LETICIA ELISA PUNTÍ PÉREZ

GUATEMALA, ABRIL DE 2013

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

ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS CAUSALES DE DESAHUCIO EN EL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO DE CONFORMIDAD CON LAS LEGISLACIÓN GUATEMALTECA

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

LETICIA ELISA PUNTÍ PÉREZ

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, abril de 2013

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

DECANO: Lic. Avidán Ortiz Orellana
VOCAL II: Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi
VOCAL III: Lic. Luis Fernando López Díaz
VOCAL IV: Br. Victor Andrés Marroquín Mijangos
VOCAL V: Br. Rocael López González
SECRETARIO: Licda. Rosario Gil Pérez

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Luis Emilio Orozco Piloña
Vocal: Eric Fernando Rosales Orizabal
Secretario: Daniel Mauricio Tejeda Aystas

Segunda Fase:

Presidente: Rafael Otilio Ruiz Castellanos
Vocal: Marco Tulio Pacheco Galicia
Secretario: Pedro José Luis Marroquín Chinchilla

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

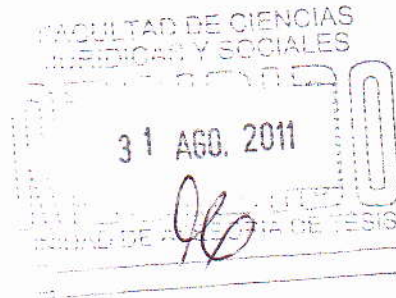
Lic. José Andrés Villatoro Reyes
ABOGADO Y NOTARIO



Guatemala, 29 de agosto del año 2011

Licenciado

Carlos Manuel Castro Monroy
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su Despacho.



Señor Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis:

Le doy a conocer que procedí a la asesoría de tesis de la bachiller Leticia Elisa Puntí Pérez, según nombramiento del despacho a su cargo de fecha dieciocho de mayo del año dos mil diez; intitulada: **“ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS CAUSALES DE DESAHUCIO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN GUATEMALTECA”**. Después de la asesoría prestada, le hago saber:

- 1) La tesis tiene un contenido científico y técnico, que se relaciona con la importancia de analizar las causales de desahucio en el contrato de arrendamiento.
- 2) Durante el desarrollo de la tesis se utilizaron los métodos y las técnicas de investigación acordes. Los métodos utilizados fueron: analítico, el cual dio a conocer el contrato de arrendamiento; el sintético, indicó las causales de desahucio; el inductivo, estableció sus características; y el deductivo, indicó su regulación legal. En la elaboración de la misma, se emplearon las técnicas de fichas bibliográficas y la documental, con las cuales se recolectó la información doctrinaria y jurídica suficiente y actualizada.
- 3) La redacción de la tesis, se llevó a cabo empleando un lenguaje apropiado. Los objetivos, dieron a conocer la importancia del análisis del contrato de arrendamiento, en el que dos partes se obligan recíprocamente, una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar un precio determinado.
- 4) La tesis contribuye científicamente a la sociedad guatemalteca, y el trabajo llevado a cabo por el sustentante analiza la problemática de actualidad.

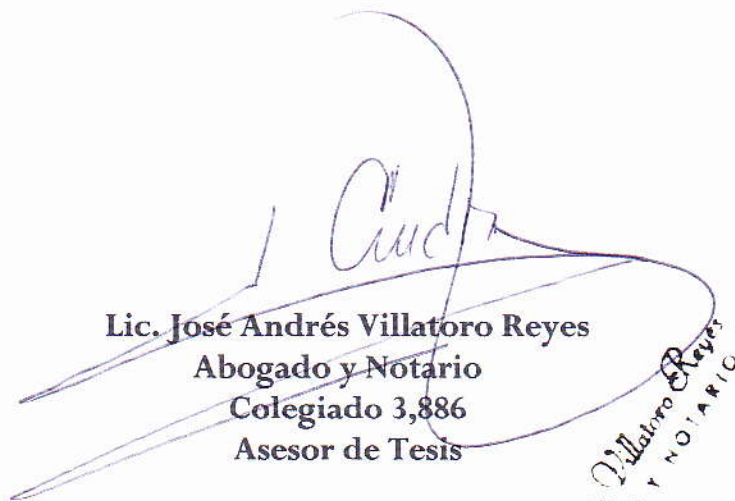


Lic. José Andrés Villatoro Reyes
ABOGADO Y NOTARIO

- 5) Las conclusiones y recomendaciones de la tesis, tienen congruencia con los capítulos desarrollados. Personalmente me encargué de guiarla durante las etapas respectivas al proceso de investigación, empleando los métodos apropiados, que permitieron la comprobación de la hipótesis formulada, relacionada con las causales de desahucio en el contrato de arrendamiento; según la legislación civil vigente en Guatemala.
- 6) La bibliografía empleada es la adecuada y se relaciona directamente con el trabajo de tesis y con el contenido de los capítulos desarrollados.

La tesis reúne los requisitos legales del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, motivo por el cual emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para que pueda continuar con el trámite respectivo, para evaluarse posteriormente por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis, previo a optar al grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Atentamente.


Lic. José Andrés Villatoro Reyes
Abogado y Notario
Colegiado 3,886
Asesor de Tesis

José Andrés Villatoro Reyes
ABOGADO Y NOTARIO

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, seis de septiembre de dos mil once.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A): **MARCO VINICIO GONZÁLEZ DE LEON**, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante: **LETICIA ELISA PUNTÍ PÉREZ**, Intitulado: "ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS CAUSALES DE DESAHUCIO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN GUATEMALTECA".

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


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

cc. Unidad de Tesis
CMCM/ jrveh.



Lic. Marco Vinicio González de León
Abogado y Notario
Colegiado 6412

Guatemala, 22 de septiembre del año 2011

Lic. Carlos Manuel Castro Monroy
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su Despacho.



Estimado Licenciado Castro Monroy:

Le informo que de conformidad con el nombramiento emitido por el despacho a su cargo de fecha seis de septiembre del año dos mil once, procedí a la revisión del trabajo de tesis de la bachiller Leticia Elisa Puntí Pérez, con carné 200140935 que se denomina: **“ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS CAUSALES DE DESAHUCIO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN GUATEMALTECA”**. Después de la revisión encomendada, le doy a conocer lo siguiente:

1. El contenido de la tesis es científico y técnico, además la ponente utilizó la legislación y doctrina acordes, redactando la misma de forma adecuada, empleando un lenguaje apropiado y se desarrollaron de manera sucesiva los distintos pasos correspondientes al proceso investigativo.
2. Los métodos que se emplearon fueron: analítico, con el que se dieron a conocer las causales del desahucio en el contrato de arrendamiento; el sintético, indicó sus características; el inductivo, estableció sus efectos, y el deductivo señaló la normativa vigente. Se utilizaron las siguientes técnicas de investigación: fichas bibliográficas y documental, las cuales fueron de utilidad para la recolección de la información actual y suficiente para el desarrollo de la tesis.
3. La redacción utilizada es la adecuada. Los objetivos determinaron y establecieron la importancia del contrato de arrendamiento. La hipótesis formulada fue comprobada, dando a conocer las causales de desahucio en el mismo.
4. El tema de la tesis es una contribución científica y de útil consulta tanto para profesionales como para estudiantes, en donde la ponente señala un amplio contenido del tema en estudio.
5. Las conclusiones y recomendaciones se redactaron de manera sencilla y constituyen supuestos certeros, que dan a conocer la problemática actual.




Lic. Marco Vinicio González de León
Abogado y Notario
Colegiado 6412

6. Se empleó la bibliografía adecuada y de actualidad. A la sustentante le sugerí diversas enmiendas a su introducción y capítulos, encontrándose conforme en su realización; siempre bajo el respeto de su posición ideológica.

La tesis desarrollada por la sustentante cumple con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo que emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para que pueda continuar con el trámite respectivo, para evaluarse posteriormente por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis, previo a optar al grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Atentamente.



Lic. Marco Vinicio González de León
Revisor de Tesis
Colegiado 6412

4ª avenida 3-51 Zona 12 Colonia Guajitos
Tel. 53185208

LICENCIADO
Marco Vinicio González de L.
ABOGADO Y NOTAR



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Edificio S-7, Ciudad Universitaria
Guatemala, Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, dos de marzo de dos mil doce.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante LETICIA ELISA PUNTÍ PÉREZ titulado ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS CAUSALES DE DESAHUCIO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN GUATEMALTECA. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

LEGM/sllh.



DEDICATORIA

A DIOS:

Gracias por concederme la vida, la sabiduría, los éxitos que día a día me brinda, especialmente por este logro, a Él dedico este éxito.

A MIS HIJOS:

Selvin Isai y Ángel Adrian, porque son el regalo *máspreciado de Dios y por ser la razón de vivir* cada momento de mi vida, los amo.

A MIS PADRES:

Ignacia Pérez de León y Abraham Puntí, agradecimiento especial por haberme dado la vida.

A MIS ABUELOS:

Antonio Vicente Gómez y Juana de León, por haberme enseñado el camino del bien, por todos los esfuerzos, sacrificios y los sabios consejos que me ayudaron a lograr este éxito. Dios les bendiga.

A MIS TÍOS:

Balbina, Matilde, Marcelo, Héctor (Q.E.P.D.), David, Carmen, Silvia, especialmente a Lorenzo y Balvina, por su comprensión, apoyo absoluto, les dedico este triunfo.

A MIS HERMANOS:

Abraham y Melvin, por su amor fraternal.



A MIS SOBRINOS:

Como ejemplo a superar, no importando los obstáculos que nos presente la vida.

A MIS PRIMOS:

Agradecimiento especial para todos, principalmente a Maribel.

A MIS AMIGOS:

Bilma, Paola, Lissette, Lesbia, Sandra, Silvia, Mirna, Velvet, Lorena, Rosalinda, Candy, Andrea, Lilian, Dyrin, Luis, Rolando, Mario, Antonio, James, Jaime y Hugo, gracias por su apoyo y amistad.

A:

La Universidad de San Carlos de Guatemala y a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

AGRADECIMIENTO:

A los profesionales del derecho: Marco Vinicio González, José Villatoro, Josué Baquix, Ruth García, Julio Silva, Javier Romero, por haber compartido sus conocimientos académicos, éticos y profesionales.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

1. Derecho civil.....	1
1.1. Definición.....	1
1.2. Reseña histórica.....	2
1.3. Contenido	11
1.4. Características.....	13

CAPÍTULO II

2. Negocio jurídico.....	15
2.1. Concepto.....	18
2.2. Caracteres.....	18
2.3. Clases.....	19
2.4. Elementos.....	21
2.5. Causas de invalidez	21
2.6. Dolo, miedo y violencia.....	22
2.7. Reserva mental.....	24



	Pág.
2.8. Simulación.....	25
2.9. Negocios jurídicos condicionales.....	27
2.10. Revocación.....	29
2.11. Objeto de la estructura del negocio jurídico.....	31

CAPÍTULO III

3. El contrato.....	41
3.1. Conceptualización	42
3.2. Reseña histórica.....	43
3.3. Elementos.....	44
3.4. Requisitos.....	45
3.5. Formación.....	48
3.6. Efectos de los contratos.....	51
3.7. Efectos de los contratos para terceros	51
3.8. Garantía.....	52
3.9. Interpretación.....	53
3.10. Responsabilidad contractual.....	56
3.11. Clasificación.....	57



CAPÍTULO IV

4. Análisis jurídico de las causales de desahucio en el contrato de arrendamiento de acuerdo a la legislación vigente.....	63
4.1. Definiciones doctrinarias de contrato de arrendamiento.....	65
4.2. Definición legal.....	66
4.3. Breve reseña histórica	67
4.4. Características.....	69
4.5. Elementos.....	70
4.6. Obligaciones y derechos de las partes	73
4.7. Terminación del contrato de arrendamiento	79
4.8. Las causales de desahucio en el contrato de arrendamiento.....	84
CONCLUSIONES.....	89
RECOMENDACIONES.....	91
BIBLIOGRAFÍA.....	93

INTRODUCCIÓN



El tema de la tesis se eligió, debido a la importancia de analizar la falta de un acuerdo entre arrendante y arrendatario para terminar un contrato de arrendamiento, el mismo tiene que pasar a los tribunales para que sea el juez civil quien defina la finalización del contrato de arrendamiento, el cual comienza con los planteamientos de las partes, o sea, del demandante y demandado.

Los objetivos determinaron la importancia de que el debate de fondo del litigio se resume, buscando que se determine entre las partes litigantes si existe o no un contrato de arrendamiento. Si la respuesta es afirmativa, se determina cual es el contenido fundamental de la relación contractual. Especialmente, cuáles son las características del contrato, en lo correspondiente a la procedencia de un desahucio; y por las precisiones que esta causal de terminación tiene que contener. A consecuencia de las especificaciones, ha de concluirse si procede o no el desahucio, antes de retirar al arrendatario si no abandono fuera del inmueble arrendado. La hipótesis formulada se comprobó al determinar la misma la importancia de los derechos y de las obligaciones a las cuales se encuentran sometidas las partes en el contrato de arrendamiento.

Es fundamental establecer fehacientemente si el contrato celebrado fue pactado con duración indefinida o por plazo fijo. También, la fecha en que se inició el referido contrato, para poder con ese dato. Se tiene que fijar el plazo que la ley le tiene que conferir al arrendamiento para abandonar el inmueble.



Ello último, debido a que conforme la ley aplicable, ese plazo es dependiente del tiempo de duración que en definitiva haya tenido el contrato. Es por lo anotado, que se buscó para la realización de la tesis, estudios relativos sobre la naturaleza jurídica de las obligaciones surgidas del arrendamiento y de su terminación, de conformidad a la legislación civil vigente en Guatemala, lo cual permitirá con los elementos centrales que tienen el establecimiento a su cargo, como juristas los elementos centrales que tienen que regularse en un contrato de arrendamiento; para que cuando suceda un controversia.

Para llevar a cabo la presente tesis se utilizaron los métodos analítico, sintético y deductivo. También se utilizaron las técnicas de investigación bibliográfica y documental.

El desarrolló de la tesis se llevó a cabo en cuatro capítulos; el primero se refiere al negocio jurídico; el segundo indica la importancia del contrato en Guatemala; el tercero señala lo referente a la negociación contractual; y el cuarto capítulo determina un análisis jurídico de las obligaciones del contrato de arrendamiento y su terminación de conformidad con la legislación civil guatemalteca.

La tesis constituye un aporte científico para la sociedad guatemalteca y es de útil consulta para profesionales y estudiantes de derecho, al indicar las causales de desahucio de conformidad a la legislación civil del país.

