



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

**LA NECESIDAD DE REGULAR EL DERECHO DE TANTEO EN EL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO CUANDO EL PROPIETARIO DISPONE VENDER EL INMUEBLE
ARRENDADO**

JULIO CÉSAR MONTEPEQUE ESCOBAR

GUATEMALA, JULIO DE 2013



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

**LA NECESIDAD DE REGULAR EL DERECHO DE TANTEO EN EL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO CUANDO EL PROPIETARIO DISPONE VENDER EL INMUEBLE
ARRENDADO**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

JULIO CÉSAR MONTEPEQUE ESCOBAR

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, julio 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 I: Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi
VOCAL III: Lic. Luis Fernando López Díaz
VOCAL IV: Br. Víctor Andrés Marroquín Mijango
VOCAL V: Br. Rocael López González
SECRETARIA: Licda. Rosario Gil Pérez

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Lic. José Luis De león Melgar
Secretario: Lic. Héctor David España Pinetta
Vocal: Licda. Vilma Lucrecia Castillo Acevedo

Segunda Fase:

Presidente: Lic. Menfil Osberto Fuentes Pérez
Secretaría: Licda. Eloísa Mazariegos Herrera
Vocal: Lic. Héctor Osberto Orozco y Orozco

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).



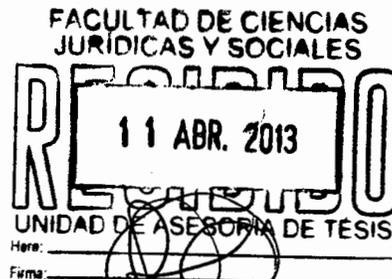
LIC. JORGE LUIS CAAL HERRARTE

9 calle 5-78, Zona 1 de Escuintla

Tel. 56638361

Guatemala, 14 de mayo de 2012

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



Estimado Licenciado:

Atentamente me dirijo a usted y hago de su conocimiento que revisé el trabajo de tesis del bachiller **JULIO CÉSAR MONTEPEQUE ESCOBAR**, intitulado: "**LA NECESIDAD DE REGULAR EL DERECHO DE TANTEO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CUANDO EL PROPIETARIO DISPONE VENDER EL BIEN INMUEBLE ARRENDADO**", por lo que de manera muy atenta le informo lo siguiente:

- a) El postulante presento el tema de investigación cuyo titulo es "**LA NECESIDAD DE REGULAR EL DERECHO DE TANTEO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CUANDO EL PROPIETARIO DISPONE VENDER EL BIEN INMUEBLE ARRENDADO**"
- b) La presente tesis fue elaborada de conformidad con el método analítico, descriptivo y jurídico, el primero para estudiar y analizar la doctrina aplicable y el segundo debido a que la investigación propuesta se basa en hechos actuales y directos, y el tercero utilizado en la interpretación de leyes indicadas en el tema propuesto. Y las técnicas a las que recurrió fueron la bibliográfica y documental, utilizadas al recopilar y seleccionar adecuadamente el material de referencia.
- c) El trabajo de investigación al ser debidamente asesorado, cumple con todos los requisitos exigidos en cuestión de redacción, y las reglas básicas de ortografía.
- d) Del análisis practicado, he establecido que el trabajo presentado por el bachiller **JULIO CÉSAR MONTEPEQUE ESCOBAR** desarrolla una investigación que resalta el contenido científico, es de carácter jurídico, el cual se analiza desde la perspectiva doctrinaria y legal así como la explicativa desde el punto de vista civil.



- e) Considero que las conclusiones y recomendaciones, estipuladas en el trabajo de investigación, son adecuadas, elaboradas de forma correspondientes además de ser concordantes con el tema propuesto.
- f) La doctrina y la legislación en las cuales esta fundamentada en gran parte la investigación, son de autores de nivel académico reconocido y de gran experiencia, minuciosamente escogidos por el bachiller **JULIO CÉSAR MONTEPEQUE ESCOBAR**, para enriquecer la investigación.

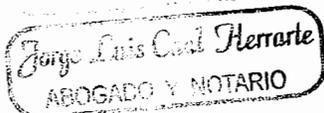
Por lo anterior, considero que el trabajo expuesto satisface los requisitos que establece el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura de Ciencias Jurídicas y Sociales y el Examen General Público por lo que emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el mismo continúe el respectivo trámite.

De manera muy atenta me suscribo de usted,

LIC. JORGE LUIS CAAL HERRARTE

Abogado y Notario

Col. 8,603





USAC
TRICENTENARIA

Universidad de San Carlos de Guatemala
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Edificio S-7 Ciudad Universitaria
Guatemala, Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 20 de junio de 2013.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante JULIO CÉSAR MONTEPEQUE ESCOBAR, titulado LA NECESIDAD DE REGULAR EL DERECHO DE TANTEO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CUANDO EL PROPIETARIO DISPONE VENDER EL BIEN INMUEBLE ARRENDADO. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

CMCM/sllh.

Lic. Avidán Ortiz Orellana
DECANO





DEDICATORIA

- A DIOS:** Por darme la vida, las fuerzas y la sabiduría para alcanzar mis metas y cumplir mis sueños.
- A MIS PADRES:** Felicita Escobar Alvarado, Q.E.P.D. flores sobre su tumba, por los consejos sabios que siempre me dio. José Domingo Montepeque Solís Q.E.P.D.
- A MIS HERMANAS:** Teresa de Jesús, Dora Alicia, Vitelia, Aura Noemí, María Antonia, Magaly, gracias por su cariño y apoyo. En especial a Teresa, Antonia y Magaly por el tiempo y desvelo que les hice perder.
- A CAROLINA:** La madre de mis hijos, por la comprensión y el apoyo que me dio mientras convivimos juntos.
- A MIS HIJOS:** Esther Felicita, Herber Geovany y Alba Carolina como un ejemplo, ya que son una bendición del Divino Creador y la razón por la que hoy alcanzo este triunfo.
- A MIS SOBRINOS:** Marcia Gabriela, Aura Cristina, Manuel Everardo, Carlos Alberto, Edwin Waldemar, Catherine Melissa, Jimena Berenise, Rodolfo, Patricia; con mucho cariño, que mi triunfo les sirva de ejemplo.



- A MIS TÍOS: Augusto y Evita Guerra, Q.E.P.D. flores sobre su tumba, a Heminia Montepeque con mucho cariño.
- A ESTER JACINTO: La abuela materna de mis hijos, con respeto y cariño.
- A MIS CUÑADOS: José Everardo, Héctor Emilio, Isaías, Fredy Adolfo, Ernesto y Tulio.
- A MIS AMIGOS: Jorge Luis Caal, Mynor Valenzuela, Edgar Cemeño, Edwin Geovany Menéndez, Herbert Fernando Castillo, Bryant Jiménez, Enio Pérez, Rony Flores, Dimas Camargo, Julio Héctor Corado, Germán Guzmán, Edmundo Muñoz, Mario Vega, Sergio Talento, Tigrillo. Rolando Orellana, Jaime Sandoval, Rony, Efraín, Lic. Romero, Alberto Gaitán, Guillermo Domínguez y en general a todos mis amigos bohemios con todo respeto.
- A LOS PROFESIONALES DEL DERECHO: Amílcar Solís, Miguel Ángel Shuniman (Q.E.P.D.), Gustavo Adolfo García, Gustavo Adolfo Flores, Reginaldo Peña, Edgar Gramajo, Fermín Reyes, Jorge Mario Quiñones, Luis Alberto Pereira, Alexander Marín.
- A: Gloriosa Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Tricentennial Universidad de San Carlos de Guatemala por darme la formación profesional.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

1. El derecho de propiedad.....	1
1.1 Antecedentes históricos del derecho de propiedad.....	4
1.2 Evolución del derecho de propiedad.....	6
1.3 Concepto de propiedad.....	7
1.4 Características del derecho de propiedad.....	8
1.5 La propiedad como derecho real de goce y disposición.....	9
1.6 Fundamento legal del derecho de propiedad.....	18
1.7 Justificación del derecho de propiedad.....	20
1.8 Los derechos de propiedad.....	21
1.9 Modos de adquirir la propiedad.....	22
1.10 Facultades que integran el dominio.....	23
1.11 El sentido social de la propiedad.....	24

CAPÍTULO II

2. Los bienes.....	27
2.1 Definición de bien.....	28
2.2 Naturaleza Jurídica.....	29
2.3 Clasificación de los bienes.....	30
2.3.1 Bienes muebles.....	30
2.3.2 Bienes inmuebles.....	30
2.3.2.1 Clasificación de los bienes inmuebles.....	31

CAPÍTULO III

3. El arrendamiento en la legislación guatemalteca.....	39
3.1 Antecedentes del arrendamiento.....	39
3.2 Definición de arrendamiento.....	41



	Pág.
3.3 Naturaleza jurídica del arrendamiento.....	43
3.4 Clases de arrendamiento.....	47
3.5 Características.....	55
3.6 Aspectos sociales y económicos que afectan el arrendamiento.....	59
3.7 Situación actual de la figura jurídica del arrendamiento en el ordenamiento jurídico.....	59
3.7.1 Elementos personales.....	60
3.7.2 Elementos reales.....	63
3.7.3 Elemento formal.....	64
 CAPÍTULO IV 	
4. Importancia del derecho de tanteo.....	67
4.1 Definición de tanteo.....	67
4.2 Elementos del derecho de tanteo.....	68
4.3 Derecho de tanteo en la legislación guatemalteca.....	73
4.3.1 El derecho de preferencia.....	74
4.4 Beneficios del derecho de tanteo en los contratos de arrendamiento.....	75
4.5 El plazo para aplicar el derecho de tanteo.....	76
4.6 Propuestas de reformas.....	77
CONCLUSIONES	79
RECOMENDACIONES	81
BIBLIOGRAFÍA	83



INTRODUCCIÓN

El presente trabajo se elaboró en concordancia a la catàrsis que vive las personas que arrendan, toda vez que la incertidumbre que se vive mientras se alquila o arrenda; ya que llana y simplemente el propietario hace de una forma dudosa o anómala una simple compra venta para que el nuevo propietario únicamente presente una copia que aunque se dice: copia simple legalizada, que es una cacofonía que simplemente es causal de desalojo.

Es de suma importancia proponer una iniciativa de ley para efectuarle reformas al Código Civil, especialmente en lo relativo al contrato de arrendamiento para darle una certeza jurídica al inquilino para que no sea desalojado y se le dé la oportunidad de conocer cuándo el bien inmueble arrendado se disponga vender, y así, pueda sí, está dentro de sus posibilidades poder comprar

El arrendamiento, surge como una constitución jurídica con sustantividad propia o acreedora a una regulación más completa, en las que se regulan los cambios que van surgiendo a través de los años. El Decreto Número 1468 del Congreso de la Republica, Ley de Inquilinato, trata de evitar la ilimitada libertad de contratación, que dio graves repercusiones en perjuicio de los guatemaltecos de escasos y medianos recursos. Previo a la existencia de dicha ley, existían abusos a un alza exagerada de los alquileres; los propietarios de los inmuebles, Extorsionaban a los inquilinos.

La problemática reside, en que la legislación guatemalteca, no contempla el derecho de tanteo o sea la adquisición preferente, a favor de aquellas personas que por una necesidad comercial o de vivienda, se encuentran arrendado un inmueble en un sector determinado.

La preferencia que se adquiere a través del derecho de tanteo, consistiría el derecho que por disposición legal, debería tener el inquilino o arrendatario de la vivienda, como de local comercial, para adquirir el inmueble a enajenar por el propietario.



El presente trabajo se encuentra contenido en cuatro capítulos desarrollados de la siguiente manera: En el primer capítulo se estudia el derecho de propiedad, antecedentes históricos del tema, definiciones propias, así como aspectos generales de gran relevancia; en el segundo capítulo se analizan los bienes, definiciones propias, naturaleza jurídica y otros aspectos relevantes; en el capítulo tercero se hace referencia al arrendamiento en la legislación guatemalteca y en el último capítulo se trata de forma especial la importancia del derecho de tanteo.

Para la consecución de las metas trazadas para el desarrollo de este trabajo de investigación se utilizaron los siguientes métodos de investigación: de recopilación de datos y el de abstracción, ya que los mismos permiten la producción de conocimiento y criterio válidos, de igual forma se aplicará el histórico; que permitió el desarrollo de la investigación y al mismo tiempo realizar una comparación histórica de la evolución del problema planteado, los métodos deductivo e inductivo y por último la síntesis que se utilizó en la fabricación de conclusiones y recomendaciones.

Es por ello que es de suma importancia que este trabajo sirva para determinar la necesidad de legislar el derecho de tanteo en los contratos de arrendamiento ante la desprotección legal que sufren los arrendatarios de inmuebles.



CAPÍTULO I

1. El derecho de propiedad

En la legislación guatemalteca, la propiedad es un derecho real por excelencia que implica un poder directo e inmediato sobre las cosas. Es oponible frente a todos. La importancia de la propiedad se reconoce legalmente. En los propios textos constitucionales, que suelen consagrar como fundamental el derecho a la propiedad privada, lo cual no impide que, en ocasiones, se subordine la riqueza del país en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad al interés general. Se introduce al concepto de función social como paliativa o criterio moralizador y rector del uso y disfrute de la propiedad.

En nuestro país la prevalencia de la concepción individualista ha sido casi absoluta; ya en la Constitución de 1,825 encuadraba el dominio dentro de la sección de los Derechos particulares de los habitantes.

El Artículo 20 de dicho cuerpo legal incluía dentro de los derechos del hombre a la igualdad, la libertad, la propiedad, y la seguridad; el 31 garantizaba la individualidad de toda la propiedad. Todas las constituciones posteriores han persistido en esta línea de pensamiento; la de 1879 por ejemplo, establecía en su Artículo 16 que las autoridades de la República estaban instituidas para garantizar una serie de derechos fundamentales entre los que figuraban la igualdad, la libertad, seguridad de la persona, de su honra, y de sus bienes. El movimiento revolucionario de 1944 propició cambios significativos dentro de la estructura jurídico-económica de nuestra sociedad; en la



propiedad dejó de ser un derecho individual, incluyéndose su regulación dentro del Régimen económico del estado. Su Artículo 90 reconocía la propiedad privada y la garantizaba en función social, el 91, que era prácticamente una consecuencia de su antecedente proscribía el latifundio, consignando que el Estado tomaría las medidas pertinentes para su desaparición.

Las normas en referencia tuvieron una proyección concreta durante el gobierno de Arbenz Guzmán, quien con el Decreto 900 Ley De La Reforma Agraria, pretendió orientar la propiedad individualista en función social; tales afanes sin embargo, quedaron sin efecto a raíz del movimiento contra revolucionario de 1954 que generó la constitución de 1956 con la que se volvió a la concepción estrictamente individualista de la propiedad.

