

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

**LA VULNERABILIDAD DEL COMPRADOR EN LA RESERVA DE DOMINIO, EN LA  
COMPRVENTA DE BIENES INMUEBLES EN GUATEMALA**

**DANIELA ODILIA LÓPEZ**

**GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2014**

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

**LA VULNERABILIDAD DEL COMPRADOR EN LA RESERVA DE DOMINIO, EN LA  
COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES EN GUATEMALA**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**DANIELA ODILIA LÓPEZ**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADA Y NOTARIA**

Guatemala, noviembre de 2014

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



DECANO:	Msc.	Avidán Ortiz Orellana
VOCAL I:	Lic.	Luis Rodolfo Polanco Gil
VOCAL II:	Licda.	Rosario Gil Pérez
VOCAL III:	Lic.	Juan José Bolaños Mejía
VOCAL IV:	Br.	Mario Roberto Méndez Alvarez
VOCAL V:	Br.	Luis Rodolfo Aceituno Macario
SECRETARIO:	Lic.	Luis Fernando López Díaz

TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL

**Primera Fase:**

Presidente:	Lic.	José Luis De León Melgar
Secretario:	Licda.	Jacqueline Ziomara Archila Chávez
Vocal:	Lic.	Otto Daniel Ardón Medina

**Segunda Fase:**

Presidente:	Lic.	Edgar Mauricio García Rivera
Secretario:	Lic.	Rigoberto Rodas Vásquez
Vocal:	Licda.	Vilma Karina Rodas Recinos

**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).




Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,  
 24 de julio de 2014.

Atentamente pase al (a) Profesional, ARSENIO LOCON RIVERA  
 \_\_\_\_\_, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante  
DANIELA ODILIA LÓPEZ, con carné 200815991  
 intitulado LA VULNERABILIDAD DEL COMPRADOR EN LA RESERVA DE DOMINIO, EN LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES EN GUATEMALA.

Hago de su conocimiento que está facultado (a) para recomendar al (a) estudiante, la modificación del bosquejo preliminar de temas, las fuentes de consulta originalmente contempladas; así como, el título de tesis propuesto.

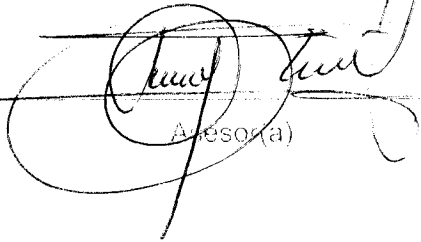
El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo no mayor de 90 días continuos a partir de concluida la investigación, en este debe hacer constar su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, la conclusión discursiva, y la bibliografía utilizada, si aprueba o desaprueba el trabajo de investigación. Expresamente declarará que no es pariente del (a) estudiante dentro de los grados de ley y otras consideraciones que estime pertinentes.

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

  
 DR. BONERGE AMILCAR MEJÍA ORELLANA  
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



Fecha de recepción 04 / 07 / 2014 f)

  
 Asesor(a)





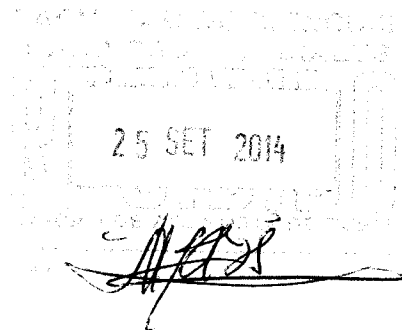
6TA. AVENIDA 0-60 ZONA 4 EDIFICIO TORRE PROFESIONAL I OFICINA 401

TELEFONO 53188233

Guatemala, 23 de septiembre de 2014

Doctor:

**Bonerge Amílcar Mejía Orellana**  
Jefe de la Unidad Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la  
Universidad de San Carlos de Guatemala



Dr. Mejía Orellana:

De manera atenta me dirijo a usted, para hacer de su conocimiento que he cumplido con la función de **ASESOR** de tesis de la Bachiller **DANIELA ODILIA LÓPEZ**, quien realizó el trabajo de tesis intitulado "**LA VULNERABILIDAD DEL COMPRADOR EN LA RESERVA DE DOMINIO, EN LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES EN GUATEMALA**", manifestando las siguientes opiniones:

- a) Considerando que el tema investigado contiene elementos científicos, debido a que el tema abordado se refiere a la vulnerabilidad del comprador en la reserva de dominio, en la compraventa de bienes inmuebles en Guatemala.
- b) La metodología cumple con los pasos necesarios en la deducción, como técnicas principales de investigación se utilizaron la bibliografía, investigación de campo, métodos de investigación deductiva y comparativa.
- c) La redacción de este trabajo es adecuada y jurídicamente correcta.
- d) La contribución científica del trabajo de tesis en referencia, se centra en la necesidad de analizar la normativa referente al contrato de compraventa con reserva de dominio y los grados de vulnerabilidad respecto a los derechos de los compradores.
- e) La conclusión discursiva es congruente con el contenido del trabajo de tesis, ya que es un gran aporte al conocimiento del estudio del derecho.



**6TA. AVENIDA 0-60 ZONA 4 EDIFICIO TORRE PROFESIONAL I OFICINA 401**  
**TELEFONO 53188233**

f) En cuanto a la bibliografía empleada se comprobó que la misma ha sido correcta y suficiente para el presente trabajo.

En mi calidad de Asesor y de conformidad con lo que establece el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de la Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por tal razón **apruebo el trabajo de investigación**. Expresamente declaro que no somos parientes dentro de los grados de ley. Estimando que el trabajo de tesis cumple con todos los requisitos establecidos en el normativo respectivo, a efecto se continúe el trámite.

Atentamente,

  
LIC. **ARSENIO LOCON RIVERA**  
**Colegiado No. 3676**



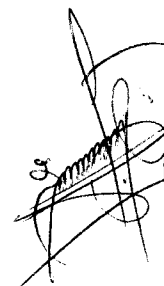

**USAC**  
**TRICENTENARIA**  
 Universidad de San Carlos de Guatemala



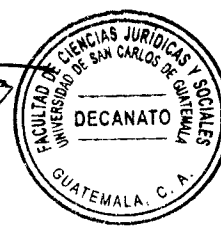
DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 13 de octubre de 2014.

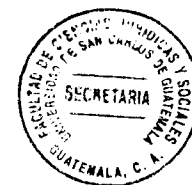
Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante DANIELA ODILIA LÓPEZ, titulado LA VULNERABILIDAD DEL COMPRADOR EN LA RESERVA DE DOMINIO, EN LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES EN GUATEMALA. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

RAMO/srrs.


Lis. Avidán Ortiz Grellana  
**DECANO**



## DEDICATORIA

### A DIOS:

Mi creador, por su infinito amor y quien guía mi camino, por darme sabiduría e inteligencia pero sobre todo la fortaleza necesaria para poder alcanzar mi meta mas anhelada, por no permitirme renunciar en los momentos más difíciles y acompañarme a lo largo de esta aventura y no dejarme sola.

### A MI PADRE:

Alfonso López Silvestre, que ha sido mi amigo, mi héroe, mi roca, fortaleza y mi ejemplo a seguir y que fue quien me cuidó y educó y gracias a él hoy soy la mujer en la cual me he convertido y este triunfo no solo es mío sino de ambos porque él siempre me dio un buen ejemplo, educación y sabios consejos y seguiremos juntos hasta el fin y hoy me da una gran satisfacción poder decirle: lo hemos logrado y vamos por más.

### A MI ABUELITA:

Juana Eulalia Silvestre Domingo, quien fue una mujer buena, honrada, trabajadora, que me cuidó y quiso hasta el último día de su vida y se que hoy se sentiría orgullosa de mi. Gracias por acompañarme siempre. Descanse en paz.

### A MI MAMÁ:

Por darme la vida, ser mi amiga y apoyarme a lo





largo de este camino.

**A MI FAMILIA:**

Con mucho cariño, a mis tíos, primos, sobrinas y familia en general los cuales me han apoyado incondicionalmente para poder lograr mis sueños.

**A MIS AMIGOS:**

Por ser muchos no los puedo mencionar pero me han acompañado a lo largo de esta travesía y han compartido conmigo momentos de alegría y tristeza y hoy están junto a mí en el inicio de un nuevo capítulo.

**A:**

A la gloriosa y tricentenaria, Universidad de San Carlos de Guatemala, y especialmente a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, la que me brindó la oportunidad de poder realizar mis estudios superiores.

## PRESENTACIÓN



Desde el punto de vista social debido a que existe una problemática sobre la certeza y efectividad del contrato de compraventa con reserva de dominio lo cual provoca incredulidad de la sociedad sobre la legislación respecto a este tipo de figura jurídica. Dentro de la investigación debe de tomarse en cuenta que abarcará el estudio de la misma desde la temática del campo civil en virtud de la transmisión del riesgo en la compraventa para el comprador, ya que no existen principios concretos aplicables al pacto de reserva de dominio, sino desde el momento de la perfección. Y desde el punto de vista mercantil respecto de la puesta a disposición y como se transmiten los riesgos al comprador.

La complejidad de la investigación radicará en establecer los grados de vulnerabilidad de los derechos del comprador, respecto a los resultados del trabajo de campo que se realiza en la investigación, así como del análisis del contenido doctrinario de los temas a desarrollar. La misma deberá enfocarse históricamente a partir del año 2011 al 2014 como parámetro de análisis, dentro de la jurisdicción del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala.

Desde ese punto de vista será resuelto el conocimiento que se tenga de la compraventa con reserva de dominio, porque tanto el vendedor como el comprador tendrán claro sus ventajas y desventajas en el momento de realizar una negociación.



## HIPÓTESIS

La estipulación de reserva de dominio en compraventa de bien inmueble vulnera los derechos del comprador toda vez que la eficacia de la reserva gravita sobre la consumación del contrato lo cual afecta la utilización del bien por parte del comprador.



## COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS

El contrato de compraventa y su aplicación en Guatemala, respecto a las garantías de la legislación respecto de los derechos del comprador y vendedor y la normativa general aplicada a la reserva de dominio aplicable a la compraventa de bienes inmuebles en virtud de establecer la vulnerabilidad para el comprador o la efectividad en resguardo de los derechos del mismo.



## ÍNDICE

	<b>Pág.</b>
Introducción.....	i

### CAPÍTULO I

1. Negocio jurídico .....	1
1.1 Evolución .....	1
1.2 Interpretación del negocio jurídico .....	6
1.3 Hecho jurídico, acto jurídico y negocio jurídico .....	9
1.3.1 Hecho jurídico .....	9
1.3.2 Acto jurídico .....	11
1.4 Definición de negocio jurídico .....	13
1.5 Formas de manifestación de voluntad del negocio jurídico .....	16
1.5.1 Voluntad .....	16
1.5.2 Manifestación de voluntad .....	17
1.5.3 Declaración expresa .....	17
1.5.4 Declaración tácita .....	17
1.5.5 Declaración presunta .....	18
1.5.6 Silencio .....	18
1.6 Clasificación de los negocios jurídicos .....	18
1.6.1 Unilaterales y bilaterales .....	18
1.6.2 Negocios jurídicos personales y patrimoniales .....	19
1.6.3 Negocios de atribución patrimonial y no atribuidos .....	19
1.6.4 Negocios a título oneroso y a título gratuito .....	20
1.6.5 Negocios intervivos y negocios mortis causa .....	21
1.6.6 Negocios solmenes y no solmenes .....	21
1.6.7 Negocios causales y abstractos .....	22

### CAPÍTULO II

2. El contrato .....	23
----------------------	----



	<b>Pág.</b>
2.1 Antecedentes .....	27
2.2 Concepto.....	28
2.3 Definición .....	30
2.3.1 Contrato y autonomía de la voluntad .....	32
2.3.2 Los principios de autonomía de la voluntad y de la libertad contractual ..	34
2.4 Naturaleza jurídica .....	37
2.5 Características .....	38
2.6 Regulación legal .....	39
2.7 Clasificación de los contratos .....	45

### **CAPÍTULO III**

3. La compraventa .....	47
3.1 Definición de compraventa .....	47
3.2 Antecedentes históricos .....	49
3.3 Características .....	54
3.3.1 En la ley .....	54
3.3.2 En la doctrina .....	54
3.4 Requisitos del contrato de compraventa .....	57
3.5 Regulación legal .....	57
3.6 Elementos .....	60
3.6.1 Personales .....	60
3.6.2 Reales .....	60
3.6.3 Formales .....	60
3.6.4 Esenciales .....	60
3.6.5 Capacidad .....	61
3.6.6 Consentimiento .....	61
3.6.7 Objeto lícito .....	61
3.7 Vicios del consentimiento .....	61
3.8 Modalidades de la compraventa .....	62



	<b>Pág.</b>
3.8.1 Compraventa por abonos con pacto o sin reserva de dominio.....	62
3.8.2 Compraventa de inmueble con garantía hipotecaria.....	64
3.8.3 Compraventa de fracción de inmueble.....	65
3.8.4 Compraventa con reserva de usufructo vitalicio.....	67
3.8.5 Pacto de rescisión.....	67
3.8.6 Pacto comisorio.....	68
3.8.7 Pacto de adición al día.....	68
3.8.8 Compraventa de derechos de posesión y posesorios.....	68

#### **CAPÍTULO IV**

4. El pacto de reserva de dominio.....	71
4.1. Efectos.....	76
4.2. Formas de Registro.....	77
4.3. Generalidades.....	78

#### **CAPÍTULO V**

5. La vulnerabilidad del comprador en la reserva de dominio, en la compraventa de bienes inmuebles en Guatemala.....	81
5.1 Los efectos y consecuencias del pacto con reserva de dominio.....	81
5.2 De la consumación del contrato.....	82
5.3 La titularidad del bien enajenado.....	83
5.4 Vulnerabilidad para el vendedor.....	87
<b>CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....</b>	<b>93</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>95</b>



## INTRODUCCIÓN

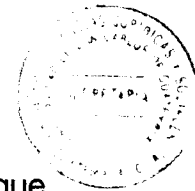
El presente trabajo se realizó en cuanto a la necesidad de adquirir, como la de vender, puede coincidir, con la falta de las posibilidades económicas que presenta la persona para comprar, ante ello también existe preocupación de asegurar los derechos del comprador de un inmueble, por ello se comenzó a utilizar el crédito y la venta a plazos pero se produjo un desequilibrio entre los dos contratantes de singulares proporciones, en perjuicio evidente del comprador que ha hecho imprescindible la acción reguladora del legislador.

Desde el punto de vista de la equidad, nada es más justo que sea el comprador, quien cargue con todos los riesgos de la cosa vendida, ya que es él quien, viene disfrutando y obteniendo provecho económico de la misma. En la venta con reserva de dominio, lo que hace el vendedor es justamente la propiedad, por lo tanto en este tipo de contratos, el solo consentimiento no opera la transmisión de la propiedad.

También, debe de considerarse los intereses de las partes, que pudieren concurrir en el tiempo que media entre la entrega del bien inmueble y el entero pago de su precio; que es riguroso desde un punto de vista técnico-jurídico y además es respetuoso con nuestro sistema legal transmisivo y las peculiaridades propias de las compraventas a plazos de bienes inmuebles; y que se ajusta perfectamente a la realidad socioeconómica de nuestros tiempos para resolver coherente y equitativamente los problemas prácticos que se suscitan.

Puedo señalar que con el presente trabajo se comprobó la hipótesis basada en la estipulación de reserva de dominio en compraventa de bien inmueble vulnera los derechos del comprador toda vez que la eficacia de la reserva gravita sobre la consumación del contrato lo cual afecta la utilización del bien por parte del comprador.



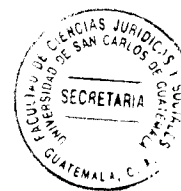


El objetivo principal fue el siguiente: Determinar cuáles son los tipos de contratos que pueden suplir jurídicamente al pacto con reserva de dominio en compraventa y de los cuales se resguarde de mejor manera los derechos del comprador.

La tesis se encuentra comprendida en cinco capítulos: En el capítulo primero, describo el negocio jurídico, antecedentes históricos y el fin primordial; en el segundo capítulo, desarrollo todo acerca del contrato; en el capítulo tercero, trato el tema de la compraventa; en el cuarto capítulo analizo acerca del pacto de reserva de dominio y por último el capítulo quinto, me refiero a la vulnerabilidad del comprador en la reserva de dominio, en la compraventa de bienes inmuebles en Guatemala.

En cuanto a la metodología, se utilizó el método analítico, que permite desplazar todo el conocimiento en partes, en relación a lo que establece la legislación nacional respecto a lo contenido en la doctrina, la realidad y las leyes. Asimismo, pude aplicar el método de la síntesis, para analizar separadamente los fenómenos objetos del estudio; para descubrir la esencia del problema o del fenómeno estudiado, en cuanto a las repercusiones que tiene el tema descrito y la necesidad de su adecuación jurídica legal. Dentro de la técnicas utilizadas en la realización de la investigación, apliqué las bibliográficas, documentales que permitió recopilar y seleccionar adecuadamente el material de referencia.

La presente investigación busca hacer énfasis en el grado de vulnerabilidad del comprador al hacer una compraventa con reserva de dominio, ya que es quien asume los riesgos al no realizar los pagos, por lo que es importante saber determinar los compromisos adquiridos en el contrato de compraventa con reserva de dominio.



## CAPÍTULO I

### 1. Negocio jurídico

Las fuentes romanas no pretender establecer expresamente formulada una doctrina del negocio jurídico. Urgidos como estaban los romanos de crear un derecho apto para satisfacer sus múltiples necesidades jurídicas, no podían detenerse a meditar sobre todas las cuestiones que implica un sistema o doctrina general del ordenamiento jurídico privado.