CAPÍTULO I



1. Derecho civil

Derecho civil es el conjunto de preceptos jurídicos, que regulan y determinan las relaciones de asistencia, autoridad y obediencia entre los miembros de una familia y las que existen entre los individuos de una sociedad; para la protección de sus intereses particulares.

“El derecho civil es el conjunto de principios y normas jurídicas, que regulan las relaciones personales o patrimoniales entre personas privadas y públicas, tanto físicas como jurídicas, de carácter privado y público o incluso entre las últimas; siempre que actúen desprovistas de *imperium*”.¹

1.1. Definición

“Derecho civil es el conjunto de principios y normas jurídicas, que regulan las relaciones más generales y cotidianas de la vida de las personas, considerando a las personas en cuanto tales, como sujetos de derechos, o como aquellas que rigen al hombre como tal, sin consideración de sus actividades peculiares, que regulan sus relaciones con sus semejantes y con el Estado, cuando éste actúa en su carácter de simple persona

¹ Espín Canovas, Diego. **Manual de derecho civil**, pág. 40.



jurídica y en tanto esas relaciones tengan por objeto satisfacer necesidades de carácter genéricamente humanas”.²

“El derecho civil, es el conjunto de normas reguladoras de las relaciones ordinarias y más generales de la vida, en que el hombre se manifiesta como sujeto de derecho y miembro de una familia, para el cumplimiento de los fines individuales de su existencia; dentro del concierto social”.³

“Derecho civil es el conjunto de normas, técnicas y doctrinas dedicadas a la regulación de los aspectos más fundamentales de la vida humana: persona, familia y patrimonio. Además, determina las consecuencias esenciales de los hechos principales y actos de la vida humana y la situación jurídica del ser humano en relación con sus semejantes o en relación con las cosas”.⁴

1.2. Reseña histórica

Para dar una explicación de la evolución conceptual del derecho civil, es importante remontarse a Roma. En la misma se distinguía claramente entre el *ius civile* y el *ius gentium*. El primero, era referente al derecho utilizado por los romanos, entendido no

² Guillén, Antonio. **Sistema de derecho civil**, pág 56.

³ Ripert, Jorge. **Tratado práctico de derecho civil**, pág 60.

⁴ Pérez Vargas, Vinicio. **Derecho civil**, pág 78.



como una imposición, sino como un privilegio; y el segundo, era relacionado al derecho común de todos los hombres sin distinción de nacionalidad.

“El *ius gentium*, se refiere a un sistema estrictamente romano para dar tratamiento jurídico a las relaciones entre romanos y extranjeros, sistema que sería producto de la expansión económica y militar del pueblo romano o *civitas*”.⁵

“El *ius pretorium* significa la renovación del *ius civile*, provocada por las nuevas necesidades y por los nuevos hechos. El pretor no creaba el derecho, sólo declaraba como entendía el derecho y los principios que seguiría en el ejercicio de las funciones asignadas”.⁶

El *ius civile*, como derecho del *cives*; o sea del ciudadano romano, no se identifica con el derecho privado. Es cierto que la construcción romana construyó preferentemente a las instituciones privadas, pero dentro del *ius civile*; existen instituciones que son extrañas al derecho civil.

Ese núcleo de principios de carácter general, se encuentra ensanchado a lo largo de la historia romana naciendo un *ius civile novum*, por obra de las normas jurídicas, plebiscitos y senadoconsultos.

⁵ *Ibid*, pág 80.

⁶ *Ibid*, pág 90.

a) Derecho civil en la Edad Media: con la invasión de los pueblos bárbaros, da inicio la Edad Media. Pero, el derecho romano seguía sobreviviendo en la práctica de los pueblos dominados; con gran influencia en las leyes de los pueblos invasores.

Durante muchos años, no existió más derecho que la costumbre, el fuero, los estatutos de las ciudades e inclusive el estatuto de las corporaciones y gremios; o sea existió un acusadísimo particularismo jurídico.

“La compilación justiniana, contenía numerosos textos de tipo público que habían perdido actualidad e interés; pues no eran aplicables a la sociedad política del tiempo de la recepción. De ahí que los glosadores y comentaristas, mostrasen una mayor atención a normas e instituciones”.⁷

El derecho civil entendido como derecho romano, va a desempeñar un papel sumamente importante en la Edad Media. El derecho civil va a ser derecho común, o sea; un derecho normal frente al derecho particular.

Es de importancia destacar la fuerza del derecho civil, como derecho común que provenía también de la necesidad política, en donde la sociedad medieval vivió hasta finales de la Edad Media, no sin tensiones, en donde existió la idea de que existía un todo unitario bajo el Imperio que tenía; por ende un único derecho.

⁷ Rojina Villegas, Rafael. **Derecho civil mexicano**, pág 97.



El Imperio postulaba un único derecho, que era el civil-romano. Al mismo tiempo, la idea del Cristianismo también era unitaria en el plano religioso, en donde llevaba al derecho de la Iglesia de manera igual al derecho común.

El derecho canónico, adquirió una especial importancia a partir de las Decretales de Gregorio IX. Consistía en un derecho, que no se limitaba a la regulación del fuero interno de los fieles y también se extendió a aspectos de su vida ordinaria, y sus principios espiritualistas; se encargaron del ejercicio de una influencia de carácter decisivo en los textos de compilación justiniana.

“Entre el *ius civile* y el *ius canonicum*, va a darse una influencia recíproca y continua, también como derecho común se considera el derecho feudal y el sistema de vasallaje propio de la época; obliga a la utilización de las normas para la resolución de los litigios entre señores y vasallos”.⁸

El estudio del derecho feudal por los juristas, va a ser constitutivo de un tercer elemento del naciente derecho común, junto al romano y al canónico; aunque mucho menos importante que ellos.

El derecho romano no deja de tener valor de derecho común, siendo el que se estudia ya por las nuevas necesidades que hacen inaplicables muchos de sus textos, más

⁸ Salvat, Raymundo. **Tratado de derecho civil**, pág 78.



como sistema conceptual que como sistema de tipo normativo; porque consiste en un sistema racionalmente construido.

El derecho civil, se convierte en un derecho de los principios tradicionales. Del mismo, derivan otros derechos que toman en consideración a la evolución social y económica de los siglos anteriores.

b) Derecho civil en la Edad Moderna: durante la Edad Moderna, el Estado se convierte en un derecho nacional, exclusivo de la Edad Media por la crítica relacionada con las fuentes que se manejaban y que no son genuinas, en donde las glosas y los comentarios de los textos romanos son cada vez mayormente contradictorios y más abundantes; en donde la aplicación del derecho se había convertido en una tarea insegura ante tantas interpretaciones dispares.

Los Estados modernos, dan inicio a toda una labor de consolidación de su derecho nacional; continuándose de forma positiva con esa labor de fijación del derecho nacional.

“Todavía en las viejas definiciones de los siglos XVI y XVII, se sigue llamando derecho civil al derecho romano, que se contraponen al derecho real, que es el derecho nacional, pero la fijación legislativa de este derecho ha sido el primer paso para la nacionalización



del derecho civil, mientras que el segundo paso se dará cuando el estudio del derecho real se imponga”.⁹

Sin abandonar el estudio del derecho civil, los teóricos, eruditos y los centros universitarios estudian y comentan el derecho real. La sustitución se opera de forma insensible, y el derecho civil vuelve a ser no ya el derecho romano; sino el derecho propio y exclusivo de cada Estado.

Paralelamente, es necesario señalar que ese derecho civil se va a identificar con el derecho privado. Efectivamente, la teoría de la organización política se estudia con separación del derecho civil; al igual que el aspecto jurídico de la actividad política.

Se desligan también, desde el siglo XVI, las materias de derecho penal y derecho criminal. La materia procesal se separa de forma igual del derecho civil; por falta real de vigencia de los textos romanos en esta materia.

c) Codificaciones: la cristalización definitiva del derecho civil como derecho nacional y privado, se opera mediante la codificación.

La idea de un Código Civil, tiene que ser ligada al pensamiento de la Ilustración y al racionalismo dominante a partir del siglo XVIII. Hasta ese momento, se tenía la

⁹ *Ibid*, pág 80.



costumbre de recoger las distintas normas jurídicas en un solo texto; mediante su recopilación.

La idea de la codificación es, sin embargo, mayor que la de una recopilación de textos. Recopilar significa la reunión en un texto, por orden sistemático o bien por orden cronológico; las leyes que hasta un determinado momento han sido dictadas.

“La codificación es la reunión de todas las leyes de un país o las que se refieren a una determinada rama jurídica, en un mismo cuerpo presididas en su formación por una unidad de criterio y de tiempo”.¹⁰

Según ello, un Código Civil es un cuerpo de leyes racionalmente formado y asentado sobre el cauce de ideas y aspiraciones de todo signo vigente en la época en que se lleva a cabo.

Los factores determinantes de la idea de la codificación, entendida como un proceso histórico; pueden esquematizarse de la siguiente manera:

- La codificación se identifica de manera inicial con un intento de insuflar en los ordenamientos jurídicos determinando ideales de carácter político, económico y social,

¹⁰ **Ibid**, pág 88.



siendo el código un canal de transmisión y de vigorización de una ideología de las directrices políticas.

- Debido a que significaban la renovación de los ideales de vida, y los códigos debían constituir obras unitarias. Lo anotado, significaba la derogación de todo el derecho anterior; y la prohibición o interdicción de una heterointegración del sistema.

- En los códigos ha existido siempre un intento de tecnificación y de racionalización de las actividades jurídicas, que se traduce primero, en un afán por la simplificación, que consiste en una reducción del material normativo; y una formulación del mismo que se quiere sea clara e inequívoca.

Los códigos, se expresan en un lenguaje somero, lacónico y, en determinada forma lapidario o, por lo menos muy comprimido; como si esa reducción o comprensión alejara la problemática.

- La codificación, entendida como racionalización del mundo jurídico pretende la construcción de un sistema que se fundamenta en la lógica jurídica; y que puede desarrollarse de conformidad a ella.

En dicho sentido, el ideal codificador es notorio a la idea progresista de suponer que el orden jurídico sigue una línea de evolución y mejoras.

Los códigos, buscan poner la legislación al nivel de los adelantos de la ciencia jurídica, y la racionalización consiste en la conveniencia de sustituir una práctica jurídica empírica y casuística, por un sistema que proceda con una determinada automaticidad y que proporcione una mayor dosis de seguridad en los negocios y en las actividades jurídicas.

d) El derecho civil de actualidad: la evolución histórica del derecho civil, lo presenta como el sector del ordenamiento jurídico encargado de la persona y de sus distintos estados; así como también de su patrimonio y del tráfico de bienes.

“Pero más importante que determinar de qué se ocupa el derecho civil, es analizar cómo se ocupa, pues de ahí nace la crisis por la que está atravesando. Efectivamente, si hoy el criterio de valores está en crisis, el derecho civil no deja de sufrir también las consecuencias de esa crisis y la del derecho civil, que es además; la del desmoronamiento de la sociedad que contempló la obra de la codificación”.¹¹

La codificación se basaba en la afirmación del individuo frente al Estado, sin cuerpos intermedios, siendo el Código Civil el que aseguraba el libre desenvolvimiento y con las mínimas excepciones posibles a este absolutismo. El sistema jurídico es en realidad el sistema de los derechos subjetivos, de los poderes del individuo.

¹¹ *Ibid*, pág 96.

El Estado interviene de manera decisiva en la vida económica y jurídica, y las normas no van a sancionar la autonomía de la voluntad individual sino que la van a encaminar en beneficio de los intereses colectivos; para evitar que sea un instrumento de dominación de los débiles.

1.3. Contenido

El derecho civil, de forma habitual comprende:

- a) Derecho de las personas: se encarga de la regulación del inicio y fin de la existencia de las personas naturales y jurídicas, la capacidad jurídica y la administración de los bienes de los incapaces, los derechos de la personalidad, los atributos de la personalidad, o sea, los elementos encargados de la determinación de las condiciones de cada individuo en su relación jurídica con los demás, tales como el estado civil, el domicilio, la nacionalidad, y determinados derechos que son calificados de personalísimos; por cuanto no pueden transmitirse o transferirse a otras personas.
- b) Derecho de obligaciones y los contratos: se encarga de la regulación de los hechos y negocios jurídicos, como también de sus consecuencias y efectos vinculantes.
- c) Derecho de las cosas o bienes: regula lo que se conoce como derechos reales y, en general, las relaciones jurídicas de los individuos con los objetos y cosas, como lo son la propiedad, los modos de adquirirla; la posesión y la tenencia.



d) Derecho de familia: se encarga de la regulación de las consecuencias jurídicas de las relaciones de familia, que provienen del matrimonio y del parentesco; sin perjuicio que parte de la doctrina la considera como una rama autónoma del derecho.

e) Derecho de sucesiones: también se le denomina sucesorio, y regula las consecuencias jurídicas que vienen determinadas por el fallecimiento de un individuo en relación a las formas de transmisión de sus bienes; y derechos a terceros.

Los principios escuetamente expuestos producen un impacto notorio en el derecho civil, que se traduce en una disgregación.

Los mismos, son derechos especiales que aparecen frente al derecho civil que queda como común; en los que se desarrollan nuevas normas.

La crisis del derecho civil codificado, tiene causas determinadas. Básicamente, se tienen que anotar el carácter excesivamente patrimonial con el que cuenta, que hace que la persona se contemple y encuentre regulada en función del sujeto de una relación jurídica de aquella naturaleza y no por sí misma, en donde sus valores bienes y atributos tienen que pasar desapercibidos y abandonados del campo de las declaraciones constitucionales.



1.4. Características

Las características del derecho civil son las siguientes:

a) Derecho civil como derecho privado: la rama jurídica en estudio, ha sido desde la época del derecho romano el conjunto de normas constitutivas del derecho privado, entendiendo al mismo como el encargado de la regulación de las relaciones que existen entre las personas.

Por ende, se opone al derecho público, encargado de la regulación de las relaciones existente de las personas con los poderes estatales y los poderes públicos entre sí.

b) Derecho civil como derecho común: las normas del derecho civil tienen aplicabilidad a todas las materias de derecho privado, que no tengan una regulación especial y de carácter legal.