La Constitución Política actual, garantiza y protege el derecho a la propiedad, específicamente en el Artículo 39 se garantiza la propiedad privada como “un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer de sus bienes libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.”

El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.

En su Artículo 41 establece: Protección al derecho de propiedad “Por causa de actividad o delito político no pueda limitarse el derecho de propiedad en forma alguna. Se prohíbe la confiscación de bienes y la imposición de multas confiscatoria. Las multas en ningún caso podrán exceder del valor del impuesto omitido.”



Dentro de las facultades de disposición que le asisten al propietario de un bien inmueble, se encuentra el de dar el mismo en arrendamiento, recibiendo a cambio el pago de una renta, consistente en una cantidad de dinero que constituye el pago de una renta por el uso del mismo.

El arrendamiento, surge como una constitución jurídica con sustantividad propia o acreedora a una regulación más completa, en las que se regulan los cambios que van surgiendo a través de los años. El Decreto Número 1468 del Congreso de la República, Ley de Inquilinato, trata de evitar la ilimitada libertad de contratación, que dio graves repercusiones en perjuicio de los guatemaltecos de escasos y medianos recursos. Previo a la existencia de dicha ley, existían abusos a un alza exagerada de los alquileres; los propietarios de los inmuebles, Extorsionaban a los inquilinos.

El Decreto de Ley 106, Código Civil, contempla normas que establecen los derechos y obligaciones de las partes que celebren de un contrato de arrendamiento, pero dichas normativas no contemplan el derecho de tanteo, es decir que no ha contemplado dicha posibilidad a favor de los inquilinos; no existe obligación legal de parte del propietario de saber el interés del arrendatario por adquirir dicha propiedad.

Los inmuebles que se encuentran arrendados, constituye una fuente de ingreso para el propietario, así como un atractivo para el futuro comprador, que en la situación actual del país, no es el arrendatario, quien no puede hacer nada para que se le dé preferencia en la adquisición de la vivienda o en muchos casos del local comercial el cual ya está acreditado por algún tipo de negocio que en dicho inmueble funciona.



El arrendamiento de inmuebles urbanos, ha adquirido en los tiempos actuales una importancia social y económicamente determinante. La existencia de una legislación específica sobre el contrato de arrendamiento no es suficiente, toda vez que no se avanza respecto de los cambios y devenir jurídico que sobre el mismo existe. Dentro de las facultades que integra el dominio, la doctrina las estudia como simples manifestaciones de la plenitud general que constituye la propiedad, al existir la facultad de disposición. *Sensu stricto*, que es la potestad, que tiene el propietario de una cosa o bien, de enajenar sin obstáculos de ninguna naturaleza los bienes sobre que ejecute los derechos.

1.1 Antecedentes históricos del derecho de propiedad

“El derecho de propiedad hunde sus raíces en la civilización occidental, en el primitivo culto a los antepasados (dioses lares).

Se comenta que en el fondo se enterraban los antepasados, cuya memoria era representada por el dios hogar, el fuego, de la casa. Esto marca una cultura rural donde el culto no era público, estatal, sino reservado a cada familia.

Los que rendían culto a los mismos dioses del hogar se llamaban de la misma manera (apellido), y la nueva esposa debía ser alzada al traspasar el umbral pues no podía llegar frente al hogar por su pie sino porque alguien que sacrificaba en él la transportaba.

La esposa también debía llorar en el momento de su boda porque efectivamente abandonaba a los dioses a los que había sacrificado desde niña para pasar a tributar ante dioses extraños abandonando su apellido de soltera. El momento central de la boda era



cuando se corta la torta para brindar el nuevo sacrificio de la pareja a los dioses del hogar quienes, de serle este propicio, derramaban fertilidad y felicidad.

En este contexto el solo hecho de que un animal ajeno o una persona tocara los límites de una propiedad implicaba la obligación de ser sacrificado. La leyenda de la fundación de Roma y la explicación de la muerte de Remo por la mano de Rómulo; tal la causa de la prohibición de los edificios medianeros hasta el reinado de Nerón, época de decadencia de las antiguas creencias.

El padre de familia era el único sujeto de derecho y, como tal, dueño de la vida y de la muerte de sus parientes y propietario, dominum, de todos sus bienes. El sistema de derechos reales solo comprendía al dominio y a unas pocas y acotadas desmembraciones de éste.

Esta civilización que se encuentra en el sustrato de todos los actuales países occidentales ata irremediablemente la noción de propiedad a un derecho de contenido sagrado.

Llegada la Edad Media y bloqueado el mar Mediterráneo por las fuerzas del Islam, así como la falta de comunicación y por lo tanto de comercio, genera el fenómeno del feudalismo, el que, basado en el pacto de vasallaje y en una interpretación bíblica por la cual todo poder es emanado de Dios, hace de la propia defensa de la posesión la causa del derecho de propiedad y su justificación por voluntad divina.”¹

¹ Sandoval Flores, Ingrid Waleska Mishel. **La constitución de usufructo en los contratos de compraventa de bienes inmuebles.** Pág. 15.



1.2 Evolución del derecho de propiedad

“Como ya se refirió, inicialmente la propiedad fue fruto del trabajo personal: al hombre correspondían los instrumentos de caza y a la mujer los utensilios caseros. Las tribus más adelantadas del último período del salvajismo (arios, semitas y turenios) rebasaron la etapa de cazadores, arribando con ello a la fase de la domesticación animal, la que separa al hombre de aquella época en los grupos bien definidos de pastores y cazadores. El hombre pastor establece y mantiene una propiedad comunal sobre los productos que derivan de su actividad e inicia en esta etapa de su desarrollo el intercambio, el cual adopta su modalidad global, es decir, dado a carácter colectivo de la propiedad la negociación tenía lugar de tribu a tribu por medio de los jefes.”²

Cuando la riqueza aumentó desmesuradamente, incrementada por la circulación de metales preciosos que aunque no se acuñaban, se cambiaban por el peso. Una nueva escisión se operó en la sociedad: A los dominados y dominadores, se sumaron los pobres y los ricos. La propiedad individual que solo había alcanzado el dominio de los rebaños se extiende al suelo, el que es distribuido entre cada familia, transformándose así la tenencia de la tierra de comunal en individual.

En esta época junta a la riqueza en mercancías y en esclavos, junto a la fortuna en dinero, apareció también la riqueza territorial. El derecho de posesión sobre las parcelas del suelo, concedido primitivamente a los individuos por la gens o por la tribu se había consolidado hasta el punto de que esas parcelas les pertenecían como bienes hereditarios.

² Navas, Raúl. **Derecho de propiedad, uso y goce**. Pág. 24



La propiedad plena y libre del suelo no significaba tan solo la facultad de poseerlo íntegramente sin restricción alguna, sino que también quería decir facultad de enajenarlo. Esta facultad no existió mientras el suelo fue propiedad de la gens. Pero cuando el nuevo propietario suprimió de una manera definitiva las trabas impuestas por la propiedad suprema de la gens y de la tribu, rompió también el vínculo que hasta entonces lo unía indisolublemente con el suelo. Lo que esto significa se lo enseñó el dinero descubriendo al mismo tiempo que advenía la propiedad privada de la tierra se inventó la hipoteca.

1.3 Concepto de propiedad

“Ocurrida la Revolución Francesa, inspirada en escritores que unían el concepto de libertad al concepto de propiedad, también allí encontramos la libertad de propiedad definida como un derecho sagrado. El derecho se centra en relaciones entre personas libres. Se adopta el sistema de derechos reales de la época clásica de Roma aunque sin su carga religiosa.”³

“Una definición clara y concisa de propiedad es la que indica que es la facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del ajeno arbitrio y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro. Cosa que es objeto del dominio, especialmente tratándose de bienes inmuebles. Además cualquier finca o predio en concreto. Ante el usufructo y por abreviación, la nuda propiedad.”⁴

³ Navas, Raúl. **Ob. Cit.** Pág. 23

⁴ Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Pág. 619.



1.4 Características del derecho de propiedad

a) Es un derecho absoluto: Es decir, el propietario ejercía su derecho de manera omnímoda, arbitraria e ilimitada. Esto era el ius abutendi de los romanos, se podía pues, a luz de esta concepción abusar del derecho.

b) Es un derecho exclusivo:

La exclusividad reside en que el propietario puede rechazar la participación de terceras personas en el uso y disfrute del bien.

c) Es un derecho perpetuo:

Por cuanto que el mismo no conlleva una razón de caducidad.

1.5 La propiedad como derecho real de goce y disposición

“La doctrina sigue estudiando y sigue analizando conceptos; y muchas veces, después de una etapa de violencia lucha de escuelas u de direcciones, viene una fase de sosiego y equidistancia, que representa una posición de armonía y conciliación.

Así ha surgido la llamada dirección ecléctica, o mejor , integral que, recogiendo la nueva orientación obligacionista, no cree acertado ni justo desprenderse de la clara y certera visión que representaba la tesis clásica, máxime teniendo en cuenta que el obligacionismo no esta exento tampoco de reproches y objeciones, pues definir el derecho real como una simple abstención de terceros, aparte de no representar propiamente esa abstención una verdadera obligación civil, supone formular una mera definición de superficie, sin calar hondamente en el contenido positivo y eficaz de aquella institución jurídica.



La teoría ecléctica o integral va ganando mucho terreno y se sigue, en Italia, por autores de prestigio de Barassi, y en España, por los modernos escritores y comentaristas, tanto del Derecho Civil como del hipotecario. Representa, en efecto, una conciliación feliz de las tendencias opuestas y termina con la discusión habida sobre el particular. Derecho real es, pues según esta tendencia, el que concede a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa, que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos.”⁵

“Derecho real es aquel que concede a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos. El pensamiento jurídico tradicional ha dominado, casi hasta las postrimerías del pasado siglo un criterio definidor, que fue aceptado entonces casi con la categoría de un axioma. Con arreglo al mismo se definían los derechos reales diciendo que eran “aquellos que otorgaban a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa”⁶ Muchos y muy variados han sido los puntos de vista vertidos en torno a este tema.

Una de las más famosas clasificaciones es la que hace Sánchez Román, que tomando como punto de referencia el dominio los dividía en similares al dominio y limitativos de este, esta clasificación del profundo civilista español hizo fortuna y fue acogida, como decimos, por la generalidad de los tratadista.

“Derechos reales similares del dominio

a) La posesión

⁵ Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil**. Pág. 18-19.

⁶ Vázquez Ortíz, Carlos. **Derecho civil II**. Pág. 16



- b) El derecho hereditario
- c) La inscripción arrendaticia

Derechos reales limitativos

- a) Las servidumbres
- b) Los censos
- c) La hipoteca⁷

Su contenido breve y claro hizo germinar múltiples ponderaciones en su favor, pero hoy en día se vacila acerca de la naturaleza de algunas de las figuras incluidas en ella, tales como la posesión, la inscripción arrendaticia y

“Puig Peña, clasifica a los derechos reales de la siguiente forma

Por el objeto:

- El derecho hereditario, a las cuales no cabe asignarles la categoría de derechos reales.
- Derechos reales sobre cosas corporales.
- Derechos reales sobre cosas incorpóreas.
 - a) Derechos reales sobre derechos
 - b) Derechos reales de autor, inventor, etc.
- Por la protección que el derecho les brinda:

Derechos reales de protección provisoria:

⁷ **Ibid.** Pág 19.



La posesión.

Derechos reales

- De protección perfecta o definitiva:

La propiedad, y los demás derechos reales.

-Por la finalidad institucional:

Derechos reales de goce:

Usufructo, uso, habitación y servidumbre.

- Derechos reales de garantía:

Prenda, hipoteca y anticresis.

- Derechos reales de adquisición:

Retracto, tanteo y opción”⁸

“Existe diversidad de clasificaciones, en realidad las que se han hecho de los derechos reales, son: derechos de garantía

Se afirma que los derechos reales pueden clasificarse en derechos de goce y disposición (propiedad), derechos de goce (por ejemplo, usufructo).

A) Clasificación antigua: Distinguió el derecho real sobre la cosa propia (derecho de propiedad), y el derecho real sobre la cosa ajena (servidumbre, usufructo, etc). O bien, partiendo del derecho de propiedad, se distinguía entre derechos reales similares al

⁸ **Ibid.**



dominio (por ejemplo, la posesión) y derechos reales limitativos del dominio (por ejemplo, las servidumbres).

B) Clasificación moderna: En conjunción de la doctrina Italiana y Alemana, se afirma que los derechos reales pueden clasificarse en derechos de goce y disposición (propiedad), derechos de goce (por ejemplo, usufructo), derechos de garantía (por ejemplo, hipoteca), y derechos reales de adquisición (por ejemplo, opción y tanteo).⁹

“El actual Código Civil, en cuanto a los derechos reales, sigue fundamentalmente el desarrollo del Código Civil de 1933, aunque con variantes, como por ejemplo, no dedicar un título especial a la posesión y a la accesión como lo hizo dicho Código.

De acuerdo al Código Civil puede hacerse la siguiente clasificación de los derechos reales:

- A) Propiedad, como el derecho real por excelencia, que otorga un poder amplio e inmediato (de goce, disposición) sobre la cosa.
- B) Posesión, que no implica la mera tenencia temporal de la cosa, sino el ánimo de aprovecharse de esta, téngase o no título sobre la misma, por su especial naturaleza, algunos autores tratan de la posesión antes que de la propiedad.
- C) Usucapión, entendida como la prescripción adquisitiva, que se basa necesariamente en la previa posesión para que por el transcurso del tiempo se transforme en propiedad.

⁹ Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Pág. 292



- D) Accesión, que deviene en complemento de la propiedad en cuanto los frutos naturales y civiles que la cosa produce, pertenecen al propietario.

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

- F) Servidumbres, que crean una relación directa de dependencia entre dos o más bienes inmuebles, o parte de estos, a favor y en beneficio de otro u otros inmuebles.

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

El dilema de la enumeración de los derechos reales sintetiza en dos encontrados sistemas, el numerus apertus, fundamentado en el criterio de que los particulares pueden crear la diversidad del negocio jurídico, figuras de derechos reales no consignados en la ley, y la tesis numerus clausus que preconiza que no existen mas derechos reales que los taxativamente legislados.

Los antecedentes históricos, reconocen que las dos doctrinas (positiva y negativa) tienen engarce en las fuentes tradicionales. Efectivamente en el derecho romano predominó la tesis del numerus clausus, ya que no admitió más derechos reales que las servidumbres,



la anticresis, la superficie y los derechos de garantía. Fuera de éstos, no existía la posibilidad de crear tipos con efectos jurídicos. En el derecho germánico, en cambio sí existió esa posibilidad amplísima de constituir nuevos derechos reales.