#### 1.1. Evolución

“Antes solo les interesaban a los juristas romanos los aspectos concretos de la vida jurídica. Contemplando las infinitas variedades de los hechos que se presentaban en la vida social, encontraron siempre la norma adecuada y una solución que estimaron justa. Estos fueron los méritos más relevantes de los juristas que vivieron en la Edad de Oro de la jurisprudencia romana. Después, en el período post – clásico y justiniano, aunque el derecho cesó de crearse de modo tan espléndido como en tiempos anteriores, recurriéndose a la recopilación y a la síntesis, tampoco se elevaron a las nociones que integran una doctrina del negocio jurídico propiamente dicho.

A pesar de estas afirmaciones que se hacen como una introducción al estudio de la teoría del negocio jurídico en relación con la legislación romana, no se puede dejar de



expresar en la creencia de la posibilidad de construir sobre los datos que proporcionan las fuentes romanas, una doctrina de esta clase, ajustada al espíritu de aquel pueblo.”<sup>1</sup>

El derecho comprende una serie de nociones previas perfectamente coordinadas en sistema, que si se estudian aparte se obtiene una mejor preparación para después comprender el alcance y significación de las diversas instituciones jurídicas.

El derecho no puede concebirse parcialmente, pues se hace necesario integrarlo con aportes emanados de la vida social a la cual rige, más los principios directivos que son los que le proporcionan unidad y carácter científico.

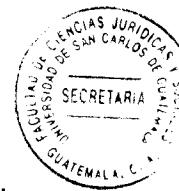
Al estudiar la esencia del negocio jurídico se observa como se le reconoce a la voluntad para poder crear relaciones jurídicas reconocidas por el Derecho. Los romanos, no definieron desde luego, el negocio jurídico, pero es posible construir como base de sus principios, una definición:

Se define negocio jurídico como: “la declaración de la voluntad individual en el orden privado reconocido por el derecho como apta para producir un resultado jurídico. Su elemento esencial como se deduce del concepto anterior, es la voluntad, pero siempre que se manifieste o exteriorice.”<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Rad Bruch, Eugenio. **Introducción a la filosofía del derecho**. Pág. 98.

<sup>2</sup> Muñoz, Nery Roberto. **Introducción al derecho notarial**. Pág. 23.



Concretando se puede señalar como elementos esenciales del negocio jurídico: a) La declaración de la voluntad; b) la capacidad del sujeto que declara su voluntad; c) la atribución por el ordenamiento jurídico a esa declaración de resultados jurídicos; d) y que el objeto refleje un interés, sea posible y lícito.

El objeto del acto jurídico debe reportar un interés, pues de lo contrario el derecho no lo sancionaría. Los romanos en este sentido establecieron que sin utilidad para alguna de las partes el acto era nulo. La licitud del objeto es natural que se exija, pues el derecho no puede amparar nada que sea inmoral o ilícito. La posibilidad del objeto está íntimamente relacionada con su existencia tanto física como jurídica.

El concepto de negocio jurídico, “construido sobre una voluntad necesaria y suficiente para producir efectos jurídicos, satisface simultáneamente y realiza, con esa simultaneidad, la igualdad formal del derecho, el interés del comerciante-comprador (la voluntad es suficiente para producir efectos jurídicos) y el interés del propietario-vendedor (la voluntad es necesaria para producirlos).”<sup>3</sup>

Sin embargo es evidente que esta filosofía que exalta la voluntad individual, la fuerza creadora de la voluntad, según la conocida expresión de Windscheid citado por el Dr. Vladimir Aguilar Guerra, “es en alguna medida una filosofía simulada, no sincera. La voluntad creadora, que la filosofía del negocio jurídico exalta, es la voluntad de la clase social que dirige el proceso histórico.”<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Aguilar Guerra, Vladimir. **Derecho romano**. Pág. 38.

<sup>4</sup> Aguilar Guerra, Vladimir. **Ob. Cit.** Pág. 99.



Oportuno es el comentario de Barcelona, “la batalla por la relevancia de la voluntad contractual no la han conducido la clase de los vendedores sino las clases de los adquirentes. Los posibles deudores siempre han luchado por limitar la libertad contractual, entendida como libertad de querer. Para el posible deudor es más conveniente que el vínculo nazca cuando concurre una serie de requisitos formales y reales, para los posibles acreedores o para las clases de los acreedores es más conveniente que de la simple promesa nazca el vínculo, nazca el efecto jurídico.”<sup>5</sup>

“Es preciso retroceder en el tiempo y llegar a los siglos XVIII y XIX a fin de establecer una elaboración sistemática del derecho privado. Especialmente, a la famosa escuela de los pandectistas alemanes le estaba reservada la tarea de crear una doctrina conscientemente formulada del negocio jurídico.

Esta gloria le cabe a los juristas alemanes del siglo XIX y, por ello, el Código germano se caracteriza y distingue de los demás por su carácter científico y por su técnica perfecta, considerándose como el producto más valioso de la ciencia jurídica en ese siglo de intensa renovación espiritual.”<sup>6</sup>

La declaración de voluntad en el Código Civil alemán de 1940, dedica un apartado a la declaración de voluntad, el cual precede del título relativo al contrato.

---

<sup>5</sup> Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Pág. 76.

<sup>6</sup> Puig Peña, Federico. **Ob. Cit.** Pág. 89



Cuarenta años luego de la codificación civil alemana se planteó por los codificadores del nuevo Código Civil Italiano el problema de permanecer fieles al antiguo modelo francés o de, siguiendo el ejemplo alemán, incluir entre las categorías del derecho privado la del negocio jurídico, elevándola a categoría ordenante de todo el ámbito de la autonomía privada, en relación de género a especie respecto del contrato, del matrimonio y del testamento.

El Código Civil guatemalteco, recoge la categoría del negocio jurídico, como una categoría ordenante de todo el ámbito de la autonomía privada. En este sentido, del Artículo 1251 al 1318 desarrolla la teoría general del negocio jurídico, comprendiendo en consecuencia todo lo relativo a sus elementos esenciales, formación del contrato, eficacia e ineficacia contractual. Es evidente que la teoría de la declaración de voluntad inspira la estructura de este concepto en nuestra sistemática jurídica. Lo que se justifica ya que el negocio jurídico, como instrumento de la libertad humana, tiene su raíz en la voluntad. Por lo que no podemos negar el papel de la declaración de voluntad, como elemento central del negocio jurídico y, también por ser su doctrina común a las declaraciones que afectan la relación de negocios.

Intentaré deslindar los conceptos de hecho jurídicos, acto jurídico y negocio jurídico, lo que me llevará directamente al negocio jurídico contractual o contrato. Los conceptos de hecho y acto jurídicos, dejan poco espacio para instituir frente a ellos el negocio jurídico el cual se encuentra íntimamente ligado a ellos. “El concepto de negocio jurídico



es en el medio académico y profesional de Guatemala uno de las más incomprendidos y preteridos (olvidado) entre las instituciones del derecho civil.”<sup>7</sup>

## 1.2. Interpretación del negocio jurídico

Es sabido que los romanos fueron maestros en la interpretación, en determinar cuál era la *lex specialis* del caso concreto, el *ius*. Esa interpretación se dio tanto respecto de la ley y del edicto, que quizá sea la más importante, pero también respecto de los actos jurídicos, porque muchas veces fue necesario precisar el sentido y alcance.

“El problema no existía respecto de los negocios formales en los que la declaración de voluntad debía hacerse observando determinada solemnidad, puesto que lo único que cabía era verificar la observancia ritual de la forma. La forma presuponía la voluntad y como ésta sólo podía emitirse mediante aquella, no cabía la posibilidad de averiguar qué quiso decirse, menos aún por qué.”<sup>8</sup>

Con la aparición y desarrollo de los negocios no formales, se incrementó la necesidad de interpretar el negocio para encontrar el verdadero sentido de la voluntad declarada. Sobre esto no existieron reglas fijas y la labor interpretativa osciló entre dar prioridad a las palabras (*verba*) o a la intención (*voluntas*), haciendo una interpretación literal o subjetiva, respectivamente.

---

<sup>7</sup> González, Carlos Emérito. **Derecho notarial**. Pág. 71.

<sup>8</sup> González, Carlos Emérito. **Ob. Cit.** Pág. 102.

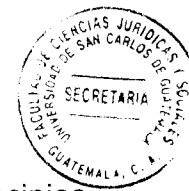
La interpretación debe tratar de establecer con precisión esa voluntad. Por tanto, serán importantes las palabras empleadas, pero el elemento decisivo será la voluntad; la interpretación objetiva (la que tiene en cuenta las palabras en su sentido propio según el negocio de que se trata) deberá ser complementada decisivamente por la subjetiva.

En otro orden de ideas se puede interpretar el concepto de negocio jurídico como: acción o efecto de interpretación, esta es, declaración, explicación o aclaración del sentido de una cosa o de un texto incompleto, oscuro o dudoso. La oscuridad, la duda o la laguna legal puede encontrarse en las palabras o en el espíritu de las normas positivas, en los contratos, en los hechos, en las demandas, en las sentencias, en cualquiera de los actos o de las relaciones jurídicas; de ahí la amplitud y variedad de la interpretación, para aclarar la situación real o la voluntad verdadera, que por ello mismo se considera a veces separadas e inmediatas a ésta.

De conformidad con la legislación guatemalteca la interpretación es: El Artículo 11 de la Ley del Organismo Judicial de Guatemala establece: ...El conjunto de una ley servirá para ilustrar e interpretar el contenido de cada una de sus partes; pero los pasajes oscuros de la misma, se podrán aclarar, atendiendo el orden siguiente:

- 1º. Al espíritu de la misma;
- 2º. A la historia fidedigna de su institución;
- 3º. A las disposiciones de otras leyes sobre casos análogos; y
- 4º. Al modo que aparezca más conforme a la equidad y a los principios generales del derecho.





El Artículo 669 del Código de Comercio de Guatemala, preceptúa: (principios filosóficos). Las obligaciones y contratos mercantiles se interpretarán, ejecutarán, de conformidad con los principios de verdad sabida y buena fe guardada, a manera de conservar y proteger las rectas y honorables intenciones y deseos de los contratantes, sin limitar con interpretación arbitraria sus efectos naturales.

En el Código Civil de Guatemala se aborda un capítulo a la interpretación del contrato así: Artículo 1593, "...Si las palabras fueren diferentes o contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas"; Artículo 1594, "no deberán entenderse comprendidos en él, cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar", por muy generales que sean los términos; Artículo 1595, "las frases y palabras que puedan interpretarse en diverso sentido, deben entenderse en aquel que sea más conforme con la materia del contrato"; Artículo 1596, "...deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto, según la naturaleza del contrato"; Artículo 1597, "...debe prevalecer la cláusula o las cláusulas que sean más conformes con la naturaleza del contrato y con la intención de las partes" en el caso que hayan dos o más cláusulas se contradigan entre sí, de tal manera que sea imposible su coexistencia.

Según el Artículo 1598, del mismo precepto legal "las cláusulas de los contratos se interpretarán las unas por las otras, atribuyendo a las dudas el sentido que resulte del conjunto de todas"; Artículo 1599, "las cláusulas ambiguas se interpretarán con arreglo a lo que el uso y la costumbre determinan en el lugar en que el contrato se haya otorgado"; Artículo 1600, "las cláusulas oscuras, ambiguas o contradictorias de un

contrato, insertas en modelos o formularios preparados de antemano por uno de los contratantes, se interpretarán en favor del otro contratante”; Artículo 1601, “cuando en un contrato se ha expresado un caso para explicar la obligación, no se entenderá que se quiso restringir toda la obligación a este caso solamente, excluyendo los otros a que naturalmente se extienda”; Artículo 1602, “si una duda no puede resolverse por los medios indicados debe decidirse en favor del obligado”; Artículo 1603, “tratándose de una obligación, debe estarse, en caso de duda, más por la negativa que por la afirmativa, y viceversa, si se trata de una liberación”; Artículo 1604, “cuando por los términos en que está concebido el contrato, no pueda conocerse la intención o voluntad de los contratantes sobre el objeto principal, la obligación carece de valor”.

### **1.3. Hecho jurídico, acto jurídico y negocio jurídico**

#### **1.3.1. Hecho jurídico**

“Son los fenómenos o sucesos intrínseca y absolutamente naturales, ajenos totalmente a la determinación o acción humana y que, no obstante, tienen importantes consecuencias jurídicas en la vida y en el patrimonio de las personas.”<sup>9</sup>

Se da el nombre de hecho jurídico a cualquier fenómeno natural o humano que produce un efecto jurídico. Este puede consistir en la adquisición, modificación o pérdida de un derecho, de ahí, que todos aquellos sucesos extraños al derecho son hechos simples. Hecho jurídico, es, pues, aquel “fenómeno natural o del hombre que realiza la hipótesis normativa para que se produzcan las consecuencias de derecho”.

---

<sup>9</sup> Gattari, Carlos Nicolás. **Manual de derecho notarial**. Pág 56.

Los hechos jurídicos son acontecimientos en virtud de los cuales las relaciones de derecho nacen y terminan, en opinión de Castán es “todo suceso o fenómeno acaecido en la realidad. Si ese fenómeno lleva aparejada como consecuencia la producción de un efecto jurídico, la calificamos de hecho jurídico.”<sup>10</sup>

Por consiguiente, por su origen, pueden ser naturales o humanos. Los primeros son aquellos fenómenos originados por la naturaleza, o hechos inexorables o fatales, en cuya producción no interviene en absoluto la voluntad humana (muerte, nacimiento, enfermedad, mutación de cauce, formación de isla, terremoto, etc.). En virtud de tales acontecimientos se producen efectos jurídicos, conductas que transforman la realidad y que son producto de la naturaleza o resultado de la actividad del hombre.

De tal naturaleza, los hechos jurídicos según el Código Civil son:

- 1.- La minoría de edad y la enfermedad, cuando determinan la incapacidad de la persona Artículos 8 y 9.
- 2.- La muerte. Artículo 918.
- 3.- Las aguas pluviales. Artículo 580
- 4.- Los nacimientos de agua. Artículo 580
- 5.- Las lagunas naturales. Artículo 580
- 6.- Las accesiones ocasionadas por las aguas: cauces abandonados, avulsión, formación de islas y aluvión. Artículos 675, 676, 678 y 679.

---

<sup>10</sup> Castán, Manuel. **Derecho notarial**. Pág. 124.

Los hechos jurídicos humanos a su vez pueden ser: “voluntarios o involuntarios. Los hechos jurídicos voluntarios se llaman también actos humanos, actos jurídicos en sentido amplio o simplemente actos jurídicos. Un hecho jurídico puede ser un acontecimiento natural, absolutamente independiente de la voluntad del hombre. Puede ser que haya una intervención del hombre, pero que la voluntariedad de dicha intervención sea jurídicamente irrelevante, la cual vendría aparejada de un hecho natural.”<sup>11</sup>

El hecho jurídico puede ser un hecho humano, es el supuesto en que la constitución, la modificación o extinción de una relación jurídica se produce solo como efecto de una conducta voluntaria y consciente del hombre.

En cambio el acto jurídico constituye declaraciones de voluntad relativas a la formación, modificación o extinción de una relación jurídica. No se liga a la sola voluntariedad del comportamiento humano, sino al posterior requisito de la llamada voluntad de los efectos.

### **1.3.2. Acto jurídico**

El derecho romano, admitió desde el principio el delito y al contrato como fuentes de obligaciones civiles. Pero Gayo primero y Justiniano después, dijeron que había además otras varias fuentes, parecidas unas al delito y semejantes otras al contrato, lo cual dio lugar muchos años después a las discutidas figuras del cuasidelito (el delito

---

<sup>11</sup> Cabanellas, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Pág. 87.



culposo) y del cuasicontrato (actos lícitos sin convenio, regulados actualmente en el Código Civil).

Puig Peña define los cuasicontratos, cuya denominación y arbitraria agrupación no comparte, como “aquellos hechos unilaterales por los cuales puede resultar obligado su autor, aun obrando rectamente y sin consentimiento de la otra parte, que resulta acreedora.”<sup>12</sup>

El acto, -en sentido jurídico- supone un hecho humano producido por voluntad consciente y exteriorizada. Cuando el acto produce, conforme a las disposiciones del derecho objetivo, un efecto jurídico, es llamado el acto jurídico. Este es estrictamente el resultado de la conducta del hombre; pero no de cualquier conducta, sino de aquella que intencionalmente ha querido y buscado la realización de consecuencias jurídicas que se dan. Artículo 1517 del Código Civil de Guatemala.

Los actos jurídicos son, pues, las conductas o manifestaciones de voluntad en las que su autor quiere ciertos resultados fácticos, meramente de hecho. No busca deliberadamente determinados efectos jurídicos, pero éstos se producen por estar de antemano establecidos en la norma legal para el caso de que alguien, actuando de manera consciente y libre, los provoque con su comportamiento. Es decir, no se quiso el resultado jurídico, pero sí fue querida la conducta de la cual dicho resultado es efecto inevitable previsto por la ley. Dichos resultados se traducen unas veces en exigencias legales para preservar la equidad de las relaciones humanas (por ejemplo, la obligación de devolución a cargo de quien recibió el pago indebido).

---

<sup>12</sup> Puig Peña, Federico. **Ob. Cit.** Pág. 66.



Los actos jurídicos pueden ser:

1.- Lícitos.