“La evolución del derecho, y su especialización, hicieron nacer ramas específicas del derecho privado como el derecho mercantil. Estas ramas tienen en común el hecho de mantener como derecho supletorio al derecho civil, que se instituye así como derecho común”.¹²

¹² **Ibid**, pág 99.



c) Derecho civil como derecho general: el derecho civil, contiene normas jurídicas encargadas de la regulación de relaciones jurídico privadas aplicables a todos los individuos, de forma independiente de factores como lo son la nacionalidad, profesión y religión. Se aplica a todos los que se encuentran en la misma situación jurídico social en el país.

CAPÍTULO II



2. Negocio jurídico

El negocio jurídico, se conoce como un acto jurídico lícito integrado por una o varias declaraciones de voluntad privada, que el derecho reconoce como base para la producción de efectos jurídicos buscados y queridos por su autor o autores; siempre que concurren determinados requisitos o elementos. Es el acto de autonomía privada de contenido preceptivo, con reconocimiento y tutela por parte del ordenamiento jurídico. Su fundamento, se encuentra en la manifestación de la autonomía privada en sentido estricto.

“El término negocio jurídico y lo fundamental de su dogmática, se deben a la pantectística en su intento de sistematizar la ciencia jurídica, para establecer criterios que faciliten la solución de problemas en supuestos en que la autonomía de la voluntad juega un papel relevante”.¹³

La formulación conceptual que mejor representa al negocio jurídico, consiste en la propuesta de acto de autonomía privada de contenido preceptivo con reconocimiento y tutela por parte del ordenamiento jurídico, debido a representar su estructura, función y resultado.

¹³ Velásquez de Villatoro, Hilda Violeta. **Lecturas seleccionadas y casos de derecho civil**, pág 50.



A ello, se le resalta debido a su estructura, el contenido preceptivo del acto como medio de organización por los particulares de sus mismos intereses, destacando para ello su función y la intervención del orden jurídico; como valoración otorgada por la norma a ese acto.

“El negocio jurídico como cauce de exteriorización de autonomía privada en su faceta del poder de creación, modificación o extinción de relaciones jurídicas y conformación o autorregulación de las mismas; es el instrumento práctico con el que cuentan los particulares para el efectivo ejercicio del poder reconocido en virtud del principio anotado”.¹⁴

El Artículo 1251 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “El negocio jurídico requiere para su validez, capacidad legal del sujeto que declare su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito”.

El precepto negocial, como expresión del contenido preceptivo del negocio, es representativo del conjunto de reglas de conducta que se encuentran establecidas por las partes; para la regulación de una relación jurídica creada por ellos mismos.

La misma cuenta con eficacia vinculante para sus otorgantes desde su creación; o sea, como regulación de carácter vinculante de intereses.

¹⁴ *Ibid*, pág 55.



Esa eficacia de carácter vinculante, con refrendo positivo y con fuerza de ley, no quiere decir una atribución de normatividad jurídica al precepto negocial, sino que es vinculante como determinante de una conducta o de un comportamiento; para todos los sujetos de una relación.

El Artículo 1252 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “La manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita y resultar también de la presunción de la ley en los casos en que ésta lo disponga expresamente”.

El Artículo 1253 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “El silencio no se considerará como manifestación tácita de voluntad sino en los casos en que existe, para la parte a quien afecta, la obligación de explicarse”.

El Artículo 1254 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “Toda persona es legalmente capaz para hacer declaración de voluntad en un negocio jurídico, salvo aquéllas a quienes la ley declare específicamente incapaces”.

El Artículo 1255 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “La incapacidad relativa de una de las partes no puede ser invocada por la otra en su propio beneficio, si oportunamente la hubiere conocido”.



La intervención del orden jurídico en el proceso formativo del negocio, se despliega desde una doble vertiente: por un lado mediante un reconocimiento del principio de autonomía privada, previo, genérico e independiente de la formación del negocio; y por el otro lado, a través de un reconocimiento posterior, por el que, perfeccionado el negocio y valorado de forma positiva, se integra dentro del sistema negocial; modificando con ello efectos jurídicos.

El Artículo 1256 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “Cuando la ley no declare una forma específica par un negocio jurídico, los interesados pueden usar la que juzguen conveniente”.

2.1. Concepto

“El negocio jurídico, es el acto jurídico integrado por una o varias declaraciones de voluntad privada que el derecho reconoce como base para la producción de efectos jurídicos, buscados y queridos por su autor o autores; siempre que concurren determinados requisitos o elementos”.¹⁵

2.2. Caracteres

Los caracteres del negocio jurídico son los siguientes:

¹⁵ Vásquez Ortiz, Carlos. **Derecho civil IV**, pág 56.



a) Es un acto jurídico: debido a ello, es un acto de voluntad, que se encuentra mayormente caracterizado por el contenido de la voluntad decisiva y reguladora de los efectos jurídicos que se encarga de producir. Además, se origina *ex voluntad*, no *ex lege*, a diferencia de los actos negociales semejantes a los negocios jurídicos.

b) El negocio jurídico tiene doble valor: primero, debido a que es un título y fundamento de las relaciones jurídicas; y segundo, ya que se encarga del establecimiento de reglas de conducta.

Por ello, es de importancia distinguirlo de aquellas declaraciones de voluntad que lesionan la relación de carácter negocial, pero que no cuentan con independencia y fundamento de esa relación negocial; como son los actos de cumplimiento o actos debidos como también se les denomina.

2.3. Clases

Las clases de negocio jurídico que existen son las que a continuación se señalan:

a) Unilaterales y bilaterales: de conformidad como sea la declaración de voluntad de una parte o de dos o más, los negocios pueden ser unilaterales como el testamento; y bilaterales como el contrato.



b) Causales o abstractos: de conformidad que la causa, integre el negocio o que no se encuentre incorporada al mismo; ello es, de acuerdo a que la eficacia del negocio quede o no subordinada a la existencia y licitud de la causa.

c) Solemnes y no solemnes: de acuerdo a la manifestación de la voluntad, tenga o no que reunir determinadas formalidades o no.

d) Patrimoniales y familiares: de acuerdo a su finalidad, pueden ser relativos al patrimonio y a la familia.

Entre los patrimoniales cabe distinguir:

- De disposición: y se caracterizan por originar una pérdida o modificación gravosa de un derecho, y a diferencia de los obligatorios que solamente le preparan o son una manera de cooperación entre miembros sociales; y también se caracterizan por variar la estructura del patrimonio, a diferencia de los negocios de la administración que se encuentran encaminados solamente a su conservación, disfrute y mejora.

- De atribución patrimonial: debido a ello, se busca un beneficio patrimonial para otra persona. Además, pueden ser coincidentes con los de disposición, pero existe la posibilidad también de la atribución sin disposición y disposición sin atribución.



2.4. Elementos

Los elementos del negocio jurídico, se clasifican en: esenciales, naturales y accidentales. Los primeros, son aquellos sin los cuales el negocio jurídico no puede darse; los segundos, son los que por lo general llevan consigo cada negocio jurídico, a no ser que sus autores los eliminen; y los terceros, son aquellos que solamente existen cuando las partes los determinan; y agregan de forma expresa al negocio jurídico.

Cuando falta alguno de los requisitos o elementos del negocio jurídico, o son como tuvieren que ser, se produce, de conformidad con los casos; la ineficacia o anomalía del negocio.

2.5. Causas de invalidez

Las causas de invalidez, son las siguientes:

- Cuando el negocio jurídico atenta contra la moral o contra una *lex perfecta*.
- Cuando el negocio jurídico carece de los elementos esenciales para su validez, como lo son los siguientes: falta de capacidad de obrar, vicio insubsanable de forma, objeto imposible y la inexistencia completa de voluntad negocial.

“El rígido formalismo del *ius civile*, determinaba que no se pudiera tomar en consideración el error. En vez de separar el error que recae sobre la voluntad, denominado error propio, y el que recae sobre la declaración, conocido como error impropio; se clasificó al error de conformidad con su objeto”.¹⁶

El punto de partida, se constituyó mediante el dualismo entre el objeto y el nombre con el que se designó al objeto, separando para ello el error *in corpore in nomine*, de conformidad que el error recayera sobre el objeto designado; además, el *error in nomine* era irrelevante para que el mismo resultara estableciendo la identidad de la cosa.

“En la *stipulatio*, el error es la cantidad invalidada del consentimiento por falta de congruencia en la pregunta y respuesta. Se estimó la nulidad, cuando las partes erraban en relación a la naturaleza del mismo negocio jurídico, cuando se entrega una cantidad como para donarla y otra parte se tiene que recibir en calidad de préstamo; no existiendo donación ni mutuo”.¹⁷

2.6. Dolo, miedo y violencia

“El *ius civile*, no tomó en cuenta ni el dolo ni el *metus* para la validez de los negocios jurídicos. Pero desde finales de la República, los postores crearon una variedad de

¹⁶ *Ibid*, pág 60.

¹⁷ Baudrit Carrillo, Luis. *Teoría general del contrato*, pág 35.

remedios que permitiera la impugnación de estos vicios de la voluntad. Si la víctima del dolo o *metus* era demandada podía defenderse con una *exceptio*. Si no se encontraba en la posición del demandado de una *restitutio in integrum* para volver las cosas a su prístino estado. Todo ello, sin perjuicio alguno de la acción penal correspondiente”.¹⁸

a) Dolo: consiste en cualquier maquinación engañosa, y capaz de inducir a la otra parte a la celebración de un negocio jurídico que de otra forma no hubiere sido llevada a cabo.

El Artículo 1261 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “Dolo es toda sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguna de las partes”.

El Artículo 1262 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “El dolo de una de las partes y el dolo que proviene de un tercero, sabiéndolo aquélla, produce la nulidad si ha sido la causa determinante del negocio jurídico”.

El Artículo 1263 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “La omisión dolosa produce los mismos efectos que la acción dolosa”.

¹⁸ *Ibid*, pág 40.



b) Miedo: ocurre cuando una persona se ve forzada a no concluir con un negocio jurídico, debido a las amenazas que hayan sido recibidas por parte de terceros.

c) Violencia: consiste en la coacción o amenaza que haya sido ejercitada de manera injusta, contra una persona para obligarle a terminar con un negocio jurídico.

El Artículo 1264 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “Será ineficaz el consentimiento prestado por violencia o intimidación”.

El Artículo 1265 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “La violencia o intimidación deben ser de tal naturaleza que causen impresión profunda en el ánimo de una persona razonable y le inspiren el temor de exponer a su persona o su honra a la de su cónyuge o conviviente de hecho, ascendientes, descendientes o hermanos, a un mal grave o a la pérdida considerable de sus bienes.

Si se trata de otras personas, el juez podrá declarar la nulidad según las circunstancias”.

El Artículo 1266 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “Para calificar la violencia o intimidación, debe atenderse a la edad, al sexo, a la condición de la persona y demás circunstancias que pueden influir sobre su gravedad”.

2.7. Reserva mental

La reserva mental, ocurre debido a la discrepancia entre la voluntad y la declaración.



Una persona hace una declaración que es correspondiente a su verdadera voluntad, la que aparece oculta. Por dicha divergencia, es irrelevante para el ordenamiento jurídico. Los juristas, no tomaron en consideración esta divergencia anotada.

El Artículo 1267 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “La amenaza del ejercicio regular de un derecho y el temor reverencial, esto es, el sólo temor de desagradar a las personas a quienes se debe sumisión y respeto, no anularán el acto o negocio”.

El Artículo 1268 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “Si habiendo cesado la violencia o siendo conocido el error o el dolo, el que sufrió la violencia o padeció el engaño ratifica su voluntad o no reclama dentro del término de la prescripción, el negocio adquiere toda su validez”.

2.8. Simulación

La simulación, consiste en una divergencia entre una apariencia de negocio que crean las partes para engañar a terceros y la realidad, que consiste en la existencia de negocio o bien en la existencia dentro distinto del negocio que haya sido simulado; y tiene que distinguirse entre:

- a) Simulación absoluta: el negocio encubre la inexistencia del negocio.
- b) Simulación relativa: el negocio simulado, es de utilidad para llevar a cabo otro



negocio parecido.

El Artículo 1284 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “La simulación tiene lugar:

1. Cuando se encubre el carácter jurídico del negocio que se declare, dándose la apariencia de otro de distinta naturaleza.
2. Cuando las partes declaran o confiesan falsamente lo que en realidad no ha pasado o se ha convenido entre ellas.
3. Cuando se constituyen o transmiten derechos a personas interpuestas para mantener desconocidas a las verdaderamente interesadas”.

El Artículo 1285 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “La simulación es absoluta cuando la declaración de voluntad nada tiene de real, y es relativa, cuando a un negocio jurídico se le da una falsa apariencia que oculta su verdadero carácter”.

El Artículo 1286 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “La simulación absoluta no produce ningún efecto jurídico. La simulación relativa, una vez demostrada, producirá los efectos del negocio jurídico encubierto, siempre que su objeto sea lícito”.

El Artículo 1287 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “La simulación no anula el negocio jurídico cuando no tiene un fin ilícito ni causa perjuicio a ninguna persona”.

El Artículo 1288 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “La acción de simulación es imprescriptible entre las partes que simularon y para los terceros perjudicados con la



simulación”.

El Artículo 1289 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “Si la persona favorecida por la simulación ha transferido a otro sus derechos, la acción contra el tercero sólo será admisible si la transición tuvo lugar a título gratuito. Si la transmisión se operó a título oneroso, la revocación sólo será posible, si el subadquirente obra con mala fe”.

2.9. Negocios jurídicos condicionales

Los negocios jurídicos condicionales, son aquellos en los que la adquisición de los derechos, así como también la resolución o pérdida de los ya adquiridos dependen del acontecimiento que constituye la condición.

El mismo, surte efectos desde el cumplimiento de la condición, a excepción de estipulaciones en contrario.

El Artículo 1271 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “Se puede estipular cualesquiera condiciones que no sean contrarias a las leyes ni a la moral.

No vician el contrato y se tienen por no puestas las condiciones imposibles y las contrarias a las leyes o a las buenas costumbres”.

El negocio jurídico que sea contraído bajo condición alguna, es objeto de nulidad y su cumplimiento se encontrará bajo la dependencia plena de la parte que se encuentre



obligada.

Además, la condición se tiene por cumplida cuando el obligado impide de forma voluntaria su cumplimiento.

El Artículo 1274 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “El negocio sujeto a la condición de que se verifique un acontecimiento dentro de un término, caduca si pasa el término sin realizarse la condición, o antes si hay certidumbre de que no puede cumplirse”.

Cuando la condición consiste en que no se lleve a cabo la verificación de determinado acontecimiento dentro de un término, se entiende como cumplida desde que pasa el término; o bien llega a ser cierto que el acontecimiento no puede llevarse a cabo.