Después, las cosas cambiaron; el espíritu de libertad del pueblo francés volvió a admitir el sistema del numerus apertus, y por su influencia muchos códigos (sobre todo latinos) se declararon decididos partidarios de esta doctrina. En este aspecto, el Código español no estableció ninguna cortapisa, y la Ley hipotecaria, al hablar de los títulos que se inscriben en el Registro, claramente manifestó su tendencia al decir que podían tener entrada en el mismo aquellos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan los derechos de usufructo, uso, habitación, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.»¹⁰

La doctrina moderna se inclina por la tesis de numerus clausus y vierte en su apología, los siguientes argumentos:

- a) El derecho real supone una obligación pasiva para los terceros.
- b) La constitución de los derechos reales implica la observancia de ciertas formalidades contenidas en la ley, que encauzan la oponibilidad erga omnes y no puede eludirse el cumplimiento de las mismas.
- c) El sistema numerus apertus, introduce a la confusión y el desorden.

¹⁰ Puig Peña. **Ob. Cit.** Pág. 40



Se ha planteado con caracteres agudos, según ya dijimos, el problema doctrinal y legal de si la voluntad humana tiene potestad para crear ad libium una figura de derecho real no predeterminada en las leyes. Los tratadistas han discutido mucho sobre el particular, y han presentado a este respecto argumentos del más diverso alcance y condición, apoyados en la Historia, la razón, la libertad y las conveniencias sociales.

En la presente investigación se maneja la idea que en nuestra legislación prevalece el sistema de numero abierto, porque el Código Civil, en el Artículo 1125, establece: numeral segundo Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales

Ahora bien en cuanto a lo correspondiente a la naturaleza y el concepto del derecho real ha sido, dentro del polémico campo de la enciclopedia jurídica, uno de los más controvertidos a lo largo del devenir histórico.

El debate surgido en torno, a los temas en mención puede sintetizarse en tres posiciones que son las siguientes:

- Teoría clásica
- Teoría personalista u obligacionista
- Teoría ecléctica



- a) Teoría clásica: El pensamiento clásico surgió en Roma y su influjo pervivió casi hasta las postrimerías del siglo pasado. Se definían los derechos reales dentro del marco de esta orientación, como un poder inmediato y directo que su titular podía ejercer sobre una cosa, esta concepción fundamentaba el paradigma de la misma en la particularidad de la relación, la que en el derecho real se desarrolla entre un hombre y una cosa (ius in re) y en la inmediatividad del vínculo, que puede ser absoluta y plena como en la propiedad o bien restringida como en los demás derechos reales. Es decir que el titular del derecho no necesita intermediarios para la actuación de su poderío.
- b) Teoría personalista u obligacionista: Esta teoría encuentra el fundamento de la naturaleza jurídica del derecho real en un vínculo de carácter personal entre el titular del derecho y los demás hombres conformado por la obligación por parte de estos de abstenerse a perturbarlo.
- c) Teoría ecléctica: Esta teoría infiere que de la definición se desprende dos elementos fundamentales:
- El intemo: que es la inmediatividad del poder del hombre sobre la cosa, es la que se traducen ausencia de intermediarios personalmente obligados.
 - El externo: configurado por la absolutividad, ya que el derecho real se da frente a todos, en oposición al personal que es relativo, por cuanto que solo existe el deudor.
 - Elementos

- a) Es un poder inmediato y directo: el titular del derecho real domina directamente la cosa con poder absorbente, no necesitando de nadie para la actuación de este derecho.
- b) Motiva una abstención en la colectividad señalada por los personalistas: alude a un deber universal de abstención, es decir, un no hacer de la colectividad lindante con el derecho publico, por lo que no puede encuadrarse dentro de la figura de la obligación civil.
- Características que derivan de los elementos:
- La singularidad de la adquisición
 - El escaso poderío creador de la voluntad humana
 - Obtiene derechos de preferencia y persecución
 - La posibilidad de abandono
- El derecho de preferencia: Consiste en que el titular del derecho real no debe temer al concurso de acreedores cuando surge un conflicto en la atribución de una cosa, o en la distribución del precio si la cosa ha sido vendida.
- El derecho de persecución: Es el que faculta al titular de un derecho real a que mediante el uso de las acciones legales respectivas recupere el bien objeto de su derecho de quien se hubiere apoderado de el sin título o con título valor.



La propiedad o dominio términos en que la sinonimia se acepta, aunque durante algún tiempo su concordancia fue motivo de debate es concebida como la más importante de las relaciones que el hombre guarda con las cosas. Las primeras concepciones del derecho de propiedad fundamentaron sus enunciados en referencia de tipo cuantitativo. Se estimó inicialmente el derecho de propiedad como el jus utendi (derecho de usar).

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

1.6 Fundamento legal del derecho de propiedad

La propiedad está principalmente fundamentada por supremacía de la ley en la Constitución Política de Guatemala, específicamente tal como lo estipula el Artículo 39 de dicho cuerpo legal. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.



En el Código Civil en el artículo 464 se establece que: “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y la observancia de las obligaciones que establecen las leyes” Siendo uno de los derechos de disposición el derecho de tanteo, el derecho que por la ley, por costumbre o convenio se concede a una persona para adquirir algo con preferencia a otros y por el mismo precio, en caso de enajenación a título lucrativo, el mismo debe ser parte de la normativa que contempla el arrendamiento, considerado como un derecho de prelación en las enajenaciones lucrativas, el derecho previo que deberá ejercer el arrendatario en la venta del bien inmueble que se pretende realizar.

Es decir que el titular propietario del bien inmueble que se ha entregado en arrendamiento, tendrá la obligación de avisar al arrendatario, su deseo de vender dicha casa o local comercial, momento en el cual el arrendatario, puede ejercitar preferentemente su derecho a comprarlo, claro está, que debe existir una verdad objetiva respecto al valor real en el cual se quiere vender el inmueble, para que exista una transparencia en la negociación y no se desvirtue su valor con el objeto de impedir que el arrendatario adquiera el bien.

Se hace necesario, evaluar jurídicamente la trascendencia e injerencia que conlleva el derecho de tanteo y su inclusión en los contratos de arrendamiento, determinando así la necesidad de su regulación legal en el Código Civil vigente y el decreto del congreso de la república, ley de inquilinato. Por lo que lo expuesto surgen las siguientes interrogantes:

¿De qué manera se afecta a las personas que arrendan bienes inmuebles por el cambio de propietario del mismo bien?



¿Qué beneficios tiene el arrendatario, al concedérsele el derecho preferente de adquisición?

¿Qué representa para los arrendatarios de vivienda o locales comerciales, el ejercer su derecho de tanteo, estableciendo un plazo y forma de ejercerlo?

La propiedad o dominio términos en que la sinonimia se acepta, aunque durante algún tiempo su concordancia fue motivo

1.7 Justificación del derecho de propiedad

A través de un proceso mental que ha durado muchos siglos hemos llegado a vincular, sin ningún esfuerzo, cada objeto de propiedad o cada derecho real a una persona determinada, un individuo. Cuando nos paseamos por las calles de una ciudad, nos parece una cosa evidente por si misma el que cada cosa tenga un propietario, que el conjunto de cosas no pertenezca al conjunto de ciudadanos, a la ciudad como tal o por encima de ella, al Estado. Si entramos en el círculo de una familia, vemos como cada cosa del patrimonio se atribuye al marido o a la mujer, al hermano o a los hermanos; así como lo enseñan los juristas, aunque nosotros no lo percibimos y aunque los mismos interesados, en el decurso de su vida común no hayan pensado en ello.

En la legislación guatemalteca, la propiedad es un derecho real por excelencia que implica un poder directo e inmediato sobre las cosas. Es oponible frente a todos. La importancia de la propiedad se reconoce legalmente. En los propios textos constitucionales, que suelen consagrar como fundamental el derecho a la propiedad privada, lo cual no impide que, en ocasiones, se subordine la riqueza del país en



sus distintas formas y sea cual fuere su Titularidad al interés general. Se introduce al concepto de función social como paliativa o criterio moralizador y rector del uso y disfrute de la propiedad.

Dentro de las facultades de disposición que le asisten al propietario de un bien inmueble, se encuentra el de dar el mismo en arrendamiento, recibiendo a cambio el pago de una renta, consistente en una cantidad de dinero que constituye el pago de una renta por el uso del mismo.

La justificación del derecho de propiedad consiste en la necesidad que tienen las personas de poseer algo como propio, es decir que la propiedad les dé la certeza jurídica de poder gozar, disfrutar, y disponer de cualquier forma de su propiedad, en especial la propiedad de bienes inmuebles, en este caso el derecho de disponer darlo en arrendamiento.

Dicho arrendamiento debe constar en un contrato en el cual tanto propietario como arrendatario o inquilino deben de obligarse igualmente

1.8 Los derechos de propiedad

Las primeras concepciones del derecho de propiedad fundamentaron sus enunciados en referencia de tipo cuantitativo. Se estimó inicialmente el derecho de propiedad como el jus utendi (derecho de usar), alienandi (derecho de usar), disponendi (derecho de disponer), abutendi (de abusar), possidendi (de reivindicar). Partiendo del derecho Justiniano hasta finales del siglo pasado, todas las definiciones del derecho de propiedad trataron de precisarlo a través de las facultades que lo integran y no fueron sino las reflexiones de los



pandectistas las que lo mostraron. La doctrina moderna estableció que la propiedad no puede ser un derecho absoluto, porque calidad sería contraria a la consideración social que debe privar en este derecho; la exclusividad es también una particularidad muy discutible por cuanto que nada impide que puedan coexistir sobre la cosa otros derechos al lado de la propiedad sin que éste sin embargo quede desnaturalizado.

1.9 Modos de adquirir la propiedad

Se entiende por modos de adquirir la propiedad aquellos hechos jurídicos a los cuales la ley la virtud de hacer surgir el dominio en un determinado sujeto. Los hechos a los que se refieren la doctrina, pueden devenir de la naturaleza como el caso del aluvión; de la legislación como el caso de la expropiación forzosa, y de la voluntad humana plasmada en la realización contractual, constituyendo los últimos, en rigor de la técnica, actos jurídicos por ser circunstancias cualificadas por la participación del hombre.

Existen diversas clasificaciones de los modos de adquirir la propiedad, pero aún ninguno parece haber alcanzado el relieve de la tradicional que los divide en originarios y derivativos.

Se denominan originarios cuando el adquirente no recibe derechos de ninguna otra persona sea porque en el momento de la adquisición el bien adquirido nunca fue o no era más que el objeto de un derecho preexistente o bien porque la ley suprime o transforma, en beneficio del nuevo adquirente, el derecho preexistente y se denominan derivativos cuando implican la transmisión de un derecho preexistente por un autor a un sucesor.



Algunos códigos como el español y el francés vigentes, enumeran los modos de adquirir el dominio de los bienes, el nuestro sin embargo, ni los describe ni los clasifica, aunque cabe señalar que el desarrollo de su plan en cuanto a este tema , está orientado por el criterio tradicional ya relacionado manifestándose esta tendencia en diversas partes de su contexto, a saber los artículos 589 y 642 en los cuales se utilizan las frases como puede adquirirse por ocupación, y puede adquirirse la propiedad por usucapión así como también el 655 que trata de la accesión.

1.10 Facultades que integran el dominio

La doctrina las estudia como simples manifestaciones de la plenitud general que constituye la propiedad, dividiéndose en dos tipos:

- Facultades de disposición
- Facultades de uso y aprovechamiento

a) Facultades de disposición:

Las que se dividen en dos clases:

- Facultades de disposición (strictu sensu): Referidos a la potestad del propietario de enajenar sin obstáculos de ninguna naturaleza los bienes sobre los que ejercen su derecho. Enajenar es transmitir, es hacer ajeno lo que es mío, y se puede transmitir por negocios entre vivos, mortis causa, en forma onerosa o bien gratuita, aunque en la



actualidad se ha restringido el sentido de este término hasta limitarlo a las transmisiones.

- Facultad de gravar: Gravar es imponer una limitación sobre un bien a efecto de garantizar con ello el cumplimiento de una obligación. Todo propietario en virtud de un acto volitivo puede imponer gravámenes sobre sus bienes.

- b) Facultades de uso y aprovechamiento: Estas facultades comprenden el uso, que es la utilización de los bienes de acuerdo a su naturaleza para la satisfacción de las necesidades humanas, y, el aprovechamiento que es el disfrute de los beneficios o frutos que produzca un bien.

1.11 El sentido social de la propiedad

Debe establecerse que siempre ha existido una idea de socialización de la propiedad, no claro está como fundamento de una ideología sino como un hecho de simple enmarcado en la razón de que el propietario ha tener en cuenta a sus vecinos para el ejercicio de su derecho.

“Modernamente, ha surgido una tendencia a considerar el derecho de propiedad en su función social. Manteniendo los códigos, mas o menos, el criterio antiguo, han sido principios constitucionales los que han hecho énfasis en el nuevo principio.

Aunque no exactamente precisada, puede considerarse la función social como el propósito legislativo de que el derecho de propiedad sea reconocido y ejercido en razón del no



dañar y si beneficiar a la sociedad. Este concepto es, en especial, relevante en cuanto a la propiedad de los bienes inmuebles. En relación a las rústicas, ha servido de base a reformas agrarias. En relación a los urbanos, ha permitido la construcción de obras que requieren las ciudades para su desarrollo.”¹¹

¹¹ Brañas, **Ob. Cit.** Pág. 295





CAPÍTULO II

2. Los bienes

“Un conjunto de normas justas y coactivas que regulan las relaciones entre los hombres; tal concepción nos pone de manifiesto que es el hombre el creador y destinatario de las normas jurídicas siendo por esta circunstancia el sujeto del derecho; los seres inanimados e irracionales, de los que el hombre se sirve para la atención de sus necesidades, no pueden, en razón de lo dicho, recibir tal calificación, lo que no implica que se encuentren al margen del hacer jurídico.

El derecho concede poder de obrar y facultad de exigir, ambas potestades para existir concretamente deben recaer en algo y ese algo será el objeto de la relación jurídica”.¹²

“Asimismo, expresa que el derecho civil, regula en primer lugar, a la persona humana, como el fin y objeto esencial del derecho, tal y como lo afirma la Constitución Política de la República de Guatemala. Pero también se ocupa de las cosas que es todo ente corpóreo e incorpóreo, sobre el que puede constituirse una relación jurídica. El Derecho ha sido definido como un conjunto de normas justas y coactivas que regulan las relaciones entre los hombres. De donde se deduce que el hombre es el creador y destinatario de las normas jurídicas, siendo por tal circunstancia sujeto de derecho.