2.- Ilícitos. Estos últimos son, a su vez: a) Culposos: son los constituidos por manifestaciones de voluntad o conductas inicialmente compatibles con la ley (es decir, lícitas), pero cuya ejecución descuidada, temeraria o carente de pericia, origina responsabilidades civiles de resarcimiento de daños y perjuicios. b) Dolosos: son las manifestaciones de voluntad o conductas en las que el agente causa intencionalmente un daño o transgrede deliberadamente la norma legal. De esa naturaleza son:

a. El abuso de derecho. Artículo 1653 y 1654 del Código Civil.

b. La recepción de mala fe del pago indebido.

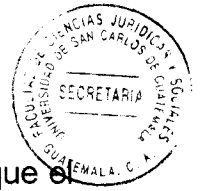
c. Los delitos y las faltas intencionales.

En el acto jurídico su autor no busca deliberadamente las consecuencias de derecho; y que dichos actos jurídicos pueden ser lícitos o ilícitos, es decir, que el contenido de las consecuencias del acto jurídico, lo determina exclusivamente la ley.

Por el contrario, el contenido de las consecuencias del negocio jurídico, lo determina la voluntad de la persona o las personas que lo celebran, desde luego sin lesionar o transgredir la ley.

#### **1.4. Definición de negocio jurídico**

Como primer punto, cabe decir, que el derecho, constituye un universo de normas que las normas son enunciados lingüísticos que expresan voluntad de una o varias



personas cuyo contenido son mandatos, prohibiciones o permisos. Lo normal es que el Derecho encuentre su aplicación en la propia vida social de los hombres.

El acto jurídico, según el resultado operado en relación con el comportamiento de la voluntad dirigida a producirlo, puede ser lícito o ilícito. El acto jurídico lícito es lo que modernamente recibe el nombre de negocio jurídico; el acto jurídico ilícito constituye el delito.

Negocio jurídico “es el acto del hombre encaminado a lograr fines lícitos y por ello encuentra la tutela de la ley.”<sup>13</sup>

Contrariamente, delito es el acto voluntario que lesiona un interés o derecho ajeno y por tal razón la ley castiga a su autor con una pena.

Para el negocio jurídico los autores han ensayado distintas definiciones que en el fondo coinciden en su formulación.

Se entiende que el negocio jurídico “es la manifestación libre y consciente de la voluntad dirigida a lograr fines determinados reconocidos y protegidos por el ordenamiento jurídico.”<sup>14</sup>

Según BETTI, citado por el doctor Vladimir Aguilar, el negocio jurídico puede definirse como “declaración de voluntad creadora de efectos jurídicos”. Este autor parte del

<sup>13</sup> Diccionario de la lengua española. **Real Academia Española**. Pág. 123.

<sup>14</sup> Barrios Osorio, Omar Ricardo. **Derecho e informática, aspectos fundamentales**. Pág. 26.

concepto de autonomía privada entendida como poder de autorregulación de los propios intereses, reconocidos por el derecho para constituir, modificar o extinguir relaciones jurídicas entre privados: el negocio jurídico es entonces, acto de autonomía privada, acto de autorregulación de intereses privados; el cual tiene naturaleza preceptiva y se manifiesta a través de una declaración o de un comportamiento, los cuales son normas y no manifestaciones del querer interno.

De Castro, concibe al negocio jurídico de la siguiente forma: “la declaración o acuerdo de voluntades, con que los particulares se proponen conseguir un resultado, que el Derecho estima digno de su especial tutela, sea en base sólo a dicha declaración o acuerdo, sea completado con otros hechos o actos”.

El civilista español Diez Picazo, sostiene “el negocio jurídico es un acto de autonomía privada que reglamenta para sus autores han determinado relación o una determinada situación jurídica. El efecto inmediato de todo negocio jurídico consiste en constituir, modificar o extinguir entre las partes una relación o una situación jurídica y establecer la regla de conducta o el precepto por el cual deben regirse los recíprocos derechos y obligaciones que en virtud de esta relación recaen sobre las partes.”<sup>15</sup>

Es todo acto o actividad que presenta algún interés, utilidad o importancia para el Derecho y es regulado por sus normas. En realidad la expresión es una innovación, de importación germánica tal vez, para sustituir el nombre más clásico -o anticuado para los innovadores-, de acto jurídico preferido en Francia.

---

<sup>15</sup> Diez Picazo. **El derecho**. Pág. 203.





El tratadista Castán, define el negocio jurídico como “acto integrado por una o varias declaraciones de voluntad privada, dirigidas a la producción de un determinado efecto jurídico y a las que el Derecho objetivo reconoce como base del mismo, cumplidos los requisitos dentro de los límites que el propio ordenamiento establece.”<sup>16</sup>

Para Windcheid, constituye la “declaración de voluntad de una persona, en virtud de la cual quien la hace se propone crear, modificar o extinguir un derecho o una relación jurídica.”<sup>17</sup>

## **1.5. Formas de manifestación de voluntad del negocio jurídico**

### **1.5.1 Voluntad**

Es el nervio esencial del negocio jurídico, sin el cual el negocio no puede tener vida ni producir efectos; es su elemento básico y primario. Para que la voluntad sea base del negocio se necesita: a) que la persona pueda actualizarla de manera racional y consciente; b) que no exista circunstancia o vicio que excluya o disminuya aquella cualidad; c) que sea manifestada o exteriorizada oportunamente (trascender el pensamiento de sí mismo y volverse expresión objetiva, dotada de vida propia perceptible en el mundo social) (es lo que se da en llamar sustantividad) y, d) que exista concordancia entre la voluntad real (Artículo 1593 del Código Civil) y la declarada (Artículo 1593, Código Civil, párrafo 2).

<sup>16</sup> Castán, Manuel. **El negocio jurídico**. Pág. 43.

<sup>17</sup> Windcheid, Juan. **El negocio jurídico**. Pág. 50.

Es además condición indispensable que la persona tenga capacidad para celebrar el negocio concreto (capacidad negocial). Ejemplo, para hacer y recibir donaciones, para comprar, para vender, para testar, etc.

### **1.5.2. Manifestación de voluntad**

La necesaria exteriorización del propósito de realizar un negocio jurídico. El derecho admite todos aquellos modos de manifestación que según el uso y la costumbre son medios idóneos para hacer cognoscible la voluntad (palabras, escritos y hechos).

### **1.5.3. Declaración expresa**

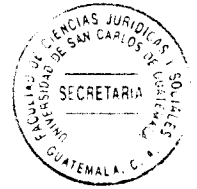
Se exterioriza mediante la palabra oral o escrita o signos equivalentes que revelen la voluntad en la forma explícita y directa sin ayuda de circunstancias concurrentes.

Artículo 1252, Código Civil.

### **1.5.4. Declaración tácita**

Se produce por la realización de ciertos actos de los que se deduce la conducta o comportamiento de una persona de manera unívoca, es decir, que no ofrezca posibilidad de diversas interpretaciones. Se les da el nombre de hechos concluyentes.

Artículo 1252, Código Civil.



### **1.5.5. Declaración presunta**

La ley prescribe que una cierta conducta se considere por vía de deducción directa y necesaria como declaración de voluntad en determinado sentido (dejar transcurrir plazo para repudio de herencia, se presume aceptada). Artículo 1252, Código Civil.

### **1.5.6. Silencio**

Para unos no se puede considerar como declaración de voluntad. El silencio es por naturaleza propia, hecho negativo. Otros, el silencio actúa como declaración de voluntad en todo supuesto. Postura intermedia: quien calla pudiendo y debiendo hablar, se entiende que consciente. Posición de Valverde: seguido por Puig Peña: solo puede ser interpretado como voluntad si la ley, la voluntad u otra fuente de derecho así lo declaran en determinados actos. Artículo 1253, Código Civil.

## **1.6. Clasificación de los negocios jurídicos**

### **1.6.1. Unilaterales y bilaterales**

Según el número de declaraciones de voluntad que contiene el negocio y su proceso formativo se distinguen:

Llamase unilateral al negocio jurídico puesto en existencia por la voluntad de un solo sujeto, como sucede, con el testamento, la aceptación de herencia, la emancipación. Es

bilateral el creado por las voluntades de dos sujetos en sentido contrapuesto, en cuanto venidas a concierto, es decir, a acuerdo -consensus-, como la compraventa, la adopción, el matrimonio.

Los unilaterales pueden ser: Recepticios, que es el dirigido aun determinado destinatario: despido, aviso, etc. y No Recepticio, su eficacia no depende del hecho de que vaya dirigido a un destinatario determinado: testamento, promesa al público.

### **1.6.2. Negocios jurídicos personales y patrimoniales**

Según cuál sea el objeto o contenido sobre el que versan: negocios relativos al derecho de personas, se refieren a relaciones jurídicas familiares por ejemplo: matrimonio, divorcio, adopción, reconocimiento de hijo; Negocios relativos al derecho patrimonial, como su nombre lo indica se refieren a relaciones jurídicas patrimoniales, entre los que cabe distinguir los de disposición, que entrañan una alteración económica en el patrimonio de una persona, como la transmisión de la propiedad o la constitución de servidumbres o hipotecas, de los negocios obligacionales, que tienen el efecto de engendrar derechos personales de un individuo frente a otro, como un contrato de compraventa y negocios relativos al derecho sucesorio, por ejemplo, el testamento.

### **1.6.3. Negocios de atribución patrimonial y no atribuidos**

“Son de atribución, aquellos mediante los cuales una persona enriquece el patrimonio de otra, mediante el ingreso en el mismo de un nuevo derecho o mediante la supresión

de un gravamen que pasare sobre ella. Ejemplos, compraventa, condonación de una deuda, concesión de un derecho de usufructo o la renuncia del mismo.”<sup>18</sup>

No atributivos, son los que no hacen ingresar derecho alguno en el patrimonio de otro. Ejemplo, otorgamiento de un poder.

#### **1.6.4. Negocios a título oneroso y a título gratuito**

Los primeros importan la adquisición de un derecho o de una ventaja económica mediante una contrapartida. Se trata, en todo caso, de un cambio de prestaciones, de un recíproco desprendimiento patrimonial, como ocurre, con la compraventa. En los negocios gratuitos, la adquisición se verifica sin una pérdida correspondiente, como en la donación. Dígase también que los negocios onerosos son aquellos en que la parte que adquiere un derecho suministra a su vez a la otra una contraprestación, como ocurre en la venta, en tanto que en los negocios jurídicos gratuitos o lucrativos la adquisición se produce sin que exista contraprestación, por lo cual hay enriquecimiento de una persona por el acto de otra, como acaece en la donación.

“Los negocios jurídicos de atribución patrimonial son onerosos o gratuitos según que ésta se realice con o sin sacrificio por el adquirente; es decir, que vaya o no acompañada de una contraprestación a cambio. Ejemplos de negocios a títulos gratuitos: el mutuo sin interés, el comodato. Ejemplos de negocios a título oneroso: la compraventa, el arrendamiento, etc.”<sup>19</sup>

<sup>18</sup> Giménez Arnau, Enrique. **Introducción al derecho notarial**. Pág. 94.

<sup>19</sup> Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. **Derecho notarial**. Pág. 161.



### **1.6.5. Negocios intervivos y negocios mortis causa**

Atendiendo a si los efectos del negocio se van a producir en vida de los otorgantes o si dependen del fallecimiento del autor, se clasifican en inter vivos, como el contrato, y en mortis causa como el testamento.

Negocios mortis causa son aquellos que tienen por objeto regular el destino del patrimonio o de particulares bienes después de la muerte del disponente. De modo contrario, los negocios inter vivos gozan de eficacia en vida de ambas partes.

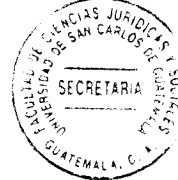
### **1.6.6. Negocios solemnes y no solemnes**

“Son aquellos negocios respecto de los cuales está prescrita por el ordenamiento jurídico, la observancia de una forma precisa y taxativa. No formales o no solemnes son los negocios en los que la manifestación de voluntad puede tener lugar de cualquier modo. En el ámbito del ius civile, todos los negocios están dominados por el imperativo de la forma. El principio de la libertad formal o, si se quiere, el de la no exigencia de una forma determinada y rigurosa, encuentra su reconocimiento en las corrientes del ius honorarium y del ius gentium.”<sup>20</sup>

Otra clasificación distingue los negocios formales de los no formales. Los primeros son aquellos respecto de los cuales la ley prescribe a las partes el cumplimiento de ciertas formalidades para expresar su voluntad, de tal manera su inobservancia hace que el

---

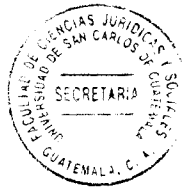
<sup>20</sup> Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. **Ob. Cit.** Pág. 169.



negocio no exista. La forma tiene en esta clase de negocios valor constitutivo. Negocios no formales son aquellos en los que las partes pueden expresar su voluntad de cualquier manera, siempre que resulte clara y manifiesta.

### **1.6.7. Negocios causales y abstractos**

En los negocios causales, el fin práctico que, de modo inmediato, persiguen las partes, se unimisma con el negocio, dotando a éste de una estructura y de una función uniforme. El negocio -compraventa- es inseparable del fin práctico que se sustancia en el cambio de cosa por precio. Este fin práctico, que técnicamente se llama -causa-, no aparece en los negocios abstractos. Tal no significa, sin embargo, que no exista, sino que se prescinde de su inmediata consideración, habida cuenta de que el acto sirve a varios fines. El negocio causal no produce efecto alguno cuanto resulte probada la ilicitud del fin o su propia falta; el negocio abstracto, en iguales circunstancias, es llevado a sus últimas consecuencias, si bien sea dable neutralizar o paralizar con remedios particulares sus efectos.



## CAPÍTULO II

### 2. El contrato

En el ordenamiento jurídico guatemalteco es contemplado como un acuerdo de voluntades. El derecho es el reino del contrato, de manera que donde acaba el contrato acaba también el derecho y comienza el reino de la arbitrariedad y de la fuerza. Las limitaciones a la libertad de contratar serán consideradas como atentados a la libertad de la persona.

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

“Ocurre, con el concepto de contrato, lo que algunas de las ideas más fundamentales del derecho que, no obstante su aparente sencillez, encierran, sin embargo, una gran complejidad para lograrlas. Y es que, en realidad, para formarnos una idea exacta del contrato, es necesario situarnos en las principales fases de su evolución jurídica; pues no es lo mismo el concepto de esta figura en el mundo romano, por ejemplo, que el que se tenía en la época liberal, y el que supone hoy en día.”<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Puig Peña, Federico. **Ob. Cit.** Pág. 329.



“Como se sabe el individualismo, es una doctrina económica, política y filosófica, que considera al individuo como el eje central de su reflexión, desplazando los valores de solidaridad, bienestar común y solidaridad; doctrina económica impregnada de un liberalismo, extendiendo cada vez más la creencia en la libertad esencial del hombre, fundamentada en la no intervención del Estado en la actividad económica dejando a las leyes del mercado regularse en sus leyes naturales. En ese momento histórico, nada de extraño tiene que el contrato fuera el instrumento adecuado para elaborar toda clase de instituciones jurídicas, incluso el Estado por medio del contrato social de Rosseau...”

Prescindiendo de los tiempos anteriores al derecho de Roma, -en los que el contrato solo se manifiesta como una solución pacífica al casus belli provocado por el delito- y concretándose al mundo jurídico al Pueblo Rey, se observa que el contrato, en ese derecho, tiene una significación especial, referida a aquellos supuestos en los que el acuerdo de voluntades podía producir plena obligatoriedad. Sabido es, en efecto, que la mera convención o pacto (pactum convenio) era sólo el simple acuerdo, que por si solo no genera acción ni vínculo obligatorio. Para que esta convención se transformase en contractus era necesaria una causa civil.”<sup>22</sup>

Demasiado prolijo resulta aquí, esbozar todas las distintas fases evolutivas del concepto del contrato en el derecho romano; por lo que, se retoma su evolución a partir de la época liberal; época, en la que variables distintas de tipo doctrina y político, se llega a la estructuración de un concepto del contrato revestido por la obligatoriedad y fuerza vinculante del contrato, características surgidas del acuerdo de voluntades de las

---

<sup>22</sup> Ibid. Pág. 325.

partes en el ejercicio de la autonomía de su voluntad. Al respecto, el Doctor Vladimir Osman Aguilar Guerra, expone: "Una primera aproximación al concepto de contrato puede hacerse partiendo de los datos más inmediatos del derecho positivo. El Artículo 1517 del Código Civil, refiere de la existencia del contrato desde que dos o más personas consienten en crear, modificar o extinguir una prestación. De esta forma, el contrato sería el acuerdo de voluntades generador de obligaciones entre las partes, es decir, el contrato aparece por la conjugación de los consentimientos de dos o más personas con la finalidad de ser fuente de obligaciones entre ellas."<sup>23</sup>

De acuerdo a lo anteriormente citado, no todo acuerdo de voluntades genera por sí mismas obligaciones jurídicamente exigibles, ya que las personas en sus distintas relaciones de convivencia social hacen una serie de entre tramas, de carácter convencional, sin interés jurídico ni patrimonial y estas convenciones o acuerdos indudablemente no generan obligatoriedad ni dan acción de exigibilidad de forma coercitiva.

Al respecto, Díez Picazo, citado por Vladimir Osman Aguilar Guerra, dice: "Contrato es todo acuerdo de voluntades por medio del cual los interesados se obligan. El contrato así concebido se convertirá en la institución central, en la piedra angular, no solo del Derecho Civil, sino de todo el ordenamiento jurídico. El ordenamiento jurídico es contemplado desde esta perspectiva como una trama o una urdimbre de contratos que los particulares celebran. El derecho, es el reino del contrato, de manera que donde acaba el contrato acaba también el derecho y comienza el reino de la arbitrariedad y de

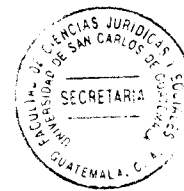
---

<sup>23</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman. **El negocio jurídico**. Pág. 129.

la fuerza. Las limitaciones a la libertad de contratar serán consideradas como atentados a la libertad de la persona”.