El Artículo 1275 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “Si la condición es de que no se verifique cierto acontecimiento dentro de un término, se entiende cumplida desde que pasa el término o llega a ser cierto que el acontecimiento no puede realizarse”.

Los acreedores pueden, previo al cumplimiento de la obligación, llevar a cabo el ejercicio de las acciones conducentes a la conservación de su derecho.

Además, el cumplimiento de la condición es indivisible, aunque sea referente a una prestación divisible, siendo la condición resolutoria expresa y la que opera de pleno



derecho.

2.10. Revocación

Todo acreedor se puede encargar, de pedir la revocación de los negocios que hayan sido celebrados por el deudor en perjuicio o fraude de sus derechos. Solamente los acreedores cuyos créditos sean anteriores al negocio impugnado, pueden ejercitar la acción revocatoria.

Los negocios jurídicos de disposición a título gratuito llevados a cabo por el deudor insolvente, o reducido a la insolvencia a consecuencia de los negocios; pueden ser revocados a instancia de los acreedores.

Además, cuando el negocio sea oneroso, la revocación solamente tendrá lugar cuando haya mala fe de parte del deudor y del adquirente.

El Artículo 1293 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: "La revocación puede tener lugar, tanto en los negocios en que el deudor enajena los bienes que efectivamente posee, como en aquellos en que renuncia derechos constituidos a su favor y cuyo goce no fuere exclusivamente personal".

La acción de revocación, tiene que seguirse a instancia del acreedor, y solamente puede ser declarada en interés de los acreedores que la hubiesen pedido; y hasta el



importe de sus créditos.

El Artículo 1295 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “La acción revocatoria cesará luego que el deudor satisfaga su deuda o adquiera bienes con qué poder cubrirla.

La persona a quien se hubiesen enajenado los bienes del deudor, puede hacer cesar la acción de los acreedores satisfaciendo el crédito de los que se hubiesen presentado”.

Después de revocado el negocio fraudulento del deudor, los bienes se tienen que devolver por el que los adquirió de mala fe, con todos sus frutos; o indemnización de daños y perjuicios cuando la restitución de esos bienes no sea posible.

También, la acción que haya sido concedida al acreedor contra el primer adquirente, no es procedente contra el tercer poseedor sino cuando el mismo ha adquirido de mala fe.

El Artículo 1299 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “Se presumen fraudulentos:

1. Los pagos anticipados hechos por el deudor concursado o declarado en quiebra, dentro de los 10 días anteriores a la fecha fijada para la cesación de pagos. Hay pago anticipado en el descuento de pagarés o facturas a cargo del fallido y en el que se verifique mediante renuncia del plazo estipulado a favor del deudor”.
2. Todo gravamen que, dentro del propio término de 10 días, se constituya sobre los bienes del fallido, por deudas contraídas en el mismo término o con anterioridad.
3. Las enajenaciones a título oneroso o gravámenes constituidos sobre bienes, realizados por las personas contra las cuales se hubiere pronunciado antes de



sentencia condenatoria en relación a tales bienes.

4. Las enajenaciones hechas por el fallido o concursado después del día fijado para la cesación de pagos o dentro de los 10 días que han precedido”.

El Artículo 1300 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “La acción revocatoria prescribe en un año, contado desde la celebración del negocio o desde la fecha en que se verificó el pago o se hizo la renuncia del derecho”.

2.11. Objeto de la estructura del negocio jurídico

El problema de la estructura del negocio jurídico, ha cambiado de conformidad con los avances doctrinarios, y particularmente en referencia al rol del objeto, lo cual inclusive ha llevado a la doctrina a concluir que ello es de difícil comprensión, aún desde sus primeras concepciones, por lo que el rol objeto en la estructura del negocio en la mayoría de ocasiones; depende de la noción de la cual se tiene que partir para comprender el negocio jurídico de acuerdo a las distintas teorías.

Originalmente, de acuerdo con las corrientes subjetivas, el contenido del negocio jurídico, especialmente en relación a la naturaleza patrimonial, se descompone en diversas partes que doctrinariamente hace tiempo reúnen tres categorías de elementos antes señalados y que son los siguientes: esenciales, accidentales y naturales.

Es justamente dentro de los elementos esenciales donde se encuentra el objeto, el cual viene a ser el elemento esencial solamente para los negocios patrimoniales, mas no de los personales, debido a que únicamente lo es para los negocios patrimoniales, mas no de los personales, ya que solamente los primeros hacen aparecer una relación entre las personas, y en dicho sentido se concluye que el objeto del negocio; y su regulación tiene que ser tratada por la doctrina de los derechos reales.

La clasificación mencionada, ha sido la mayormente difundida y la aceptada doctrinariamente, pero, es curioso que la doctrina alejándose de dicha noción en la que el objeto tenía incidencia básicamente en torno a la noción de cosa, haya interpretado al objeto como la relación jurídica o como la obligación.

Pese a la aceptación de esa clasificación, se considera que la misma no es la adecuada, debido a que la idea original de la misma es de utilidad para la identificación de cada tipo negocial, más no para explicar la noción general, y en dicho sentido existe elocuencia en las críticas de la misma.

“En la teoría del supuesto de hecho negocial, las características se encuentran en el contenido, por lo que se puede afirmar que el objeto era tomado en consideración por esa doctrina como el contenido”.¹⁹

¹⁹ **Ibid**, pág 49.



La teoría anotada, logró un gran avance debido a que en cierta medida frenó al llamado dogma de la voluntad, pero como cualquier teoría fue objeto de críticas, debido a que esencialmente analiza la estructura, pero no la función del negocio jurídico; o sea no estudia su estructura.

Además, dentro de la teoría perceptiva, la estructura del negocio tomaba en consideración como elementos constitutivos solamente la forma y el contenido, debiendo entender a la forma, como el modo de ser a el negocio, o sea como se presenta frente a la realidad, tomando en consideración su figura exterior, en tanto el contenido es el negocio, intrínsecamente señalado, y ello representa de forma conjunta, la fórmula e idea, palabra y significado; el contenido en sí es la regulación de intereses que el individuo actúa o declara con el negocio.

Dentro de dicha concepción, el objeto no va a ser tomado en cuenta en la estructura del negocio, sino va a ser entendido como un presupuesto, al lado de la capacidad y de la legitimación.

En dicho sentido, el objeto fuera de la estructura del negocio, no viene a ser sino la aptitud de los intereses sociales.

Esta teoría, pese a haber logrado evidenciar que el objeto consiste en un presupuesto y no en un elemento, es bien criticable debido a que confunde dos aspectos esenciales del derecho: la calificación jurídica del interés y la realidad objetiva que satisface el



interés que sirve de presupuesto.

También, el interés es distinto del bien que lo va a satisfacer, el interés justamente es el elemento característico de la necesidad de satisfacción de los sujetos, y por ende no tiene que considerarse como objeto, entendido el mismo como parte de la realidad que va a satisfacerlo; si se observa de forma atenta siguiendo a la noción preceptiva de objeto en cuanto a los planos de valoración que tienen que distinguirse.

Como puede claramente observarse, dependiendo de la noción que se tenga sobre el negocio jurídico, y particularmente de su estructura, el objeto del negocio ha pasado de encontrarse dentro de la estructura a estar fuera de la misma, por lo que habiendo revisado las distintas posiciones en torno a la estructura del negocio, finalmente se considera que la estructura del negocio estaría integrada por tres elementos: la forma, el contenido y la causa.

Las obligaciones son uno de los tantos efectos del contrato, y no se puede admitir que una condición o requisito de validez del contrato indispensable para la formación del mismo, sea a la vez uno de los efectos del mismo, ya que el objeto es un aspecto que tiene que estar presente al momento de la formación del negocio jurídico o del contrato, y por eso mientras no se encuentre presente, el contrato no puede ser tomado en consideración, y por ende no se puede entender al objeto como la obligación o la relación jurídica, pues siendo el objeto un requisito de validez esencial e indispensable para que el contrato se forme, la relación jurídica u obligación surgirá solamente cuando



se verifiquen todos los elementos, requisitos y demás condiciones de validez, por lo que no puede ser efecto y elemento o requisito a la vez.

Por ello, aceptar a la obligación o a la relación jurídica como objeto del negocio o del contrato; es avalar una incongruencia lógica.

Al lado de las teorías esbozadas, se considera a la prestación como objeto del contrato, siendo esa prestación la que a la vez parte de la estructura de la obligación, por lo que siendo la prestación aquél comportamiento contenido en una situación jurídica de desventaja activa conocida como el deber jurídico; ese comportamiento es el destinado a la satisfacción del interés del acreedor en la relación obligatoria.

Esa posición no contempla el fenómeno de una manera completa, debido a que dentro de los distintos efectos del contrato no existen solamente las relaciones jurídicas.

En ese sentido, si se considera a la prestación como objeto del contrato o del negocio no sería correcto, debido a que los efectos del negocio jurídico y del contrato son más amplios y no pueden en ningún momento reconducirse solamente al ámbito obligatorio.

Por otra parte, entender al objeto del negocio o del contrato como con la prestación, lleva a tornar de forma inestable el mismo concepto debido a que rompería su unidad, ya que en algunos contratos, se tienen dos objetos, en tanto que en otros negocios solamente se tiene un objeto.



El objeto se identifica con el contenido del negocio. El contenido, no es sino la reglamentación contractual, y consiste en el conjunto de cláusulas queridas por las partes o introducidas en él en virtud de un mandato de carácter legal, de los usos y de la equidad, o bien se puede señalar que es el programa negocial que no traduce sino las reglas establecidas por los particulares para la satisfacción de sus intereses, las que adquieren un contenido normativo y por ende vinculante, en el cual se tienen que regular aspectos o circunstancias, tanto de los elementos, como de los presupuestos, pero que de ninguna forma pueden identificarse con los mismos, por lo que afirmar al objeto como contenido del negocio o del contrato, implica que el contenido traiga consigo todos los elementos, presupuestos y condiciones del negocio, lo cual no es correcto debido a que el contenido lo que hace es normar aspectos de los mismos, pero no toma el lugar de dichos elementos o presupuestos, por lo que siendo la naturaleza del objeto y del sujeto externa al negocio mismo; no pueden confundirse ellos con el contenido.

“Es innegable la relación entre el contenido y los elementos y presupuestos del negocio, pero para que cualquier negocio pueda realizar o satisfacer los intereses, necesita de un referente objetivo fuera de él mismo para la satisfacción de los intereses particulares, y ello es justamente en los aspectos relativos al negocio; por lo que no se puede identificar al objeto con el contenido”.²⁰

²⁰ Brenes Córdova, Alberto. **Tratado de los contratos**, pág 56.

A lo citado, se le tiene que agregar que ambas nociones, o sea, contenido y objeto cumplen de forma efectiva con las funciones distintas, debido a que mientras uno sirve como programa normativo del negocio, el otro consiste en su punto de referencia objetivo.

Frente a los impases de las teorías anotadas, varios sectores de la doctrina se han encargado de explicar que el objeto del negocio jurídico es el bien. Entendido de esa forma, el negocio es un acto de autonomía privada, siendo su objeto el que vendría a encontrarse constituido por las entidades objetivas a las que es tendiente el negocio, por lo que si se quiere atribuir un significado unívoco y autónomo a la noción del objeto del negocio jurídico, parece necesario remitirse a las utilidades económicas a cuya consecución se encuentra predispuesto el acto de autonomía.

“El objeto del negocio es el bien, objeto que tiene que ser entendido como el punto de referencia objetivo del interés que la situación objetiva protege, el objeto del contrato es aquel bien que constituye el punto de referencia objetivo de los intereses específicos de los que se pretende disponer mediante el contrato”.²¹

El ordenamiento jurídico guatemalteco, toma en consideración al objeto para el ejercicio del control sobre la autonomía privada de los sujetos, y establece las características que el mismo debe tener, que son a tenor de una interpretación sistemática.

²¹ *Ibid*, pág 59.

El objeto de la relación obligatoria es el bien debido, entendido en el sentido amplio de la entidad objetiva que tiende a la satisfacción de un interés, distinguiéndolo del contenido de las situaciones jurídicas subjetivas que se coligan en la relación obligatoria, pues no se puede caer en el equivoco común en afirmar que el objeto del derecho de crédito es a la vez objeto del deber, lo que conlleva a afirmar que la identidad de ambas situaciones, y en dicho sentido es mejor hablar de contenido de dichas situaciones y de un objeto que se encuentra fuera de ellas, y que satisface el interés presupuesto de las mismas.

El objeto como categoría negocial es necesario para un total entendimiento del negocio jurídico, y tiene que ser entendido como el punto de referencia objetivo del negocio; la materia o parte de la realidad afectada por éste.

El rol del objeto en la estructura del negocio jurídico es externo al mismo, es decir es un presupuesto del mismo, necesario para su formación, pero no un elemento esencial, el que sea un presupuesto no quita que esté presente en toda la existencia del negocio, tanto así que las partes pueden normar aspectos o circunstancia relativas al mismo, así como también cobra relevancia además en el plano de los efectos, y especialmente en el ámbito de las relaciones obligatorias emanadas de él.

El objeto en sí es el bien en sentido amplio, es decir entendido como aquella entidad de satisfacer intereses, o mejor dicho es aquel conjunto de valores o utilidades tendientes a realizar intereses; lo que tiene que entenderse como objeto del contrato.



Existe una identificación entre lo que es objeto de los derechos, o mejor dicho el objeto que realiza el interés contenido en las situaciones jurídicas subjetivas, el objeto del negocio en general y del contrato en particular, así como el objeto en la relación obligatoria.

El objeto, y más concretamente sus características cumplen la función de ser un límite de la autonomía privada, pero en niveles distintos: uno en el nivel de la formación del negocio, así como en el plano de sus efectos, que deberán ser tomados en cuenta respecto a circunstancias externas que afectan la idoneidad del objeto para la satisfacción de los intereses que le sirven de presupuesto.



CAPÍTULO III



3. El contrato

El contrato consiste en un acuerdo de voluntades, verbal o escrito que es manifestado en común entre dos, o de más personas con capacidad que se obligan en virtud del mismo, regulando para el efecto sus relaciones relacionadas con una determinada finalidad o cosa, y a cuyo cumplimiento pueden compelerse de forma recíproca, si el contrato es bilateral, o compelerse una parte a la otra; si el contrato es unilateral.

Es en suma, un acuerdo de voluntades que genera derechos y obligaciones relativos, es decir, solamente para las partes contratantes y sus causahabientes. Pero, también del acuerdo de voluntades, algunos contratos exigen, para su perfección otros hechos o actos de alcance jurídico, como efectuar una determinada entrega, o bien se exige la formalización en documento especial como ocurre con los contratos formales, de forma que en esos casos especiales; no basta con la sola voluntad.