El derecho civil, regula, en primer lugar, a la persona humana, como el fin y objeto esencial del derecho, tal y como lo afirma la Constitución Política de la República de

¹² Flores Juárez, Francisco. **Los derechos reales en la legislación guatemalteca**. Pág. 1



Guatemala. Pero también se ocupa de las cosas, corpóreas e incorpóreas, como objetos que sirven para satisfacer sus necesidades habituales.

En primer término podemos definir a los bienes, como todas aquellas cosas susceptibles de apropiación.

Por su parte, las cosas son todos aquellos objetos corpóreos o incorpóreos, inmersos en la naturaleza, susceptibles de una relación jurídica. En ese orden de ideas, para que sea dable constituir relaciones jurídicas sobre las cosas, éstas deben observar dos condiciones:

- Que las cosas sean útiles, es decir, que mediante su uso, el hombre pueda satisfacer una necesidad humana.
- Que el mismo sea susceptible de apropiabilidad y que el hombre dé una utilidad a los bienes y las cosas para el fin para el cual fueron destinados.”¹³

2.1 Definición de bien

A continuación varias definiciones sobre bien para que de conformidad de las mismas se puedan construir una propia de la investigación.

- “Son objetos inmateriales susceptibles de valor, así como también las cosas”.¹⁴
- “Los bienes son aquellas cosas que los hombres se sirven y con las cuales se ayudan”.¹⁵

¹³ Paz Padilla, Mario Roberto. **Análisis jurídico de los criterios de valoración de bienes inmuebles en el pago del impuesto único sobre inmuebles.** Pág. 1.

¹⁴ Engels, Federico. **El origen de la familia, de la propiedad privada del Estado.** Pág. 120.



- “Es todo lo que es objeto de un derecho o una obligación.”¹⁶

Bien es toda cosa útil y que pueda constituir relaciones jurídicas, para que éstas sean dables deben observar dos condiciones: ser útiles, es decir que mediante su uso el hombre pueda satisfacer un necesidad y ser apropiables, cuestión que alude a la factibilidad de aprehensión que deben ofrecer.

Toda cosa que se ajuste a los presupuestos ya mencionados recibe la calificación jurídica de bien, estableciéndose con la aplicación de tal denominación una diferencia entre los términos cosas naturales y cosas jurídicas o bienes. En tanto que el primero, por referirse de manera amplísima a todas las cosas existentes, es de naturaleza genérica, el segundo por particularizar a un sector de las anteriores viene a ser de índole específica.

2.2. Naturaleza jurídica

Nuestra legislación específicamente en el Artículo 442 del Código Civil se manifiesta acorde con la doctrina al establecer que son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación y en el 443 se reconoce tácitamente la característica de utilidad al determinar que las cosas apropiables son las que por su naturaleza o por disposición de la ley no está fuera del comercio, infiriéndose del contenido de la norma en alusión, que las cosas objeto del tráfico mercantil, lo son precisamente por sus caracteres de utilidad. Nuestra legislación pese aceptar la diferenciación conceptual en referencia, incurre en su

¹⁵ Bocanese, Julio. **Elementos del derecho civil**. Pág. 200.

¹⁶ Messino, Francisco. **Manual de derecho civil**. Pág. 210.



articulado en algunas deficiencias terminológicas, al usar indistintamente las palabras cosas y bienes, otorgándoles una sinonimia.

2.3 Clasificación de los bienes

Los bienes se clasifican en inmuebles y muebles, por lo cual se procede a indicar lo siguiente:

2.3.1 Bienes muebles

Bienes muebles, son aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo del inmueble al que estuvieran unidos. En este sentido, sólo si se trata de una fusión pasajera o accidental podremos hablar de mueble, en caso contrario, si se produjera una verdadera adherencia o inseparabilidad, se trataría de un inmueble por incorporación. Los bienes muebles son susceptibles de trasladarse de un punto a otro sin menoscabo de su naturaleza. La dinámica del traslado podrá ser propia como en el caso de los semovientes o bien externa, en el caso de los demás muebles. Por analogía, los muebles se han identificado de esta manera, derechos que recaen sobre este tipo de bienes u otros que por disposición de la ley, merecen esta calificación especial como las acciones de una sociedad.

2.3.2 Bienes inmuebles

Son aquellos que no se pueden trasladar de un lugar a otro, sin tener detrimentos de ellos mismos. En el derecho romano se les conoció como bienes inmuebles o bienes raíces porque cumplían su fin enraizados arraigándose en un lugar determinado.



Los bienes inmuebles, suelen clasificarse en: por naturaleza, por incorporación y por destino. Existe una categoría final denominada inmuebles por analogía que recoge los derechos que recaen sobre bienes inmuebles en aquellos países donde las cosas incorporales también entran dentro de la clasificación en muebles e inmuebles. Los inmuebles por naturaleza son, el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman su superficie y profundidad, como por ejemplo: las minas, las canteras y los escoriales (mientras su materia permanece unida al yacimiento), y las aguas naturales o embalsadas, así como todo lo que se encuentra bajo el suelo, sin que intervenga la obra del hombre.

Los bienes inmuebles han recibido de modo tradicional un trato más severo para su adquisición, enajenación y en general para su tráfico, porque se han considerado como la base del patrimonio y la solvencia del sujeto. Este diferente trato, respecto de los muebles, proviene en esencia de la época medieval y continúa durante el período codificador, gracias entre otros factores, al auge de la fisiocracia que contemplaba la naturaleza como la única fuente de rentas. En la actualidad, junto al derecho civil codificado, es corriente la presencia de leyes especiales que regulan determinados tipos de inmuebles (legislación agraria y urbanística) o que regulan contratos referentes a ellos (arrendamientos urbanos y rústicos por ejemplo) con una finalidad más social que la mera conservación de los mismos dentro del patrimonio. Estos conceptos y referencias encuentran sus diferencias según el país de aplicación y la tradición que en ellos impere.

2.3.2.1 Clasificación de los bienes inmuebles

Los bienes inmuebles pueden ser: inmuebles propiamente dichos, los inmuebles por incorporación y los inmuebles por su destino.



- Bienes inmuebles propiamente dichos:

- Los bienes inmuebles propiamente dichos comprenden, según lo que establece el Código Civil.

- El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, marítimo, las minas mientras no sean extraídas, y las aguas que se encuentran en la superficie o dentro de la tierra;

- Los árboles y plantas mientras estén unidos a la tierra y los frutos no cosechados;

- Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente;

- Las cañerías conductoras de aguas, gas o electricidad, incorporadas al inmueble;

- Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas, y las estaciones radiotelegráficas fijas;

- Los muelles y los diques y construcciones, que aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa; y



- Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo o permanente a la finca. (Artículo 445 del Código Civil).
- Bienes inmuebles por incorporación

Son aquellos cuya naturaleza originalmente es la de un bien mueble pero al adherirse de manera permanente al suelo se convierte en un bien inmueble. Se consideran inmuebles por incorporación los edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo, los árboles y plantas, y los frutos pendientes, mientras estuvieran unidos a la tierra o formaren parte integrante de un inmueble (no son de esta categoría, por ejemplo, si están en macetas o cajones que puedan transportarse de un lugar a otro), así como todo lo que esté unido a un inmueble de una manera con carácter fijo, de suerte que no pueda separarse de él sin producir quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto.

- Bienes inmuebles por su destino

Son aquellos que siendo de naturaleza móvil o mueble al destinarse de manera permanente a una finca se consideran inmuebles. (Artículo 455 del Código Civil).

Los bienes inmuebles por destino son aquellas cosas muebles que son dispuestas con intención (como accesorias de un inmueble) por el propietario de éste, sin estarlo de forma física. Así, suelen considerarse dentro de esta categoría las estatuas, relieves y otros



objetos de uso y ornamento emplazados en edificios o heredadas por el dueño (de tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo) las máquinas, instrumentos, utensilios de labranza y minería y demás utensilios destinados a la industria o explotación que se realice en un edificio o heredad, los viveros de animales, palomares, colmenas, estanques o criaderos análogos cuando el propietario los haya instalado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca de forma permanente, así como los abonos destinados al cultivo de una heredad que se encuentren en las tierras que han de utilizarse.

- Bienes inmuebles por analogía

Son aquellos bienes incorpóreos que por constituir derechos sobre inmuebles se asimilan a éstos. Ejemplo: La hipoteca. Se consideran inmuebles para los efectos legales, los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que los aseguran. (Artículo 446 del Código Civil).

- Bienes del estado o de dominio público

El dominio público es tan antiguo como la existencia de comunidades (sociedades sedentarias), y se manifiesta en calles, caminos, plazas, campos de pastores, bosques comunales, murallas alrededor de las ciudades, puentes, malecones, muelles, atracaderos, pozos, fuentes de agua, etcétera. “La revolución francesa, provoca un cambio radical y el Código Dominal de 1790 establece la existencia del dominio público como las cosas que son propiedad de la nación o de la República Francesa, esta regulación legal



servió posteriormente para el enfoque doctrinario que se inicia con el nacimiento del derecho administrativo a principios del Siglo XIX. Primero se emitió la ley y después se formó la estructura o andamiaje de la doctrina alrededor de esta institución o figura jurídica»¹⁷

Los bienes del Estado o de dominio público: son aquéllos que se encuentran inscritos o pertenecen al Estado, municipalidades o entidades autónomas o descentralizadas.

La Constitución Política de la República de Guatemala enumera los bienes que pertenecen al Estado:

- Los de dominio público.
- Las aguas de la zona marítima que ciñe las costas de su territorio, los lagos, ríos navegables y sus riberas, los ríos, vertientes y arroyos que sirven de límite internacional de la República de Guatemala, las caídas y nacimientos de agua de aprovechamiento hidroeléctrico, las aguas subterráneas y otras que sean susceptibles de regulación por la ley y las aguas no aprovechadas por particulares en la extensión y término que fije la ley.
- Los que constituyen en el patrimonio del Estado, incluyendo los del municipio y de las entidades descentralizadas o autónomas.

¹⁷ Castillo González, Jorge Mario, **Derecho administrativo**, Pág. 146



- La zona marítima terrestre, la plataforma continental y el espacio aéreo, en la extensión y forma que determinen las leyes o los tratados internacionales ratificados por Guatemala.
- El subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales; así como cualesquiera otras sustancias orgánicas e inorgánicas del subsuelo.
- Los monumentos y las reliquias arqueológicas.
- Los ingresos fiscales y municipales; así como los de carácter privativo que las leyes asignen a las entidades descentralizadas y autónomas; y

Las frecuencias radioeléctricas. (Artículo 121 Constitución Política de la República de Guatemala)

En nuestra legislación civil, el Artículo 457 del Código Civil establece: los bienes del dominio del poder público pertenecen al Estado o a los municipios y se dividen en bienes de uso público, de uso común y uso especial.

Son bienes nacionales de uso común público los siguientes:

- Las calles, parques, plazas, caminos, y puentes que no sean de propiedad privada.



- Los puertos, muelles, embarcaciones, pontones y demás obras de aprovechamiento general, construidos o adquiridos por el Estado o las municipalidades.

- Las aguas de la zona marítima territorial en la extensión y términos que fije la ley respectiva; los lagos y ríos navegables y flotables y sus riberas; los ríos, vertientes y arroyos que sirven de límite al territorio nacional; las caídas y nacimientos de agua de aprovechamiento industrial, en la forma que establece la ley de la materia, y las aguas no aprovechadas por particulares; y la zona marítimo-terrestre de la República, la plataforma continental, el espacio aéreo y la estratósfera en la extensión y forma que determina la ley. (Artículo 458 del Código Civil)

- Son bienes nacionales de uso no común los siguientes:
 - Los que están destinados al servicio del Estado, de las municipalidades y de las entidades estatales descentralizadas y los demás que constituyen patrimonio;

 - Los de uso público, cuando dejen de serlo de hecho o por virtud de una ley.

 - Los ingresos fiscales y municipales;

 - El subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales antes de ser extraídos, así como cualquier otra sustancia orgánica o inorgánica del subsuelo;

 - Los terrenos baldíos y las tierras que no sean de propiedad privada;



- Los que habiendo sido de propiedad particular queden vacantes y los que adquieran el Estado o las municipalidades por cualquier tipo de título legal.

- Los excesos de propiedad rústica o urbanas, de conformidad con la ley; y

- Los monumentos y las reliquias arqueológicas. (Artículo 459 del Código Civil)

- Bienes de propiedad privada:

Son bienes de propiedad privada los de las personas individuales o jurídicas que tienen título legal. (Artículo 460 del Código Civil).



CAPÍTULO III

3.- El arrendamiento en la legislación guatemalteca

El capítulo que se analiza, versa sobre el arrendamiento; ya que este tema es de gran relevancia en la investigación que se realiza.

Es un contrato por el cual una de las partes, llamada arrendador, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra parte denominada arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado y es sobre esta situación que se tratará a continuación.

3.1 Antecedentes del arrendamiento

"En el Derecho Romano, no se conocía el arrendamiento, sino que existía el contrato de locación de cosas, de obra y de servicios. En Roma, el arrendamiento se confundía con la compraventa en el sentido de que se entregaba una cosa, a manera de venta, pero por un tiempo determinado. Las conquistas, el auge comercial, la inmigración y otros factores sirvieron para que adquiriera identidad este contrato en atención a la necesidad de vivienda para aquellas personas de escasos recursos. Se daba una casa para el uso, con la obligación para el usuario de pagar una renta.

Luego, se agruparon bajo el concepto de locatioconductio: la cesión para de una cosa su goce, la prestación de un trabajo o servicio y la de una obra, todas a cambio de una remuneración o renta. En el siglo II antes de Cristo, la locatioconductio se definía como el



contrato por el cual una persona (locator) se obliga a ceder temporalmente a otra (conductor) el disfrute de una cosa corporal o incorporal, mueble o inmueble, a cambio de una retribución (merces).¹⁸

Luego se agruparon bajo el concepto de la locatioconductio la cesión para su goce de una cosa, la prestación de un trabajo o servicio y la de una obra (rei, operarum, operaris), mediante una remuneración o renta El Artículo 1880 del Código Civil establece que el arrendamiento “es el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar uso o goce de una cosa por cierto tiempo a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado”. El contrato de arrendamiento o (locatio-conductio) por su denominación originaria en latín) es un contrato por el cual una de las partes, llamada arrendador, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra parte denominada arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

El arrendamiento en Guatemala, surge como una constitución jurídica con sustantividad propia o acreedora a una regulación más completa, en las que se regulan los cambios que van surgiendo a través de los años. El Decreto Número 1468 del Congreso de la República, Ley de Inquilinato, trata de evitar la ilimitada libertad de contratación, que dio graves repercusiones en perjuicio de los guatemaltecos de escasos y medianos recursos. Previo a la existencia de dicha ley, existían abusos a un alza exagerada de los alquileres; los propietarios de los inmuebles, Extorsionaban a los inquilinos.