Evidentemente, el contrato, es una institución jurídica de mucha importancia y necesaria para la seguridad de las personas en sus relaciones de interés económico y patrimonial, pero al parecer lo expresado por el autor citado, responde a una ideología económica extremadamente liberal e individualista, fundada en la libertad absoluta de las personas, sin ninguna ligación legal ni moral a la autonomía de la voluntad de los particulares y con esta concepción del contrato, sería reconocer el imperio sin límite del arbitrio individual; ésta concepción responde a presupuestos de una economía liberal fundamentada en el principio de dejar hacer, dejar pasar y en la creencia de que las partes al contratar, lo hacen en igualdad de condiciones, lo cual no es cierto, en la mayoría de casos, por eso la idea del contrato en el momento dominante de la doctrina liberal, ha sufrido una crisis, intentado modificar las paredes maestras del edificio contractual.

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



## 2.1. Antecedentes

"Originalmente, la voz contractus no parece haber poseído un preciso significado técnico jurídico. Etimológicamente contractus es el participio pasivo del verbo contrajere, por lo cual designa genéricamente lo contraído. Lo contraído es un negocio o una obligación. Contractus es, aquella situación que da origen a ese especial vinculum iuris en que la obligatio consiste".

Es aconsejable realizar un breve esbozo histórico que sirva para esclarecer cuál ha sido la respuesta a un problema que, como problema jurídico que es, se plantea en términos empíricos y no en términos metafísicos. La cuestión es: prometida cosa o servicio por una persona, bien a cambio de otra cosa u otro servicio, bien a cambio de nada.

En los orígenes de la cultura jurídica, propia y actual (lo que significa no ir más allá del derecho romano) la solución a los anteriores problemas iba íntimamente ligada a la observancia de una forma, compuesta de ritos; es la ceremonia lo que confiere a la promesa o al entrecruzamiento de promesas el valor de la certeza y la seguridad que les da la posibilidad de ser jurídicamente exigidas, y sólo por ello, vinculantes. Tal era el sentido de la stipulatio romana: sólo la utilización de cierta verba hacía nacer la obligatio.

## 2.2. Concepto

“Etimológicamente deriva del latín contractus, que deriva a su vez de contrahere, que significa reunir, lograr concertar. El contrato en su significación semántica es el pacto o convenio entre las partes sobre materia o cosa determinada y cuyo cumplimiento pueden ser compelidas. Es un acto por el cual una persona natural o jurídica se obliga a dar, hacer o no hacer una cosa.”<sup>24</sup>

El contrato es aquel acuerdo de voluntades, anteriormente divergentes, por virtud del cual las partes dan vida, modifican o extinguen una relación jurídica de carácter patrimonial. “Colín y Capitant, dicen que el contrato es el acuerdo de dos o más voluntades, dirigidas a producir efectos jurídicos”.

"El contrato es el negocio jurídico por excelencia, es decir, el contrato es el negocio jurídico por antonomasia, hasta el punto de haberse pensado la construcción de esta categoría tomando el contrato como modelo. Cuando los grandes padres de la pandectística (Netterbladt, Heisse o Thibaut) comienzan a hacer realidad el viejo sueño iusnaturalista de las declaraciones de voluntad obligatorias, tienen muy presente que la nueva figura, el negocio jurídico, sustituirá con ventaja el lugar que ocupó el acto jurídico en las enseñanzas de la ilustración. Con todo, el negocio jurídico hubiera sido tan sólo una docta lucubración si no fuera porque detrás de él, para darle consistencia, se encuentra la institución perenne y luminosa del contrato".

---

<sup>24</sup> Cabanellas, Guillermo. **Ob. Cit.** Pág. 186.

Corresponde a Kelsen el mérito de haber establecido la distinción entre el contrato como acto y el contrato como norma. La palabra contrato encierra un equívoco, pues se refiere tanto al acto que los contratos realizan como el resultado normativo o reglamentario que con ese acto se produce. Desde el primer punto de vista, el contrato se nos aparece como un acto jurídico, como una acción de los interesados a la que el ordenamiento atribuye unos determinados efectos jurídicos. Desde el segundo punto de vista, el contrato se nos aparece como un precepto o una regla de conducta contractual, como una determinada ordenación a la cual las partes someten su propia conducta.

En efecto, la mera voluntad de las partes no genera por sí sola obligaciones jurídicamente exigibles. Aunque una visión apegada a ciertas concepciones éticas vea en el contrato la proyección de la fidelidad a la palabra dada, el deber de cumplir lo que previamente como deber se ha asumido, dando a la voluntad manifestada en un consenso entre dos o más personas fuerza eficiente para exigirse jurídicamente el cumplimiento de lo pactado (es decir, recurriendo, se llega el caso, a los medios que el aparato del estado proporciona para los supuestos de incumplimiento de las obligaciones, y muy especial los medios que son competencia del poder judicial), tal idea pertenece a la fase final de la evolución del concepto de contrato, tal como hoy se entiende, y ni siquiera es enteramente exacta si se entiende que la fuerza eficiente de la voluntad a que antes se refiere, tiene voluntad por sí sola, sin más aditamentos ni requisitos.

Se considera que el contrato es un acuerdo entre dos o más personas, por medio del cual se derivan derechos y obligaciones de cumplimiento forzoso, los cuales quedan

contenidos en un contrato de carácter público o privado, con la intervención de un notario que da fe de las actuaciones que se derivan de la voluntad de los intervinientes quedando escritas en ese instrumento.

El Código Civil guatemalteco establece en el Artículo 1517: “Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación”. La obligación es el vínculo jurídico por el cual una persona es constreñida hacia otra a dar, a hacer o a no hacer alguna cosa.

### **2.3. Definición**

El origen del contrato proviene de Roma, el mismo ha evolucionado hasta nuestra época y hoy en día tiene una práctica constante. Aunque algunos autores afirman que la figura jurídica actual tiene poco de común con la original. Al contrato Manuel Ossorio lo define como: “el pacto o convenio entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas. Expresando que en una definición jurídica, se dice que hay contrato cuando dos o más personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntades comunes destinadas a reglar sus derechos”.

Capitant lo define como un acuerdo de voluntades, entre dos o más personas con el objeto de crear entre ellas vínculos de obligaciones; y también documento escrito destinado a probar su convención. Los contratos han de ser celebrados entre las personas capaces y no han de referirse a cuestiones prohibidas, contrarias a la moral o

a las buenas costumbres. Los contratos lícitos obligan a las partes contratantes en iguales términos que la ley.

Por su parte Cabanellas, se refiere a lo que Aubry y Rau, expresaron sobre el mismo, "como el acuerdo de dos o más personas sobre un objeto de interés jurídico y el contrato constituye una especie particular de convención, cuyo carácter propio consiste en ser productor de obligaciones".

La adecuación a la ley y a las buenas costumbres radica en que las voluntades deben recaer sobre un objeto lícito y que no contravenga disposiciones legales prohibitivas o de interés público.

Es generalmente consensual y excepcionalmente formal debido a que no en todos los casos se exige la formalidad, pero sí que se éste de acuerdo con la cosa y el precio.

Sirve para la creación y transmisión, como también para la modificación y extinción de las obligaciones. Finalmente al indicar que es contentivo de obligaciones y derechos de contenido patrimonial, es debido a que ha llegado a la conclusión que el contrato de manera directa o indirecta siempre tiene contenido patrimonial.

Una primera aproximación al concepto de contrato puede hacerse partiendo de los datos más inmediatos del derecho positivo. El Artículo 1517 del Código Civil se refiere a la existencia del contrato desde que dos o más personas consienten en crear, modificar o extinguir una prestación. De esta forma, el contrato sería el acuerdo de voluntades



generador de obligaciones entre las partes, es decir, el contrato aparece por la conjunción de los consentimientos de dos o más personas con la finalidad de ser fuente de obligaciones entre ellas. Como afirma el civilista López y López, citado por Aguilar Guerra, "tal definición sólo es exacta si se la coloca en el centro de un más amplio contexto histórico, normativo y sistemático, e identifica tan sólo el aspecto más nuclear de la figura, tanto en su significado técnico, como en su significado institucional. Ello es así, porque: a) el puro acuerdo de voluntades no es por sí solo generador de obligaciones; b) la reglamentación contractual no está compuesta exclusivamente de reglas establecidas por las partes.

### **2.3.1. Contrato y autonomía de la voluntad**

Una institución, como el contrato, que es capaz de implicar los atributos esenciales del hombre (igualdad, voluntad y libertad), es una institución que es capaz también de afectar a lo más denso y extenso del ordenamiento jurídico. Este paradigma contractual enlaza con el principio base de la contratación, "la autonomía de la voluntad". En efecto, la posibilidad de dos o más personas de quedar jurídicamente obligadas por su propia iniciativa significa el reconocimiento del poder creador de la autonomía de la voluntad. Sobre la relación funcional existente entre la autonomía de la voluntad y el negocio jurídico.

Como afirma López y López, citado por Vladimir Aguilar Guerra, el significado institucional esencial del contrato consiste en ser un acto de autonomía por tanto un acto de autorregulación de los intereses particulares, es decir autonomía privada



contractual es igual a auto legislación o autodisciplina de los propios intereses, cuyas referencias constitucionales también son sabidas, en ese sentido los Artículos 39 y 43 de la Constitución Política de la República de Guatemala, relativos respectivamente a la propiedad y a la libertad de empresa en el marco de la economía de mercado, lo que suponen, necesariamente, la libertad de iniciativa privada en el campo económico y la libertad a los individuos para constituirse en agentes económicos. La libertad de empresa significa, en todo caso, en lo que aquí interesa, el reconocimiento de la institución contractual. Por consiguiente, el contrato es, concretamente, una pieza fundamental de la iniciativa económica privada.

Respecto a la propiedad privada, el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, la garantiza como un derecho inherente a la persona humana. Sin embargo, no es propio de la vida en sociedad el ejercicio absoluto de este derecho. Tal afirmación encuentra también asidero en el principio que la misma Constitución recoge en el Artículo 44, de que el interés social prevalece sobre el particular. Ello en armonía con el principio de dominio eminente del estado sobre su territorio, según el cual, éste puede ejercer su actividad como ente soberano, para el logro de sus fines, con la amplitud que le permite la ley fundamental del país. Tales principios se conforman con el contenido del Artículo 40 constitucional, que faculta al estado para expropiar la propiedad privada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público.

### **2.3.2 Los principios de autonomía de la voluntad y de la libertad contractual**

La autonomía contractual es un principio jurídico que supera las fronteras del derecho civil para incardinarse en las constituciones, especialmente las promulgadas después de la segunda guerra mundial, y figurar últimamente en textos internacionales y en los tratados fundacionales de la Unión Europea.

La idea de contrato y la obligatoriedad del contrato encuentran su fundamento en la idea misma de persona y en el respeto de la dignidad que a la persona le es debida. Ello implica el reconocimiento de un poder de autogobierno de los principios, fines e intereses o un poder de auto reglamentación de las propias situaciones y relaciones jurídicas, al que la doctrina denomina autonomía de la voluntad.

El tratadista Lalaguna, en sus libros Estudios del Derecho Civil, Obligaciones y Contratos y la Libertad Contractual, citado por Vladimir Aguilar Guerra, manifiesta que la libertad contractual constituye una de las expresiones fundamentales y más genuinas de la autonomía jurídica de la persona, del poder que en el orden jurídico corresponde a la persona para ejercitar sus facultades y someter su comportamiento a determinadas reglas de conducta. El concepto de libertad contractual queda así encuadrado dentro de la noción, más amplia de autonomía jurídica de la persona.

La autonomía significa etimológicamente, darse a sí mismo la norma, la ley: en una palabra, auto normarse. Por consiguiente, el principio de la autonomía de la voluntad es sencillamente una sintética expresión con la que los juristas tratan de resaltar que el

ordenamiento jurídico reconoce a los particulares un amplio poder de autorregulación de sus relaciones patrimoniales. La manifestación suprema de esta autonomía es el contrato.

Como todo principio general y en buena medida, la autonomía privada es una verdadera realidad y también un tópico muchas veces tergiversado. Con todo, un análisis general del contrato no puede efectuarse sin la existencia de dicho principio, ni dejar de resaltar el papel conformado del propio principio en el mundo contractual; en el que, evidentemente la voluntad de los particulares desempeña una función protagonista conforme el instrumental jurídico a las necesidades e intereses de las partes.

La noción jurídica de autonomía de la voluntad es una creación de la doctrina civilista francesa de los siglos XVIII y XIX. El sentido de la expresión autonomía de la voluntad en el ámbito del derecho contractual está enraizado en los presupuestos del individualismo jurídico, cuyas fuentes más directas se encuentran en las obras de Grocio, Puffendorf, Kant y Wolff.

La correlación entre la idea de libertad contractual y la de autonomía de la voluntad, aparece en el punto de partida de los estudios que, dentro de la dogmática del negocio jurídico, se han dedicado al tema de la autonomía de la voluntad y en lo que, dentro del marco de la doctrina general del derecho de obligaciones, se refieren a la libertad contractual. Es claro que las nociones de autonomía de la voluntad y libertad contractual están estrechamente relacionadas entre sí. La noción de autonomía de la voluntad incluye, como una de sus manifestaciones más genuinas, la de libertad



contractual. La noción más específica de libertad contractual presupone la de autonomía de la voluntad.

La autonomía de la voluntad es el poder de dictarse uno a sí mismo la ley o el precepto, el poder de gobernarse uno a sí mismo. Desde esta perspectiva, la autonomía de la voluntad es interpretada como libertad de crear, modificar o extinguir relaciones contractuales, estipular o pactar sin más límites que los fijados por la ley, ha sido la regla básica de los particulares en sus intercambios de bienes y servicios. Pero su significación y exaltación como voluntad libre absoluta fue creación del racionalismo ilustrado y del pensamiento hegeliano.

El contrato reposa casi exclusivamente en el sacrosanto principio de la autonomía de la voluntad, elevado al rango de fuente creadora de reglas jurídicas, de ahí que se afirme que la manifestación suprema de esta autonomía es el contrato. Al respecto Ghestin, citado por Vladimir Aguilar Guerra, sostiene lo siguiente: En el año 800 este principio se impuso por utilidad social. Era así el juego liberal de la oferta y la demanda. Para favorecer los cambios necesarios al desarrollo económico, es menester suprimir todas las trabas impuestas a la libertad contractual.

El Código de Napoleón es fiel heredero de estas ideas, que plasma en un articulado cuyo trasfondo es la concepción liberal de la organización social y económica. El libre desenvolvimiento de la voluntad en sus múltiples manifestaciones (circulación de la riqueza, fijación de los precios de las cosas y servicios, libertad de creación e instalación de industrias y comercios) es el que llevará a un equilibrio social feliz por la

necesidad de contar con la voluntad de todos los sujetos operadores o concurrentes en el mercado.

La libertad de contratación se traduce en la libertad de las convenciones al que los comentaristas del Código Civil francés denominaron "teoría de la autonomía de la voluntad", consiste en afirmar el culto a la voluntad individual, permitiendo en consecuencia al sujeto de derecho participar en las relaciones contractuales que libremente decida.

#### **2.4. Naturaleza jurídica**

El Código Civil de Guatemala, regula al contrato como una de las fuentes de las obligaciones, por lo que su naturaleza se debe considerar que las obligaciones provienen de los contratos suscritos por las partes.

El Artículo 1517 del Código Civil de Guatemala estipula que hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación.

Los mismos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, (negocio jurídico abstracto), excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez. En Guatemala, la mayoría de contratos se consideran consensuales y el Artículo 1588 del Código Civil, estipula que son consensuales cuando basta el consentimiento de las partes para que sean perfectos.

Como un ejemplo claro de los contratos consensuales se encuentra en el Artículo 1791, entre las disposiciones generales de la compraventa contenida en el Código Civil guatemalteco, regulando lo siguiente: "...El contrato de compraventa queda perfecto entre las partes, desde el momento en que convienen en la cosa y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado..."

## 2.5. Características

Los contratos según lo establecido en los Artículos 1587 al 1592 del Código Civil, pueden ser:

1. **“Unilaterales:** Cuando la obligación recae solamente sobre una de las partes contratantes.
2. **Bilaterales:** También se les conoce como sinalagmáticos, cuando ambas partes de obligan recíprocamente.
3. **Consensuales:** Cuando basta el consentimiento de las partes para su perfeccionamiento.
4. **Reales:** Cuando se requiere para su perfeccionamiento la entrega de la cosa.
5. **Principales:** Cuando subsisten por si solos.
6. **Accesorios:** Cuando dependen o tiene por objeto del cumplimiento de otra obligación o contrato.
7. **Onerosos:** Cuando se estipulan provechos o gravámenes recíprocos. El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les causa éste. El



contrato oneroso es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que determina la ganancia o la pérdida desde el momento en que ese acontecimiento se realice.

8. **Gratuitos:** En los que el provecho es solamente a una de las partes.
9. **Condicionales:** Cuando cuya realización o existencia depende de un acontecimiento futuro e incierto o ignorado por las partes.
10. **Absolutos:** Son aquellos cuya realización es independiente de toda condición”.