De todas maneras, el contrato en general, tiene una connotación patrimonial, inclusive parcialmente en aquellos que hayan sido celebrados en el marco del derecho de familia, y forman parte de la categoría más amplia de los negocios jurídicos.



Es función elemental del contrato originar efectos jurídicos, o sea obligaciones exigibles, de forma que a aquella relación de sujetos que no derive en efectos jurídicos no se le puede atribuir cualidad contractual, ya que en cada país o 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 relación con la variedad de realidades socio-culturales y jurídicas de cada uno de los países, y de ello deriva que existan ordenamientos en que el contrato no se limita al campo de los derechos patrimoniales, solamente, sino que abarca también derechos personales y de familia.

3.1. Conceptualización

La mayoría de los códigos civiles de los países cuyos ordenamientos jurídicos son provenientes históricamente del sistema romano-canónico y germánico, contienen definiciones aproximadas del contrato.

“El contrato es la convención por la cual una o más personas se obligan, con otra u otras, a dar, hacer, o no hacer alguna cosa. Para la formación de un negocio obligacional por actos jurídicos, como para toda modificación del contenido de un



negocio obligacional, se exige un contrato celebrado entre las partes, salvo que la ley disponga de otro modo”.

Hay contrato, cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos.

3.2. *Reseña histórica*

“En el derecho romano, el contrato aparece como una forma de acuerdo. La convención, es el consentimiento de dos o más personas, que se avienen sobre una cosa que deben dar o prestar. La consensualidad era el prototipo dominante. La convención se divide en pacto y contrato, siendo el pacto aquel que no tiene nombre ni causa y el contrato aquel que lo tiene”.²²

La causa, es alguna de la cual se deriva la obligación. El pacto, fue poco a poco asimilándose al contrato al tomar en consideración las acciones y el instrumento a exigir su cumplimiento.

El contrato, se aplica a todo acuerdo de voluntades, dirigido a crear obligaciones civilmente exigibles y se encuentra siempre protegido por una acción.

²² Castán Tobeñas, José. **Derecho civil español común y floral**, pág 55.



Los contratos se dividen en verdaderos y cuasicontratos. Eran verdaderos, los que se basaban en el 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. Los primeros, tenían nombre específico y particular confirmado por el derecho e innominados los que aún teniendo causa no tenían nombre.

La acción era el otro elemento esencial de los contratos en el derecho romano. Las acciones relativas a los contratos, son acciones en personas en las cuales el demandante basa su pretensión en una obligación contractual, la que podía ser directa y contraria.

3.3. Elementos

El contrato cuenta con todos los elementos y requisitos propios de un acto jurídico, y los mismos son los elementos personales, reales y formales.

a) Elementos personales: los sujetos del contrato pueden ser personas físicas o jurídicas con la adecuada capacidad jurídica, y de obrar que se necesita para obligarse. En dicho sentido, la capacidad en derecho se subdivide en capacidad de goce que consiste en la aptitud jurídica para ser titular de derechos subjetivo, y que es comúnmente denominada también como capacidad jurídica, y la capacidad de ejercicio o de obrar activa o pasiva, que consiste en la aptitud jurídica para el ejercicio de los

derechos y para contraer obligaciones sin asistencia ni representación de terceros, denominada también como capacidad de actuar.

b) Elementos reales: son integrantes de la denominada prestación, o sea la cosa u objeto por un lado, y la contraprestación consistente en dar una suma de dinero u otro acuerdo.

c) Elementos formales: la forma, consiste en el conjunto de signos mediante los cuales se manifiesta el consentimiento de las partes en la celebración de un contrato. En algunos contratos, existe la posibilidad de que se exija una forma específica de celebración.

3.4. Requisitos

Son básicamente tres los requisitos que en casi todos los sistemas jurídicos, exigen las leyes para alcanzar la eficacia del contrato: consentimiento, objeto y causa.

a) Consentimiento: consiste en el elemento volitivo, la voluntad que manifestada bajo el consentimiento es productora de efectos en derecho. La perfección del contrato, exige que el consentimiento sea prestado libremente por todas las intervinientes.

La voluntad se exterioriza por la concurrencia sucesiva de la oferta y la aceptación, en relación a la cosa y la causa que han de constituir el contrato. Además, es nulo el

consentimiento viciado, por haber sido prestado por error, con violencia o intimidación o dolo.

Además, la ausencia de vicios en el consentimiento es indispensable para la validez y eficacia del contrato, a cuyo fin se necesita que la voluntad no esté presionada por factores externos que modifiquen la auténtica intención. Entre los vicios del consentimiento se encuentran:

- Error: cuando versa el error, entonces existe una equivocación sobre el objeto del contrato, o bien sobre alguno de sus aspectos esenciales.

El error, es motivo de nulidad del contrato cuando recae sobre la naturaleza del contrato, sobre la identidad del objeto, o sobre las cualidades específicas de la cosa. El mismo, no tiene que ser de mala fe, debido a que caso contrario se convierte en dolo.

- Violencia: también se denomina fuerza, y es la que ejerce una fuerza irresistible que causa un temor grave a una de las partes del contrato, o que una de las partes haya abusado de la debilidad de la otra.

La amenaza de acudir ante una autoridad judicial para reclamar un derecho no es coacción, a no ser que se amenace abusivamente de este derecho.



- Dolo: cualquier medio artificioso, fraudulento o contrario a la buena fe, empleado con la finalidad de engañar, o confundir, para inducir a una persona a consentir un contrato que, de haber conocido la verdad, no lo hubiere aceptado, es tomado en consideración como dolo. La víctima del dolo, puede mantener el contrato y reclamar daños y perjuicios.

b) Objeto: pueden ser objeto de contratos, todas las cosas que no se encuentren fuera del comercio de los hombres, aun las cosas futuras.

Además, pueden ser igualmente objeto de contrato todos los servicios que no sean contrarios a las leyes, a la moral, a las buenas costumbres o al orden público.

c) Causa: normalmente, la normativa civil de los ordenamientos jurídicos exige que exista una justa causa para el nacimiento de los actos jurídicos. La misma, es el motivo determinante que llevó a las partes a celebrar el contrato.

Un contrato, no tiene causa cuando la manifestación de voluntad no es correspondiente con la función social que tiene que cumplir, tampoco cuando se simula o se finge una causa. El contrato, tiene que tener causa y ésta ha de ser existente, verdadera y lícita.

d) Elementos accidentales: son aquellos que las partes establecen por cláusulas de carácter especial, que no sean contrarias a la ley, la moral, las buenas costumbres, o el orden público.



En consonancia con la autonomía de la voluntad, los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas, y condiciones que tengan por convenientes, siempre que sean contrarios a la ley, la moral, los buenos usos y costumbres; o el orden público.

3.5. Formación

Es fundamental el análisis de los actos, causas, hechos, requisitos y formas que, instantánea o sucesivamente, han de constituir para la perfección y cumplimiento del contrato.

La forma en los contratos, puede ser determinante de la validez y eficacia de los contratos. Los mismos, pueden ser verbales o escritos.

Son verbales, si su contenido se conserva solamente en la memoria de los intervinientes; o escritos, si su contenido se ha transformado en texto gramatical reflejado o grabado en soporte permanente y duradero que permita su lectura y exacta reproducción posterior.

Los contratos escritos pueden además ser solemnes o no, dependiendo de si tienen que formalizarse en escritura pública notarial, e inclusive si la ley exige su inscripción en algún tipo de registro público.



a) Acuerdo de voluntades: el contrato necesita de la manifestación de la voluntad de las partes que conformarán el acto jurídico. Así, cuando las partes contratantes expresan su voluntad en el momento que se forma el contrato, y se denomina entre presentes.

Cuando la manifestación de la voluntad se da en momentos diferentes, se denomina entre ausentes. La distinción es de importancia para poder entrar en vigencia en el momento de la manifestación simultánea de la voluntad, mientras que el contrato entre ausentes solamente hasta que el último contratante haya dado su manifestación.

b) Oferta y aceptación: la oferta es una manifestación unilateral de voluntad, dirigida a otro. La oferta es obligatoria, o sea una vez emitida, el proponente no puede modificarla en el momento de la aceptación del sujeto interesado.

La aceptación de la oferta tiene que ser explícita, de manera que el otro contratante tiene que mostrar su consentimiento expreso o tácito, de forma que indique su inequívoca intención de aceptar la oferta y adherirse a las condiciones del oferente.

La vigencia es de carácter obligatorio, y varía de conformidad con los ordenamientos jurídicos. El oferente, puede variar la oferta mientras la misma no haya sido aceptada, en cambio en otros la oferta debe mantenerse por todo el período que, usual o legalmente, se le reconozca al contratante para aceptarla.



c) Aceptación en el contrato entre ausentes: existen distintas teorías en relación a que un contrato despliega sus efectos jurídicos, cuando se trata de partes distanciadas físicamente entre sí.

En el mismo, confluyen diversas teorías: teoría de la emisión, que entiende que la oferta es aceptada en el momento en que se produce la aceptación del aceptante; teoría de la remisión, también se le denomina expedición y es la aceptación que se produce en el momento en que se acepta y se da remisión de esa aceptación al oferente; teoría de la recepción, que consiste en la aceptación que se produciría tras la aceptación, remisión y llegada de esta última al ámbito donde el oferente lleva a cabo su actividad; teoría del conocimiento, que exige la aceptación, remisión, llegada al ámbito y además conocimiento de ello.

d) Etapa precontractual: el precontrato tiene como finalidad la preparación de un contrato futuro. Pueden identificarse tres diferentes tipos de precontrato. Las personas se obligan entre sí para llevar a cabo negociaciones que den como resultado un contrato futuro. No pueden romper las negociaciones arbitrariamente sin incurrir en responsabilidad contractual.

Mediante la promesa unilateral aceptada, un sujeto presenta una oferta para un contrato futuro a otro sujeto, quien asiente en estudiarla y decide si la acepta o rechaza. El oferente conviene en no retirar la oferta durante un determinado plazo. Solamente el oferente está obligado en este pacto.



Además, las propuestas comerciales son un ejemplo típico de este tipo de precontrato en donde la empresa oferente se compromete al mantenimiento de la oferta por un determinado período de tiempo.

3.6. Efectos de los contratos

El contrato es ley entre las partes, y es una expresión común. Pero, ello no quiere decir que los contratos tienen un poder equivalente al de las leyes. Los preceptos fundamentales nacidos de los contratos, que los intervinientes tienen que observar son los siguientes: las partes tienen que ajustarse a las condiciones estipuladas en el contrato; las condiciones y los efectos del contrato únicamente tienen efecto entre las partes que aceptaron el contrato y sus causahabientes; los pactos contenidos en los contratos tienen que ejecutarse en los términos que fueron suscritos; las estipulaciones de los contratos típicos que fueran contrarias a la ley se tienen por no puestas; las disposiciones legales reconocen el contrato como fuente de obligaciones; las obligaciones contractuales son civiles, y debido a ello el acreedor puede exigir del deudor la satisfacción de la deuda de conformidad con lo pactado.

3.7. Efectos de los contratos para terceros

En principio, los contratos solamente tienen efectos entre las partes que lo forman. Pero, existen contratos que sí surten efectos en relación a terceros. Un tercero es un sujeto que no tuvo participación en la formación del vínculo contractual, y que por ende,



no hizo manifestación de voluntad en relación al contrato, debido a que puede ser que el tercero ni siquiera tuviera conocimiento de la existencia del convenio.

a) Terceros involucrados forzosamente: originalmente, los herederos suceden al difunto en sus derechos y obligaciones, a excepción de aquellas que sean personalísimas.

En determinados ordenamientos jurídicos, no opera la confusión de patrimonios, sino que el patrimonio de la sucesión responde a las obligaciones del fallecido. Además, la nulidad de los contratos del causante posterior a la sucesión afecta a los causahabientes, debido a que pueden verse afectados por las restricciones que haya impuesto el causante.

b) Terceros involucrados voluntariamente por las partes: en principio, no se pueden asignar obligaciones a sujetos que no hayan tenido participación y consentido en la formación del vínculo jurídico.

3.8. Garantía

Se utiliza como un método para la obtención de seguridad jurídica, debido a que la garantía consiste en una de las consecuencia de los contratos, en especial de los traslativos onerosos, en tanto que su existencia se atribuye a las partes como la facultad indubitada para la adquisición, ocupación, y mantenimiento del derecho real o



personal transmitido, esgrimible tanto frente a la persona que lo ha transmitido, como frente a terceros, que por ello tienen que cesar en las persecuciones al mismo objeto del contrato, de forma que, en su virtud, el sujeto pueda persistir en goce pacífico del beneficio o del patrimonio que haya sido obtenido por medio del contrato.

La prueba más ostensible del sistema de protección del contrato se encuentra en el saneamiento por evicción y en el saneamiento por vicios ocultos, al que legalmente se hallan sujetos los transmitentes en un contrato, y por ende se origina un punto de protección con el que se propicia que en caso que el adquirente sea despojado del objeto por acción reivindicatoria de un sujeto con mejor título de derecho, entra en juego la garantía por evicción y el enajenante debe devolverle no únicamente el valor de la cosa, sino también los gastos legales del contrato y de la acción que haya sido emprendida.

De la misma forma, ocurre con los vicios ocultos del bien transmitido, de forma que una cosa es la garantía de los contratos, y otra son los contratos de garantía. Estos últimos, en sí contienen las dos virtudes, es decir, son garantía genérica de su contenido para los sujetos que los han suscrito y además contienen como parte de su objeto el mérito de asegurar el cumplimiento de otro contrato u obligación distinta.

3.9. Interpretación

“Interpretar un texto consiste en atribuir significado preciso a sus palabras. La

interpretación de cualquier texto es fundamental, y especialmente lo es en materia de contratos, porque de ella depende la posterior calificación jurídica y determinación de los efectos; que el ordenamiento asigna a la manifestación de la voluntad comprendida en sus términos”.²³

Al tratar el tema de los contratos, es de importancia anotar que su interpretación tendrá en esencia que definir la causa, el objeto y las manifestaciones de voluntad con integración de aquello que, no siendo esencial, falte a su perfección.

El problema de la incoherencia del contrato, en caso de discordia entre las partes, se traslada al juez que se encargará de la aplicación de las normas interpretativas de conformidad con el principio de legalidad.

a) Métodos de interpretación: existen diversos métodos de interpretación, que pueden variar de conformidad con la legislación civil que impere.