¹⁸ Viteri Echeverría, Ernesto. **Los contratos en el derecho civil guatemalteco**, Pág. 279.



El Decreto de Ley número 106, Código Civil, contempla normas que establecen los derechos y obligaciones de las partes que celebren de un contrato de arrendamiento, pero dichas normativas no contemplan el derecho de tanteo, es decir que no ha contemplado dicha posibilidad a favor de los inquilinos; no existe obligación legal de parte del propietario de saber el interés del arrendatario por adquirir dicha propiedad.

Los inmuebles que se encuentran arrendados, constituye una fuente de ingreso para el propietario, así como un atractivo para el futuro comprador, que en la situación actual del país, no es el arrendatario, quien no puede hacer nada para que se le de preferencia en la adquisición de la vivienda o en muchos casos del local comercial el cual ya está acreditado por algún tipo de negocio que en dicho inmueble funciona.

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

3.2 Definición de arrendamiento

Se mencionaran algunas definiciones de diferentes autores para luego indicar una definición propia sobre el tema que se analiza.

De conformidad con el Código Civil, se puede indicar que la parte que proporciona el goce se llama arrendador y la parte que da el precio arrendatario. También de conformidad con



lo que estipula la ley de inquilinato, que actualmente no se aplica su procedimiento para demandar, se conoce con el nombre de inquilino cuando se trata de arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios y colonos cuando el goce radica en predio rústico propiedad de la nación que en Guatemala, se utilizó para poblar ciertas lugares de la república como Petén.

Borda "define la locación de cosas como el contrato por el cual una persona (locador) se obliga a entregar el uso y goce de una cosa durante un cierto tiempo a otra (locatario) que a su vez se obliga a pagar un precio en dinero."¹⁹

Sánchez Mendal, siguiendo el Artículo 2398 del Código Civil mexicano define el arrendamiento "como el contrato que por el que el arrendador se obliga a dar a otra el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto".²⁰

Díez Picazo y Gullón transcriben la definición del Código Civil español contenida en el Artículo 1543 el cual señala "que por el arrendamiento una de las partes se obliga a dar a otra el goce o el uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto".²¹

Puig Brutau, para quien el contrato de arrendamiento "es el contrato de tracto sucesivo por el que una de las partes se obliga a mantener a la otra en el goce o uso de una cosa, durante un tiempo determinado, a cambio de un precio cierto, generalmente pagado por períodos y en cuantía proporcional a su duración".²²

¹⁹ Borda, Guillermo. **Tratado de derecho civil**, Pág. 487

²⁰ Sánchez Mendal, Ramón. **De los contratos civiles**, Pág. 229.

²¹ Díez Picazo, Antonio y Gullón, Antonio. **Sistema de derecho civil**, Pág. 275.

²² Puig Brutau, José. **Fundamentos de derecho civil**, Pág. 255.



El contrato de arrendamiento se puede clasificar entre los contratos civiles de como un contrato traslativo de uso de bienes muebles o inmuebles, por el cual el arrendatario tiene el disfrute o goce de un bien, a cambio del pago de una renta y el arrendante a su vez tiene la obligación de mantener en la libre disposición del bien al arrendatario. Además es un contrato típico, civil, por estar contemplado y regulado en el Código Civil.

Barbero, comenta que la función de este contrato “es consentir al propietario de la cosa, que no necesite o no esté en condiciones de recabar de ella una utilidad directa, un disfrute indirecto, mediante obtención de un equivalente del goce concedido a otro, sin perder la propiedad de ella y por otra parte, extender la posibilidad de goce de las cosas a quien no pueda o no quiera adquirir la propiedad”.²³ Mediante este contrato el propietario cede la posesión, uso y goce de la cosa, no la propiedad, a cambio de un precio (renta) y el arrendatario se beneficia del uso y goce de la cosa ajena, pagando por ello un precio.

A criterio del presente autor, se puede definir el arrendamiento como el contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle a otra el uso y goce de una cosa, durante cierto tiempo y la otra a pagar como contraprestación un precio determinado.

3.3 Naturaleza jurídica del arrendamiento

Es un contrato traslativo, de uso y disfrute, por el cual el arrendatario goza del bien, dé sus frutos pero a cambio del pago de una renta. El dominio lo tiene el arrendante o propietario.

²³Barbero, Domenico. **Sistema de derecho privado**, Pág. 90.



Confiere un título de mera tenencia, porque el arrendatario no tiene el título de propietario, sino que reconoce dominio ajeno (del arrendador, en este caso). Sean casas, autos, o distintos inmuebles, etc.

El arrendamiento, surge como una constitución jurídica con sustantividad propia o acreedora a una regulación más completa, en las que se regulan los cambios que van surgiendo a través de los años. El Decreto Número 1468 del Congreso de la República, Ley de Inquilinato, trata de evitar la ilimitada libertad de contratación, que dio graves repercusiones en perjuicio de los guatemaltecos de escasos y medianos recursos. Previo a la existencia de dicha ley, existían abusos a un alza exagerada de los alquileres; los propietarios de los inmuebles, Extorsionaban a los inquilinos.

El Decreto de Ley número 106, Código Civil, contempla normas que establecen los derechos y obligaciones de las partes que celebren de un contrato de arrendamiento, pero dichas normativas no contemplan el derecho de tanteo, es decir que no ha contemplado dicha posibilidad a favor de los inquilinos; no existe obligación legal de parte del propietario de saber el interés del arrendatario por adquirir dicha propiedad.

Ha sido muy discutido el problema de si el arriendo crea favor del arrendatario un derecho de naturaleza real o un simple derecho personal o de crédito. Como se ha observado, en el derecho romano una vez enajenada la finca, terminaba el contrato de locación.

Es decir, que el adquirente no estaba obligado a respetar los actos cumplidos por el enajenante en cuanto al uso y goce de la cosa, salvo que hubiese pactado lo contrario. Si



se analiza detenidamente este pacto fue el principio de carácter excepcional, con el tiempo se convirtió en regla, en tal sentido que últimamente se establecía en todo contrato la cláusula de cuando la finca es enajenada, el contrato de arrendamiento tendía a ser continuado por el adquirente. A continuación se analizará cada uno de los tres criterios con relación a la naturaleza jurídica de este importante contrato:

- Es un derecho personal:

Esta teoría establece que: "El arrendamiento sólo produce un derecho de carácter personal; ya que faltan elementos típicos que configuran los derechos reales, todo derecho tiene necesariamente un sujeto activo o uno o muchos sujetos pasivos, los cuales ya activos, ya pasivos, no pueden ser sino personales. Desde este aspecto todo derecho es personal."²⁴

En el cual intervienen el arrendador y el arrendatario. El arrendador es el que se obliga a ceder el uso de la cosa; el arrendatario, el que adquiere el uso de la misma. Pueden otorgar estos contratos aquellos que tengan la capacidad mínima necesaria para contratar, siempre que posean la facultad de gozar de la cosa.

- Es un derecho real:

Los defensores de esta teoría indican que es un derecho real a favor del arrendatario, este es un criterio discutido, ya que su aceptación en ciertas situaciones jurídicas constituiría

²⁴Orgaz, Arturo. **Diccionario de derecho y ciencias sociales**, Pág. 118.



cierta enajenación de inmuebles. Los partidarios de esta doctrina francesa y española sintetizan que todo arrendamiento tiene una cosa por objeto y desde este aspecto, todo derecho de arrendamiento es real. Raymundo M. Salvat menciona lo siguiente: "Troplong y otras jurisprudencias sostienen esta segunda posición fundándose esencialmente en el principio de que la locación subsiste a pesar de la enajenación de la finca alquilada, Si el locatario, se ha dicho, puede invocar contra el adquirente, no obstante no existir entre el vínculo alguno de obligación, es porque ese derecho ha pasado de absoluto y grava la cosa misma, es decir, porque en vez de constituir un derecho personal como era antes, se ha transformado en derecho real".²⁵

Al referirse sobre este punto de vista Federico Puig Peña manifiesta que: "resulta absurdo que si se transmite el uso o disfrute de una cosa sin precio, constituya un derecho real de usufructo, uso o habitación y no lo constituya si se transmite de otra norma, con otro nombre o mediante el pago de una renta. En cualquier forma que sea, el propietario, al ceder el uso o el disfrute, se desprende de él, lo pierde para sí y lo entrega a otro.

El eminente maestro Castan dice que en el terreno del derecho constituyente, puede pensarse que el arrendamiento debiera ser un derecho real como lo es el usufructo, ya que son circunstanciales y puramente históricas las diferencias existentes entre uno y otro derecho, y, por otra parte, ello tendrá ventajas innegables, el derecho del arrendatario y permitir su hipoteca.²⁶

- Es un derecho mixto:

²⁵Tropolong citado por Salvat Raymund M. **Tratado de derecho civil argentino**, Ppág. 346.

²⁶Manresa citado por Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**, Pág. 52.



Quienes comparten esta teoría opinan que el arrendamiento tiene una naturaleza mixta, se trata de una opinión matiz intermedia muy favorecida en España por algunos autores como Sánchez Román, Valverde, De Diego, Díaz Moreno, López de Haro y otros. La doctrina estima que se puede distinguir entre el arrendamiento no inscrito y el inscrito, el primero le asigna una naturaleza personal y al segundo una naturaleza real.

En el presente trabajo objeto de estudio se sitúa la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento como ser un derecho de carácter mixto.

3.4 Clases de arrendamiento

El contrato de arrendamiento se puede presentar de tres especies:

- “Arrendamiento de cosas (locación de cosas o locatioconductio rei): En éste crea un vínculo personal, por virtud del cual puede exigir el arrendatario, el uso y disfrute de aquellas, en tanto pesa sobre él la obligación de pagar la renta convenida.

- Arrendamiento de servicios (locación de servicios o locatioconductio operarum): En éste contrato el arrendador se obliga a trabajar o a prestar determinados servicios al arrendatario en forma, lugar y tiempo convenidos mediante un pago. El arrendatario está obligado a retribuir los servicios. Este tipo de contrato concluye por incumplimiento de obligaciones, por terminación de contrato o por la muerte.



- Arrendamiento de obra o locación de obras (locatioconductiooperis): En este contrato una persona se compromete con otra a realizar una obra o un trabajo determinado mediante el pago de un precio. Esto recae sobre el resultado de un trabajo, sobre el producto del mismo, ya acabado. Ejemplo: la confección de un traje o la construcción de una casa.²⁷

Es importante tener en cuenta reglas comunes del contrato de arrendamiento las cuales podemos resumir así:

- Es esencialmente temporal, un arriendo perpetuo equivaldría a una enajenación y por eso el Artículo 1880 del Código Civil, tiene buen cuidado de establecer que el arrendamiento se estipula por cierto tiempo.
- Al arrendatario no se le impone ninguna clase de formalidades externas. No necesita que se le estipule por escrito. Pero la ley, de un modo general, excluye en lo que a él le concierne, el empleo de la prueba testimonial o reconocimiento judicial (y por consiguiente, de las presunciones simples que se presentan paralelamente a esta clase de prueba).
- Además la prueba de reconocimiento judicial, cuando el contrato se ha realizado verbalmente supone que el arrendamiento estipulado sin documento escrito no ha recibido todavía ningún principio de ejecución y si una de las partes lo niega (como se ve, lo que se pone aquí en duda es la existencia misma del arrendamiento), decide que

²⁷ http://es.wikipedia.org/wiki/Contrato_de_arrendamiento (Guatemala, 01 de marzo de 2013).



en caso semejante la prueba no puede ser de testigos, sino que la prueba idónea es la de reconocimiento judicial. La ley no establece el caso en que hubiera principio de prueba por escrito. Pero pensando lógicamente, se debe decidir que semejante circunstancia hace admisible la prueba testifical, como no lo haría la redacción de una prueba escrita irregular, por ejemplo, un documento del que sólo se hubiese redactado el original. Si la ley no excluye la prueba testimonial además es aplicable la prueba de reconocimiento judicial.

De conformidad con el Código Procesal Civil y Mercantil, cuando existe documento escrito de arrendamiento y una de las partes no lo quiere presentar de conformidad con el Artículo 182 se puede disponer que el juez prevenga a la parte contraria la entrega del documento dentro de un plazo que le señalará, teniéndose por exacto el texto del documento mencionado por la parte que solicitó la diligencia. Se cree que este silencio lo que excluye porque una de dos: o se exhibe un documento en cuyo caso el juez no tiene necesidad de hacer prestar tal juramento o no se exhibe escrito ninguno y en ese caso no puede depender del juez el recurrir a un procedimiento que sólo es admitido por la ley a título de suplemente entre los elementos de convicción.

En cuanto a la confesión, la ley no cita en términos; pero ya se ha dicho que se debe, sin embargo, admitirla para suplir la ausencia de prueba escrita. La cuestión, naturalmente no se plantea más que por lo que hace a la confesión en juicio.

- Subarrendamiento:

"Otro tema de interés es el subarrendamiento, el que se da cuando el arrendatario concede, a su vez, en arrendamiento la cosa arrendada, sea total o parcialmente; es decir,



cuando respecto de una misma cosa existen dos contratos sucesivos de arrendamiento. El primer contrato, a las partes se les designa arrendador y arrendatario, en el segundo contrato (subarrendamiento), se les llama subarrendador (antiguo arrendatario) y subarrendatario. Del subarrendamiento nace una relación contractual nueva entre el subarrendador y el subarrendatario, que aunque subordinada el contrato de arrendamiento es diferente de este. Existen dos contratos, el de arrendamiento como fundamental y el de subarrendamiento que se apoya y recibe su fuerza de primero, aunque posee substantividad propia, es un contrato de arrendamiento con todas sus características, hecho por el arrendatario, con las condiciones a él concedidas o con las circunstancias especiales que vengan con la tercera persona, pero manteniendo en firme las relaciones contractuales con el arrendador.”²⁸

Consiste en la facultad que tiene el arrendador, de parcial o totalmente dar en uso o goce de la cosa arrendada, a otra persona, con las condiciones a él concedidas o con las circunstancias especiales que vengan con la tercera persona, pero manteniendo en firme las relaciones contractuales con el arrendador.

El autor Miguel Angel Zamora, define el subarrendamiento como “el contrato en virtud del cual una persona llamada subarrendador, se obliga a conceder el uso o el uso y goce temporal de un bien, del que a su vez es arrendataria en diverso contrato, a otra persona llamada subarrendataria, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto”.²⁹

²⁸ Borda, **Ob. Cit**; Pág. 336.

²⁹ Zamora y Valencia, Miguel Angel. **Contratos civiles**, Pág. 168.