## 2.6. Regulación legal

Estas ideas y realidades normativas son las que penetran en las codificaciones, y se ven resplandecer en la nuestra; la voluntad que vincula no es la pura y sola voluntad, sino la voluntad causada y sin finalidades ilícitas. Voluntad a la que, cuando intenta un empobrecimiento patrimonial sin correlativo enriquecimiento se la somete a forma solemne en sus casos más significativos. Voluntad que sólo es productora de obligaciones, en determinados casos.

Es decir, una exigencia de requisitos más allá de la exclusiva voluntad, y en control de licitud de lo querido, existen y predispuestos heteróneamente por el derecho objetivo, conforman la eficacia de las promesas contractuales, en materia tal, que sólo en este marco y con estas premisas, se justifica la afirmación del contrato como creador de estas premisas, se justifica la afirmación del contrato como creador de obligaciones: contrato que consiste, en un acuerdo de voluntades, en un entrelazamiento de promesas y aceptaciones de las mismas, que genera vínculos, cuyo cumplimiento sólo





puede ser reclamado coercitivamente, si con el consenso contractual concurre la causa civilis obligandi y a veces la forma o la datio rei.

La idea de acuerdo de voluntades, de mutuo consentimiento, está en la base del concepto del contrato, como lo está ya, según algunos, en la propia etimología de la palabra, cum y traho venir en uno, ligarse, convenirse.

En este contexto, el Código Civil en su Artículo 1517 establece que hay contrato cuando dos o más personas, convienen en crear, modificar o extinguir una obligación. La relación jurídica, que el contrato constituye, modifica o extingue, debe ser una relación jurídico-patrimonial, es decir, tener por objeto bienes o prestaciones personales susceptibles de valoración económica.

Así pues, con razón Lasarte, citado por Vladimir Aguilar Guerra, afirma "que el contrato es fundamentalmente la veste jurídica de una operación económica consistente en un intercambio de bienes o servicios. El requisito de patrimonialidad delimita el ámbito del contrato, permitiendo excluir, en concreto, que sea calificable como contrato el matrimonio y el testamento. Las normas sobre los contratos, están pensadas por el legislador para el acuerdo constitutivo de relaciones patrimoniales".

Además, se puede deducir de este concepto legislativo dos notas características: a) En el contrato hay siempre un consentimiento común de dos o más personas: el contrato existe desde que varias personas consienten; b) El contrato tiene siempre como consecuencia la creación de una obligación que tiene fuerza ley entre las partes



contratantes. De estas ideas procede la configuración que podríamos llamar tradicional y clásica, que considera al contrato como "un acuerdo de voluntades de dos o más personas, dirigido a crear obligaciones entre ellas.

Sin duda, el Código Civil guatemalteco pone acento en la autonomía privada contractual. Todo el régimen del contrato se ha inferido de este axioma. Así, la libertad estipulatoria, el consensualismo y el poco formalismo, la fuerza obligatoria a manera de ley, el principio de relatividad, la extensión vinculante a los usos y a la buena fe, la consideración de los límites a la autonomía de la voluntad, vicios de la voluntad, reglas de ineficacia, etc.

En esta línea de pensamiento, el contrato es fuente de obligaciones o medio de alterarlas, transmitir las o extinguirlas. En todo caso, el contrato convierte a sus protagonistas en acreedores y deudores. Aquí se determina la esencia del contrato.

La regulación del contrato se articula en el Código Civil en el libro V, en dos series de normas: una primera serie contempla los contratos en general de los artículos 1251 al 1318 y del 1517 al 1673; una segunda serie regula por el contrario, los contratos en particular o sea aquellos contratos, que tienen en el Código Civil o en otras leyes, una disciplina particular, específica de aquellos determinados tipos de contratos como la compraventa, arrendamiento, mandato, donación, etc. Esta segunda serie de normas se ubican en el Libro V segunda parte del Código Civil, a continuación de las normas sobre los contratos en general en los Artículos 1674 al 2177. Entre la primera y segunda series de normas, existe relación: las normas sobre los contratos en general



son normas comunes a todos los contratos y se aplican a cada uno de ellos; las normas sobre los contratos singulares sólo son aplicables a los contratos que se refieren.

La fundamentación y la regulación del contrato en el Código Civil, no difiere con los demás países con tradición jurídica romanista. Es así, como vemos, que el Artículo 1517 establece: Que hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación, teniéndose como presupuesto necesario para ello, el consentimiento de las partes, tal como lo establece el artículo 1518, que como norma general los contrato se perfeccionan con el simple consentimiento de las partes, excepto cuando le ley establece determinada formalidad, como requisito esencial para su validez y como es lógico, este consentimiento de las partes, no ser contrario a la ley, a las buenas costumbres y al orden público.

Es bajo estas condiciones que se justifica la afirmación del contrato como creador de obligaciones, que consiste en un acuerdo de voluntades, que origina vínculos, cuyo cumplimiento sólo puede ser reclamado coercitivamente. Si con el consenso contractual concurre una causa civil obligatoria y excepcionalmente si se cumple con la forma o la entrega de la cosa en algunos casos. Al respecto Jossierand, dice: "Ciertos contratos no existen sino cuando se ha efectuado la tradición, la entrega de la cosa entre las partes.

Así ocurre con el préstamo de consumo, préstamo de uso, depósito y prenda, siendo esto exigencia puramente arbitraria ya que nadie se opondría racionalmente a que tales acuerdos se perfeccionen por el solo cambio de consentimiento, se debe considerar

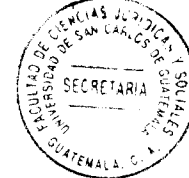


que estos contratos están sometidos a condiciones particulares de forma que entran en la familia de los contratos formales.

Se considera que el consentimiento que perfecciona el contrato obliga a las partes a la entrega recíproca de las cosas que forman su objeto en las obligaciones de dar, que transmiten la propiedad, el uso o disfrute. En este caso particular, el contrato de depósito, es un contrato real, así lo establece el Artículo 1974 del Código Civil al indicar que para que se perfeccione el contrato de depósito, es necesario que una persona haya recibido de otra, una cosa, para su custodia, guarda y restitución, lo que nos lleva a concluir que en nuestro medio el depósito es un contrato real que se perfecciona con la entrega de la cosa.

El Decreto Ley número 106, Código Civil guatemalteco, regula en el Artículo 1518 con respecto a las formalidades del contrato: "Los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez. La formalidad de la escritura pública para documentar el negocio jurídico, aunque no obligada para todos los contratos, resulta requisito esencial para algunos de ellos".

Los Artículos 1574 al 1578 del Código Civil regulan: "Toda persona puede contratar y obligarse: 1. Por escritura pública; 2. Por documento privado o por acta levantada ante el alcalde del lugar; 3. Por correspondencia y 4. Verbalmente".



El contrato cuyo valor exceda de trescientos quetzales, debe constar por escrito. Si el contrato fuere mercantil puede hacerse verbalmente si no pasa de mil quetzales.

Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberá constar en escritura pública. Sin embargo, los contratos serán válidos y las partes pueden compelerse recíprocamente al otorgamiento de la escritura pública, si se establecen sus requisitos esenciales por confesión judicial del obligado o por otro medio de prueba escrita.

Deberán constar en escritura pública los contratos calificados expresamente como solemnes, sin cuyo requisito esencial no tendrá validez. La ampliación, ratificación o modificación de un contrato debe de hacerse constar en la misma forma que la ley señala para el otorgamiento del propio contrato.

Todos los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor debe de constar en escritura pública. Esta norma obliga a que una gran cantidad de contratos deban de hacerse en escritura pública, ya que la relación del derecho notarial con el derecho registral denotamos que dicha relación “estriba en que todos o casi todos los instrumentos que el notario autoriza llegan en definitiva a los distintos registros públicos, para que sean operados”. Otro aspecto de vital importancia y que no se debe descuidar, es cuando se amplíe, ratifique o modifique un contrato debe hacerse en la misma forma que se hizo el propio contrato, es decir, si se celebra en escritura pública, cualquier asunto relacionado con el mismo debe constar en



escritura pública también, no es correcto el uso de documentos privados o cruce de cartas.

## **2.7. Clasificación de los contratos**

Los contratos se dividen en:

- a. Por la naturaleza del vínculo que generan: unilaterales y bilaterales.
- b. Por la forma en que se perfeccionan: consensuales, reales, formales y solemnes.
- c. Por su finalidad económica: gratuitos, onerosos y su subdivisión en conmutativos y aleatorios.
- d. Por su regulación legal: típicos y atípicos.
- e. Por su objeto: principales y accesorios.
- f. Por su cumplimiento: de tracto único y de tracto sucesivo.
- g. Por su nominación: nominados e innominados.
- h. En relación a su forma: de discusión, de libre discusión, de adhesión, de tipo.
- i. Si se encuentran sujetos a condición o no: condicionales y absolutos.
- j. Por el número de sujetos que lo integran: individuales y colectivos.

Atendiendo a su finalidad y su relación con otros contratos:

- a. Preparatorios: promesa y opción, mandato y sociedad civil.
- b. Traslativos de dominio: compraventa, permuta, donación y mutuo.
- c. Traslativo de uso: arrendamiento y comodato.
- d. De custodia o guarda: depósito.
- e. De prestación de servicios: de obra o empresa y de servicios profesionales



f. De resolución de controversias: transacción y compromiso, actualmente en acuerdo de arbitraje, tal como lo regula la Ley de Arbitraje.

g. Aleatorios: la renta vitalicia, el juego, apuesta, lotería y rifas

h. De garantía: fianza, hipoteca y prenda.

En síntesis, el contrato constituye una fuente de las obligaciones a través del cual los otorgantes crean, modifican o extinguen derechos y obligaciones que de no hacerse efectivas estas últimas en forma voluntaria, su cumplimiento puede exigirse coercitivamente a través de los órganos jurisdiccionales.



## CAPÍTULO III

### 3. La compraventa

Desde el punto de vista doctrinario y legal, existen diferentes formas de enfocar la compraventa civil, ya que algunos autores y legislaciones lo tipifican como un contrato traslativo de dominio (cuyo efecto inmediato es la transferencia de dominio de una cosa o derecho). Para la mayoría de autores y de Códigos Civiles de América Latina, el contrato de compraventa tiene efectos traslativos de dominio. Es una institución básica del Derecho Civil y uno de los contratos más usuales. Existen muchas definiciones doctrinarias y legales, de un bien o cosa, ya que éste solo tiene efectos obligatorios recíprocos.

Por el contrato de compraventa, el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero. Como se puede observar, nuestra legislación civil guatemalteca sigue en forma absoluta, la corriente que da al contrato de compraventa un efecto real (traslativo de dominio). (Artículo 1790 del Código Civil).

#### 3.1. Definición de compraventa

Al igual que todos los contratos, en la actualidad, existe una diversidad de definiciones del contrato de compraventa, sin embargo, para los efectos de estudio del presente trabajo, se tomarán algunas definiciones formuladas por los diversos tratadistas.





Existe compraventa cuando una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa a la otra y ésta se obligue a pagar por ella un precio cierto en dinero.

En la compraventa uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente.

Hay compraventa cuando una parte llamada vendedor, procura la libre posesión y el disfrute completo y pacífico de una cosa determinada a la otra parte llamada comprador, mediante un precio fijado en dinero. Vendedor es el que procura la cosa y está investido de la acción vendit o ex vendito: comprador es el que debe entregar el precio y su derecho está sancionado con la acción metí o exempto.

Por el contrato de compraventa uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto en dinero o signo que lo represente.

La compraventa en el derecho latino moderno, que deriva del Código de Napoleón, es un contrato traslativo de dominio, es decir, se define como el contrato por virtud del cual una parte, llamada vendedor, transmite la propiedad de una cosa o de un derecho a otra, llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero.



Por el contrato de compraventa, uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro, a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente.

La ley sustantiva civil en el Artículo 1790 establece que por el contrato de compraventa el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla, y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero. Tanto la doctrina como nuestra legislación guatemalteca, están de acuerdo en que la principal función de la compraventa es la traslación de dominio por medio de un precio, ya sea que éste se haya pagado o no en su totalidad. Difiere la doctrina y nuestra legislación en relación con el concepto de derecho romano y el que da la ley civil española, ya que ambas no hacen mención que sea un contrato de dominio.

Por mi parte, considero que en el contrato de compraventa, una de las partes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa y la otra a pagarla en dinero.

### **3.2. Antecedentes históricos**

En el derecho romano, la compraventa no fue traslativa de dominio; se definía como un contrato por el cual el vendedor, se obliga a entregar una cosa y garantizar su posesión pacífica y útil y el comprador a pagar un precio, es decir, que por virtud de la compraventa, el vendedor sólo tenía la obligación de entregar la cosa y garantizar una posesión pacífica y útil al comprador, respondiendo de las perturbaciones jurídicas de tercero respecto de esa posesión y de los vicios ocultos de la cosa.

También, en el derecho romano la compraventa podía recaer sobre cosas ajenas, en el sentido de que si el vendedor garantizaba la posesión pacífica y útil, el contrato era válido y el comprador no podía reclamar entre tanto no se le privara de la cosa, aún cuando tuviera conocimiento cierto de que era ajeno. Esto no quiere decir que el derecho romano permitiera la disposición de las cosas ajenas y considerara como lícita esa enajenación. Puede, la interpretación, llevarnos al grado de considerar que en el derecho romano se autorizaba el fraude, cuando alguien tomando una cosa ajena, la vendía.

Evidentemente, no quiere decir, el principio romano, que la venta de cosa ajena era válida, que el mismo derecho autorizaba una disposición fraudulenta. Lo único que significó fue que la obligación del vendedor no consistía en transmitir el dominio que, por consiguiente, la venta era válida, en tanto que garantizaba la posesión al comprador, pero es claro que si posteriormente el verdadero dueño de la cosa reivindicaba ésta, como el vendedor no había cumplido con la obligación de garantizar el dominio, desde este punto de vista era responsable por incumplimiento de su obligación específica, consistente en mantener al comprador en el uso y goce de la cosa.

Por último, en el derecho romano, el contrato por sí solo no era traslativo de dominio, tratándose de compraventa, permuta, donación o sociedad, pues era menester, además del contrato, que tenía un simple efecto obligatorio, pero no traslativo, recurrir a ciertas figuras jurídicas que según los tiempos se llamaron mancipación, in jure o tradito, (esta locución latina se refiere para que en unión del contrato, se operase la traslación de la propiedad). Además de estas figuras, existían otros medios de consolidar el dominio,



como la usucapión, que partiendo de la compraventa o de algún contrato de los que actualmente son traslativos de dominio, otorgaba al adquirente, a través del tiempo, la propiedad. El efecto del contrato era, desde este punto de vista, conceder una posición apta para adquirir el dominio por prescripción o bien conceder la posesión pretoriana, que justamente se diferenciaba del dominio, en que no otorgaba la propiedad romana ex jurequiritu, pero que sí se constituía una forma de posesión eficaz, para que a través del tiempo se convirtiera en dominium”.

La compraventa romana fue evolucionando en lo que se refiere a sus efectos, pues en este contrato el mismo que en todos aquellos, en los que el derecho de gentes introdujo serias modificaciones, se advierte que paulatinamente se van determinando por grados las distintas consecuencias jurídicas por el derecho civil. Los efectos mismos de la compraventa son los siguientes: a) la venta por sí misma no transfiere al comprador la propiedad de la cosa convenida. b) La venta es un contrato; por consiguiente, su único efecto consiste en producir obligaciones y las produce lo mismo para una que para otra parte, de donde toma la clasificación de contrato bilateral. El vendedor no se obliga tampoco a hacer al comprador propietario.

En esto, como en otros muchos puntos, se diferencia mucho del que hubiese prometido por estipulación dar (daré) una cosa. Entonces, ¿cuáles son, pues las obligaciones del vendedor?. Está obligado a suministrar la cosa, es decir, hacer tradición de ella en el tiempo y lugar convenidos.

Pero se sabe que hacer tradición de una cosa es entregar la posesión de ella. Los jurisconsultos romanos tenían también una expresión especial para precisar en este punto la obligación del vendedor, decían dar la “vacuen possessionem”, es decir, la posesión libre, descentralizada de todo obstáculo. Bien entendido que la cosa debe quedar libre con todos sus accesorios. Pero no es indicar suficientemente la extensión de la obligación del vendedor decir que debe dar o entregar la cosa. Es preciso recurrir a otra expresión sancionada en el derecho romano, mucho más enérgica y que está obligado a proporcionarla al comprador la “remlicere habere”, es decir, la facultad de tener la cosa y usar de ella en todo como señor. (Obligatus est. venditor ut praestare líder habere, dice Justiniano).

De aquí se deduce que cuando la cosa ha sido entregada mientras que el comprador conserva la facultad de tenerla como dueño y aun tuviese prueba de que dicha cosa pertenecía a otro, nada tiene que pedir al vendedor, porque la obligación de este último está cumplida; pero desde el momento que, por efecto de una causa anterior a la venta, se priva, al comprador, jurídicamente, de la cosa, tiene un recurso para dirigirse contra el vendedor por daños y perjuicios (in quod interest).