Pero, se observan fundamentalmente dos corrientes, o sea dos métodos de interpretación: el que propone analizar el texto de forma literal, y el que propone encontrar la intención común de las partes y aumentar la discrecionalidad del juez.

b) Interpretación de expresiones ambiguas: las cláusulas equívocas o ambiguas, tienen que interpretarse mediante los términos claros y precisos que sean empleados en otra parte del mismo escrito.

²³ *Ibid*, pág 59.



Los hechos de los contrayentes, posteriores al contrato, que tengan relación con lo que se discute, servirán para explicar la intención de las partes al tiempo de la celebración del contrato. Las cláusulas ambiguas, se interpretan por lo que es de uso y costumbre en el lugar del contrato.

c) Interpretación a favor del deudor: las cláusulas ambiguas, tienen que interpretarse en beneficio del deudor. Pero, las cláusulas oscuras, que hayan sido extendidas o dictadas por una de las partes, sea acreedora o deudora, se interpretarán contra ella, siempre que la ambigüedad provenga de su falta de explicación.

Lo anotado, recoge una antigua regla romana y su fundamento se encuentra en el principio de la responsabilidad, que se encarga de la imposición de la carga de hablar claro. De esa forma, la oscuridad del pacto tiene que perjudicar al declarante.

La generalidad de las leyes de defensa del consumidor, se encargan del establecimiento que ante la duda tiene que interpretarse a favor del consumidor.

a) Teoría subjetivista: de conformidad con la misma, el juez tiene que buscar la solución.

Ello, tiene que basarse en las intenciones que hayan tenido las partes en el momento de contratar la labor del juez consiste, en investigar estas intenciones.

b) Teoría objetivista: el juez tiene que evaluar los datos objetivos, que emanan del acuerdo para precisar cual fue la intención común de las partes.

c) Teoría de la imprevisión: se aplica para los contratos, en caso que, por cambios radicales en las condiciones económicas generales, la satisfacción del contrato se le haga en exceso gravosa, y tienen que ajustarse a las condiciones del contrato para que se asemejen a lo que las partes tuvieron en mente originalmente.

“Son ineficaces los contratos que carezcan de alguno de los elementos esenciales, o aunque éstos se dieran, no obstante estuvieran viciados de algún modo. La ineficacia tiene distintas manifestaciones y efectos según la clase de invalidez que se cause al contrato”.²⁴

3.10. Responsabilidad contractual

La responsabilidad contractual es aquella que nace del contrato, y requiere que la parte que la exige se halle ligada mediante un nexo contractual a la persona que la debe.

El contrato puede ser mal ejecutado o no ser ejecutado del todo. En dichos casos, el acreedor tiene el derecho de acudir a las instancias judiciales, para de esa forma obligar

²⁴ *Ibid*, pág 66.

al deudor a satisfacer forzosamente el contrato o a ser indemnizado por daños y perjuicios.

La falta contractual, consiste en una conducta antijurídica imputable al deudor. El incumplimiento, tiene que ser culposo o doloso. Algunos ordenamientos, que siguen la teoría subjetivista de la valoración de la responsabilidad, toman en consideración el dolo para agravar la responsabilidad del deudor.

En determinadas obligaciones, ni siquiera la fuerza mayor logra eximir del cumplimiento de la deuda.

3.11. Clasificación

La clasificación de los contratos, es la siguiente:

a) Contratos unilaterales y bilaterales: los contratos unilaterales, son acuerdos de voluntades que engendran obligaciones solamente para una parte; los segundos, consisten en los acuerdos de voluntades que dan origen a obligaciones para ambas partes.

“Cuando en un contrato unilateral existen obligaciones que impliquen la transferencia de una cosa, si la misma se destruye por caso fortuito necesario poder establecer quién debe de sufrir la pérdida. La cosa siempre perece para el acreedor. Si el contrato fuere



bilateral no habría posibilidad de plantear el problema, porque esta cuestión supone que siendo las obligaciones recíprocas, una parte no cumple entregando la cosa, por un caso de fuerza mayor y en atención a esto la otra parte debe cumplir, ya que no es imputable el incumplimiento del deudor”.²⁵

En todos los contratos bilaterales, que generan obligaciones recíprocas, cuando una parte no cumple o se allana a cumplir, carece de derecho para exigir a la otra el cumplimiento de su obligación, y si a pesar de ello pretendiera exigir judicialmente el cumplimiento por una demanda, el demandado le opondrá la excepción de contrato no cumplido.

b) Contratos onerosos y gratuitos: los primeros, son aquellos en donde existen beneficios y gravámenes recíprocos, y existe un sacrificio equivalente que llevan a cabo las partes, debido a que el vendedor recibe el provecho del precio y a la vez entrega la cosa, y viceversa, el comprador recibe el provecho de recibir la cosa y el gravamen de pagar; los segundos, solamente tienen por finalidad la utilidad de una de las dos partes, sufriendo la otra el gravamen. Son gratuitos, por tanto, que el contrato es para el provecho de una sola de las partes.

c) Contratos conmutativos y aleatorios: los primeros, son aquellos en los cuales las prestaciones que se deben las partes son determinadas, desde el momento que se celebra el acto jurídico; y los segundos, son aquellos que surgen cuando la prestación depende de un acontecimiento futuro e incierto y al momento de contratar, no se saben

²⁵ *Ibid*, pág 69.



las ganancias o pérdidas hasta el momento que se lleve a cabo este acontecimiento futuro.

d) Contratos principales y accesorios: los primeros, son aquellos que existen por sí mismos, en tanto que los accesorios son los que se encuentran bajo la dependencia de un contrato principal.

Los accesorios, continúan el camino de lo principal porque la nulidad o la inexistencia de los primeros origina a su vez la nulidad o la inexistencia del contrato accesorio.

Los contratos accesorios, son también denominados de garantía, debido a que por lo general se constituyen para asegurar el cumplimiento de una obligación que se reputa principal y de esa forma de garantía puede ser personal.

La regla de que lo accesorio sigue el camino de lo principal, sufre en determinados casos excepciones, debido a que no podría existir el contrato accesorio, sin que anteriormente no se constituyese el principal.

e) Contratos instantáneos y de tracto sucesivo: los primeros, son aquellos que se cumplen en el mismo momento en que se celebran, o sea, su cumplimiento se lleva a cabo en un mismo acto.



El contrato de tracto sucesivo, es aquel en que el cumplimiento de las prestaciones se lleva a cabo en un período determinado, y que, por deseo de las partes se puede extender para la satisfacción de sus necesidades principales y éstos términos pueden ser: la ejecución continuada, ejecución periódica y ejecución intermitente.

f) Contrato consensual y real: en relación al primero, el consentimiento de las partes es suficiente para formar el contrato, ya que las obligaciones nacen tan pronto como las partes se han puesto de acuerdo. El consentimiento de las partes puede ser manifestado de cualquier manera.

No obstante, es necesario que la voluntad de contratar revista una manera particular, que permita por medio de la misma tener conocimiento de su existencia. No consiste en la sencilla coexistencia de dos voluntades internas lo que constituye el contrato, es fundamental que éstas se manifiesten al exterior.

El contrato real, es el que queda concluido desde el momento en que una de las partes haya hecho a la otra la tradición o entrega de la cosa sobre la que versare el contrato.

g) Contrato formal, solemne o no solemne y no formal: el primero, es aquel en que la ley ordena que el consentimiento se manifieste por determinado medio para que el contrato sea válido.

En la legislación guatemalteca, se acepta un sistema ecléctico o mixto en relación a las



formalidades, porque en principio, se considera que el contrato es consensual, y solamente cuando el legislador imponga determinada formalidad debe entonces cumplirse con ella, ya que de lo contrario el acto estará afectado de nulidad.

El contrato formal solemne, es aquel que además de la manifestación del consentimiento por un medio específico, requiere de determinados ritos estipulados por la ley para producir sus efectos propios.

“Las formalidades serán *ad probationem*, cuando deben ser realizadas con fin de poder demostrar la celebración de un acto; por lo general consiste en realizar el acto ante notario o funcionario público al efecto. Las formalidades serán *ad solemnitatem*, cuando la voluntad de las partes, por exigencia legal requiere una formalidad particular sin la cual el contrato no tiene eficacia jurídica. La distinción entre contratos formales y solemnes estriba en lo referente a la sanción”.²⁶

h) Contrato privado y público: el primero, es el llevado a cabo por las personas intervinientes en un contrato con o sin asesoramiento profesional. Tiene el mismo valor que la escritura pública, entre las personas que los suscriben y sus causahabientes.

El con contrato público, es aquel autorizado por los funcionarios o empleados públicos, siempre dentro del ámbito de sus competencias, y tiene una buena condición probatoria. Los documentos notariales son los que tienen una mayor importancia, y dentro de ellos principalmente se encuentran las escrituras públicas.

²⁶ Lasarte Álvarez, Carlos. **Derecho de obligaciones**, pág 60.



i) Contrato nominado típico o innominado o atípico: el primero es aquel contrato que se encuentra previsto y regulado en la ley. Por ende, en ausencia de acuerdo entre las partes, existen normas de carácter dispositivo a las que acudir.

El segundo, es aquel para el que la ley no tiene previsto un nombre específico, debido a que sus características no se encuentran reguladas por ella.

Es de importancia, anotar que los contratos innominados no son los que no se encuentran previstos en el Código Civil, debido a que todos los contratos lo están, sencillamente son los que no se encuentran expresamente definidos en sus artículos aunque, sin perjuicio de que las partes los definen de manera expresa en el momento de contratar; en el marco de su autonomía de la voluntad.

j) Contratos determinados únicamente en su género: son aquellos en los que solo se hace mención a la cantidad y calidad del objeto del contrato.



CAPÍTULO IV

4. Análisis jurídico de las causales de desahucio en el contrato de arrendamiento de acuerdo a la legislación vigente

Durante la época de las conquistas, se desarrolló el arrendamiento en Roma, y esa época se caracterizó por haber aumentado el comercio, la liberación de la esclavitud y el ingreso de extranjeros.

“El arrendamiento es un vocablo cuya herencia deviene del derecho romano, y es transmitido por la ciencia romanista y aceptada, hasta tiempos cercanos por los juristas en general”.²⁷

Además, también en la época de la conquista se dio a conocer la figura del arrendamiento, debido a la población inestable y de pocos ingresos económicos no se encontraba en la disponibilidad de adquirir vivienda, y debido a ello, originalmente, se les alojaba en el último piso de las casas familiares.

Posteriormente encontraron asilo en las *insulae*, que consistían en casas de renta que eran contraídas por los romanos de elevados recursos económicos.

²⁷ *Ibid*, pág 69.



A raíz de ello, los capitalistas encontraron de esa manera una forma segura de invertir. De esa forma, el pequeño propietario tenía tendencia a desaparecer frente a los grandes terratenientes que, procediendo al igual que el Estado en lo relacionado con las tierras públicas, otorgaban a los colonos sus tierras en arrendamiento.

Pero, en el derecho romano al arrendamiento no se le conocía justamente como arrendamiento, sino que como contrato de locación, y contaba con tres modalidades distintas, siendo las mismas: locación de cosas y que en la actualidad se conoce como arrendamiento; locación de obra, consistente en un sinónimo del contrato de obra; y locación de servicios, que en la actualidad quiere decir contrato de trabajo.

A través del contrato de cosas, una persona denominada arrendador, otorga de forma temporal una cosa en disposición de otra; y el arrendatario, a cambio lo entrega por recibir una remuneración o renta. El arrendamiento anotado, puede recaer sobre bienes tanto muebles como inmuebles.

El arrendamiento puede ser referente a locales para vivienda, como a locales para usos de carácter profesional, a locales para usos comerciales y también a tierras cultivables; mientras que el contrato de arrendamiento de cosas es un contrato consensual, a título oneroso, sinalagmático y de cumplimiento sucesivo.

Dentro de las civilizaciones romanas de la antigüedad, el arrendamiento de las cosas no era común, debido a que cada familia vivía su *domus* y además llevaba a cabo la

explotación de su *heredium*. También, los *vivini* ponían a su disposición recíproca determinadas cosas de tipo mobiliario.

4.1. Definiciones doctrinarias de contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento, consiste en aquel en el que una persona se obliga a entregar el goce o utilización de una cosa por un determinado tiempo a otro sujeto que tiene el compromiso del pago de un precio establecido.

“Contrato de arrendamiento es aquel por el cual una persona se compromete con otra a procurarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero llamada *merces*. El que se obliga a suministrar la cosa o trabajo es el locutor, hace una *locatio* y tiene contra la otra parte la acción locati de conducto, hace una *conductio*, y puede ejercitar contra el locutor la acción conducti o conducto”.²⁸

El contrato de arrendamiento es aquel por el cual una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.

Contrato de arrendamiento es aquel en el que dos partes se obligan de forma recíproca, la primera a conceder la utilización o goce de una cosa, o bien a la ejecución de una

²⁸ Puig Peña, Federico. **Tratado de derecho civil**, pág 67.



obra, así como a prestar un servicio, y la otra a hacer efectivo el pago por ese uso, goce, obra o servicio, estableciendo para el efecto un precio determinado en dinero.

“Contrato de arrendamiento es aquel por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto”. 30

El contrato de arrendamiento, es aquel en virtud del cual una persona cede a otra el uso de una cosa o se obliga a prestarle sus servicios o trabajo personal durante un determinado tiempo y por cierta renta convenida.

4.2. Definición legal

El Artículo 1880 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula el contrato de arrendamiento al indicar: “El arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado.

Todos los bienes no fungibles pueden ser objeto de este contrato, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

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



Como puede claramente observarse la legislación guatemalteca no acepta el arrendamiento de servicios ni tampoco el de obra, debido a que lo estipula en dos contratos diferentes.

El contrato de obra o empresa es sinónimo de locación de obra y la locación de servicios, en Guatemala es el contrato laboral.

4.3. Breve reseña histórica

En la sociedad guatemalteca, el arrendamiento ha pasado por un largo proceso. Es de importancia, tomar en consideración que el procedimiento de desarrollo y evolución de la figura del arrendamiento, gira alrededor de la situación socio-económica del país y de quienes lo habitan.

Es común, que la tendencia general en el país es que las personas anteriormente tuvieran casa propia, debido a que hace algunos años la población disfrutaba hasta cierto punto de una situación económica estable; y cada uno de sus habitantes tenía su hogar propio.