Por su parte Barbero, "señala que la sub-colocación (para nosotros subarrendamiento), como para el propietario la locación, es para el arrendatario un modo de goce indirecto de la cosa a él arrendada, es decir, mediante sub-concesión del goce directo a otra persona, contra una prestación."³⁰

El subarrendamiento puede ser total o parcial: es total cuando el arrendatario entrega todo el bien arrendando, pero manteniendo sus relaciones contractuales con el primitivo arrendador y parcial cuando el arrendatario tan solo permite parte del uso de la cosa arrendada.

De los conceptos que anteceden, se deduce que del subarrendamiento nace una relación contractual nueva, entre, el subarrendador (que a su vez es arrendatario de la cosa) y subarrendatario, que aunque subordinada al contrato de arrendamiento es diferente de este. Existen pues, dos contratos, el de arrendamiento como fundamental y el de subarrendamiento "que se apoya y recibe su fuerza del primero aunque posee substantividad propia: es un contrato de arrendamiento con todas sus características, hecho por el arrendatario".³¹

El contrato de subarrendamiento no puede existir sin tener como base y apoyo uno de arrendamiento, y por ello, al terminar el arrendamiento, por cualquier causa, se extingue la relación sub arrendaticia, y bien lo señala Puig Brutau "cuando afirma que la legitimación del arrendatario para subarrendar, deriva precisamente del contrato de arrendamiento".³²

³⁰ Barbero, **Ob. Cit.** Pág. 127.

³¹ Díez Picazo y Gullón, **Ob. Cit;** Pág. 291.

³² Puig Brutau, **Ob. Cit;** Pág. 276.



No hay accesividad en el subarrendamiento con relación al arrendamiento, pues el objeto de aquél no es el cumplimiento de otra obligación, tal como lo establece el Artículo 1589 Código Civil y además las partes del contrato de arrendamiento, no son las mismas del contrato de subarrendamiento, aunque el arrendatario lo sea en ambos contratos.

A diferencia de la cesión o de la sucesión en la relación arrendaticia, en el subarrendamiento no hay cambio o substitución personal en un contrato preexistente, sino ocurre el nacimiento de un nuevo contrato, del que el arrendador no es parte, y en el cual el arrendatario ocupa la posición del arrendador frente al subarrendatario.

El arrendatario tiene derecho a subarrendar la cosa, si no se le ha prohibido expresamente en el contrato, Artículo 1890 del Código Civil. Borda sostiene "que el pacto que prohíbe subarrendar, puede ser expreso o tácito y nos señala que la Cámara Civil, de la Plata, República de Argentina, ha interpretado que la cláusula según la cual una casa se alquila estrictamente para la familia del locatario, implica prohibición de subarrendar."³³

Ese criterio es valedero para la legislación interna, el que es conforme a las normas que, en cuanto a interpretación de los contratos, contienen los Artículos 1593 al 1598 del Código Civil.

Por las características antes mencionadas, el subarrendatario y el arrendatario-subarrendador, quedan vinculados por el contrato de subarrendamiento, en tanto que el arrendador y el arrendatario-subarrendador, lo son por el arrendamiento, de modo que el subarrendatario no tiene derechos frente al arrendador y únicamente puede ejercerlos

³³Borda, **Ob. Cit**; Pág. 672.



contra el arrendatario-subarrendador. En igual forma, los derechos y obligaciones del arrendador y el arrendatario no son afectados por el subarrendamiento, ni altera las garantías constituidas para seguridad del contrato. Artículo 1890 del Código Civil, tales como fianzas prestadas por tercero, lo que lógico, pues el contrato de arrendamiento mantiene su plena vigencia y validez entre las partes.

Los efectos jurídicos del subarrendamiento son:

- a) El uso y goce de la cosa por parte del subarrendatario, debe hacerse de conformidad con lo convenido en el contrato de arrendamiento. Artículo 1891 Código Civil.

- b) En todo lo demás, las relaciones entre el arrendatario-subarrendador y el subarrendatario, se rigen exclusivamente por lo convenido en el contrato de subarrendamiento, el cual debería contener, particularmente i) La renta a pagarse por el subarrendatario y que puede ser diferente de la del contrato de arrendamiento; ii) El plazo del subarrendamiento (el que daba la subordinación de éste al arrendamiento, no puede ser mayor que el de éste); iii) Si el subarrendamiento cubre la totalidad o parte de la cosa arrendada y iv) Los demás convenios que rigen el subarrendamiento y que son usuales en un contrato de arrendamiento.

- c) El subarrendatario es solidariamente responsable con el arrendatario y ante el arrendador, por todas las obligaciones contraídas por el arrendatario en el contrato de arrendamiento, de conformidad con el Artículo 1891 Código Civil; lo que viene a romper los principios generales antes mencionados y que representa una garantía adicional, a favor del arrendador. Es de observar que el arrendador tiene acción directa contra el



subarrendatario, como obligado y responsable directo solidariamente obligado con el arrendatario, únicamente por las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento y que en consecuencia, el arrendador no puede exigir al subarrendatario, las obligaciones derivadas del contrato de subarrendamiento, pues únicamente el arrendatario-subarrendador está legitimado para hacerlo. Extender la responsabilidad del arrendatario al subarrendatario y hacerlo a éstos solidariamente obligados ante el arrendador, se justifica por la subordinación del contrato de subarrendamiento y por la presunción lógica de que, al celebrar el contrato de subarrendamiento, el subarrendatario estaba enterado de las obligaciones asumidas por el arrendatario-subarrendador.

Borda sostiene "que la responsabilidad del subarrendatario ante el arrendador, tiene como límite las obligaciones asumidas por éste en el contrato de subarrendamiento, de modo que no se puede obligar, ni responsabilizar al subarrendatario, por encima de lo convenido en este contrato."³⁴

d) El subarrendador-arrendatario responde hacia el subarrendatario por los daños y perjuicios derivados de la terminación prematura del contrato de arrendamiento, por actos u omisiones de aquél. El Artículo 1892 del Código Civil, reitera que al terminar el arrendamiento, cesan los subarrendamientos aunque su plazo no hubiere vencido; salvo el derecho del subarrendatario para exigir del arrendatario la indemnización correspondiente. La obligación de indemnizar deriva de un acto u omisión culposo o doloso de modo que no vemos como se podría justificar jurídicamente una obligación jurídicamente una indemnización a favor del subarrendatario y cargo del

³⁴Borda, **Ob. Cit**, Pág. 683.



subarrendador, si el contrato de subarrendamiento termina por una causa en que el subarrendador no tiene responsabilidad, como lo sería el haberse destruido totalmente la cosa arrendada, por caso fortuito (un rayo que la destruye, por ejemplo), o que el propietario requiere la casa para ocuparla con su familia y forza la desocupación.

- e) Si bien el subarrendatario no es parte en el juicio de desahucio que el arrendador pudiera seguir contra el arrendatario-subarrendador, pues entre arrendador y subarrendatario no hay más vinculación directa que la comentada en relación el Artículo 1891 del Código Civil, las resultas del juicio afectan al subarrendatario. El Artículo 238 del Código Procesal Civil y Mercantil, lo señala así cuando indica que el desahucio afectará al inquilino (arrendatario), a los subarrendatarios y a cualesquiera otros ocupantes del inmueble por cualquier título y el Artículo 237 del Código Procesal Civil y Mercantil, dispone que el juicio de desahucio en la vía sumaria se sigue entre el propietario o por quien tenga la legitimación para entregar un inmueble en arrendamiento o para poseer un inmueble en contra del inquilino (arrendatario), simple tenedor o intruso.

El arrendatario-subarrendador tiene legitimación para exigir al subarrendatario el cumplimiento de las obligaciones contraídas por éste en el contrato de subarrendamiento y aún para exigir el desahucio del subarrendatario, en caso de vencimiento del plazo del subarrendamiento o de incumplimiento de éste a las obligaciones que asumió en el respectivo contrato, Artículo 237 del Código Procesal Civil y Mercantil.

3.5 Características



El contrato de arrendamiento en nuestro medio es particularizado por las siguientes características:

a) Consensual: Pues se perfecciona mediante el simple acuerdo de voluntades en cuando a las obligaciones que recíprocamente asumen la partes: el arrendador, dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo y el arrendatario, pagar por ese uso o goce un precio determinado. La entrega real y efectiva de la cosa no es esencial para la existencia del contrato y tampoco está sujeta al cumplimiento de solemnidades especiales. En nuestra opinión, el arrendamiento en Guatemala, es un contrato consensual del que nacen derechos personales y, secundariamente, puede producir algunos efectos reales indirectos. En la doctrina se discute si del arrendamiento derivan únicamente derechos personales para el arrendatario o si también resultan relaciones de carácter real.

Borda, siguiendo a Troplong sostiene que “el arrendamiento produce efectos reales, que se manifiestan regularmente en el caso de venta del bien arrendado, ya que el contrato continúa con el comprador y el arrendatario de que si el arrendador perdiera la propiedad del bien, el nuevo propietario debe respetar los derechos de los arrendatarios, aunque estos deriven de contratos celebrados con el primitivo propietario.”³⁵

b) Principal: Porque tiene existencia independiente y subsiste por sí solo.

c) Bilateral: Pues del mismo surgen obligaciones correlativas a cargo de ambas partes, o sea que crea obligaciones a cargo de las partes por un lado el arrendador debe poner

³⁵ Borda, **Ob. Cit**; Pág. 498.



la cosa a la disposición del arrendatario, se obliga a entregar la cosa a la disposición del arrendatario, se obliga a entregar la cosa y a mantenerla en buen estado de conservación, por otro lado el arrendatario debe pagar la renta. El Artículo 1587 del Código Civil establece que los contratos “Son bilaterales, si ambas partes se obligan recíprocamente”. Para Miguel Fenéch, “Es bilateral porque es fuente de derechos y obligaciones para ambas partes”.³⁶

- d) Oneroso: En el arrendamiento existe un cambio entre una utilidad de una cosa y un precio. El arrendador tiene el provecho y a su vez la obligación de conceder el uso o goce de la cosa, el arrendatario tiene el provecho de gozar del uso o goce de la cosa y la obligación de pagar una renta. El Código Civil en el Artículo 1590, estipula lo siguiente: “Es contrato oneroso aquél en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos”

- e) Temporalidad: El tiempo debe ser determinado sin que sea necesaria una determinación absoluta, ya que puede pactarse un arrendamiento de duración indefinida en cuanto dependa del cumplimiento de una condición o de la voluntad de alguna de las partes. No se admite el arrendamiento perpetuo, y como lo indica Federico Puig Peña, “Si se establece una locación perpetua, deja de ser arrendamiento para convertirse en otro contrato.”³⁷

- f) Conmutativo: Porque cada una de las partes contratantes da lo equivalente de lo que recibe. El Código Civil en el Artículo 1591 indica cuando el contrato oneroso es

³⁶Fenéch, Miguel. **Enciclopedia práctica de derecho**, Pág. 1002.

³⁷ Puig Peña, **Ob. Cit**; Pág. 191.



conmutativo y establece que: “Cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste.”

- g) De tracto sucesivo: El arrendamiento es de tracto sucesivo, porque durante un tiempo determinado, la cosa objeto del arrendamiento, estará en poder del arrendatario y a su vez éste pagara periódicamente una renta o que no concluye en el mismo momento, como ocurre con los instantáneos, que son los contratos que se cumplen en el mismo momento en que se celebran, de tal manera, que el pago de las prestaciones se realiza en un período determinada. Es muy importante esta distinción, en cuanto a la nulidad, porque en los contratos instantáneos si es posible la restitución de las prestaciones. En cambio en los de tracto sucesivo, no siempre lo es, porque habrá algunas que ya definitivamente quedaron consumadas y existirá una imposibilidad de hecho para restituir las.

En el arrendamiento hay un obstáculo insuperable para restituir el uso que ya disfruto el arrendatario y su nulidad no trae consigo la devolución de la renta porque el arrendatario no puede a su vez devolver el uso. “En cambio, en la compraventa, la nulidad trae como consecuencia la restitución de la cosa y del precio aún cuando sea de tracto sucesivo porque se haya pagado este último en abonos.”³⁸

- h) De goce o de uso: Por medio del contrato de arrendamiento se concede el uso o goce de la cosa alquilada, no la propiedad de la misma.

³⁸Rojina Villegas, Rafael. **Compendio de derecho civil**, Pág. 17.



i) Nominado: Porque el Código Civil, se encarga de calificarlo y desarrollarlo.

3.6 Aspectos sociales y económicos que afectan el arrendamiento

Los inmuebles que se encuentran arrendados, constituye una fuente de ingreso para el propietario, así como un atractivo para el futuro comprador, que en la situación actual del país, no es el arrendatario, quien no puede hacer nada para que se le de preferencia en la adquisición de la vivienda o en muchos casos del local comercial el cual ya está acreditado por algún tipo de negocio que en dicho inmueble funciona.

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

3.7 Situación actual de la figura jurídica del arrendamiento en el ordenamiento jurídico

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

Los inmuebles urbanos o partes de los mismos dados en alquiler para destinarlos a habitación del inquilino y del grupo familiar que con él conviva en el mismo alojamiento;



los inmuebles urbanos o partes de los mismos destinados a tiendas, almacenes, bodegas, fabricas, talleres, oficinas y negocios o actividades de cualquier otra naturaleza, sean o no de índole lucrativa y que tengan el carácter de viviendas; El contrato de arrendamiento se encuentra regulado entre los Artículos 1880 al 1941 del Código Civil, entre su regulación aparecen elementos personales, reales y formales los cuales analizaremos a continuación:

3.7.1 Elementos personales

- a. Arrendador: Es la persona que se obliga a conceder el uso de la cosa, y como se trata de un acto de pura administración, todo aquel tenga capacidad mínima para contratar, que posea el derecho y la facultad de gozar de la cosa puede darle en arrendamiento. Como señala Guillermo Cabanellas de Torres es, “la persona que da en arrendamiento alguna cosa propia de este contrato.”³⁹

El Código Civil regula el Artículo 1881 que se “puede dar bienes en arrendamiento el propietario que tenga capacidad para contratar, así como el que por ley o pacto tenga esta facultad respecto de los bienes que administra”.

El marido necesita del consentimiento de su cónyuge para dar en arrendamiento los bienes comunes del patrimonio conyugal por un plazo mayor de tres años con anticipo de renta por más de un año, según el Artículo 1882 del mismo texto normativo.

El Artículo 1863 del Código Civil regula que el copropietario de cosa indivisa no puede darla en arrendamiento sin el consentimiento de sus condueños.