Esta obligación del vendedor se expresa diciendo que está obligado a asegurarse al comprador de toda evicción. Antes de que se adoptare abiertamente en el derecho romano el carácter consensual de la venta y aun después, cuando todavía no se precisaban con absoluta certeza en el derecho civil todos sus efectos, fue costumbre recurrir a la estipulación, mediante ella el comprador estipula la dación de la cosa, quedando de esta suerte obligado el vendedor a transferir la propiedad. Asimismo, se

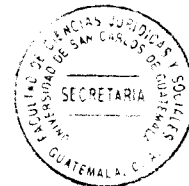


estipula la libre posesión o la garantía de la evicción o de los vicios de la cosa. Podía convenirse la restitución del precio o del doble del mismo como en la costumbre derivada probablemente de la ley de las doce tablas (duple atipulatio o duptae cuatio). En los últimos tiempos del derecho romano, se nota la siguiente evolución: la mancipatio y la in jure cesio, que fueron necesarias en el primitivo derecho romano y en el derecho clásico, para transmitir la propiedad, van perdiendo su importancia para ser substituidas por la traditio.

En un principio, la mancipación y la in jure cesio, se referían a las cosas Mancipi y la traditio a las cosas nec Mancipi. Si se recurría a la traditio para una cosa Mancipi, no había transmisión de dominio, sino sólo de posesión, que podía ser útil para la usucapión y convertirse a través del tiempo esa posesión en propiedad. Era menester para estos bienes principales recurrir necesariamente a la mancipatio o a la in jure cesio.

La traditio se consideró, en las postrimerías del derecho romano, apta para la transmisión de la propiedad, respecto de bienes Mancipi y, por consiguiente, sustituyó a la mancipatio y a la in jure cesio. A su vez, dentro de la traditio real (entrega de la cosa), se operó una evolución que preparó el desarrollo del derecho moderno.

Poco a poco, la traditio real se convirtió en simbólica o licita. "Por el contrato de compraventa, el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla y el comprador, se obliga a pagar el precio en dinero". (Artículo 1790 del Código Civil).



### 3.3. Características

#### 3.3.1. En la ley

Las características de la compraventa, se encuentran establecidas en el Artículo 1790 del Código Civil las cuales son las siguientes:

1. Transferencia de la propiedad.
2. Pago del precio en dinero y
3. Entrega de la cosa.

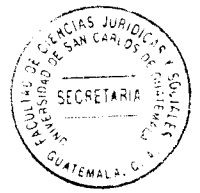
#### 3.3.2. En la doctrina

Según Ocaris Usuga Varela, expresa que las características en el “contrato de compraventa son.”<sup>25</sup>

- **Bilateral:** al momento de perfeccionarse surgen obligaciones para ambas partes, la una de dar una cosa, la otra de pagar el precio.
- **Oneroso:** ambas partes se derivan beneficios y ambas se gravan.
- **Conmutativo:** porque las prestaciones son ciertas y equitativas. Sólo por excepción puede ser aleatoria, como sucede cuando la venta es de una cosa que no existe pero se espera que exista.

---

<sup>25</sup> Cabanellas, Guillermo. **Ob. Cit.** Pág. 201.



- **Principal:** no requiere de otro contrato para su conformación o existencia.
- **De ejecución instantánea:** sus obligaciones son susceptibles de cumplimiento una vez perfeccionado el contrato.
- **Consensual:** se perfecciona, por regla general, con el mero consentimiento de las partes y si hay acuerdo de voluntad en cuanto al precio y la cosa.

Mientras que en un contrato consensual, por cuanto se perfecciona por el consentimiento de las partes respecto a las condiciones, sinalagmático, porque exige prestaciones recíprocas, onerosas, desde el momento que requiere por una parte la entrega de una cosa y, por la otra, el de un precio; y conmutativo, pues las recíprocas prestaciones han de ser equitativas.

Características del contrato de compraventa:

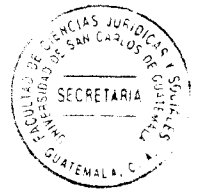
- **Consensual:** porque el contrato de compraventa queda perfecto, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado. Por lo tanto, existe el contrato entre las partes desde que hay consentimiento en la cosa y el precio.
- **Traslativo de dominio:** tal como su nombre lo indica, su efecto natural y fundamental es transmitir la propiedad de una cosa al comprador, de allí que cualquier contrato en que se transmita a la otra parte, derechos reales que no sean la propiedad, no será compraventa pura, sino alguna modalidad de ella.





- **Bilateral:** por excelencia, ya que tanto el comprador, como el vendedor resultan obligados, uno a entregar la cosa cuya propiedad transmitió al comprador y el otro, a pagar el precio. No habrá compraventa, sino donación, si el comprador no tiene la obligación de pagar el precio y tampoco habría compraventa, si el vendedor no tiene que entregar la cosa en propiedad al comprador.
  
- **Oneroso:** porque se estipulan gravámenes y derechos recíprocos, pues así como el vendedor tiene la obligación de entregar la cosa en propiedad al comprador, asimismo tiene el derecho de recibir de éste último el precio en dinero, igualmente a la obligación del comprador de pagar el precio en dinero.
  
- **Conmutativo:** normalmente, es posible apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les causa el contrato, pues las prestaciones son ciertas y determinadas (la cosa y el precio). Sin embargo, habría compraventa aleatoria, si el objeto del contrato es una esperanza incierta, una cosa litigiosa o un derecho hereditario.

Sinalagmático perfecto: desde el origen del contrato de compraventa, se crean obligaciones recíprocas de las partes de modo que cada una es a su vez acreedora y deudora de la otra.



### **3.4. Requisitos del contrato de compraventa**

Como en todo contrato, en la compraventa se deben reunir las condiciones generales de validez, siendo éstas: capacidad, consentimientos exentos de vicios y que el objeto sea lícito.

### **3.5. Regulación legal**

En Guatemala, la regulación de la compraventa se encuentra en los Artículos del 1790 al 1851 del Código Civil. Inicia con la definición legal regulando: “Por el contrato de compraventa, el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla y el comprador, se obliga a pagar el precio en dinero.” (Artículo 1790 del Código Civil).

El contrato de compraventa queda perfecto entre las partes desde el momento en que convienen en el precio y la cosa, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado.

Queda prohibido el pacto de retroventa. (Consiste en conceder al vendedor la facultad de recuperar la cosa vendida, restituyendo el precio pagado). (Artículo 1791 del Código Civil).

En el contrato de compraventa, el Código Civil, según el Artículo 1792, establece: “El marido no puede comprar de su mujer, ni ésta de aquél, aunque haya separación de bienes.”



El Código Civil enumera quiénes no pueden comprar por sí ni por interpósita persona e incluye a los administradores de bienes, depositarios judiciales, interventores, síndicos y liquidadores, jueces y demás funcionarios o empleados, abogados, expertos, procuradores y mandatarios judiciales, corredores y martilleros jurados, los notarios, los bienes cuyas actas de remate autoricen, el mandatario, los bienes del mandante, sin consentimiento expreso, el albacea testamentario, mientras no estén aprobadas las cuentas de su administración. (Artículo 1793 del Código Civil)

Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad. La venta de cosa ajena es nula y el vendedor debe restituir el precio, si lo hubiere recibido y responder de daños y perjuicios, si hubiere procedido de mala fe. El que compra lo suyo por haberlo creído lícito, no tendrá responsabilidad alguna; en cambio, tendrá que responder por daños y perjuicios, si hubiere procedido de mala fe. El que compra lo suyo por haberlo creído de otro, tiene derecho a conservar la cosa y a que se le restituya el precio. (Artículo 1794 del Código Civil).

Regula, además, que los representantes de menores, incapaces o ausentes y los depositarios, administradores, interventores o liquidadores, no pueden vender los bienes que tengan a su cargo, sin llenar previamente las formalidades que para cada caso señala la ley. (Artículo 1795 del Código Civil).

No hay compraventa, si los contratantes no convienen en el precio o en la manera de determinarlo; pueden convenir en que el precio lo fije un tercero, y si éste no quiere o no puede hacerlo, el contrato quedará sin efecto; pero si la cosa fuere entregada, se



presumirá que las partes han aceptado el precio corriente que tenga en el día y lugar en que se hubiere celebrado el contrato o el precio medio, en caso de diversidad de precios. (Artículo 1796 del Código Civil).

Está permitida la venta de cosas futuras, antes de que existan en especie y también, una esperanza incierta. (Artículo 1805 del Código Civil).

Igualmente, pueden venderse las cosas o derechos litigiosos o con limitaciones, gravámenes o cargas, siempre que el vendedor instruya previamente al comprador de dichas circunstancias y así se haga constar en el contrato. (Artículo 1805 del Código Civil).

Se puede vender un derecho hereditario, sin especificar los bienes de que se compone; y, en tal caso, el vendedor sólo responderá de su calidad de heredero. El vendedor debe pagar al comprador las cosas de la herencia, de las que se hubiere aprovechado y, a su vez, el comprador, satisfacer al vendedor las deudas y cargas que en razón de la herencia hubiere pagado. (Artículo 1806 del Código Civil).

A partir del Artículo 1809 del Código Civil, están reguladas las obligaciones del vendedor y del Artículo 1825 del mismo cuerpo legal, en adelante, las obligaciones del comprador.



### **3.6. Elementos**

#### **3.6.1 Personales**

Son el comprador y el vendedor: ambos deben tener la capacidad de negociar, ser mayores de dieciocho años y tener la capacidad de disponer de la cosa.

#### **3.6.2. Reales**

La cosa: es todo objeto susceptible de apropiación y que exista en el comercio. Y, el precio, la contra posición.

#### **3.6.3. Formales**

La escritura pública, cuando se trate de bienes que se inscriban en el Registro de la Propiedad.

#### **3.6. 4. Esenciales**

Son aquellos sin los cuales el contrato de compraventa no puede tener existencia jurídica, ni validez formal.



### 3.6.5. Capacidad

Es la facultad de ser titular de derechos y obligaciones y se divide en: capacidad de goce o jurídica, que es la que tienen los menores de edad o los declarados en estado de interdicción y en la capacidad de ejercicio o legal, que es la que tienen los mayores de dieciocho años, que no se encuentran en estado de interdicción.

### 3.6.6. Consentimiento

Es la manifestación de voluntad de las partes de celebrar un determinado contrato.

### 3.6.7. Objeto lícito

Que se encuentre en el libre comercio y que no sea contrario a las leyes o prohibiciones expresas.

### 3.7. Vicios del consentimiento

- **Error:** Efraín Mata Salazar, refiere que el error consiste en: “una creencia que no concuerda con la realidad, es un falso concepto, de la realidad”.
- **Dolo:** Es toda sugestión o artificio que se emplea para incitar a error o mantener en él a alguna de las partes. (Artículo 1261 del Código Civil).
- **Violencia o intimidación:** Hay violencia, cuando se emplea fuerza física o amenaza, que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o

parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado.

### **3.8. Modalidades de la compraventa**

#### **3.8.1. Compraventa por abonos con pacto o sin reserva de dominio**

La determinación de quién de los sujetos de la relación contractual soporta los riesgos de las cosas vendidas en el sistema de pago a plazos, con pacto de reserva de dominio. Es el comprador quien soporta los riesgos, los contingentes, las probabilidades o proximidades de daño de la cosa vendida con reserva de dominio.

Refiriéndose al riesgo, en el contrato de compraventa en general, que contiene el Código Civil y el Código de Comercio, se llega a la conclusión de que los riesgos se transmiten al comprador en la compraventa civil desde la perfección del contrato y en la compraventa mercantil, desde la puesta a disposición de la cosa. Es evidente pues, que tanto en uno y otro código, se estudia en ellos los principios generales sobre transmisión del riesgo en la compraventa, ya que no existen principios concretos aplicables al pacto de reserva de dominio, se llega a la conclusión de que no sólo entregada la cosa, sino desde el momento de la perfección (en el Código Civil) y de la puesta a disposición (en el Código de Comercio), se transmiten los riesgos al comprador.

En Guatemala en el Código Civil, en los artículos respecto a la compraventa, indica: El contrato de compraventa queda perfecto entre las partes desde el momento en que convienen en la cosa y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado. (Artículo 1791 del Código Civil). El riesgo de la cosa recae sobre el contratante que entrega la posesión material y el uso de la misma, salvo convenio en contrario. (Artículo 1813 del Código Civil).

La compraventa también se puede hacer con pacto de reserva de dominio. El Artículo 1834 del Código Civil establece: es válida la compraventa con pacto de reserva de dominio, mientras el comprador no pague totalmente el precio o no se realice la condición a que las partes sujetan la consumación del contrato. Por esta modalidad, el comprador obtiene la posesión y uso de la cosa, salvo convenio en contrario, pero mientras no haya adquirido la plena propiedad, le queda prohibido cualquier enajenación o gravamen de su derecho, sin previa autorización escrita por el vendedor.

Cuando el precio se paga totalmente o se cumple la condición, la propiedad plena se transfiere al comprador, sin necesidad de ulterior declaración. En este caso, el vendedor deberá dar aviso por escrito al Registro de la Propiedad, dentro de los 8 días de haberse cancelado totalmente el precio para que se haga la anotación respectiva. La falta de cumplimiento de esta disposición será sancionada por el juez con multa de diez quetzales (Q.10.00).

Usualmente, cuando se vende un bien por abonos, se hace bajo esta modalidad, que es una garantía para el vendedor de reservar el dominio, mientras no se le pague. La



reserva de dominio se puede constituir también para bienes inmuebles, aunque en la práctica notarial, se utiliza solo para bienes muebles.

### **3.8.2. Compraventa de inmueble con garantía hipotecaria**

En el campo del derecho privado, específicamente en el sistema de seguridad y garantías que éste ofrece a los particulares, destaca primordialmente la hipoteca, por cuanto que ésta constituye un derecho real de gran utilidad, que ofrece en el campo económico una excelente cobertura a su continua utilización por los particulares y su carácter funcional.

A través de su utilización, se obtiene la movilización del crédito, lo cual implica la posibilidad de disponer al momento de constituirse, de efectivo, sin necesidad de tener que enajenar anticipadamente los bienes, ni que exista la disposición de los mismos. Es decir, que el constituyente de hipoteca o deudor hipotecario, según sea el caso, continúa siendo dueño o poseedor de los bienes hipotecados. Puede, entonces, seguir con sus actividades y si la garantía no llega a realizarse debido a que las obligaciones se cumplen en la forma prevista, el constituyente de la hipoteca verá con satisfacción, al cancelar la misma, como se reintegra a su patrimonio la totalidad del valor de sus bienes, en sus diferentes aspectos considerados.

El Código Civil contiene en su Artículo 822 la definición de la hipoteca de la siguiente forma: la hipoteca es un derecho real que grava un bien inmueble, para garantizar el cumplimiento de una obligación.

En los casos de venta de bien inmueble por abonos, lo usual es constituir hipoteca sobre el mismo bien que se compra. En la misma escritura se lleva a cabo la compraventa y el nuevo comprador, ya siendo propietario, constituye la hipoteca sobre el bien que fue comprado.

La hipoteca “es un derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación. La hipoteca afecta únicamente el bien sobre el que se impone, sin que el deudor quede obligado personalmente, ni aun por pacto expreso. Significa que no hay saldo insoluto.”<sup>26</sup>

La constitución de una hipoteca, da derecho al acreedor para promover la venta judicial del bien gravado, cuando no se cumpla con la obligación, siendo nulo cualquier pacto de adjudicación de pago que pueda estipularse.

### **3.8.3. Compraventa de fracción de inmueble**

Frecuentemente se puede encontrar que lo que se va a vender no es toda la propiedad, sino solo una parte de ella, para lo cual es necesario desmembrar una fracción de la finca. Esta desmembración o segregación, puede hacerse de dos formas: a.) Desmembración a favor del mismo dueño de la fracción que desea vender para que forme un nuevo cuerpo y una nueva finca, con un número distinto al que tiene la finca

---

<sup>26</sup> Cabanellas, Guillermo. *Ob. Cit.* Pág. 207.



matriz o finca madre; y, b.) Efectuar la venta de la fracción, llevando a cabo la desmembración en la misma escritura de compraventa.

En el primer caso, sólo comparece el propietario del bien en la escritura pública y otorga la desmembración, por esta razón se le denomina “a favor de sí mismo”, ya que tanto la finca matriz, como la nueva finca desmembrada, quedarán inscritas a favor del propietario del bien.

La desmembración “a favor de sí mismo” es de utilidad, cuando se va a vender una fracción, pero aún no se sabe quién será el comprador y se cuenta con el tiempo para formar de una sola heredad, varias fincas, con números de registro independientes.

En el segundo caso, en la misma escritura de compraventa se lleva a cabo la desmembración, compareciendo vendedor y comprador a celebrar la escritura de compraventa de fracción de inmueble.

Para ambos casos, es necesario tener un plano de desmembración elaborado por un profesional de la Ingeniería, en donde obtenemos el área o superficie, medidas y colindancias.

Debe tomarse en cuenta lo regulado en la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto Número 1427 del Congreso de la República, que exige que la partición o desmembración de un inmueble urbano debe contar con la respectiva autorización

municipal para desmembrar. En la práctica registral, no se exige la autorización municipal, cuando la desmembración es “para sí mismo”.

#### **3.8.4. Compraventa con reserva de usufructo vitalicio**

Es usual en la práctica, que el vendedor venda el bien, pero se reserva para sí el usufructo vitalicio, es decir, sigue usando y disfrutando del bien o de los frutos del mismo, por el resto de su vida, por eso es vitalicio.

En estos casos, lo que se vende es la nuda propiedad, reservándose el vendedor el usufructo vitalicio. Por esta modalidad, el comprador adquiere la propiedad dicha, con la limitación, la que se extingue con la muerte del vendedor. No es que se constituya un usufructo, es simplemente una reserva, si la redacción del mismo no es clara, dará dificultad al momento de efectuarse el registro.

Desde luego, el usufructo también puede ser objeto de venta. Independiente de la nuda propiedad de la finca o constituirlo a título gratuito a favor de otra persona. En estos casos, sí es necesario reestipular un precio en el caso de la venta y una estimación en el segundo, ya que se entiende que es una donación.