Pero, en cuanto la ciudad de Guatemala fue creciendo, la necesidad de tener vivienda fue mayor. Se podía observar claramente que quienes contaban con vivienda propia, la compartían con otros, y de esa forma fue como tuvieron surgimiento las casas de vecindad.



Además, quienes contaban con más de una casa, empleaban una para vivir ellos, y otra para otorgar en arrendamiento.

Originalmente, los inquilinos y los propietarios habitaban el lugar donde vivían sin mayor problema, y los contratos generalmente se llevaban a cabo de manera verbal, siendo suficiente hablarlo de palabra para llevar a cabo la formalización del contrato de arrendamiento.

Era bien común que un contrato realizado por un año, con facilidad se transformaba en uno de plazo indeterminado.

Además, cada fin de mes el inquilino se encargaba de pagar puntualmente la renta y el propietario del inmueble se encargaba de extender el correspondiente recibo.

Actualmente, la situación económica del país ya no es igual, provocando con ello que el nivel económico de la población se torne complicado.

Por otro lado, el aumento poblacional ha generado una problemática mayor, no solamente a quienes tienen casas para arrendar sino también para aquellos que tienen necesidad de vivienda en arrendamiento.



4.4. Características

Las características del contrato de arrendamiento lo distinguen del resto de contratos, siendo las mismas las siguientes:

- a) Consensual: debido a que el contrato de arrendamiento, se encarga del sencillo acuerdo de voluntades en relación a las obligaciones que de manera recíproca asumen las partes: el arrendador, se encarga del uso o goce de una cosa por determinado tiempo; y el arrendatario, tiene la obligación de pagar por el uso o goce un precio.

- b) Bilateral: debido a que del contrato de arrendamiento derivan obligaciones de carácter recíproco para las partes, tanto para el arrendante como también para el arrendatario.

- c) Conmutativo: debido a que las prestaciones recíprocas de las partes son determinadas y conocidas desde que el contrato es celebrado.

- d) Principal: ya que existen de forma independiente y subsisten por sí solos.

- e) De tracto sucesivo: debido a que su cumplimiento se prolonga de forma necesaria mediante el tiempo.



4.5. Elementos

El contrato de arrendamiento, tiene determinados elementos esenciales que le caracterizan, y sin los mismos no llegaría a constituir un contrato de esa categoría.

Esos elementos de carácter esencial son los presupuestos necesarios y mínimos, así como también de naturaleza jurídica; que concurren de forma indispensable para así integrar la figura contractual analizada.

a) Elementos personales: son los que se integran con los sujetos que integran la relación contractual. Las dos partes, que tienen intervención en el contrato de arrendamiento son las siguientes:

- El arrendador o arrendante: es la persona dueña del inmueble otorgado en arrendamiento, y que cuenta con la capacidad para contratar, así como también la persona que legalmente tiene la potestad en relación a los bienes que tiene que administrar y que cede el derecho de uso de los mismos, siendo el mismo el que puede actuar por sí solo o bien mediante un representante legal que se encuentre autorizado para la celebración de este tipo de negociación.

- El arrendatario o inquilino: es la persona que recibe un mueble, inmueble o bienes del Estado objeto del arrendamiento, obligándose para el efecto al pago de la renta y a su devolución al vencimiento del plazo estipulado.



b) Elementos reales: son referentes a las prestaciones que ambas partes tienen la obligación de llevar a cabo entre sí, ya que el contrato en estudio es de carácter conmutativo y bilateral.

El arrendante se encarga de la transmisión del uso y del goce del bien objeto del contrato, y por su parte el inquilino o arrendatario tiene que hacer efectivo el pago del precio estipulado dentro del contrato por ese uso y goce, siendo los elementos reales los siguientes:

- Cosa o bien que se da para uso y goce: el arrendamiento puede ser referente a bienes de tipo inmueble, siendo ello bien común, y si excede de tres años o si se ha pagado la renta anticipada por más de un año, tiene que inscribirse, o puede referirse ese contrato también a bienes muebles claramente identificables.
- Renta, precio o alquiler: consiste en lo que se obliga a pagar el arrendatario por la utilización y goce del bien. Es la contraprestación que cancela el inquilino o el arrendatario.
- Plazo: es el tiempo por el cual se rige el contrato. El Artículo 1888 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: "En los arrendamientos cuya duración se cuenta por años forzosos y voluntarios, estos últimos se convierten en obligatorios si el optante no avisa al otro, con tres meses de anticipación, que terminará el contrato cuando se acaben los años forzosos".

c) Elementos formales: son los que señalan la manera en la que tiene que llevarse a cabo la celebración del contrato de arrendamiento, y para los mismos no se necesita de una forma especial para celebrarlos. Entre los mismos, se encuentran los que a continuación se indican:

- Forma verbal y forma escrita: el contrato de arrendamiento puede celebrarse tanto de manera verbal como escrita, con la excepción de que se estipule que tenga que realizarse por escrito.

El Artículo 1574 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: "Toda persona puede contratar y obligarse:

1. Por escritura pública.
2. Por documento privado o por acta levantada ante el alcalde del lugar.
3. Por correspondencia
4. Verbalmente".

El Artículo 1575 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: "El contrato cuyo valor exceda de trescientos quetzales, debe constar por escrito.

Si el contrato fuere mercantil puede hacerse verbalmente si no pasa de mil quetzales".

El Artículo 1577 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: "Deberán constar en escritura pública los contratos calificados expresamente como solemnes, sin cuyo requisito esencial no tendrán validez".



d) Consensual: el contrato en análisis se perfecciona a través del amplio acuerdo de voluntades en cuanto a las obligaciones que de forma recíproca asumen las partes, siendo suficiente para ello el acuerdo de las partes.

4.6. Obligaciones y derechos de las partes

Por obligaciones, se comprende todo lo que las partes se comprometen a llevar a cabo, para el efectivo cumplimiento del contrato de arrendamiento. Esas obligaciones, pueden ser relativas a un deber hacer, no hacer y de dar.

a) Obligaciones del arrendador: las obligaciones del mismo, son las siguientes:

- Hacer efectiva la entrega de la cosa al arrendatario, en las condiciones necesarias para que el mismo pueda utilizar y gozar de ella.

- Conservación de la cosa en estado, para que sirva al arrendatario, o sea, darle mantenimiento.

- Asegurar el uso y goce de la cosa al arrendatario, o sea, que el arrendatario pueda servirse de la cosa de manera pacífica y sin ser molestado o interrumpido.

- No cambiar la forma de la cosa de forma que se haga desmerecer, para el objeto para el que fue otorgada en arrendamiento.



El Artículo 1897 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “El arrendador está obligado a entregar la cosa en estado de servir al objeto del arrendamiento.

La entrega debe hacerse inmediatamente si no se fija plazo, pero si el arrendatario debe pagar la renta anticipadamente o prestar garantía, mientras no se cumpla estas obligaciones, no estará obligado el arrendador a entregar la cosa”.

El Artículo 1898 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “El arrendador que de buena fe da en arrendamiento cosa ajena, se libra de responsabilidad si presenta otra de iguales o mejores condiciones al arrendatario, aunque no la acepte”.

El Artículo 1899 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “Si el arrendatario sabía que la cosa era ajena y no se cuidó de asegurarse de la facultad del arrendador para celebrar el contrato, no tendrá derecho a ninguna indemnización por la falta de entrega o la privación de la cosa”.

El Artículo 1900 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “Si la cosa se destruye antes de la entrega en su totalidad o de modo que quede inútil para el propósito del arrendamiento, sin culpa del arrendador, no tendrá obligación de indemnizar al arrendatario, pero devolverá la renta si se hubiere anticipado”.

El Artículo 1901 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “El arrendador está obligado:

1. A poner en conocimiento del arrendatario, en el acto de celebrarse el contrato, los vicios ocultos de la cosa y las limitaciones y gravámenes que puedan perjudicarlo.



2. A mantener el arrendatario en el goce pacífico de la cosa durante el arrendamiento.
3. A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.
4. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo por ello todas las reparaciones necesarias.
5. A defender el uso de la cosa contra un tercero que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre ella.
6. A pagar los impuestos fiscales y municipales que gravitan sobre la cosa”.

El Artículo 1902 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “Si el arrendador no hiciera las reparaciones que sean necesarias para impedir la destrucción o deterioro de la cosa, después de ser avisado de la urgencia de su realización, que dará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento o solicitar auto autorización judicial para hacerlas por su cuenta. El juez, con conocimiento de causa, fijará la cantidad máxima que el arrendatario podrá gastar y la parte de alquileres o rentas que deberá aplicarse al pago”.

b) Obligaciones del arrendatario: las obligaciones del mismo, son las siguientes:

- Recibir la cosa que se dio en arrendamiento.
- Utilización y goce de la cosa de acuerdo con lo convenido o, en caso de no



haberse pactado, de conformidad con la naturaleza y el destino normal de la cosa.

- Pago de la renta en el momento, lugar y manera convenida.

- Cuido de la cosa y evitarle daños, dentro de la utilización normal de la misma.

- Notificación del arrendador de las perturbaciones de derecho de las que fuere objeto.

- Restitución de la cosa al arrendador, y a la terminación del contrato.

- No cambiar la forma de la cosa.

En el ordenamiento jurídico, las obligaciones de las partes se encuentran reguladas en los siguientes artículos:

El Artículo 1903 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: "El arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa, en los plazos, forma y lugar convenidos.

A falta de convenio, la renta se pagará vencida, a la presentación del recibo firmado por el arrendador o su representante legal".



El Artículo 1904 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: "Si el contrato se rescinde o se declara terminado antes de vencerse el plazo, o si la cosa se devuelve después de vencido el contrato, la renta correrá el día en que efectivamente sea devuelta".

El Artículo 1905 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: "No es válida la estipulación de que el arrendatario pagará la totalidad de las rentas por devolución de la cosa antes del vencimiento del plazo, salvo lo dispuesto en el Artículo 1888".

El Artículo 1906 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: "Si el arrendatario se ve impedido sin culpa suya, del uso total o parcial de la cosa arrendada, no está obligado a pagar la renta en el primer caso, y tiene derecho, en el segundo, a una rebaja proporcional que, a falta de acuerdo, fijará el juez.

En ambos casos, si el impedimento dura más de dos meses, el arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato".

El Artículo 1907 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: "El arrendatario está obligado:

1. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido, y a falta de convenio, para el que corresponda según su naturaleza y destino.
2. A responder de todo daño o deterioro que el bien arrendado sufra por su culpa o la de sus familiares, dependientes y subarrendatarios, así como los que causen los animales y cosas que en ella tenga; y
3. A devolver la cosa, al terminar el arrendamiento, en el estado en que se le entregó, salvo los desperfectos inherentes al uso prudente de ella.



Si la entrega se hizo por inventario, la devolución deberá hacerse de conformidad con el mismo.

El Artículo 1908 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “El arrendatario que establece en el inmueble arrendado una industria peligrosa, tiene obligación de asegurarlo contra los riesgos que se originan del ejercicio de esa industria, siendo responsable por los daños que se causen si así no lo hiciera”.

El Artículo 1909 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “Serán de cuenta del arrendatario las reparaciones llamadas locativas, pero serán de cuenta del arrendador si los deterioros provinieren de mala calidad o defecto de construcción de la cosa arrendada”.

El Artículo 1910 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “Se entiende por reparaciones locativas las que según la costumbre del lugar son a cargo del arrendatario y, en general, las de aquellos deterioros que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario, sus familiares o dependientes”.

El Artículo 1911 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “El arrendatario está obligado a poner inmediatamente en conocimiento del arrendador, de cualquiera usurpación o imposición de servidumbre que se intente contra el inmueble, siendo responsable de los perjuicios que cause su omisión”.

El Artículo 1912 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “El arrendatario es responsable del incendio del bien objeto del arrendamiento, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción”.

El Artículo 1913 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “Si son varios los arrendatarios, todos son responsables del incendio en la proporción de la parte que respectivamente ocupan, a no ser que se pruebe que el incendio comenzó en la habitación de alguno de ellos, quien en tal caso será el único responsable”.

El Artículo 1914 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “Cesa la responsabilidad del arrendatario, en caso de incendio, si la cosa estuviere asegurada, salvo el derecho del asegurador contra el arrendatario si el incendio fue causado por culpa de éste”.

4.7. Terminación del contrato de arrendamiento

Dentro de los elementos propios del contrato de arrendamiento, se encuentra el de temporalidad que es referente al plazo, siendo el mismo de carácter esencial, ya que el arrendante otorga el uso y goce de la cosa al arrendatario, solamente por determinado período de tiempo. Debido a que es de carácter temporal, no puede ser celebrado a perpetuidad, ya que como tiene un principio y también tiene un final.



Antes, cuando en el contrato de arrendamiento, después de vencido el plazo estipulado, ninguna de las dos partes hacía manifiesto el hecho de dar por concluida la relación contractual, y contrato en análisis se convertía en un contrato de plazo indeterminado.

Pero, por motivos relacionados a que esa indeterminación del plazo otorgaba permiso a que se dieran varias discrepancias entre las partes, entonces se hizo indispensable el establecimiento de forma precisa, que en el contrato se asegure la forma en que se tiene que prorrogar el contrato cuando aun finalizado el mismo, el arrendante continúe recibiendo la renta, y por su parte el arrendatario, siga empleando la cosa.

Con ello, se asegura del alguna forma al propietario de la cosa, que en un momento dado podrá tener a su disposición el bien de su propiedad; y el arrendatario, encargarse de asegurar que en un determinado tiempo que se tiene que establecer por las partes, podrá hacer utilización de la cosa que le fuere otorgada en arrendamiento.

En la actualidad, la tendencia es que se tiene que fijar un plazo determinado, y que el mismo sea prorrogable por el mismo tiempo, de conformidad con la conveniencia de las partes.

De esa forma, se acostumbra agregar una cláusula en la que se determina que por ningún motivo el contrato puede ser por tiempo indeterminado, y en caso que el arrendante reciba una renta, se tiene que entender prorrogado solamente por ese mes.



La legislación civil guatemalteca, en su Capítulo V, Título VII, es referente a la forma de terminar el arrendamiento.

El Artículo 1928 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “El arrendamiento termina por el cumplimiento del plazo fijado en el contrato, o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada”.