³⁹ Cabanellas, Guillermo, **Diccionario jurídico elemental**, Pág. 38.



b. Arrendatario: "Llamado también locatario o inquilino como le denomina Manuel Ossorio, que se le llama así al que paga el precio por el uso o goce de una cosa, por la prestación de un servicio o a la ejecución de una obra".⁴⁰

– Obligaciones y derechos del arrendador:

Esto lo regula el Código Civil de los Artículos 1897 al 1902 y 1917. Las obligaciones del arrendador, pueden estudiarse de la siguiente manera:

- Entregar al arrendatario la cosa en estado de servir al objeto de arrendamiento.
- 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 perjudicarle.
- A mantener el arrendatario en el goce pacífico de la cosa durante el arrendamiento.

Al referirse a esta obligación Aguilar Carbajal, manifiesta que "esta obligación del arrendador debe entenderse en las relaciones con terceros, pero siempre que se trate de molestias producidas por actos jurídicos, ya que los materiales deben ser impedidos por el arrendatario, por medio de acciones posesorias, juicios sumarios interdictales."⁴¹

⁴⁰Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas y sociales**, Pág. 586.

⁴¹Aguilar Carbajal, Leopoldo. **Contratos civiles**, Pág. 56.



- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.

- A defender el uso de la cosa contra un tercero que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre ella.

- A pagar los impuestos fiscales y municipales que gravitan sobre la cosa.

- Abonar el arrendatario los gastos derivados de las mejoras que este haga en la cosa arrendada, solo cuando por convenio escrito el arrendador se haya obligado a pagarla, esto es en caso de mejoras útiles y de recreo ya que las mejoras necesarias siempre corren a cuenta del arrendador.

- Obligaciones y derechos del arrendatario:

Las obligaciones y derechos del arrendatario se encuentran regulados en los Artículos del 1903 al 1914, siendo las siguientes:

- Pagar la renta el día en que reciba la cosa, en los plazos, forma y lugar convenido. A falta de convenio la renta se pagará vencida a la presentación del recibo firmado por el arrendador o representante legal.



- A no pagar la renta si se ve impedido sin culpa suya, del uso total de la cosa arrendada y otras especificadas.
- El arrendatario puede o no puede subarrendar o no, de conformidad con el artículo 1930 numeral 5) del Código Civil.

Es importante analizar este último inciso porque nos encontramos con un sub-contrato que se puede dar en el contrato de arrendamiento y que se le denomina el subarrendamiento que es un derecho otorgado por la ley tácitamente, a menos que expresamente se prohíba. En base a lo anterior es importante el estudio del subarrendamiento, tal como se hizo con anterioridad.

3.7.2 Elementos reales

La cosa: Al tratar de este elemento la doctrina es unánime en entender que puede ser objeto de este contrato que puede ser objeto de este contrato todas las cosas cuyo uso o goce este en el comercio de los hombres. El Artículo 1880 del Código Civil establece: "Todos los bienes no fungibles pueden ser objeto de este contrato, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales".

El precio: También conocido como renta constituye el elemento esencial del contrato de arrendamiento sin precio, podrá haber un contrato de donación o de comodato o un contrato innominado, según circunstancias, pero el contrato de arrendamiento no existirá.



Debe ser cierto y determinado y consistir en dinero o en cualquier otra cosa equivalente.

Los romanos indicaban “sin precio no hay arrendamiento.”⁴²

3.7.3 Elemento formal

Por tratarse de un elemento consensual en esencia, no requiere formalidad alguna, salvo cuando se va inscribir en el Registro General de la Propiedad que debe constaren escritura pública, según lo requieren los Artículos 1125 numeral 6 y 1576 primer párrafo del Código Civil.

– El Decreto Número 1468 del Congreso de la República, Ley de Inquilinato:

Trata de evitar la ilimitada libertad de contratación, que dio graves repercusiones en perjuicio de los guatemaltecos de escasos y medianos recursos. Previo a la existencia de dicha ley, existían abusos a un alza exagerada de los alquileres; los propietarios de los inmuebles, Extorsionaban a los inquilinos.

Esta norma no produce los resultados esperados de la misma, debido a que la ilimitada libertad para contratar ha dado lugar a graves repercusiones que dañifican a la ciudadanía de escasos y medianos recursos, originándose de ello una alza exagerada de los alquileres y permitiéndole a los propietarios de bienes urbanos extorsionar a los inquilinos hechos injustos que no tienen que ser permitidos.

⁴² Puig Peña, Federico. *Compendio de derecho civil español*, Pág. 1957.



La Ley de Inquilinato se caracteriza por garantizar una justa protección a los arrendatarios, quienes constituyen las grandes mayorías de la población urbano de la República, y que al mismo tiempo estimula a los inversionistas para destinar sus recursos a construir nuevas viviendas locales, lo que hace posible la obtención en alquiler de bienes inmuebles urbanos que se encuentren en condiciones adecuadas.

Es fundamental la regulación con la mayor equidad y efectividad del arrendamiento de bienes inmuebles urbanos, con la finalidad de que las personas de escasos y medianos recursos y los pequeños empresarios no sigan siendo explotados a través del elevado cobro de la renta y la constante amenaza de desahucio a la que se tienen que exponer al encontrarse alquilando.

La Ley de Inquilinato, Decreto Número 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula en el Artículo cuatro: “Esta ley no se aplicará a viviendas o locales amueblados, reputándose como tales los que comprendan en el arrendamiento o en el subarrendamiento mobiliario con valor mayor de un mil quetzales, sin incluirse en dicha cantidad las estanterías, los equipos y artefactos destinados al servicio permanente del inmueble o a proporcionar a éste comodidad, tales como refrigeradoras, cocinas, calentadores de agua, lavadoras, secadoras, aparatos de radiodifusión para aficionados o de radiorrecepción, televisores y cosas similares. El valor real del mobiliario será fijado en su caso, por el juez de inquilinato, a solicitud del locador o del inquilino aplicando para el efecto, por analogía lo que esta ley dispone en cuanto al avalúo de viviendas y locales”.

La Ley de Inquilinato es de utilidad pública y de interés social el contrato de arrendamiento de cualquier clase de viviendas y de locales urbanos. Sus beneficios a favor de los



inquilinos son irrenunciables y consecuentemente cualquier estipulación contractual que la contravenga carece de validez.

La misma también es prevaleciente sobre la existencia de cualquier contrato de arrendamiento o subarrendamiento que haya sido celebrado con anterioridad a su vigencia.



CAPÍTULO IV

4. Importancia del derecho de tanteo

Dentro de la dogmática jurídica, específicamente en el ámbito civil, se pueden hallar un cúmulo de instituciones cuya injerencia en la vida civil es de suma importancia, siendo una de ellas el arrendamiento, la cual ha sido estudiada a lo largo del desarrollo de la sociedad por los más eminentes juristas. Pero dentro de este contexto se ha dejado por un lado el estudio del derecho a tanteo por parte de los arrendantes y ese el tema que se analizará a continuación.

4.1 Definición de derecho de tanteo

Es la preferencia, que es uno de los medios de solución que el derecho tiene para resolver los problemas de concurrencia o colisión de derechos sobre una misma cosa. Normalmente cuando diversos derechos coinciden sobre un mismo bien, el problema se resuelve mediante unas normas especiales, donde a los diferentes derechos se les otorgan diversos rangos preferenciales que suponen una prioridad frente a los que le siguen.⁴³

Forma de otorgar derechos a copropietario sirviendo como mecanismo de solución de cierta clase de problemas; sin embargo, el género próximo del derecho de tanteo no puede catalogado como una simple preferencia, por lo que dicha definición no cumple con la regla de estructuración de una definición científica.

⁴³ Fundación Tomás Moro. **Diccionario jurídico Espasa**, Pág. 254



“Facultad que tiene una persona designada por la ley a adquirir un bien por el precio convenido o el legal, según el caso, con preferencia a otro adquirente, cuando su propietario pretenda enajenarlo.”⁴⁴

Según esta definición, el derecho de tanteo no es contractual sino legal, no siendo precisa en la particularización del mismo, porque si bien es el caso de que en Guatemala no hay derecho de tanteo contractual, en otros países sí lo hay.

4.2 Elementos del derecho de tanteo

El derecho de tanteo, como toda institución jurídica, debe ser estudiado en su forma estructural, es decir, con relación a los elementos que lo conforman, debiéndose para el efecto analizar sus elementos subjetivos, objetivos, formales, y por ser un acto jurídico, también eventuales; sin embargo, para ello es necesario analizar el presupuesto del derecho de tanteo que será analizado en la presente tesis.

Presupuesto: El supuesto de hecho preexistente para el ejercicio del derecho de tanteo en el presente trabajo de tesis, es la configuración de una concurrencia de derechos de propiedad de distintas personas sobre un mismo bien inmueble, es decir, que debe existir un bien inmueble sujeto a copropiedad a partir del cual surge el derecho de tanteo. De manera que tomando como referencia el ejercicio del derecho de tanteo surgido con

⁴⁴ Grupo Wolters Kluwer, **Estudio de obligaciones: Homenaje al profesor Mariano Alonso Pérez**, Pág. 244.



ocasión de la compraventa de derechos en copropiedad sobre un bien inmueble, se pueden postular los siguientes elementos:

- 1) Elemento Objetivo: es el bien inmueble sobre el cual recae el derecho real que se pretende adquirir con preferencia por el ejercicio del derecho de tanteo. En otros supuestos del derecho de tanteo, sería todo bien patrimonial que se pretenda adquirir con preferencia a terceros adquirentes o proponentes.

- 2) Elemento subjetivo: En toda relación jurídica, tanto real como obligatoria, el derecho de tanteo, por el hecho de ser un derecho, debe ser representado cuando menos por dos polos: uno activo y el otro pasivo; sin embargo, en el presente caso se encuentra, al menos contingentemente, la participación de un tercero. En el caso del derecho de tanteo, el polo activo se encuentra formado por el sujeto copropietario no vendedor, siendo a quien le asiste el derecho de ser preferido en la adquisición del bien en copropiedad; también llamado por algunos como tanteante. El polo pasivo se forma por el sujeto copropietario vendedor, quien es el obligado a hacer saber al polo activo de la intención de enajenar sus derechos en copropiedad, para el solo efecto de que se pueda ejercer o no el derecho de tanteo o preferencia. En cuanto al tercer sujeto, denominado por la doctrina como tercero comprador o proponente, es la persona a quien el sujeto pasivo ofrece con anterioridad la venta del bien inmueble, y con quien se pactan las condiciones de venta que deben ser propuestas al sujeto activo del derecho del tanteo.

- 3) Elemento formal: en la legislación, el elemento formal se encuentra configurado en el Decreto-Ley Número 106, Código Civil, incluido dentro del libro de los derechos reales,



aunque ello no implica su consideración como uno de ellos, como se observa ya más adelante. Igualmente se le ubica en el Decreto-Ley Número 107, Código Procesal Civil y Mercantil y Código de Comercio.

4) Elemento eventual: dentro de los elementos que configuran el derecho de tanteo, el elemento eventual es el que demuestra más complejidad, pero que es brillantemente explicado por el doctor Esteve Bosch Capdevila, quien indica que en el estudio del derecho de tanteo se le debe analizar en su desenvolvimiento temporal o eventual en tres momentos o eventos, los que son:

a) Momento negocial o propositivo: (Intervención del tercero proponente o comprador) En la etapa negocial, el sujeto pasivo, que es titular de derechos de copropiedad sobre un bien inmueble, toma la decisión de enajenar sus derechos y los ofrece a una tercera persona, con quien pacta las condiciones de la posible compraventa de sus derechos de copropiedad, llegándose a un acuerdo sobre el precio de dichos derechos, la forma de pago, intereses, plazo y cualquier otra situación que se considere conveniente. Este acuerdo es esencial para el derecho de tanteo, puesto que en base a la negociación realizada entre el tercero y el sujeto pasivo es que se permitirá al sujeto activo el ejercicio del derecho de tanteo.

Este momento negocial se encuentra claramente reconocido en la legislación, como se puede apreciar al tenor de lo indicado en el Artículo 491 del Código Civil: los condueños gozan del derecho de tanteo que podrán ejercitar dentro de los 15 días siguientes de haber sido notificados del contrato que se pretende celebrar. De modo que como se puede apreciar, al momento en que se notifica al sujeto activo ya se han fijado las bases para el



otorgamiento de un contrato, reconociéndose de esa forma el momento negocial estructurado en la doctrina.

De igual forma se encuentra el reconocimiento legal del momento negocial en el Artículo 498 del mismo cuerpo legal. Si se hubiera de poner en explotación todo o parte de la cosa común, cualquiera de los comuneros tendrá derecho preferente a obtenerla en igualdad de condiciones del que ofrezca la mejor propuesta. En base a este Artículo se faculta a la negociación previa de las condiciones en base a las cuales se deberá permitir el ejercicio del derecho de tanteo del sujeto activo, titular del derecho de tanteo.

b) Momento de notificación o cognoscitivo: En esta etapa el sujeto pasivo debe dar a conocer por medio de notificación al sujeto activo las condiciones, bases o acuerdo sobre el cual se pretende enajenar los derechos de copropiedad al tercero proponente. Para el cumplimiento de la notificación la ley no establece un plazo perentorio, sino únicamente regula el hecho mismo de la notificación, como lo indica el Artículo 491 del Código Civil: Los condueños gozan del derecho de tanteo que podrán ejercitar dentro de los 15 días siguientes de haber sido notificados del contrato que se pretende celebrar. Realizando una interpretación de este artículo, se puede apreciar la inexistencia de un plazo legal para notificar las bases del contrato que se pretende otorgar, sin embargo, al establecer dicho artículo, contrato que se pretende celebrar, deja estipulado claramente que la notificación de las bases del contrato debe realizarse por lo menos con 15 días de anticipación a la fecha en que efectivamente se celebre el mismo, a efecto de darle la oportunidad al sujeto activo del derecho de tanteo a que lo ejercite.



c) Momento de ejercicio optativo: No obstante, la ley no fija un plazo para que se realice la notificación del contrato que se pretende celebrar o las bases que se hayan acordado, sí fija un período de tiempo para el ejercicio del derecho de tanteo por parte el sujeto activo; período que empieza a correr desde el momento en que se realiza la notificación pertinente. De modo que el derecho de tanteo se encuentra sujeto a un periodo de prescripción, el cual una vez transcurrido sin que se haya realizado el acto jurídico del ejercicio del derecho de preferencia, se tiene por extinguido (o prescrito), dejando en libertad al sujeto pasivo para otorgar el contrato con el tercero proponente.

Sin embargo, la prescripción no es la única forma bajo la cual el sujeto pasivo queda facultado para desconocer el derecho del tanteante, sino que igualmente se encuentra facultado para celebrar el contrato con el tercero proponente a pesar de que el tanteante manifieste su interés en la adquisición de los derechos cuando lo quiere hacer en situaciones que son inferiores a las pactadas con el tercero, o que implican desventajas al sujeto pasivo. Es decir, que cuando el sujeto activo ejercita su derecho de tanteo pero lo quiere hacer con condiciones distintas e inferiores de las acordadas entre el sujeto pasivo y el tercero proponente, el sujeto pasivo se encuentra en libertad de contratar con el tercero proponente, ello debido a que el derecho de tanteo no implica una preferencia o ventaja en cuanto a las condiciones, sino únicamente una preferencia en cuanto al orden de contratar en base a las mismas condiciones, pues es un derecho concedido *intuitu personae*. Ahora bien, en caso de que el sujeto activo sí acepta las condiciones y ejercita su derecho preferente en el tiempo legal, no hay duda que el contrato deberá otorgarse entre éste y el sujeto pasivo, en base a dichas condiciones.



La facultad para desconocer el derecho de tanteo del sujeto activo por razón de prescripción se encuentra en el Artículo 491 del Código Civil cuando establece: Los condueños gozan del derecho de tanteo que podrán ejercitar dentro de los 15 días siguientes de haber sido notificados del contrato que se pretende celebrar. De modo que una vez transcurridos esos 15 días de notificado el sujeto activo, se tiene por prescrito su derecho preferente. Y en cuanto a la facultad para desconocer el derecho de tanteo del sujeto pasivo por razón de querer pactar en condiciones inferiores se encuentra en el Artículo 498 del mismo cuerpo legal, que indica: Si se hubiera de poner en explotación todo o parte de la cosa común, cualquiera de los comuneros tendrá derecho preferente a obtenerla en igualdad de condiciones del que ofrezca la mejor propuesta. De manera que si se pretenden condiciones inferiores, el derecho de tanteo no le asiste al sujeto activo, puesto que debe ser en igualdad de condiciones, pudiéndose rechazar su postura si no las iguala o supera a la mejor.

De acuerdo al momento en que se notifica al sujeto activo del contrato se puede clasificar el derecho de tanteo, según Roca Sastre: "...en pre-adquisitivo y postadquisitivo"⁴⁵, dependiendo si se notifican las bases para contratar o si se notifica el contrato ya celebrado respectivamente; llamándose a dicho derecho en el primer caso como tanteo, y en el segundo caso como derecho de retracto, sin embargo, en la legislación civil guatemalteca no se encuentra regulada la figura del derecho de retracto o post-adquisitivo.

4.3 Derecho de tanteo en la legislación guatemalteca

⁴⁵ Roca Sastre, Ramón María, **Derecho hipotecario**, Pág.250.



Al tratarse el tema de la legislación guatemalteca relacionada con el derecho de tanteo, se hace referencia precisamente al elemento formal antes estudiado, el que también ha sido considerado como el marco normativo del derecho de tanteo; dentro del cual se pueden encontrar las situaciones en las que dicho derecho existe, las oportunidades de su ejercicio, el plazo de su ejercicio y los sujetos titulares de los mismos. Dicho marco normativo se encuentra conformado por el Código Civil en lo referente a los derechos reales de copropiedad, propiedad horizontal, hipotecas, derechos sucesorios, arrendamientos, contratos de obras, y otros; Código Procesal Civil y Mercantil principalmente en los juicios ejecutivos en la vía de apremio, y común, juicios colectivos, procesos voluntarios sucesorios; Código de Comercio, Ley de Derechos de Autor y Derechos Conexos y Ley de Propiedad Industrial en lo referente a las participaciones dentro de las sociedades, en la adquisición de acciones, el derecho patrimonial de autor, y otras. De igual forma se presenta dicho derecho en el área pública, generalmente en la adquisición de bienes propiedad del Estado, sin embargo, por no ser el tema específico de la presente tesis, no son considerados para su estudio.

Como se ha establecido anteriormente, el presupuesto que se tiene en la presente tesis, es el derecho de tanteo proveniente del arrendamiento de bienes inmuebles, de manera que se tomará mayoritariamente de referencia la normativa contenida en el Código Civil, Decreto-Ley 106.

4.3.1 El derecho de preferencia

Es el que le permite al titular del derecho real satisfacer su prestación en primer lugar, con relación a cualquier otro titular del derecho.



Entre los derechos reales unos se denominan principales; los demás accesorios. Estos últimos accesorios de un derecho de crédito, constituyen una garantía para el acreedor; por ejemplo: la hipoteca. Los derechos reales tienen como objetos muebles o inmuebles.

El derecho de preferencia es el derecho que se adquiere a través del derecho de tanteo, y consiste en el derecho que por disposición legal, debería tener el inquilino o arrendatario de la vivienda, así como de local comercial, para adquirir el inmueble a enajenar por el propietario.

Por el derecho de preferencia el propietario del bien inmueble que se ha entregado en arrendamiento, tendría la obligación de avisar al arrendatario, su deseo de vender dicha casa o local comercial, momento en el cual el arrendatario puede ejercitar preferentemente su derecho a comprarlo, claro está, que debe existir una verdad objetiva respecto al valor real en el cual se quiere vender el inmueble, para que exista una transparencia en la negociación y no se desvirtúe su valor con el objeto de impedir con el objeto de impedir que el arrendatario adquiera el bien.

4.4 Beneficios del derecho de tanteo en los contratos de arrendamiento

Se hace necesario evaluar jurídicamente la trascendencia e injerencia que conlleva el derecho de tanteo y su inclusión en los contratos de arrendamiento, determinando así la necesidad de su regulación legal en el Código Civil, Decreto 106, y el Decreto 1468 del Congreso de la República, Ley de Inquilinato. Por lo expuesto surgen las siguientes interrogantes:



¿De qué manera se afecta a las personas que arrendan bienes inmuebles por el cambio de propietario del mismo bien?

¿Qué beneficios tiene el arrendatario, al concedérsele el derecho preferente de adquisición?

Uno de los principales beneficios que el derecho de tanteo le otorga al arrendatario es la seguridad jurídica que representa para los arrendatarios de vivienda o locales comerciales, el ejercer su derecho de tanteo, estableciendo un plazo y forma de ejercerlo.

Otro de los beneficios es que el inquilino arrendatario goza del beneficio de que si tiene la posibilidad de comprar lo puede hacer en las mismas condiciones que se le ofrezcan a otro comprador y por el mismo precio, para no verse afectados por el cambio de propietario en lo relativo a un desalojo y así como si tiene un negocio ya acreditado no se vea afectado en su clientela al cambiar de dirección.

4.5 El plazo para ejercitar el derecho de tanteo

No se puede establecer de momento un plazo para ejercitar el de derecho de preferencia o tanteo, mientras no se reforme el Código Civil en lo relativo al arrendamiento y poder plasmado en que tiempo puede ejercitar el derecho de preferencia el inquilino o arrendatario.

Porque puede darse la situación en que el arrendatario no se dé cuenta en el momento en que el propietario vende el bien inmueble arrendado, porque no se le dio aviso de la



disposición de vender en este caso se da la figura del retracto en tal situación el derecho de preferencia se ejercita después de que el bien inmueble se ha vendido, pero en cambio si el propietario avisa antes al inquilino o arrendatario su intención de vender es en ese momento en que se puede ejercer el derecho de tanteo y exteriorizar la intención de comprarlo.

4.6 Propuestas de reformas

Es de suma importancia las proponer las reformas al Código Civil específicamente en lo relativo al arrendamiento plasmado en el artículo 1880, y más aún en el artículo 1897, en lo que respecta a las obligaciones y derechos del arrendador, así como el artículo 1903 en lo relativo a las obligaciones y derechos del arrendatario.

También es necesario tomar en cuenta reformar la ley de inquilinato toda vez que algunos litigantes la invocan cuando tienen que ejercer una pretensión procesal o relativa a un juicio sumario de desalojo, o en la contestación de la misma. Así como limitar el derecho de libre disposición del bien inmueble que tiene el propietario, y la forma de mismo a través del derecho de tanteo. También proteger el interés del arrendatario, en ser el primero de recibir la oferta de adquirir el bien que está arrendando, cuando el mismo sea ofrecido en venta por el propietario.

- Limitar el derecho de libre disposición del bien:

Establecer un plazo mínimo de dos meses para informar por escrito al arrendatario el deseo de vender el inmueble, permiten al inquilino prepararse para ofertar e comprar el



mismo. Si el inquilino no hace uso de su derecho de tanteo, por haber sido engañado o tergiversado en el valor de la venta: éste puede solicitar que la misma se declare nula y se le permita ejercer su derecho de preferencia o tanteo.



CONCLUSIONES

1. Que en la actualidad el arrendatario o inquilino se encuentra desprotegido en lo que al arrendamiento se refiere, ya que no goza de un derecho de preferencia cuando el propietario dispone vender el bien inmueble arrendado.
2. El Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Inquilinato, trató de evitar la ilimitada libertad de contratación que dio graves repercusiones en perjuicio de los guatemaltecos de escasos y medianos recursos, previo a dicha ley existían abusos en el alza de los alquileres.
3. Aunque en Código Civil guatemalteco, se contemplan normas que regulan derechos y obligaciones de las partes que celebran un contrato de arrendamiento, no se hace mención del derecho de tanteo, es decir que no ha establecido dicha posibilidad a favor de los inquilinos, no existe obligación legal de parte del propietario de saber el interés del arrendatario por adquirir dicha propiedad.
4. Los propietarios cuando deciden enajenar los inmuebles que arrendan no tienen obligación legal de otorgar preferencia al arrendatario, por lo que venden a personas totalmente ajenas y extrañas dicha vivienda o local comercial.





RECOMENDACIONES

1. Es de suma importancia que en el Congreso de la República de Guatemala legisle a efecto de regular en el Código Civil el contrato de arrendamiento el derecho de tanteo o preferencia que le pueda asistir al arrendatario, para que en igualdad de precio y condiciones pueda comprar el bien inmueble arrendado.
2. Proponer al Congreso de la República de Guatemala, que reforme el Artículo 1880 del Código Civil para que el titular propietario del bien inmueble que se ha entregado en arrendamiento tenga la obligación de dar aviso de su deseo de vender para que ejercite su derecho referencial o de tanteo si esta en sus posibilidades de comprarlo.
3. Al estar legislado en lo que respecta al contrato de arrendamiento regulado en el código civil, el titular propietario del bien inmueble que se ha entregado en arrendamiento tendrá la obligación de avisar al arrendatario, su deseo de vender dicha casa o local comercial, momento en el cual el arrendatario puede ejercitar preferentemente su derecho a comprarlo, claro está, que debe existir una verdad objetiva respecto al valor en el cual se quiere vender el inmueble, para que exista una transparencia en la negociación y no se desvirtúe su valor con el objeto de impedir que el arrendatario adquiera el bien.
4. Se hace necesario evaluar jurídicamente la trascendencia e injerencia que conlleva el derecho de tanteo en los contratos de arrendamiento, determinando así la necesidad

de regularlo por medio de una reforma en el Código Civil vigente específicamente el Artículo 1880.





BIBLIOGRAFÍA

- AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. **Contratos civiles**, México: Ed. Porrúa, S.A. 1982.
- BARBERO, Domenico. **Sistema de derecho privado**, Buenos Aires, Argentina: Ed. Jurídica Europa-América, 1967
- BORDA, Guillermo A. **Tratado de derecho civil**, Buenos Aires, Argentina: Ed. Perrot. (s.f.).
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Guatemala: Ed. Fénix, 1998.
- ENGELS, Federico. **El origen de la familia, la propiedad privada y del Estado**. 3ª. ed. San Salvador : Ed. Jurídica Salvadoreña, 2006.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**, Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 2000.
- CASTILLO GONZÁLEZ, Jorge Mario. **Derecho administrativo**. 13ra. Guatemala: Ed.; Impresiones Gráficas de Guatemala. 2002.
- DIEZ PICAZO, Antonio y Antonio Gullón. **Sistema de derecho civil**, Madrid, España: Ed. Tecnos 1962.
- FENECH, Miguel. **Enciclopedia práctica de derecho**, Barcelona, España: Ed. Labor, S.A., 1952.
- FLORES JUÁREZ, Francisco. **Los derechos reales en la legislación guatemalteca**. (s.l.i) (S.Ed.) (s.f.)
- Fundación Tomás Moro. **Diccionario jurídico Espasa**. Madrid, España: Ed. Espasa-Calpe, 1995.
- Grupo Wolters Kluwer. **Estudio de obligaciones: homenaje al profesor Mariano Alonso Pérez**. Madrid, España: (s.e.), 2006.
- http://es.wikipedia.org/wiki/Contrato_de_arrendamiento (Guatemala, 01 de marzo de 2013).
- MESSINO, Francisco. **Manual de derecho civil**. Buenos Aires, Argentina. Ed. Ediciones Jurídicas. 1979.
- NAVAS, Raúl. **Derechos reales de propiedad, uso y goce**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Oxford, 1999.



ORGAZ, Arturo. **Diccionario práctica de derecho**. Córdoba, Argentina: Ed. Assandri. 1961.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S. R. C., 1990.

PAZ PADILLA, Mario Roberto. **Análisis jurídico de los criterios de valoración de bienes inmuebles en el pago del impuesto único sobre inmuebles**. Guatemala 2008.

PUIG BRUTAU, José. **Fundamentos de derecho civil**, Barcelona, España: Ed. Boch. 1979.

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

ROJINAS VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil**, México: Ed. Porrúa, S.A. 1977.

SALVANT, Raymund M. **Tratado de derecho civil argentino**, Buenos Aires, Argentina: Ed. La ley. 1946.

SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. **De los contratos civiles**, México: Ed. Porrúa, 1993.

SANDOVAL FLORES, Ingrid Waleska Mishel. **La constitución de usufructo en los contratos de compraventa de bienes inmuebles**. Guatemala, 2006.

TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. **Los contratos civiles**, México: Ediciones Mc Graw - Hill, 2000.

VÁSQUEZ ORTÍZ, Carlos. **Derecho Civil II. Los bienes y demás derechos reales y derecho de sucesión**. Guatemala: (s.e.), 2000.

VITTERI ECHEVERRÍA, Ernesto. **Los contratos en el derecho civil guatemalteco**. 2da Ed. Guatemala: Ed. Serviprensa S.A. (s.f.).

ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. **Contratos civiles**. México: Ed. Porrúa, 1989.

Legislación:

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

Código Civil Guatemalteco, Decreto Ley número 106 del Congreso de la República de Guatemala. 2006 y sus reformas.

Código Procesal Civil y Mercantil, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala. Decreto Ley número 107, 1964.

Ley de Inquilinato Guatemalteco. Decreto número 1468 del Congreso de la República. 2006 y sus reformas.