#### **3.8.5. Pacto de rescisión**

El Código Civil guatemalteco, permite que las partes puedan estipular en el contrato de compraventa pactos de rescisión, aunque no es frecuente, debido a la inseguridad que

se crea al comprador; vale mencionar el “Pacto Comisorio” y el “Pacto de Adición al Día”.

### **3.8.6. Pacto comisorio**

Por este pacto pueden las partes estipular en el contrato, que la venta se rescindirá si no se paga el precio en cierto día determinado. Sin embargo, el comprador de bienes inmuebles podrá pagar el precio después del día señalado, mientras no hubiere incurrido en mora, en virtud de requerimiento. La venta de cosas que no sea inmuebles, se entenderá rescindida sin necesidad de requerimiento, si a la expiración convenida, no se presentó el comprador a pagar el precio.

### **3.8.7. Pacto de adición al día**

Por este pacto puede también estipularse, que la venta se rescindirá a solicitud del vendedor, si dentro de un plazo máximo de tres meses, si se trata de bienes muebles o de seis meses, si se trata de inmuebles, aparezca otra persona que pague más que lo que ofrece el comprador por el bien objeto de la venta.

### **3.8.8. Compraventa de derechos de posesión y posesorios**

“La posesión es una materia llena de dificultades para estudiarla en la doctrina” Normalmente las cualidades de poseedor y propietario están reunidas en la misma persona, hay quienes adquirieron primero la posesión y después la propiedad.



”En su más amplia acepción puede definirse como el ejercicio de un derecho, independientemente de que ese derecho pertenezca a quien lo ejercita como propio. Continua manifestando el autor Arce que la “posesión no puede aplicarse sino a las cosas que son susceptibles de propiedad privada y no sobre los bienes de dominio público ni sobre las cosas comunes. Conviene recordar también que cuando se habla de posesión de estado, no se habla de la posesión en su sentido técnico, sino en su sentido metafórico, o sea, que simplemente, con esta expresión se quiere decir que el poseedor del estado, es el que pasa por tenerlo realmente”.

En Guatemala, es frecuente hablar de la venta de la posesión y de los derechos de posesión, para cuando los inmuebles no se encuentran inscritos en el Registro General de la Propiedad, pero también cuando están inscritos y no ha transcurrido el tiempo legal para convertir la posesión en dominio. Por lo tanto, no hay que confundir la posesión de hecho con la posesión ya inscrita. Aunque en la práctica, ambas son motivo de negocio.

La posesión de hecho se da cuando una persona posee un inmueble, pero no ha llevado ningún trámite de titulación supletoria. Simplemente lo posee para iniciar el trámite de titulación supletoria, tiene que existir esa posesión en forma pacífica, continua, de buena fe y a título de dueño por lo menos diez años. El poseedor actual puede agregar a la suya, la posesión de sus antecesores, siempre que se haya cumplido con los requisitos legales. En la posesión inscrita, la persona ya hizo su trámite de titulación supletoria, habiendo demostrado, cumplir con los requisitos que establece la Ley de Titulación Supletoria, al ser declarado con lugar y haber inscrito su



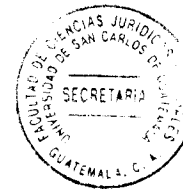
derecho de posesión. Esta posesión inscrita, por así decirlo, después de otros diez años, se convierte en inscripción de dominio.

El Código Civil, en los Artículos 612 al 641 regula la posesión. El Artículo 618 establece lo relativo a la transmisión de la posesión: tratándose de bienes inmuebles, la posesión por diez años, con las demás condiciones señaladas en el Artículo 620, da derecho al poseedor para solicitar su titulación supletoria, a fin de ser inscrita en el Registro General de la Propiedad.

Las diligencias de titulación supletoria deberán sujetarse al procedimiento que señala la ley respectiva (Ley de Titulación Supletoria, Decreto 49-79 del Congreso de la República), y la resolución de la misma es título para adquirir la propiedad. (Artículo 634 del Código Civil).

Finalmente, el primer párrafo del Artículo 637 del Código Civil establece: La posesión registrada de un inmueble, una vez consumado el término de diez años desde la fecha de la inscripción del título en el Registro de la Propiedad, se convierte en inscripción de dominio y puede oponerse a cualquiera otra inscripción de propiedad relativa al mismo bien.

Por lo anterior, en la práctica, en especial en el interior de la República, nos encontramos con escrituras de compraventas de derechos de posesión (sin inscribir) y escrituras de compraventas de derechos de posesión.



## CAPÍTULO IV

### 4. El pacto de reserva de dominio

“Llamado pacto de reserva que trae como consecuencia que el comprador va adquirir la propiedad de la cosa comprada únicamente cuando haya pagado su totalidad del precio, dado de ventas a crédito en las que se estipula el precio de la cosa que se hará por cuotas. De esta manera se protege a los comerciantes en las practicas de venta a crédito como loes entregar las mercancías si la cancelación total del precio.”<sup>27</sup>

El pacto de reserva de dominio puede efectuarse tanto en la venta de bienes muebles como inmuebles, esta figura se da cuando el pago de la cosa debe realizarse por cuotas con la finalidad de que el comprador cumpla su obligación a cambio de obtener la propiedad.

En el contrato de compraventa comercial se puede establecer una clausula de reserva de dominio, la cual consiste en que el dominio de la cosa vendida se mantiene en cabeza del vendedor, pues solo puede pasar a manos del comprador cuando este haya pagado de manera integra el precio de la cosa.

La reserva de dominio tiene como objetivo que en caso de que el comprador no cumpla con su obligación de pagar las cuotas, el vendedor respecto a la propiedad de la cosa no va a tener ningún problema; el pacto de reserva de dominio se encuentra

---

<sup>27</sup> Cabanellas, Guillermo. **Ob. Cit.** Pág. 255.





establecido en el Artículo 952 del código de comercio, el cual establece lo siguiente: “El vendedor podrá reservarse el dominio de la cosa vendida, mueble o inmueble, hasta que el comprador haya pagado la totalidad del precio.

El comprador sólo adquirirá la propiedad de la cosa con el pago de la última cuota del precio, cuando éste deba pagarse por instalamentos; pero tendrá derecho al reembolso de la parte pagada, como se dispone en los artículos 948 y 949 en caso de que el vendedor obtenga la restitución de la cosa.

Los riesgos de ésta pesarán sobre el comprador a partir de su entrega material”. Cuando se vende con pacto de reserva de dominio, esto también tienes sus desventajas, por ejemplo respecto a los riesgos de la cosa estos estarán a cargo del vendedor, pues estos solo están a cargo del comprador cuando se ha efectuado la entrega material.

Aunque el artículo del código de comercio establece que se puede vender con pacto de reserva de dominio tanto bienes muebles como bienes inmuebles, no pueden ser objeto de la venta con pacto de reserva de dominio en virtud de lo establecido en el mismo código las cosas muebles destinadas especialmente a la reventa.

Por otro lado tampoco podrán ser objeto del pacto de reserva de dominio las cosas que de manera constante forman parte de un inmueble y no pueden separarse sin grave daño de este.

El pacto de reserva de dominio es un contrato en virtud del cual el vendedor se reserva el dominio de la cosa vendida hasta que el comprador haya pagado la totalidad del precio, debe estar contenido en documento privado reconocido por las partes ante Notario.

La importancia alcanzada por el crédito en la actualidad, constituye una de las bases en que se asienta el desarrollo de la vida social, no sólo en los aspectos industrial y comercial, sino en la vida familiar y doméstica. Los vendedores ven incrementarse su nivel de ventas; mientras, los compradores acceden, gracias a las facilidades que conlleva el fraccionamiento del pago, al inmediato goce de los bienes deseados.

El pago de reserva de dominio (pactum reservati dominio), se determina que el vendedor, aún después de entregar la cosa al comprador, siga siendo dueño de ésta hasta cierto momento o suceso. Se trata, pues, de que a diferencia del caso normal, dicha entrega no es transmitiva del dominio, que luego, como ya el comprador tiene la cosa, se transmite automáticamente, sin necesidad de desplazamiento posesorio, cuando llega el momento o acontece el suceso hasta el que se estableció la reserva.

La reserva de dominio tiene su genuina manifestación en aquellas estipulaciones de los contratos de compraventa con precio aplazado, según las cuales el vendedor retiene la propiedad de la cosa vendida hasta que le ha sido satisfecho enteramente el precio. La configuración técnica que se dé al pacto antes señalado determina importantes efectos de orden práctico. Podemos decir que la reserva de dominio ha sido entendida como: a) un derecho de garantía por el precio aplazado; la falta de pago produce la recuperación

de la propiedad de la cosa del vendedor; b) un efecto traslativo de la propiedad sometido a condición suspensiva, consistente en el total pago del precio, visualizado como evento futuro e incierto; c) una condición resolutoria de la transmisión de la propiedad, según la cual la adquisición del comprador es resoluble, si no se produce el *pago del precio*.

En la cláusula de reserva de dominio de lo que se está más cerca es de un propósito de conservar la propiedad ab intio en el patrimonio del vendedor, lo que abona la tesis de la condición suspensiva, aceptada por el Código Civil en el Artículo 1834, condición suspensiva afectante sólo a la consumación de la compraventa y a la transmisión del dominio. La transmisión del derecho de propiedad coincide con el cumplimiento de la obligación (el pago del precio aplazado).

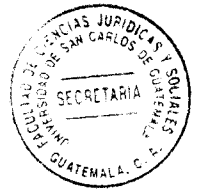
En virtud del pacto de reserva de dominio, el vendedor, aun después de entregada la posesión del inmueble vendido al comprador, no transmite a éste el dominio hasta que éste le pague por completo el precio convenido, de forma que dicho completo pago actúa a modo de condición suspensiva de la adquisición por el comprador del dominio del inmueble comprado, por lo que verificado el pago se produce la transferencia del dominio de forma automática.

Por lo tanto, el objeto del pacto lo constituye el hecho de que si bien se produce la entrega del inmueble al comprador, dicha entrega no conlleva la transmisión del dominio, de manera que sin necesidad de nueva entrega, el comprador adquirirá el

dominio de forma automática tan pronto se verifique el pago del último plazo (el que completa el pago del precio).

En tal sentido, conviene destacar que partiendo de la distinción que se establece en el ordenamiento jurídico entre perfección del contrato de compraventa (acuerdo entre comprador y vendedor sobre la cosa objeto del contrato y el precio de la misma aunque ni la una ni el otro se hayan entregado) y su consumación (supone la entrega de la cosa objeto de contratación y el pago del precio) preceptúa que la perfección del contrato de compraventa no es suficiente para que se entienda transmitida la propiedad de la cosa, requiriéndose la consumación, es decir, su entrega para la adquisición de la propiedad, el pacto de reserva de dominio constituye una clara excepción ha dicho principio, ya que en tales casos la entrega de la posesión del inmueble vendido no supone la transmisión del dominio. Ahora bien, el pacto de reserva de dominio no impide que la compraventa se considere llevada a cabo y que por tanto las partes vendedora y compradora puedan exigirse recíprocamente el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato.

Por lo tanto, la finalidad de estos pactos reside en la garantía que constituye para el vendedor el aseguramiento del pago del precio aplazado, de manera que caso de incumplir el vendedor con su obligación de pago éste no tendrá más que reivindicar el inmueble cuya propiedad continúa ostentando frente al comprador, simple poseedor del inmueble. Igualmente, el comprador disfruta de la posesión y por tanto del uso inmueble adquirido mientras lo está pagando con una mayor comodidad.



#### 4.1. Efectos

Como efecto principal del pacto cabe señalar que mientras el pacto de reserva de dominio se encuentre vigente, es decir, mientras el comprador va atendiendo los sucesivos vencimientos de los plazos pactados, éste carece de facultades de transmisión o poder de disposición del inmueble a favor de un tercero, debiendo entenderse dicha facultad de transmisión voluntaria o forzosa (por ejemplo, en éste último caso en un procedimiento de apremio).

En caso de producirse dicha transmisión estando vigente el pacto de reserva de dominio, el vendedor, al amparo del citado pacto, podrá recuperar el inmueble vendido a través de las correspondientes acciones judiciales (la acción reivindicatoria en transmisiones voluntarias o la acción de tercería de dominio en el supuesto de transmisión forzosa). Igualmente, mientras el pacto de reserva de dominio se encuentre vigente, el vendedor carece de la facultad de transmisión y poder de disposición del inmueble vendido, de manera que si éste transmite el inmueble de forma voluntaria o forzosa el comprador dispondrá de las acciones necesarias para la conservación de su derecho al igual que el propio vendedor.

Como efecto final, una vez satisfecho por el comprador la totalidad del precio pactado, la propiedad se transfiere al comprador de forma automática sin necesidad de ningún acto declarativo de tal derecho ya que la adquisición del dominio depende únicamente del cumplimiento de la condición pactada. Caso de incumplimiento por parte del

comprador del pago de alguno de los plazos, el vendedor deberá instar la resolución del contrato al amparo del propio pacto de reserva de dominio sobre la base de la normativa establecida en nuestro ordenamiento civil sobre derecho de obligaciones.

#### **4.2. Formas de registro**

Finalmente, indicar que el pacto de reserva de dominio suele incluirse en los contratos de compraventa de inmuebles otorgados a través de escritura pública, de modo que el pacto accede al Registro de la Propiedad recibiendo la necesaria protección registral frente a terceros. No obstante lo anterior, viene siendo habitual encontrar esta clase de pactos en contratos privados empleados en la promoción inmobiliaria, curiosamente en operaciones en las que normalmente no se produce a entrega de la posesión (al encontrarse en fase de construcción).

La inclusión del pacto de reserva de dominio en esta clase de documentos privados son lícitos y válidos, ya que además de constituir una garantía adicional para el pago del precio, constituyen un claro mensaje al comprador a fin de evitar conductas especulativas tendentes a transmitir el inmueble a un tercero durante la fase de construcción.

En los tiempos que corren pocas son las garantías que los vendedores acostumbran a exigir a sus clientes para asegurar el cobro del precio de los bienes vendidos. Dada la agilidad que requieren las transacciones comerciales son muchas las operaciones que

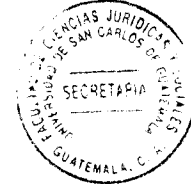
continuamente se realizan en las que el empresario-vendedor asume el peor de los riesgos empresariales: entregar la mercancía y no cobrar su precio de inmediato.

#### **4.3. Generalidades**

Cuando se habla de compraventa se refiere a aquel acuerdo por el que una de las partes se obliga a entregar una cosa determinada y la otra a pagar por ella un precio cierto. Entre la infinidad de pactos y variables que se puede convenir en los contratos de compraventa uno de ellos y además bastante frecuente en el ámbito mercantil es acordar que el precio se pague, en todo o en parte, de forma aplazada. Desde el punto de vista jurídico son muchas las posibilidades que nuestra legislación nos ofrece para proteger, en mayor o menor medida, el cobro de las transacciones realizadas cuyo pago se aplaza o fracciona temporalmente si bien, entre las diversas opciones, queremos destacar el “Pacto de Reserva de Dominio” por ser realmente aplicable a la compraventa de bienes con pago aplazado y que a nuestro entender es poco utilizado en la práctica empresarial.

En virtud del pacto de reserva de dominio, el vendedor que ya ha entregado la posesión del bien vendido al comprador no transmite la plena propiedad hasta que no se le pague por completo el precio convenido. Una vez el comprador pague la totalidad del precio adquirirá el pleno dominio del bien de forma automática.

Mientras el pacto esté vigente, por no haber vencido los plazos de pago convenidos, su efecto principal es que el comprador carece de poder de transmisión del bien a un



tercero disponiendo el vendedor en caso de que lo transmita de las correspondientes acciones legales para la conservación de su derecho sobre el bien. Por el contrario, si el comprador incumple el pago, el vendedor puede recuperar la posesión del bien y dejar sin efecto la venta a lo que el comprador estará obligado bien voluntariamente o bien a resultas del correspondiente requerimiento judicial.

Asimismo, este tipo de pactos ofrece una garantía a destacar que es la que se deriva de su posibilidad de hacerlos constar en los Registros Públicos, concretamente tratándose de bienes muebles, en el Registro de Bienes Muebles, siendo por tanto acuerdos accesibles por terceras personas.

Tradicionalmente se ha entendido por reserva de dominio el pacto, anejo a un contrato de compraventa, por el cual las partes establecen que la transmisión de la propiedad de la cosa vendida no tenga lugar hasta el completo pago del precio por el comprador. No obstante, esta configuración no es la única que se predica de esta cláusula.

En realidad, la naturaleza jurídica de la reserva de dominio es una cuestión que ha sido tremendamente discutida por la doctrina, y que en la actualidad sigue dando lugar a intensos debates. A ello ha contribuido la promulgación de las distintas leyes de venta a plazos de bienes muebles, en donde hasta hace no mucho tiempo se regulaba casi con carácter exclusivo los efectos de esta cláusula.

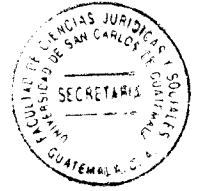
En estas leyes la doctrina ha querido ver distintos argumentos a favor de alguna de las teorías existentes acerca de la naturaleza jurídica de la reserva de dominio, y es que





esta materia ha estado siempre muy mediatizada por la regulación contenida en la legislación sobre venta a plazos de bienes muebles.

Todo ello ha dificultado la determinación de los efectos derivados de esta cláusula y, en particular, la resolución de cuestiones de gran trascendencia práctica como quién debe soportar los riesgos por pérdida o deterioro de la cosa vendida, a quién corresponden los frutos, pero sobre todo, qué efectos produce frente a terceros, en particular, qué acciones puede ejercitar el vendedor en caso de enajenación del bien o embargo por parte de acreedores del comprador, y en casos análogos qué medios de defensa puede utilizar el comprador, qué ocurre en las situaciones de concurso de acreedores, etc.



## CAPÍTULO V

### **5. La vulnerabilidad del comprador en la reserva de dominio, en la compraventa de bienes inmuebles en Guatemala**

La venta con pacto de reserva de la propiedad o del dominio, es la venta en la cual en virtud de la voluntad de las partes se difiere la transferencia de la cosa o derecho vendido hasta el momento en que el comprador pague la totalidad o una parte determinada, del precio.

Tanto la necesidad de adquirir, como la de vender, puede coincidir, con la falta de las posibilidades económicas que presenta la persona para comprar. Si el movimiento industrial contemporáneo no hubiere aparecido valorizando a los bienes muebles en la medida que ha pasado el tiempo, y con esto la forma de pago a plazos derivada de otro fenómeno muy de moda hoy día como es el crédito, que es una de las características económicas de este siglo que estamos viviendo.

#### **5.1. Los efectos y consecuencias del pacto con reserva de dominio**

La preocupación de asegurar los derechos del vendedor de un inmueble, dio lugar al uso, al acto comisorio, que hace a la existencia misma del contrato de compra venta. Se comenzó a utilizar el crédito y la venta a plazos pero se produjo un desequilibrio entre los dos contratantes de singulares proporciones, en perjuicio evidente del comprador que ha hecho imprescindible la acción reguladora del legislador. Desde el



punto de vista de la equidad, nada es más justo que sea el comprador, quien cargue con todos los riesgos de la cosa vendida, ya que es el quien, viene disfrutando y obteniendo provecho económico de la misma.

## **5.2. De la consumación del contrato**

En la venta con reserva de dominio, lo que hace el vendedor es justamente la propiedad, por lo tanto en este tipo de contratos, el solo consentimiento no opera la transmisión de la propiedad. Este pacto que se introduce en el contrato de compra venta, nos hace una explicación distinta mediante razonamientos: Antes de la vigencia de la Ley, se recurría con frecuencia el contrato de arrendamiento con opción a compra, mediante un contrato celebrado de arrendamiento sobre la cosa mueble, éste arrendatario pagaba una cuota mensual fija y luego al terminar de pagar el número determinado de cuotas se hacía propietario de la cosa mueble.

Una de las modalidades contractuales más utilizadas en la práctica del comercio internacional es el contrato de compraventa. Se habla de bienes de equipo haciendo referencia a bienes duraderos o bienes que se emplean en la producción de otros bienes: maquinaria, etc. Es importante en este caso el pacto de garantía sobre la cosa vendida por parte del Suministrador que suele incluir un pacto de asistencia técnica por su parte.

La función primordial de este tipo de contrato es la regulación de las principales obligaciones tanto del comprador como del vendedor, así como los procedimientos a



seguir en caso de incumplimiento de éstas.

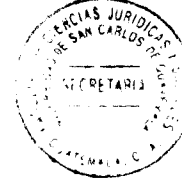
### **5.3. La titularidad del bien enajenado**

En el contrato de compraventa de bienes de equipo con reserva de dominio debe tenerse en cuenta que se da la eficacia, sin embargo, dependerá del país donde deba aplicarse, siendo, introducido en el clausulado una condición específica a través de la cual el exportador se garantiza que la mercancía, aunque esté en posesión del importador, seguirá siendo propiedad suya, hasta que el comprador haya realizado el pago del precio pactado.

**ARTÍCULO 1834.** -Artículo 109 del Decreto - Ley número 218.- Es válida la venta con pacto de reserva del dominio, mientras el comprador no pague totalmente el precio o no se realice la condición a que las partes sujetan la consumación del contrato.

El comprador obtiene por esta modalidad de venta la posesión y uso de la cosa, salvo convenio en contrario; pero mientras no haya adquirido la plena propiedad, le queda prohibido cualquier enajenación o gravamen de su derecho sin previa autorización escrita del vendedor.

Cuando el precio se paga totalmente o se cumple la condición, la propiedad plena se transfiere al comprado sin necesidad de ulterior declaración. En este caso, el vendedor deberá dar aviso por escrito al Registro de la Propiedad, dentro de los ocho días de haberse cancelado totalmente el precio, para que se haga la anotación respectiva. La



falta de cumplimiento de esta disposición será sancionada por el juez con multa de diez quetzales.

**ARTÍCULO 1835.** -Artículo 110 del Decreto - Ley número 218.- La venta con pago del precio en abonos, con o sin reserva de dominio de bienes inmuebles, o de muebles susceptibles de identificarse de manera indubitable, debe inscribirse en el Registro de la Propiedad; su rescisión o resolución producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata.

Si el contrario se refiere a bienes muebles que no pueden identificarse y por lo mismo su venta no pueda registrarse, no serán perjudicados los terceros adquirentes de buena fe.

**ARTÍCULO 1836.** -Artículo 111 del Decreto - Ley número 218.- El contrato de compraventa en abonos con reserva o no de dominio, puede resolverse por falta de pago de cuatro o más mensualidades consecutivas si el contrato fuere de bienes inmuebles.

En este caso el vendedor devolverá al comprador el precio recibido descontándose una equitativa compensación por el uso de la cosa, que fijará el juez oyendo el dictamen de peritos, si las partes no se ponen de acuerdo.

**ARTÍCULO 1837.** -Artículo 112 del Decreto - Ley número 218.- Si la venta fuere de bienes muebles, el vendedor tiene derecho en caso de resolución del contrato, de hacer

suyos los abonos pagados, como indemnización por el uso y depreciación de la cosa. Sin embargo, el vendedor queda obligado a reintegrar al comprador cualquier excedente que obtuviere en la reventa, después de hacerse pago del saldo del precio que motivó la resolución del contrato realizados y comprobados para lograr la reventa.

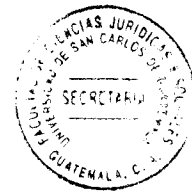
Si el precio de la reventa se paga al contado, el pago se hará inmediatamente al acreedor, y si se pacta en amortizaciones, en la misma forma se hará el pago.

**ARTÍCULO 1838.** -Artículo 113 del Decreto - Ley número 218.- Serán por cuenta del comprador todos los gastos de uso, conservación y reparaciones de la cosa mueble así como el pago de impuestos y licencias.

Tratándose de bienes inmuebles, las mejoras se regularán en caso de rescisión, por la disposición del Capítulo IV, Título VII de la 2a. parte del Libro 5o. en lo que fuere aplicables.

**ARTÍCULO 1839.** -La cosa será recuperada por el vendedor abonando el valor de las mejoras que no sean separables, pero tendrá derecho a ser indemnizado por los daños que el comprador hubiere causado a la propiedad.

Si la cosa produjo frutos o rentas, el comprador los devolverá al vendedor; pero si en los abonos se hubieren incluido intereses, se hará compensación entre aquéllos y éstos, devolviéndose solamente la diferencia si la hubiere.



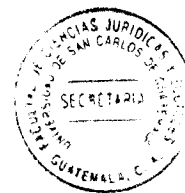
**ARTÍCULO 1840.** -Artículo 114 del Decreto - Ley número 218.- El vendedor puede reservarse la entrega material de la cosa para cuando el precio se haya acabado de pagar, o cuando hubiere entregado un número determinado de abonos. En estos casos, si el contrato se resuelve, el vendedor devolverá las sumas que haya recibido y los intereses legales si no estuvieren estipulados.

El comprador que hubiere pagado la mitad del precio o más, puede exigir que el vendedor le garantice la entrega de la cosa o la devolución de los abonos si el vendedor se negare.

**ARTÍCULO 1841.** -Artículo 115 del Decreto - Ley número 218.- Es nula la estipulación de que el comprador perderá a favor del vendedor los abonos que hubiere efectuado, aunque sea a título de multa o de retribución por el uso de la cosa, salvo lo dispuesto en el Artículo 1837.

**ARTÍCULO 1842.** -Artículo 116 del Decreto - Ley número 218.- La calificación de arrendamiento, depósito o cualquiera otra denominación que se dé a la venta no surtirá otros efectos que los que se expresan en este capítulo.

**ARTÍCULO 1843.** -Las condiciones impuestas por las compañías o empresas lotificadoras o constructoras, deberán ser aprobadas por la autoridad gubernativa para que se reconozca su validez.



Antes de tratar a la venta con reserva de dominio es necesario establecer que el pacto comisorio puede ser un antecedente de esta figura.

#### **5.4. Vulnerabilidad para el vendedor**

El pacto-comisorio es un modo de resolución contractual que se basa en el incumplimiento de una de las partes, lo que le da el derecho a la otra, que cumplió, a pedir que el contrato se tenga por extinguido con efecto retroactivo, pacto que puede estar expresado o no, ya que la ley lo considera implícito en todo contrato con prestaciones recíprocas, sinalgmático o bilateral.

El Código Civil se pronuncia al respecto manifestando que “Por el pacto comisorio se estipula expresamente que no pagándose el precio al tiempo convenido, se resolverá el contrato de venta.

Entiéndase siempre esta estipulación en el contrato de venta; y cuando se expresa, toma el nombre de pacto comisorio, y surte los efectos que van a indicarse”. Cabe recalcar que durante la Edad Media, la Iglesia persiguió al pacto comisorio y los comerciantes se dieron las formas para evadir dicha prohibición, apareciendo en Francia un contrato llamado locación venta y consistía básicamente, en que un arrendatario, después de arrendar un bien, a determinado precio, y pasando un tiempo, cuando el precio se hubiere pagado totalmente, el bien pasaba a propiedad de este.

La venta con pacto de reserva de la propiedad o del dominio, es la venta en la cual en





virtud de la voluntad de las partes se difiere la transferencia de la cosa o derecho vendido hasta el momento en que el comprador pague la totalidad o una parte determinada, del precio.

El tratadista Federico Puig Peña nos da una noción de lo que es ésta figura: “En las ventas de cosas muebles que se efectúen a plazos, cuyo valor individualizado por cada objeto, exceda del precio de quinientos sucres, el vendedor podrá reservarse el dominio de los objetos vendidos hasta que el comprador haya pagado la totalidad del precio.

“En las ventas de cosas muebles que se efectúen a plazos, cuyo valor individualizado por cada objeto, exceda del precio de quinientos sucres, el vendedor podrá reservarse el dominio de los objetos vendidos hasta que el comprador haya pagado la totalidad del precio.

Consecuentemente el comprador adquirirá el dominio de la cosa con el pago de la totalidad del precio, pero asumirá el riesgo de la misma desde el momento en que la reciba del poder del vendedor”.

Cabe recalcar que la suma anotada en este artículo en la actualidad equivale a más de dos centavos, con lo cual esta disposición esta obviamente fuera de lugar.

La compraventa con reserva de dominio presenta las siguientes características:

- Es un contrato bilateral: existen dos partes, vendedor y comprador. Y obliga tanto al



vendedor como al comprador de la cosa.

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

- Es un contrato solemne porque la ley manda a que se instrumente y se registre en el Registro Mercantil, y en el evento de no registrarse no surte efecto alguno, ni siquiera entre las partes; es decir es un contrato solemne porque la ley manda que se cumplan ciertas formalidades.

- Es un contrato conmutativo, pues el precio pagado ha de ser en relación a la cosa vendida y onerosa pues siempre el precio se lo paga en dinero.

La naturaleza jurídica de la venta con reserva de dominio produce, sin lugar a dudas, un efecto suspensivo de la transferencia del dominio. La calificación responde a la voluntad de las partes, que persiguen que el dominio de la cosa vendida permanezca en el patrimonio del vendedor hasta el pago íntegro del precio.

Si bien el efecto suspensivo de la reserva de propiedad está fuera de discusión, las dudas surgen al momento de precisar su calificación entre las diversas modalidades suspensivas: condición, plazo u otra modalidad sui generis.



Esta figura constituye la salvaguarda del vendedor sobre los derechos de propiedad de la mercancía que ha vendido.

La reserva de dominio garantiza al vendedor la titularidad de la mercancía en caso de incumplimiento de las obligaciones pactadas por el comprador, prohibiéndole a éste en dicho supuesto, disponer de la misma.

La titularidad de la mercancía pasa a ser del comprador, cuando éste ha cumplido con sus obligaciones como tal y el vendedor con las suyas.

El comprador está obligado a notificar al vendedor el cambio de su domicilio o residencia, a más tardar dentro de los ocho días posteriores a dicho cambio; igualmente, deberá hacerse conocer cualquier medida preventiva o de ejecución que judicialmente se intentare sobre los objetos comprendidos en el contrato de compraventa, con el objeto de que el vendedor afectado por tales medidas pueda hacer valer sus derechos.

El comprador no puede realizar contrato alguno de venta, permuta, arrendamiento o prenda sobre lo que hubiere adquirido con reserva de dominio, sin haber pagado la totalidad del precio, salvo el caso que el vendedor le autorizare expresamente por escrito para ello.

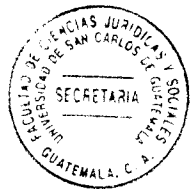


En caso de que el comprador lo hiciere quedará sujeto a la pena de dos meses a tres años de prisión, y el vendedor podrá exigir de terceros la entrega de la cosa vendida además demandar al comprador el pago inmediato de la totalidad del precio.

Cuando por incumplimiento del comprador, los objetos vendidos con reserva de dominio, volvieren a poder del vendedor, el aumento del valor de aquéllos, y los que se adhirieren o incorporaren por cualquier concepto quedará en beneficio del vendedor.

El vendedor puede oponerse al embargo o secuestro de las cosas vendidas con reserva de dominio que hubieren solicitado los acreedores del comprador o un tercero, presentando el contrato de venta debidamente registrado, y un certificado otorgado por el Registrador, del que aparezca que el contrato no ha sido cancelado y subsiste la obligación.

En virtud de que el bien materia del contrato es su garantía mismo, la ley permite que el vendedor, en la misma calidad que el acreedor prendario, cobre la indemnización de un contrato de seguros, en el evento de que haya lugar a este pago, porque el bien desapareció o se deterioró de tal manera que deje de existir como garantía.





## CONCLUSIÓN DISCURSIVA

La necesidad de adquirir, como la de vender, puede coincidir, con la falta de las posibilidades económicas que presenta la persona para comprar, ante ello también existe preocupación de asegurar los derechos del comprador de un inmueble, por ello se comenzó a utilizar el crédito y la venta a plazos pero se produjo un desequilibrio entre los dos contratantes de singulares proporciones, en perjuicio evidente del comprador que ha hecho imprescindible la acción reguladora del legislador.

Desde el punto de vista de la equidad, nada es más justo que sea el comprador, quien cargue con todos los riesgos de la cosa vendida, ya que es él quien, viene disfrutando y obteniendo provecho económico de la misma. En la venta con reserva de dominio, lo que hace el vendedor es justamente la propiedad, por lo tanto en este tipo de contratos, el solo consentimiento no opera la transmisión de la propiedad.

También, debe de considerarse los intereses de las partes, que pudieren concurrir en el tiempo que media entre la entrega del bien inmueble y el entero pago de su precio; que es riguroso desde un punto de vista técnico-jurídico y además es respetuoso con el sistema legal transmisivo y las peculiaridades propias de las compraventas a plazos de bienes inmuebles; y que se ajusta perfectamente a la realidad socioeconómica de nuestros tiempos para resolver coherente y equitativamente los problemas prácticos que se suscitan.





## BIBLIOGRAFÍA

- AGUILAR GUERRA, Vladimir Osman. **El negocio jurídico**, Guatemala: Ed. Serviprensa, S.A., 2006.
- AGUILAR GUERRA, Vladimir Osman. **Derecho Romano**. Guatemala: Ed. Serviprensa, S.A., 2000.
- BARRIOS OSORIO, Omar Ricardo. **Derecho e informática, aspectos fundamentales**. 2ª. ed.;. Guatemala, Guatemala: Ed. Mayte, 2006.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Tomo I, IV, vigésimo cuarta ed., Ed. Heliasta SRL, Viamonte, Buenos Aires, Argentina, 1976.
- GATTARI, Carlos Nicolás. **Manual de derecho notarial**. Buenos Aires, Argentina: Ed. De palma, 1998.
- GIMÉNEZ ARNAU, Enrique. **Introducción al derecho notarial**. Madrid, España: Ed. Revista de derecho privado, 1994.
- GONZÁLES, Carlos Emérito. **Derecho notarial**. Buenos Aires, Argentina: Ed. La Ley, S.A. 1971.
- IGLESIAS, Juan. **Derecho romano**, 12ª. ed.; Barcelona; España: Editorial Ariel, S.A., 1999
- MUÑOZ, Nery Roberto. **La forma notarial en el negocio jurídico**, Guatemala: Ed. Infoconsult. 2004.
- MUÑOZ, Nery Roberto. **Introducción al derecho notarial**, Guatemala: Ed. Infoconsult. 2004.





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

RAD BRUCH, Eugenio. **Introducción a la filosofía del derecho**. 2ª. ed.; Buenos Aires, Argentina: Ed. Astrea, 1998.

## **Legislación**

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

**Código Civil**. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106, 1963.

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

**Código de Notariado**. Juan José Arévalo, Decreto Ley 314, 1947.

**Ley del Organismo Judicial**. Congreso de la República, Decreto número 2-89, 1989.