El Artículo 1929 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “Termina también el arrendamiento:

1. Por convenio expreso.
2. Por nulidad o rescisión del contrato.
3. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada.
4. Por expropiación o evicción de la cosa arrendada”.

a) Por convenio expreso: o sea que, al igual que para la celebración del contrato, es suficiente con el consentimiento de las partes para dar por concluido el mismo. En relación de ello, es de importancia anotar que existe contrato cuando dos o más personas convienen en la creación, modificación o extinción de una obligación.

b) Nulidad o rescisión del contrato: en relación a la nulidad, el Código Civil, Decreto Ley 106 regula en el Artículo 1301 regula: “Hay nulidad absoluta en un negocio jurídico, cuando su objeto sea contrario al orden público o contrario a 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 efecto ni son revalidables



por confirmación”.

En relación a la rescisión del contrato, el Artículo 1930 del Código Civil, Decreto Ley 106: “Puede rescindirse el arrendamiento:

1. Si el arrendador o el arrendatario faltan al cumplimiento de sus respectivas obligaciones.
2. Si tratándose de una finca rústica, el arrendatario abandona las plantaciones existentes al tiempo de celebrar el contrato o no las cultiva con la debida diligencia.
3. Si entregada la cosa arrendada y debiendo el arrendatario garantizar el pago de la renta, se niega a hacerlo o no lo hace en el término convenido.
4. Por mayoría de edad del menor, rehabilitación del incapaz o vuelta del ausente, en los arrendamientos que hubieren celebrado sus respectivos representantes con plaza mayor de 3 años.
5. Por subarrendar contra prohibición la cosa arrendada con fines contrarios a la moral o al orden público o a la salubridad pública.
6. Por usar el arrendatario la cosa arrendada con fines contrarios a la moral o al orden público o a la salubridad pública.
7. Por muerte del arrendatario, si sus herederos no desean continuar con el arrendamiento”.

c) Por la pérdida o destrucción total de la cosa arrendada: debido a que al faltar uno de los elementos reales del contrato, no tendría sentido la existencia del mismo.



d) Por evicción y expropiación de la cosa arrendada: consiste en la privación coactiva de la legitimación para arrendar una cosa.

Por su parte, el Artículo 1940 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: "El arrendatario podrá dar por terminado el arrendamiento en los casos generales establecidos en el Artículo 1930 y en los especiales siguientes:

1. Cuando el arrendatario no esté solvente con el pago de la renta y adeuda por lo menos dos meses vencidos.
2. Cuando el propietario necesite la casa o vivienda para habitarla él y su familia, siempre que compruebe esta circunstancia. En la familia se comprende su esposa o conviviente de hecho, hijos, padres, o personas que dependan de él económicamente.
3. Cuando el inmueble necesite reparaciones indispensables para mantener su estado de habitabilidad o de seguridad o vaya a construirse nueva edificación.
4. Cuando la vivienda o local sufran deterioros por culpa del arrendatario, o de sus familiares o dependientes, que no sean producidos por el uso normal del inmueble.
5. Cuando se trate de inmuebles del Estado o de las municipalidades que sean necesarios para la instalación de sus dependencias, oficinas o servicios.
6. Cuando el propietario necesite el local para instalar su negocio o cualquiera otra actividad lícita, siempre que no tenga otro inmueble con las condiciones adecuadas para tal fin.

Ocurrido cualquiera de los casos anteriores, se procederá de acuerdo con lo que establecen las leyes respectivas".



El incumplimiento del contrato de arrendamiento, trae consigo la terminación del mismo, siendo esa situación la que ocurren en el contrato en análisis, a pesar de que el plazo haya vencido, y exista negativa para la desocupación del inmueble, o bien se incumpla con el pago de la renta convenida por lo que el arrendador tiene que acudir a los tribunales de justicia para pedir que se desocupe el mismo.

4.8. Las causales de desahucio en el contrato de arrendamiento

Los propietarios de bienes inmuebles celebran contratos de arrendamiento, en donde se observan todos los requisitos del mismo: plazo y condición, implicando con ello que el arrendatario o locatario tiene que acatar las condiciones que hayan sido estipuladas, como lo son conservar el bien, no introducir materiales corrosivos peligrosos, pagar de forma puntual la renta en el lugar y fecha convenidos, y no subarrendar total o parcialmente el inmueble.

Mediante el juicio sumario de desocupación o desahucio, se tramitan los litigios surgidos entre arrendadores e inquilinos, sobre la desocupación del bien arrendado por incumplimiento en el pago de las rentas, y por ende todos los asuntos que se refieran al contrato de arrendamiento y a las causales de desahucio regulados en los artículos 1880 al 1941 del Código Civil y en la Ley de Inquilinato, tienen que discutirse en esta vía.



El Artículo 40 de la Ley de Inquilinato, Decreto número 1468 regula: “Únicamente podrá demandarse la desocupación de la vivienda o del local objeto de un contrato de arrendamiento, en cualquiera de los casos siguientes:

a. Cuando el propietario requiera la vivienda para habitarla él, su cónyuge o concubinario, sus hijos, sus padres o unos y otros, siempre que compruebe plenamente esa necesidad.

b. Cuando el inmueble necesite reparaciones indispensables para mantener su estado de habitabilidad o de seguridad normales, circunstancias que se acreditarán con informes de la Oficina de Ingeniería Municipal y de la Dirección General de Sanidad en la ciudad de Guatemala, y fuera de ella, con el informe de la municipalidad respectiva y de la Delegación Sanitaria Departamental. Tales informes deben puntualizar si las reparaciones son necesarias a los fines indicados y si para ejecutarlas es preciso que el inquilino desocupe. El arrendatario tendrá derecho a ocupar nuevamente el inmueble cuando se hayan terminado las reparaciones y el propietario haya promovido una nueva graduación de la renta, de conformidad con las prescripciones de esta ley, concediéndoles para lo último, el término de quince días.

c. Cuando vaya a construirse en el inmueble una nueva edificación, siempre que el dueño acompañe los planos aprobados por la Municipalidad y que justifique que cuenta con los recursos necesarios para emprender la obra a más tardar dentro de los dos meses siguientes a la desocupación.

d. Cuando el propietario pruebe que necesita el local para cualesquiera de los fines indicados en el inciso d) del Artículo 3º, siempre que no cuente con otro para tal fin o que, cuando fuere propietario de otro local, el que desee presentare condiciones más



adecuadas.

- e. Cuando el subarrendante obtuviere, como consecuencia de los subarrendatarios, un valor mayor del alquiler que se fija en el Artículo 30 de esta ley.
- f. Cuando se trate de inmuebles del Estado o de las municipalidades que sean necesarias para la instalación de sus dependencias, oficinas o servicios.
- g. Cuando el arrendatario o subarrendatario dedique el inmueble a usos distintos para los que fue contratado y principalmente cuando con ellos se contravengan la moral y las buenas costumbres.
- h. Cuando el arrendatario o subarrendatario no esté solvente con el pago de la renta, adeudando por lo menos dos meses vencidos.
- i. Cuando el inquilino cause a la vivienda o local deterioros provenientes de su negligencia o de contravención a los términos del contrato respectivo o de los reglamentos sanitarios o municipales, exceptuándose únicamente el demérito normal debido al uso a que el arrendado se destine conforme el contrato”.

El Artículo 41 de la Ley de Inquilinato, Decreto número 1468 regula: “En los casos a que se refieren los incisos a), b), c) y f) del Artículo 40, el aviso de desocupación debe darse cuando menos, con tres meses de anticipación.

Si la desocupación procede en inmuebles ocupados por escuelas oficiales o particulares, sólo podrá hacerse efectiva en el período de vacaciones.

El tribunal ante quien se inicie demanda de desahucio, no dará trámite a la misma, en tanto el demandante no acompañe la constancia de haber hecho el depósito correspondiente a dos mensualidades a favor del arrendatario”.



El Artículo 42 de la Ley de Inquilinato, Decreto número 1468 regula: “En los casos en que se demande la desocupación con fundamento en los incisos a), c) y d) del Artículo 40, el locador debe depositar en la Tesorería Nacional o en sus agencias, una cantidad igual al importe de dos mensualidades a favor del arrendatario, depósito que se entregará a éste en concepto de indemnización por daños y perjuicios, si dos meses después de la fecha en que se haya realizado la desocupación no se ha instalado en su inmueble o en parte del mismo, según sea el caso, la persona para quien se solicitó, no se ha derribado el edificio, vivienda o local o no se ha instalado el negocio a que se refiere el inciso d) del Artículo 40, según el caso.

Tales extremos se constatarán por el Tribunal correspondiente.

El locador podrá recuperar dicha suma cuando acreditare que ha cumplido con las causales invocadas”.

“El juicio sumario de desahucio representa uno de los medios de los que se vale el legislador para proteger la propiedad, siendo de amplio conocimiento la naturaleza del juicio sumario de desocupación ya que no solamente procede en los casos de desalojo a los inquilinos y subarrendatarios, sino en cualquier situación en que el detentador tenga obligación de restituir el inmueble o lo use sin ningún derecho ni título justificativo. También se utiliza para obtener una condena en relación con las rentas que deba el inquilino”.²⁹

Por la general, la acción sumaria de desahucio derivada del contrato de arrendamiento, acumula una acción de condena para que en sentencia se resuelva que el demandado

²⁹ **Ibid**, pág 78.



debe pagarle al demandante las rentas causadas y las que resulte adeudando hasta la efectiva desocupación del inmueble. Es uno de los casos en que se permite la condena a futuro, por no manifestarse un interés social e inmediato, sino la posibilidad de que no se sigan pagando las rentas hasta la efectiva desocupación del bien raíz.



CONCLUSIONES

1. El incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, no permite que el arrendador resuelva la problemática relativa a que se cumpla con el contrato de alquiler mediante la vía judicial y de esa forma se permita la recuperación del bien inmueble a través de la expulsión del inquilino judicialmente; cuando exista una actitud de rebeldía.
2. La inexistencia de pagos puntuales por parte del arrendatario en las rentas del alquiler, según los plazos y el lugar estipulado en el contrato de arrendamiento no permite rescindir del contrato por parte del propietario, ni la existencia de una demanda judicial al inquilino, para que la sentencia acuerde la entrega del inmueble, el pago de las rentas pendientes y costas judiciales.
3. No procede el desalojo cuando el arrendatario con anterioridad hubiera ejecutado el desahucio, ni cuando el arrendador hubiere requerido el pago al arrendatario, por cualquier medio fehaciente a la presentación de la demanda; y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de su presentación.
4. No es necesario que las condiciones del desahucio consten en el contrato de arrendamiento, puesto que es un procedimiento previsto legalmente, y por ende, se aplican las normas que están contenidas en ésta, siendo esencial la intervención de abogado en este tipo de procedimiento; para la efectividad en la



tramitación y celeridad del mismo, para que así en caso de incumplimiento exista obligación de que se cumpla con la normativa vigente.

5. La falta de pagos puntuales de la renta por parte del arrendatario, de conformidad con los plazos y el lugar de pago estipulado en el contrato de arrendamiento, es la causa de que el arrendador resuelva de conformidad con un juicio de desahucio al presentarse las causales que motivan el desahucio para la desocupación de la vivienda o local.



RECOMENDACIONES

1. El Organismo Legislativo mediante los medios de comunicación escritos como Prensa Libre y Siglo Veintiuno, tiene que dar a conocer las obligaciones del arrendatario, para que el arrendador no resuelva el incumplimiento del contrato de alquiler a través de la vía judicial, y permita con ello la recuperación del bien inmueble a través de la expulsión del mismo al inquilino.
2. El Congreso de la República debe modificar la Ley de Inquilinato debido a que lo regulado en ella este de acuerdo a las exigencias actuales, de conformidad con el acuerdo de los plazos y el lugar que se haya estipulado en el contrato de arrendamiento, para que se permita la resolución eficaz del contrato por parte del propietario y así demandar judicialmente al inquilino, acordar una resolución del contrato; y el pago de las rentas pendientes.
3. Los juzgados civiles, tienen que indicar que el desalojo no procede cuando el arrendatario ya haya ejecutado el desahucio en ocasiones anteriores, ni tampoco cuando el arrendador hubiere requerido el pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente a haber sido presentada la demanda, y el pago no se haya podido llevar a cabo al momento de su presentación.
4. El Organismo Legislativo a través del Congreso de la República de Guatemala, tiene que dar a conocer que no existe necesidad de que las condiciones que

motivan el juicio de desahucio se hagan constar en el contrato de arrendamiento, debido a que el mismo es un procedimiento previsto en la ley, y consecuentemente se tienen que aplicar las normas jurídicas contenidas en el mismo, siendo de importancia que pueda intervenir el abogado para la efectividad de la tramitación.

5. Los jueces de primera instancia civil, tienen que determinar que la falta de pagos puntuales de la renta por parte del arrendatario, de acuerdo al lugar de pago y a los plazos estipulados en el contrato de arrendamiento, son la causa para que el arrendador pueda resolver de acuerdo a un juicio de desahucio al presentar las causas que motivan el desahucio para la desocupación de la vivienda.



BIBLIOGRAFÍA

- BAUDRIT CARRILLO, Luis. **Teoría general del contrato**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Temis, 2000.
- BRENES CÓRDOVA, Alberto. **Tratado de los contratos**. Madrid, España: Ed. Varitec, 1998.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L., 1985.
- CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español, común y foral**. Madrid, España: Ed. Reus, 1977.
- ESPÍN CANOVAS, Diego. **Manual de derecho civil**. Madrid, España: Ed. Reus, 1979.
- GUILLÉN, Antonio. **Sistema de derecho civil**. Madrid, España: Ed. Reus, 1983.
- LASARTE ÁLVAREZ, Carlos. **Derecho de obligaciones**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Marcial Pons, 2006.
- MESSINEO, Francisco. **Manual de derecho civil y comercial**. Buenos Aires, Argentina.: Ed. Jurídica, 1984.
- PÉREZ VARGAS, Vinicio. **Derecho civil**. Barcelona, España: Ed. Bosch, 1990.
- PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil**. Madrid, España: Ed. Bosch, 1977.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Derecho civil mexicano**. México, D.F.: Ed. Robledo, 1989.
- RIPERT, Jorge. **Tratado práctico de derecho civil**. La Habana, Cuba: Ed. Cultural, 1986.



SALVAT, Raymundo. **Tratado de derecho civil**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Jurídica, 1990.

VÁSQUEZ ORTIZ, Carlos. **Derecho civil IV**. Guatemala: Ed. Universitaria, 1998.

VELÁSQUEZ DE VILLATORO, Hilda Violeta. **Lecturas seleccionadas y casos de derecho civil**. Guatemala: Ed. Fénix, 1998.

Legislación:

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

Código Civil. Decreto Ley número 106 del Jefe del Gobierno de la República de Guatemala, 1963.

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

Ley de Inquilinato. Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala.