

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

**INCLUSIÓN DEL DERECHO DE TANTEO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
CUANDO EL PROPIETARIO DISPONE VENDER EL BIEN INMUEBLE ARRENDADO**

**JOSÉ ARTURO MORALES RODRÍGUEZ**

**GUATEMALA, OCTUBRE DE 2015**

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

**INCLUSIÓN DEL DERECHO DE TANTEO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
CUANDO EL PROPIETARIO DISPONE VENDER EL BIEN INMUEBLE ARRENDADO**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

De la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

De la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**JOSÉ ARTURO MORALES RODRÍGUEZ**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

Guatemala, octubre de 2015

**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 Álvarez  
VOCAL V: Br. Luis Rodolfo Aceituno Macario  
SECRETARIO: Lic. Daniel Mauricio Tejeda Aystas

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente: Licda. Olga Aracely López  
Vocal: Lic. Leslie Mynor Paiz  
Secretario: Lic. Mauro Danilo García Toc

**Segunda Fase:**

Presidente: Lic. Carlos Alberto Cáceres Lima  
Vocal: Lic. Rudy Genaro Coton  
Secretario: Licda. Carmen Patricia Muñoz

**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).



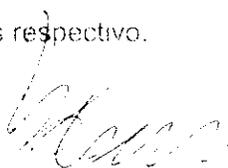
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,  
02 de septiembre de 2014.

Atentamente pase al (a) Profesional, HÉCTOR DAVID ESPAÑA PINETTA  
 \_\_\_\_\_, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante  
JOSÉ ARTURO MORALES RODRÍGUEZ, con carné 201013861,  
 intitulado INCLUSIÓN DEL DERECHO DE TANTEO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CUANDO EL  
PROPIETARIO DISPONE VENDER EL BIEN INMUEBLE ARRENDADO.

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.

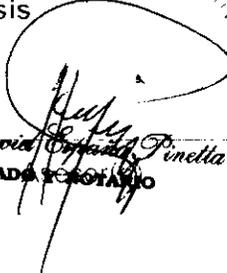
El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo no mayor de 90 días continuos a partir de concluida la investigación, en este debe hacer constar su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros 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 22 / 09 / 2014 f)

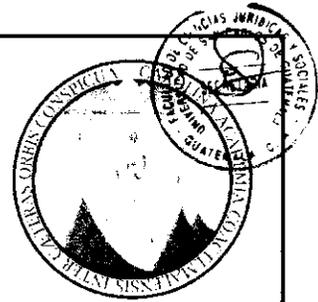
  
**Héctor David España Pinetta**  
 ABOGADO EJECUTIVO

Lic. Héctor David España Pinetta

Colegiado 2802

Guatemala C.A.

**Bufete Profesional  
De Especialidades**



10 calle 9-68 Z. 1. Of. 208. Edificio  
Rosanca

Guatemala, 12 de noviembre de 2014.

Honorable Señor  
Jefe de la Unidad de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Doctor Bonerge Amílcar Mejía Orellana  
Presente

Señor Jefe de la Unidad de Tesis:

De conformidad con el nombramiento fechado el dos de septiembre de dos mil catorce, fui nombrado Asesor del Trabajo de Tesis presentado por el Bachiller **JOSÉ ARTURO MORALES RODRÍGUEZ**, intitulado, **"INCLUSIÓN DEL DERECHO DE TANTEO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CUANDO EL PROPIETARIO DISPONE VENDER EL BIEN INMUEBLE ARRENDADO"**, por lo que hago constar lo siguiente:

**DICTAMEN**

- I. El trabajo presentado por el Bachiller José Arturo Morales Rodríguez, efectuó una investigación seria y consiente, sobre un tema importante que constituye una problemática social, legal y actual, apegado a la realidad. Por último emitió recomendaciones aplicables, por ser estas posible y legales.
- II. El asesorado alcanzó de manera satisfactoria los resultados previstos en su plan de investigación, lo cual demuestra con un trabajo investigado de contenido claro y científico, derivado de la utilización de métodos analíticos, deductivos, históricos, científicos; sustentados en técnicas bibliográficas y documentales.
- III. En la redacción se efectuaron algunas correcciones mínimas, a efecto de enlazar de mejor manera uno y otro tema, y depurar la semántica del contenido.
- IV. El sustentante investigó el tema, en relación a la necesidad de incluir el derecho de tanteo cuando se celebra un contrato de arrendamiento para darle oportunidad al arrendatario de poder adquirir el bien inmueble que arrenda.
- V. El resultado de la tesis es la consideración del problema que existe cuando una persona toma en arrendamiento un bien inmueble y el propietario decide vender el bien, lo que deja al arrendatario en situación de vulneración a sus derechos, debido a que el nuevo propietario decidiera sobre el destino del inmueble.

Lic. Héctor David España Pinetta

Colegiado 2802

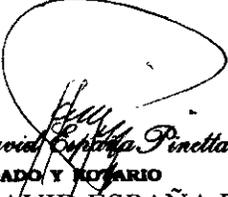
Guatemala C.A.

Bufete Profesional  
De Especialidades



- VI. La bibliografía utilizada, por el sustentante, es la adecuada para la realización del presente trabajo de investigación.
- VII. Hago constar que no tengo ningún parentesco con la sustentante, dentro de los grados de ley.
- VIII. En vista de lo expuesto y en mi calidad de Asesor del trabajo de investigación presentado por el Bachiller José Arturo Morales Rodríguez; emito **DICTAMEN FAVORABLE**, tomando en cuenta que el mismo, cumple con lo establecido en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo que la misma, puede ser discutida en el examen público respectivo.

Sin más por el momento me es grato suscribirme del señor Jefe del Departamento de Asesoría de Tesis de la Facultad de Derecho de la Universidad de San Carlos de Guatemala, con las muestras de mi alta consideración y estima.

  
*Héctor David España Pinetta*  
ABOGADO Y NOTARIO  
Lic. HECTOR DAVID ESPAÑA PINETTA  
ABOGADO Y NOTARIO  
COLEGIADO No. 2,802  
Asesor



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

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 04 de agosto de 2015.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante JOSÉ ARTURO MORALES RODRÍGUEZ, titulado INCLUSIÓN DEL DERECHO DE TANTEO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CUANDO EL PROPIETARIO DISPONE VENDER EL BIEN INMUEBLE ARRENDADO. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

BAMO/srrs.

Lic. Avicán Ortiz Greflana  
DECANO





## DEDICATORIA

- A DIOS:** Por ser quien me permitió llegar hasta este momento, por ser el quien permite que todo suceda en mi vida.
- A MI PADRE:** José Arturo Morales Rodríguez, por ser mi ejemplo a seguir, por ser el mejor maestro que la vida me pudo dar, por apoyarme y alentarme a siempre seguir adelante y no dejar que la adversidad me venza.
- A MI MADRE:** Claudia Graciela Rodríguez Toledo, por ser un pilar fundamental en mi vida, por ser la paz de mi mente y la mejor orientadora que la vida me regaló, por sus sabios consejos.
- A MIS TÍOS:** Por ayudarme siempre a lo largo de mi vida, por estar ahí en todo momento que los necesité, por brindarme auxilio incondicional, por ser quienes son.
- A MI ABUELITA:** Por darme tanto amor y cariño en mi vida, por estar ahí en todo momento difícil, por ser el eslabón que une a mi familia.
- A MIS AMIGOS:** A todos los que de una u otra forma han estado en mi vida, apoyándome, alentándome a salir, a los que han sido parte de mi formación académica y profesional.
- A MI FAMILIA:** Por brindarme su apoyo en cada momento, por estar ahí para mí, por ser el motor de todo mi esfuerzo, por ser mi razón de superación moral y científica.
- EN ESPECIAL A:** Ingrid Nohelia Villatoro, por quererme siempre en todo momento, por aconsejarme, por auxiliarme y protegerme siempre ante toda adversidad, por vivir conmigo todas nuestras alegrías y tristezas, aventuras y decepciones, al Lic. Marvin Hernández por transmitirme tantos conocimientos de la carrera, de la vida, de las personas, por orientarme siempre a salir adelante, a sus tres grandes hijos Lidia, Fernando y Ester por acogerme en sus corazones y aceptarme como soy.
- A:** La Universidad de San Carlos de Guatemala, Gloriosa y Tricentenario, por honrarme al dejarme ser parte de ella.
- A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por transmitirme conocimientos y experiencias que jamás olvidaré.



## PRESENTACIÓN

El presente trabajo tiene como objeto analizar el contrato de arrendamiento y siendo que el sujeto del mismo como lo es el arrendatario en el cual repercuten las consecuencias negativas en un momento determinado, en virtud que el propietario tiene libertad de disponer del bien inmueble y cuando decide enajenarlo, el arrendatario no posee el derecho preferente de tanteo para adquirir dicho inmueble, debido a la no regularización de este beneficio, a favor del arrendatario.

La investigación efectuada pertenece a la rama del derecho privado y la legislación civil guatemalteca en relación al contrato de arredramiento como un contrato de uso es uno de los contratos civiles más utilizados por los ciudadanos guatemaltecos, por la carencia de vivienda propia, lo cual trae como consecuencia que las personas que poseen un bien en arrendamiento estén jurídicamente desprotegidas y en poder de la voluntad del arrendante, quien es el que obtiene beneficios de cualquier negocio que efectúe de su bien inmueble caso contrario el arrendatario de un bien inmueble siempre está obligado a aceptar las condiciones y violaciones contractuales del arrendatario, constituyendo el tipo de investigación cualitativa que se desarrolló en el año 2014.

El aporte académico del trabajo realizado es demostrar las violaciones contractuales que sufre el arrendatario al no tener el derecho de tanteo en un momento determinado, es así como fundamento la necesidad de regular el derecho de tanteo específicamente para todos los arrendatarios y que dicha situación en un momento determinado no se estipula en el contrato correspondiente, por razón de la cual debe de estar establecido en el Código Civil guatemalteco, en lo que se regula en el contrato de arrendamiento.



## HIPÓTESIS

En el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles en Guatemala, el arrendatario que tiene mucho tiempo de arrendar se encuentra desprotegido frente al propietario del bien inmueble, ya que no goza del derecho de tanteo debido a que esta oportunidad para el arrendatario no se encuentra regulada en el Código Civil.



## COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS

El presente tema propone regular con mayor efectividad y equidad el arrendamiento de inmuebles en Guatemala. Ya que el inquilino cuenta con una desprotección jurídica al momento que se presenta la situación y el propietario decide vender el inmueble. Debido a esta falta de regulación, se han dado abusos por parte de los propietarios, dejando a familias enteras sin ninguna alternativa más que desocupar el lugar que han arrendado por largo tiempo de forma forzosa.

Durante el análisis del presente trabajo se pudo obtener la validación la hipótesis, ya que la metodología analítica deductiva y los recursos de investigación ayudan a llegar a la conclusión que es necesario la protección de las personas ante la vulneración que pueden sufrir en sus derechos.



## ÍNDICE

	<b>Pág.</b>
Introducción.....	i

### CAPÍTULO I

1. El derecho de propiedad como derecho natural o fundamental.....	1
1.1. Evolución histórica del derecho de propiedad.....	2
1.1.1. Orígenes románicos del derecho de propiedad.....	5
1.1.2. Confusión terminológica.....	8
1.1.3. Surgimiento de la propiedad privada.....	10
1.2. Teorías que justifican el derecho de propiedad.....	12
1.3. Definición del derecho de propiedad.....	14
1.3.1. Definición doctrinaria.....	16
1.3.2. Definición legal.....	18
1.4. Modos de adquirir el derecho de propiedad.....	18
1.4.1. Clasificación de los modos originarios.....	19
1.4.2. Clasificación de los modos derivativos.....	19
1.5. Elementos.....	20
1.6. Características.....	21
1.7. Limitaciones.....	23



**Pág.**

1.7.1. La función social como límite externo al derecho de propiedad.....	24
1.8. Clasificación.....	26
1.9. Facultades que se desprenden del derecho de propiedad.....	27
1.10. Acciones que nacen del derecho de propiedad.....	27

**CAPÍTULO II**

2. Sustentación teórica de las obligaciones y de la contratación civil en general.....	29
2.1. De las obligaciones.....	29
2.1.1. Definición.....	30
2.1.2. Elementos.....	32
2.1.3. Clasificación.....	34
2.2. Otras consideraciones doctrinarias del derecho de obligaciones.....	35
2.2.1. Características de las obligaciones.....	36
2.2.2. Fuentes de obligaciones.....	36
2.3. La contratación civil.....	37
2.3.1. Evolución histórica del contrato.....	37
2.3.2. Definición doctrinaria.....	38
2.3.3. Definición legal.....	43
2.3.4. Sistemas de contratación.....	44



Pág.

2.3.5. Formas de los contratos.....	45
2.3.6. Principios que dominan la contratación.....	46
2.3.7. Clasificación de los contratos.....	47

### CAPÍTULO III

3. Consideraciones doctrinarias del contrato de arrendamiento.....	49
3.1. Origen del contrato de arrendamiento.....	49
3.2. Definición.....	50
3.2.1. Definición legal.....	51
3.2.2. Definición doctrinaria.....	51
3.3. Elementos.....	52
3.3.1. Elemento personal o subjetivo.....	52
3.3.2. Elemento real o material.....	53
3.3.3. Elemento formal.....	55
3.4. Características.....	56
3.5. Derechos y obligaciones de los sujetos de la relación contractual.....	58
3.5.1. Del arrendador o arrendante.....	58
3.5.2. Del arrendatario.....	59
3.6. Clases de arrendamiento.....	60
3.6.1. El subarrendamiento.....	61

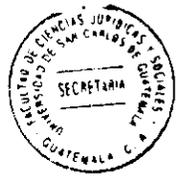


	<b>Pág.</b>
3.7. Naturaleza jurídica del contrato.....	63
3.7.1. Derecho personal.....	64
3.7.2. Derecho real.....	64
3.7.3. Derecho mixto.....	65
3.8. Terminación del contrato.....	65
3.8.1. Aspecto social del arrendamiento.....	67
3.9. Rescisión del contrato.....	68

#### **CAPÍTULO IV**

4. Inclusión del derecho de tanteo en el contrato de arrendamiento cuando el propietario dispone vender el bien inmueble arrendado.....	71
4.1. Definición del derecho de tanteo.....	72
4.1.1. El derecho de tanteo en la legislación guatemalteca.....	75
4.2. Elementos del derecho de tanteo.....	78
4.2.1. Elemento subjetivo.....	78
4.2.2. Elemento objetivo.....	79
4.2.3. Elemento formal.....	79
4.2.4. Otros elementos.....	80
4.3. Naturaleza jurídica.....	81
4.3.1. Derecho real vs derecho personal.....	82
4.3.2. Limitación a la libre disposición sobre el bien.....	85

	<b>Pág.</b>
4.4. Criterio registral.....	86
4.5. Propuesta de cierre.....	87
<b>CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....</b>	<b>91</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>93</b>



## INTRODUCCIÓN

El arrendamiento en Guatemala es una institución jurídica que se caracteriza por ser acreedora de una regulación más completa por los cambios que van surgiendo a través de los años. La tesis elaborada se enfocó en la catarsis o problemática que viven las personas que arriendan, toda vez que existe una incertidumbre mientras se alquila o arrienda, ya que el propietario en cualquier momento puede disponer la venta del inmueble y dejar al inquilino sin un hogar. Problemática ante la cual la legislación guatemalteca presenta un vacío legal, siendo este precisamente el cual constituye la justificación necesaria para llevar a cabo la investigación que sigue.

En relación con lo cual, los objetivos alcanzados con la presente tesis de titulación demostraron la necesidad de incluir el derecho de tanteo en el contrato de arrendamiento cuando el propietario dispone vender el bien inmueble arrendado. Se determinó por ende la falta de protección legal hacia la figura del inquilino en dicho contrato, pese a los intentos legislativos por contrarrestar ese efecto repetitivo en la realidad nacional. Lo anterior consecuentemente genera que al momento de pretender enajenar el bien el arrendante se deje en estado de indefensión habitacional al arrendatario, quien utiliza el arrendamiento como forma de subsanar su carencia habitacional sin perjudicar la economía del arrendante, puesto a que se da en contraprestación de una renta.

En relación a la hipótesis esbozada esta quedó comprobada al verificar la necesidad de incluir el derecho de tanteo dentro del contrato de arrendamiento, en el supuesto de la enajenación del bien arrendado ya que el inquilino cuenta con una desprotección jurídica al momento en que se presenta la situación que el propietario decida vender el inmueble. La problemática consiste en que la adquisición preferente o derecho de tanteo no está regulada como una cláusula obligatoria que debe establecerse en el contrato de arrendamiento, a favor de aquellas personas que se encuentren arrendando, la cual consistiría en otorgarle la facultad al arrendatario de adquirir la vivienda en el caso de que el arrendador tenga intención de venderla por el precio de venta que el arrendador haya acordado con un tercero y posible comprador. Debido a



esta falta de regulación, se han dado abusos por parte de los propietarios, dejando a familias enteras sin ninguna alternativa más que desocupar el lugar de forma forzosa.

La investigación se encuentra estructurada en cuatro capítulos: el primero, desarrolla lo relativo al derecho de propiedad como derecho natural o fundamental, abarcando todos los aspectos doctrinarios relevantes al derecho de propiedad privada; el segundo, sintetiza la sustentación teórica del derecho de obligaciones en un primer momento para llegar a puntualizar lo relativo a la contratación civil en general y todo lo que de ella se desprenda; el tercero, establece las consideraciones doctrinarias de mayor relevancia en cuanto al contrato de arrendamiento en particular y sus elementos fundamentales; el cuarto, finalmente realiza un análisis sobre la figura del derecho de tanteo y sus diversas perspectivas para acaecer en el tema medular de la investigación en la propuesta de cierre que acuña la necesidad de incluir el derecho de tanteo en el contrato de arrendamiento cuando el propietario dispone vender el bien inmueble arrendado.

Como todo trabajo intelectual requirió la utilización del método analítico, esto implicó definir el problema y analizar cada una de sus partes para su definitiva comprensión; en cuanto a establecer: partiendo del origen derecho de la propiedad, el derecho de obligaciones en general, la parte general de la contratación civil, el contrato de arrendamiento en particular y el análisis del derecho de tanteo para un verdadero entendimiento de la problemática existente.

Así mismo se utilizaron técnicas de revisión bibliográfica, documental, consulta de estadísticas, doctrina relacionada con el problema en la actualidad; la legislación aplicable a dicho problema jurídico social; estudios comparativos con la observación de casos reales con las similitudes y el problema planteado a fin de presentar mejores alternativas para la solución de este problema.



## CAPÍTULO I

### 1. El derecho de propiedad como derecho natural o fundamental

Abordar doctrinariamente el estudio relativo al derecho a la propiedad privada resulta complicado debido a la extensa bibliografía y a la incidencia de diversas disciplinas inmersas en su análisis, no obstante en las páginas siguientes se esbozará una modesta inserción en cuanto al origen y evolución del derecho a la propiedad y a su condición como un derecho natural o fundamental del ser humano.

Según señala Cruz Villalón: “Un derecho fundamental es un derecho subjetivo garantizado en una Constitución normativa cuyo reconocimiento tiene una vinculación universal e histórica tal, que implica que su presencia sea imprescindible en cualquier constitución legítima”.<sup>1</sup> Tal como lo establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala en su capítulo segundo, en cuanto al desarrollo del catálogo de derechos humanos fundamentales con suficiente legitimidad política y de garantías subjetivas para asegurar –en principio– su observancia. Esta fundamentalidad se basa en que su respeto no sea una alternativa, sino una auténtica obligación. De esto se infiere que el derecho a la propiedad ocupa y ocupará siempre un lugar central en el constitucionalismo debido a la idea de que “El derecho a la propiedad privada no solo está intrínsecamente ligada a la libertad sino también al principio democrático”.<sup>2</sup> Con lo

---

<sup>1</sup> López Quetglas, Francisca. **El derecho a la propiedad privada como derecho fundamental**. Pág. 338

<sup>2</sup> **Ibid.** Pág. 342



cual queda de manifiesto la importancia de este derecho a nivel social, económico y jurídico, lo que lo hace necesariamente fundamental.

El derecho de propiedad en su esfera jurídica implica un derecho subjetivo que genera la protección positiva de las facultades de apropiación sobre una cosa y procura la abstención de las demás personas de conductas perturbatorias hacia ella. También tiene una esfera económica en cuanto a la potestad que permite la apropiación de los bienes de producción y la obtención de beneficios que trae la explotación de las actividades económicas.

### **1.1. Evolución histórica del derecho a la propiedad**

En el inicio de los tiempos, el hombre primitivo no tenía una concepción utilitarista de la tierra, menos aún unanoción de propiedad exclusiva sobre la misma, al igual que los animales, tomaba lo que necesitaba pero no creía que los animales que cazaba, o ese valle en el que acampaba fueran suyos. Existía una camaradería entre el medio natural y el ser humano “la tierra era la madre que alimentaba a los animales, incluso el hombre, quien por su estructura cognoscitiva no constituía aún un ser actuante...mostrando cierta sumisión hacia algunas imposiciones del medio natural”.<sup>3</sup>

Lo cual manifiesta que nuestros antepasados vivieron de una forma radicalmente diferente, siendo uno con la naturaleza, armonizando con el ecosistema y girando su cosmovisión en torno al pensamiento mágico.

---

<sup>3</sup> Ojeda Sampson, Alejandra. **El rompimiento de la humanidad con la naturaleza. un abordaje desde la dialéctica crítica.** <http://www.eumed.net/rev/tecsistecat/n4/aos.htm>. (Guatemala, 3 de octubre de 2014)



La relación que el hombre ha sostenido con el dominio de lo propio se ha visto diversificada de acuerdo a los momentos históricos imperantes en tiempo y espacio, generando así que la prosperidad y los derechos de propiedad se encuentren íntimamente ligados. Con el desarrollo cognoscitivo y la gradual confianza en sus alcances, el hombre primitivo desarrolla una concepción individualista de sí mismo, en la cual se auto-posiciona en un plano de superioridad ante el medio natural, con lo cual se fragmenta la relación del ser humano con su entorno. Desprendido el hombre de su sentimiento de comunidad, reduce a su alguna vez madre naturaleza a un plano utilitario, caracterizado por la dominación y conquista. Se forja así la percepción del hombre y su creencia en el derecho natural de servirse y someter a la naturaleza, puesto a que con su nueva y desarrollada racionalidad considera que ésta ha sido creada para su beneficio.

En la antigüedad se conocieron principalmente dos tipos de propiedades: a) las religiosas, que según la posición dominante de la Iglesia Católica en la época, pertenecían a la divinidad, representada por reyes y soberanos siendo éstos quienes se encargaban de la distribución de la misma; y b) las colectivas, que pertenecían a la ciudad o a la comunidad y eran distribuidas entre los jefes de familias, como titulares de los derechos sobre éstas. Incluso en nuestro ámbito nacional existen todavía resabios de estos tipos de propiedad, como las que históricamente han pertenecido a las comunidades indígenas y que la Constitución Política de la República de Guatemala ha previsto en sus preceptos, específicamente el Artículo 67 del citado cuerpo normativo, en su parte conducente establece: "...Las comunidades indígenas y otra que tengan tierras que históricamente les pertenecen y que tradicionalmente han administrado en forma



especial, mantendrán éste sistema” constituyendo ésta la dimensión colectiva del derecho a la propiedad.

La Edad Media implicó un régimen de organización político, social y económico de trabajo generalizado en la servidumbre personal. Lo cual produjo transformaciones significativas al derecho de propiedad por una jerarquía de hombres poderosos (señores feudales) ostentando un sistema de vasallaje y divisiones territoriales en feudos. Estos feudos eran trabajados por los siervos quienes se comprometían a cumplir funciones en su nombre a cambio de protección militar y medios de subsistencia.

Posteriormente se retoma la importancia del derecho de propiedad al amparo del triunfo de revoluciones burguesas. Con el estallido de la Revolución Francesa e Industrial se encubran las nuevas ideas de orden filosófico, político, económico y social tendientes al individualismo, lo cual genera necesariamente la concepción de propiedad privada. Es por ello que en este punto se concibe el derecho de la propiedad como un derecho humano inalienable e inherente a la persona, como elemento conformante de su integridad contra la opresión del monarca.

### 1.1.1. Orígenes románicos del derecho a la propiedad

Hacer relación a la propiedad en la sociedad romana arcaica es de singular importancia debido a que constituye “el semillero más fecundo de instituciones precisamente por ser la propiedad que antecede a la forma que hoy conocemos como del derecho civil”.<sup>4</sup>

“En un principio había una riqueza anterior al oro: ésta era la riqueza de la tierra”<sup>5</sup>, esto debido a que las primeras monedas se acuñan alrededor del año 450 antes de Cristo, previo a lo cual la tierra fungía como la riqueza más antigua, absoluta y casi sagrada. La propiedad en el derecho romano tuvo un carácter eminentemente religioso en un primer momento, pero paulatinamente fue adquiriendo un carácter mayormente laico e individualista.

La evolución del concepto de propiedad en Roma se desprende de la figura del soberano doméstico del paterfamilias, cuya propiedad formaba una unidad inescindible extendiendo su poderío sobre su mujer, hijos, esclavos y animales. Este poder llamado mancipium, era la concentración de la propiedad en el jefe de la familia, pero ésta propiedad a su vez servía a los intereses del grupo familiar. Creando así su propio jus, o su propio derecho y consecuentemente afirmando su potestad sobre la cosa. En este caso, el concepto cosa es utilizado en una forma genérica y representativa de bienes diversos.

---

<sup>4</sup> Correas, Óscar. **Sobre la propiedad**. Pág. 215

<sup>5</sup> Lozano Corbi, Enrique. **Origen de la propiedad romana y sus limitaciones**. Pág. 83



Esta tierra antigua inspiró a filósofos, historiadores, poetas y grandes pensadores del imperio romano, que con particular emoción histórica vieron en la tierra a una diosa maternal con confines santos como los de su amurallada ciudad. La medición de los dominios estuvo a cargo de ingenieros, geómetras y topógrafos, pontífices en un primer momento y posteriormente delegados a laicos, surgiendo así la geometría.

En este punto existían dos tipos de propiedad: a) la quiritaria, la cual era transmitida a través de un acto de transmisión solemne del dominio de un bien, realizado frente al representante del impero romano y testigos honorables; y b) la bonitaria, propiedad de segundo grado adquirida a través de un tratado por medio del cual el vendedor nunca dejaba de ser propietario de la cosa pudiendo inclusive reivindicarla de manos del comprador.

Más adelante, el término del *mancipium* del *paterfamilias* se ramifica en dos términos: 1. Dominio y 2. Propietas. El primero hacía alusión a la noción del señorío en general, mientras que el segundo implicaba lo que pertenecía a una persona y por ende era propio de ella. Es en este punto en el cual nace la propiedad individual, durante la época clásica, habiéndose quebrantado la unidad compacta del *mancipium* familiar.

En palabras de Manuel Ossorio: "En el Derecho Romano, la propiedad constituía una suma de derechos: el de usar la cosa (*iusutendi*), el de percibir los frutos (*fruendi*), el de



abusar, de contenido incierto (abutendi); el de poseer (possidendi); el de enajenar (alienandi), el de disponer (disponendi) y el de reivindicar (vindicandi)".<sup>6</sup>

En suma, previo a la aparición de la agricultura y a la explotación de la misma, la tierra era considerada como parte del medio en el que le hombre se desenvolvía, sin pertenencias exclusivas. Más adelante la tierra fue venerada y respetada de tal forma que para la señalización de los límites de la misma se realizaban ceremonias especialmente solemnes llamadas limitatio.

Debido a la privatización de la tierra y los límites establecidos entre ellas, se castigó con gran variedad de penas a que osaren usurpar la misma. Irónica y paralelamente a los castigos, penas, suplicios e inmolaciones que de la violación a la tierra ajena se desprendían, los ejércitos de los pueblos más poderosos mediante la conquista arrancan a los vencidos sus posesiones, pasando éstas a dominio público del pueblo conquistador ó al conquistador de forma particular. Con esta nueva concepción basada en el sentimiento nacionalista imperante, se desvirtúa la naturaleza sacra de la tierra, legitimando tácitamente a quien tenga el poder económico o militar a apropiarse de tierras ajenas por la fuerza.

Este sentimiento evolucionó muchas décadas después hasta asegurar a cada hombre un espacio exclusivo e imperturbable -en principio- en el cual no existirá injerencia alguna sobre sus bienes y garantizando un poder aunque restricto, autónomo.

---

<sup>6</sup>Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Pág. 784



### 1.1.2. Confusión terminológica

El concepto de propiedad en sí mismo, puede ser equívoco debido a que se utiliza tanto para designar a la cosa misma, a la utilización de la misma y al derecho a su posesión. El equívoco se consolida al tratar bajo el mismo rubro, cosas esencialmente distintas generando que el léxico común contribuya a fortalecer el error terminológico. Debiéndose hacer la diferenciación entre la propiedad como fenómenos social y la propiedad como fenómeno jurídico, es decir el derecho a la propiedad. A continuación se precisarán los conceptos de apropiación, propiedad desde el punto económico y derecho de propiedad en el marco del derecho civil:

a) Relaciones de apropiación: (relaciones de apropiación real) hace referencia al contacto del productor con los medios de producción; pero no al simple contacto físico, sino a un cierto tipo de contacto que le permite al productor poner en acción, por sí mismo, el medio de producción. Este contacto le permite al productor producir realmente; y sí en efecto consigue producir, hay apropiación real. Según Etienne Balibar: “Es la capacidad del productor directo de poner en acción los medios de producción sociales”.<sup>7</sup> Todo ello por razones de naturaleza económica por la adquisición de los medios de producción por parte del productor.

---

<sup>7</sup>Balibar, Etienne. **Acerca de los conceptos fundamentales del materialismo histórico**. Pág. 231

b) Relación social de propiedad: (relación de propiedad o relación social de producción).

Ésta es una relación que hace intervenir al no productor directo, sino al explotador, por tener la apropiación real del medio de trabajo. Balibar al respecto establece que: "El proceso de trabajo es una operación entre cosas que el capitalista ha comprado".<sup>8</sup> Lo cual puede ser ejemplificado con la teoría romana de los frutos y productos, que implica que éstos sí pertenecen al dueño de la cosa que los produce o por haber comprado la fuerza de trabajo que lo produce. Implicando así factores extraeconómicos, como las relaciones personales de dependencia, entre otras relaciones sociales.

c) Relaciones jurídicas de propiedad: siendo este el aspecto medular de la presente investigación e implica que el derecho dispone como obligatorias determinadas conductas que considera necesarias para la reproducción de la sociedad y prohíbe a su vez, aquellas que atentan contra dicha reproducción.

Siendo así que el derecho de propiedad es un reconocimiento de la relación económica de la propiedad, expuestas supra. Balibar al respecto establece: "Se trata de distinguir claramente el derecho de propiedad de la relación que hemos designado como 'propiedad'.<sup>9</sup> De lo cual se extrae que la forma jurídica se encuentra separada de su base económica, lo que implica la diferencia entre lo social y lo jurídico.

---

<sup>8</sup> *Ibid.* Pág. 234

<sup>9</sup> *Ibid.* Pág. 248

### 1.1.3. Surgimiento de la propiedad privada

Los seres humanos tienen como uno de sus rasgos distintivos, un significativo elemento de individualidad y el derecho de propiedad, separada en gran parte vinculado con el pensamiento social y político del liberalismo clásico, específicamente debido al individualismo. Como quedó establecido en un principio, la propiedad de la tierra era colectiva o comunal, es decir, que el derecho sobre ésta podía ser ejercido por todos los miembros de la comunidad, no obstante con el surgimiento del sentimiento individualista “Se comenzó a transferir poder gradualmente desde unos pocos o inclusive de uno sólo como fuente de autoridad y poder a más segmentos de la sociedad, participando en el ejercicio de la autoridad y poder. La forma en que ese poder se desparrama...es a través del hecho que los individuos tiene tan sólo un pequeño poder que ejercer”.<sup>10</sup>

La propiedad comunal, implicó la negativa al estado o a los ciudadanos en su consideración individual del derecho de interferir a cualquier persona en el ejercicio de los derechos comunes a todos. Por su parte la propiedad privada, implica que la sociedad reconoce el derecho del propietario a excluir a otros del ejercicio de tales derechos de propiedad privada. Mientras la propiedad estatal, implica que el Estado puede excluir a cualquiera del uso de un derecho en atención a procedimientos políticamente aceptados para determinar quién no puede utilizar la propiedad de pertenecía estatal.

---

<sup>10</sup>Machan, Tibor. **Reflexiones sobre el derecho de propiedad.**Pág. 1



En relación con la economía política, se ha establecido que la afirmación de la existencia de una protección legal al derecho de propiedad facilita la productividad, es decir, ayuda al enriquecimiento de la sociedad. Es por ello que al proteger y respetar estos derechos necesariamente se brindará mayor prosperidad individual y colectiva.

La propiedad privada también conocida como dominio, es definida como aquel derecho real que sobre una cosa corpórea o incorpórea se tiene, y que faculta a su titular para usar, gozar, explotar y disponer de ella siempre, con el condicionante del cumplimiento de las funciones sociales y ecológicas —en algunas legislaciones- que le son propias.

La protección a este derecho es de vital importancia, debido a que al protegerse efectivamente se asegura “A los seres humanos una esfera de jurisdicción personal, el derecho a adquirir y mantener el sustento con el que se ordena su propia vida”.<sup>11</sup> El derecho de propiedad privada asegura una esfera de soberanía, por lo que generalmente los ciudadanos confían en que el ordenamiento jurídico contará con los mecanismos suficientes para proteger y garantizar la existencia del mismo.

---

<sup>11</sup>Machan, Tibor. **Op. Cit.** Pág. 9

## 1.2. Teorías que justifican el derecho de propiedad

La doctrina clásica para justificar la existencia del derecho de propiedad establece diferentes teorías, algunas que giran en torno a un justificante de orden racional, mientras que otros se fundan en un orden sociológico imperante. Las teorías más importantes se describirán brevemente a continuación:

- a) Teoría de la personalidad: Establece que la justificación del derecho de propiedad radica en la personalidad humana, en virtud de considerar éste derecho como una proyección del ser humano encaminada a la conservación de su existencia mediante la satisfacción de sus necesidades.
- b) Teoría de la ocupación: Parte del supuesto de un estado de aislamiento entre los hombres y de un carácter de res nullius de las cosas. Las cuales originariamente carecía de un dueño específico, por lo que el primero las ocupa es quien se convierte posteriormente en su propietario. Siendo ésta la forma de propiedad originaria arcaica.
- c) Teoría del trabajo: Fundamento de doctrinas económicas importantes, establece que el trabajo es el único fundamento de la propiedad ya que éste le imprime personalidad a las cosas y es en razón de ella que se crea la riqueza. Afirma así que la propiedad se justifica mediante la transformación de la naturaleza realizada por el hombre y que solo a quién le imprime trabajo a las cosas, deberá reconocérsele la propiedad sobre las mismas. Se justifica en esta teoría el derecho de propiedad

basado en la utilidad o servicio que se brinde a la sociedad por parte del individuo, como condición sin la cual no se podrá adquirir la calidad de propietario de un bien.

- d) Teoría de la ley: Para sus expositores la justificación de ésta tiene su origen, su germen primo en la ley civil, desprendiéndose con exclusividad de la voluntad creadora del legislador. Siguiendo una posición rígidamente positivista afirma que si la ley no reconoce un derecho, éste no tiene existencia alguna y con ello no es oponible frente a terceros.
- e) Teoría de la convención: Esta teoría tiene su fundamento en la comprensión humana, en la virtud del ser humano racional de renunciar a las cosas ocupadas para darle paso a la apropiación de los demás, a cambio de un grado de respeto recíproco entre individuos. Parte así de una obligación fundada en la conciencia del hombre con la finalidad de no crear un detrimento a la armonía social o comunal.

Puig Peña en relación a las teorías mantenidas por los civilistas modernos funda la propiedad en una triple manifestación humana: a) individual, b) familiar y c) social. Ante lo cual expresa “la apropiación de las cosas del mundo exterior deberán ser útiles a la subsistencia y progreso de unos y otros”.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Puig Peña, Federico. **Op. Cit.** Pág. 94

### 1.3. Definición del derecho de propiedad

Para poder definir de forma apropiada el derecho a la propiedad es preciso primeramente establecer la definición de propiedad en el ámbito jurídico que es el que atañe a la presente tesis de titulación.

Etimológicamente el concepto de propiedad proviene de la voz latina *propie* que significa cerca de, haciendo alusión a una necesaria relación de proximidad. La propiedad constituye pues; “El derecho real por excelencia, que otorga amplio o inmediato goce, disposición y persecución”.<sup>13</sup> El derecho de propiedad es el más completo y amplio señorío que le corresponde al dueño de una cosa para gozar, servirse y disponer de la misma según su conveniencia o voluntad. Pudiendo de ésta forma destruir, modificar o cambiar la cosa, así como la actividad jurídica propiamente de enajenarla.

Si bien la teoría general de los derechos reales no se profundizará, para tener una mejor comprensión de la definición jurídica de derecho de propiedad, es necesario dedicar unas líneas a su explicación en aras de una comprensión más armónica del tema. Primeramente es necesario hacer valer que los derechos reales y los derechos personales constituyen los denominados derechos patrimoniales, en razón de tener una valoración pecuniaria. Los primeros relacionados con las cosas del mundo exterior y los segundos con actos celebrados entre individuos. Al ser los derechos reales el núcleo del cual se desprende el derecho de propiedad, únicamente éste será desarrollado.

---

<sup>13</sup> Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Pág. 293



Los derechos reales conceden al titular un poder directo e inmediato que una persona tiene sobre sus bienes y que puede hacerse valer y es oponibles ante terceros. Para Cabanellas es la “Potestad personal sobre una o más cosas, objetos del derecho”.<sup>14</sup> Implicará por ello un señorío inmediato que ostenta el titular de un bien sobre el mismo y el cual podrá oponer ante terceros, perfeccionándose de ésta forma una relación directa entre persona y cosa. En cuanto a sus características se establece “Dos son las características más esenciales del derecho real según esta teoría: la inmediatividad del poder sobre la cosa, es decir, la relación directa y sin intermediario entre persona y cosa; y su eficacia erga omnes, por la cual el titular puede perseguir la cosa donde quiera que esté y contra cualquiera que la posea”.<sup>15</sup>

En relación a la clasificación de los derechos reales, se distinguió antiguamente entre derechos sobre la cosa propio – derecho de propiedad como tal- y los derechos reales sobre cosa ajena – servidumbre, usufructo, etc-. Actualmente y en unidad de criterio con la teoría alemana e italiana los derechos reales se clasifican en: a) de goce y disposición – enmarcado dentro del cual se encuentra el derecho de propiedad; b) derechos de goce; derechos de garantía y derechos de adquisición – dentro de este último se encuentra el derecho de tanteo-.

---

<sup>14</sup> Cabanellas, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Pág. 123

<sup>15</sup> Brañas, Alfonso. **Op. Cit.** Pág. 319

### 1.3.1. Definición doctrinaria

Si bien el concepto del derecho de propiedad o propiedad privada no ha sido una idea estática e inamovible, a continuación se puntualizarán las definiciones más importantes e ilustrativas del contenido del citado derecho.

El derecho de propiedad constituyó “El primer derecho de cuántos puedan tener las personas y con el sentido de: poder o dominación jurídica exclusiva de una persona sobre una cosa corporal”.<sup>16</sup> Su estudio y comprensión parte de ser éste el fundamento de las relaciones económicas, sociales y políticas que históricamente han relacionado al hombre con las cosas que lo rodean. Implica un derecho permisivo a toda persona, para que por los medios legítimos incorpore a su patrimonio bienes y recursos económicos.

La doctrina clásica lo define como el derecho de gozar y disponer de las cosas de manera más absoluta, mientras que la doctrina moderna tiende a concebirlo con mayor abstracción. Siguiendo ésta última doctrina Puig Peña puntualiza: “Es el derecho por el que una cosa pertenece a una persona y está sujeta a ésta de modo, al menos virtualmente universal”.<sup>17</sup> Para Rojina Villegas es la “Manifestación en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla

---

<sup>16</sup>Lozano Corbi, Enrique. **Op. Cit.** Pág. 85

<sup>17</sup> Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español.** Pág. 283 y 284



totalmente en sentido jurídico, siendo oponible éste poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y el dicho sujeto”.<sup>18</sup>

El derecho a la propiedad no se restringe a la sujeción física de la cosa, puesto a que ésta puede estar en manos de un tercero y no por ello dejar de pertenecer al propietario. Es por ello que el derecho de propiedad implica “El señorío jurídico, efectivo o potencialmente pleno sobre una cosa”<sup>19</sup>, tal plenitud al igual que la sujeción física, basta con que figure en potencia puesto a que ésta implica necesariamente que pueda realizarse de forma efectiva sin problema alguno.

Según el tratadista Wolf “el derecho de propiedad constituye el más amplio derecho de señorío que puede tenerse sobre una cosa”. Por su parte Puig Peña lo define como “La relación jurídica por cuya virtud una cosa se encuentra sometida de un modo completo y exclusivo a la acción de nuestra voluntad sin más limitaciones de las que las leyes autorizan”.<sup>20</sup>

Por su parte Manuel Ossorio define la propiedad de la siguiente manera: “Facultad de gozar y disponer de una cosa con exclusión del arbitrio ajeno y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro”.<sup>21</sup>

---

<sup>18</sup> Flores Espitia, Esteban. **La propiedad**. Pág. 5

<sup>19</sup> Lozano Corbi, Enrique. **Op. Cit.** Pág. 85

<sup>20</sup> Puig Peña, Federico. **Op. Cit.** Pág. 49

<sup>21</sup> Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 784

### 1.3.2. Definición legal

La Constitución Política de la República de Guatemala establece en el Artículo 39 lo siguiente: “Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.” Mientras el Código Civil guatemalteco en el artículo 464 define el derecho de propiedad como: “El derecho a gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de la obligaciones que establecen las leyes”.

### 1.4. Modos de adquirir el derecho de propiedad

Esto se refiere a: “Aquellos actos jurídicos, o en su oportunidad simplemente hechos, que tienen por objeto y dan como resultado precisamente la adquisición del derecho de propiedad sobre un bien”.<sup>22</sup>

- a) Modos originarios, tienen lugar cuando la adquisición de la propiedad se realiza sin que exista una relación jurídica con el anterior propietario.
- b) Modos derivativos, tienen lugar cuando pre existiendo la propiedad sobre un bien, éste es transmitido a otra persona en virtud de una relación jurídica.

---

<sup>22</sup> Brañas, Alfonso. **Op. Cit.** Pág. 309

#### **1.4.1. Clasificación de los modos originarios**

La ocupación que fue abordada en secciones anteriores, son producto de la ocupación espontánea de cosas que no tiene dueño o que éste se ignore, sea por pérdida o abandono de los mismo con la intención de hacerse propietario de los bienes. En la antigüedad era permitido y reconocido por el sistema legal este tipo de ocupación, sin embargo en la actualidad y debido a los excesos que esto provocó incluso en perjuicio de legítimos propietarios, es prohibida la apropiación de bienes inmuebles, al punto de ser considerada como delito por el Código Penal de Guatemala. Tal como el Código Civil en su Artículo 589 y 590 establece: "Las cosas muebles o semovientes que no pertenecen a ninguno, pueden adquirirse por ocupación, de conformidad con lo dispuesto en leyes especiales". "Los inmuebles no pueden adquirirse por ocupación. Los que no estén reducidos a propiedad particular pertenecen a la Nación."

#### **1.4.2. Clasificación de los modos derivativos**

- a) **Mortis causa:** La transmisión surge a partir del fallecimiento de quien transmite el dominio.
- b) **Entre vivos:** Los efectos jurídicos de la transmisión del dominio tiene lugar en vida del enajenante y del adquirente.
- c) **A título universal:** Se perfecciona cuando el enajenante transmite su patrimonio como un todo o un bloque económico completo, como la herencia.
- d) **A título particular:** Tiene lugar cuando se transmiten bienes determinados o específicos.



- e) A título gratuito: Surge la transmisión de dominio como una liberalidad patrimonial de su titular sin que exista una prestación por parte del adquirente, como donación.
- f) A título oneroso: Surge la transmisión del dominio a cambio de la entrega de una contra prestación que puede ser en dinero o especie, como la permuta.

### 1.5. Elementos

Los elementos del derecho de propiedad se clasifican de la forma siguiente: a) Elemento personal: 1) Sujeto activo: Es el titular del dominio pudiendo ser una persona individual o un grupo de personas. 2) Sujeto pasivo: la colectividad de personas indeterminadas contra las cuales se ejerce el derecho de propiedad, la oponibilidad erga homines.

b) Elemento material: 1) Objeto del dominio: es el elemento real del dominio privado, el cual tradicionalmente se circunscribe a cosas corporales, sin embargo, la doctrina moderna amplía su campo de aplicación a toda clase de cosas, esto atendiendo a que la relación dominical no solo se perfecciona en cuanto a objetos tangibles. 2) Contenido del derecho: el cual se encuentra constituido por el conjunto de poderes que ostenta el titular de los derechos y que los opone ante posibles perturbaciones de terceros.

## 1.6. Características

Según la doctrina civilista antigua o tradicional el derecho de propiedad era considerado como un derecho esencialmente personalista, cuyas características eran las siguientes:

- a) Es un derecho absoluto o pleno: Derivado del poder ilimitado sobre la cosa. Le confiere a su titular un conglomerado amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites atribuidos por el ordenamiento jurídico y los derechos de propiedad ajenos. Ésta característica predominó en los primeros años del reconocimiento de la propiedad, considerándose un derecho absolutista, imprescriptible, inviolable, sagrado y natural, no pudiéndose originariamente desconocerse y menos aún limitarse; más actualmente la nota absoluto no deberá entenderse en un sentido despótico o arbitrario.
  
- b) Es un derecho exclusivo: Implica que solo el propietario se beneficia con la totalidad de las prerrogativas inherentes a tal derecho, impidiendo así el uso y disfrute del bien por terceras personas. Con lo cual, "nada impide que pueda coexistir sobre la cosa otros derechos al lado de la propiedad sin que éste, sin embargo, quede desnaturalizado".<sup>23</sup> El propietario podrá pues oponerse a la intromisión de un tercero en su ejercicio, por regla general la propiedad en esencia permite a un solo titular gozar de sus atributos, sin perjuicio de poder desmembrar el derecho sobre un bien en varias personas.

---

<sup>23</sup> *Ibíd.* Pág. 94

- c) Es un derecho perpetuo: No se encuentra sujeto a limitación temporal, según Puig Peña en cuanto a ésta característica señala "es un derecho perpetuo...es un dominio de naturaleza perpetua...dado que no lleva en sí mismo una razón de caducidad. En este sentido, el dominio subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él"<sup>24</sup> estando llamado a durar ilimitadamente entre las manos de sus sucesivos dueños hasta el infinito. Esto implica que el derecho de propiedad es imprescriptible, dura mientras persista el bien sobre el cual se incorpora el dominio y no se extingue –en teoría- por su falta de uso. Teniéndose como excepción el caso de los derechos de autor, cuya protección tiene un lapso de duración.
- d) Es un derecho autónomo: Esta característica deriva de la no dependencia del ejercicio de un derecho principal.
- e) Es un derecho irrevocable: En el entendido de que generalmente su extinción o transmisión dependen de la propia voluntad del propietario legitimado, no estando sujetos a caprichos antojadizos de terceros.

Sin embargo, estas características en la doctrina moderna fueron perdiendo auge, esto en razón de las limitaciones establecidas por el ordenamiento jurídico a su ejercicio. Consecuentemente ha surgido la tendencia a considerar el derecho de propiedad en su función social, la cual será abordada en la sección siguiente.

---

<sup>24</sup>Ibíd. Pág. 49

De lo anterior se extrae que actualmente, se tomen como caracteres del derecho de propiedad: a) la generalidad, entiende la totalidad de las facultades que la ley permite tener sobre la cosa, dentro de sus límites normales; b) la independencia, como un poder autónomo que existe sin apoyarse en ningún otro derecho y que existe por sí; c) la abstracción, en relación a la no limitación exclusivas del derecho de propiedad a bienes tangibles, y finalmente d) la elasticidad como sub característica de la generalidad, en relación a que sí el derecho carece de alguna facultad por razón de un derecho real sobre la cosa, cuando éste se extingue, las reabsorbe de un modo total.

### **1.7. Limitaciones**

Ejemplificativo de lo anterior se encuentra la tendencia de los ordenamientos jurídicos modernos de limitar legalmente el derecho de propiedad contra los abusos de derecho que de sus propietarios puedan emanar. Estas limitaciones obedecen al interés social, y a cierto grado de subordinación necesario para la convivencia social, pacífica y armoniosa que se logra mediante la subordinación de intereses privados frente a los intereses colectivos. Siendo el derecho de propiedad en sí mismo una limitación impuesta por el legislador a las libertades individuales de las personas, en aras de lograr la conservación o preservación de los derechos legítimamente adquiridos por otros.

Al respecto Puig Peña establece: "las facultades que nacen del derecho de propiedad están afectadas en primer término por una limitación natural, destinada a hacer compatible su ejercicio con el de otros derechos de propiedad, para el mejor

aprovechamiento de cada uno y, en definitiva, en interés de la colectividad”.<sup>25</sup> Lo cual contraviene la característica de absoluto o pleno del derecho de propiedad ya abordado e implica que el legislador puede imponer límites o condiciones que regulen el ejercicio de la propiedad privada, siempre que éstas restricciones sean razonables y proporcionadas de tal modo que no afecten el núcleo esencial del citado derecho. Se trasladó así de un derecho absoluto a un derecho relativo o susceptible de limitaciones o restricciones en aras de protección a los intereses públicos o sociales imperantes.

Por lo que el constituyente no ajeno a la evolución de la doctrina reconoció en relación a la prevalencia de los intereses generales sobrepuestos ante los intereses particulares. En materia de limitaciones a la propiedad éstas pueden ser: Legales, aquellas establecidas por el legislador-como la expropiación- y en casos determinados por reglamentos complementarios; y voluntarias, establecidas a voluntad del propietario en atención a factores diversos – como la servidumbre-.

### **1.7.1. La función social como límite externo al derecho de propiedad**

La corriente moderna asigna a la propiedad además de su función individual y familiar, una función social. Sin embargo, la noción primigenia clásica que se circunscribe en un marco de individualidad progresivamente va cediendo hacia las exigencias de justicia social y desarrollo económico sostenible, que variaron significativamente la concepción del derecho de propiedad.

---

<sup>25</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.* Pág. 113



Esta función social del derecho de propiedad puede considerarse como un propósito legislativo, cuya finalidad radica en que éste derecho sea reconocido y ejercido bajo la premisa fundamental de beneficiar a la sociedad en lugar de perjudicarla. Especialmente en materia de bienes inmuebles, esta función ha sido de vital importancia debido a que la propiedad de inmuebles rústicos ha incentivado reformas agrarias y en el caso de inmuebles urbanos se ha logrado la construcción de obras tendientes al desarrollo de las ciudades a las que pertenecen.

En relación a esta función Jiménez Ruiz establece que: “La propiedad privada además de servir para satisfacer las necesidades personales de su propietario tiene esencialmente que contribuir al desarrollo del conjunto y de ahí que sea indispensable la socialización del derecho de propiedad, dándole un carácter natural para el progreso y desarrollo de la persona individual y de las naciones”.<sup>26</sup> Implicación de lo cual sería el ejercicio del derecho de propiedad en armonía con el interés social y salvaguardando el principio de justicia social, evitando así que sea utilizada en perjuicio de los intereses del pueblo en general. En virtud de lo anterior alguna doctrina considera “a la propiedad como el derecho y a la función social como el deber”.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Hernández Y Hernández, Felipe. **El procedimiento de alineación municipal vulnera el derecho de propiedad privada.** Pág. 31

<sup>27</sup> Hernández Velásquez, David. **El desarrollo de la propiedad privada en el ordenamiento jurídico colombiano.** Pág. 90

## 1.8. Clasificación

- a) Atendiendo al elemento personal: el derecho de propiedad puede ser: 1) De naturaleza pública, cuando corresponde al Estado o a sus entidades, o bien, se destinan para satisfacer directamente las necesidades de la colectividad; 2) De naturaleza privada o patrimonial, cuando corresponde a uno o varios sujetos civiles o no relacionados con el Estado la titularidad de los derechos sobre un bien. Siendo ésta precisamente el tipo de relación del cual parte la presente investigación.
- b) Atendiendo al elemento material u objeto: 1) Mobiliaria, cuando recae sobre un objeto, que por sí mismo afronta límites definidos en el espacio. 2) Inmobiliaria, aquella de cuya aplicación se desprenden una gama de derechos y obligaciones sujetas a determinadas normas de conducta establecidas legalmente para su legítimo ejercicio.
- c) Atendiendo a la plenitud del derecho: 1) Plena, si pueden ejercerse todas las facultades que del derecho de propiedad normalmente se desprenden y se concentran en la figura de un único propietario. 2) Menos plena, cuando las facultades inherentes al derecho de propiedad se distribuyen entre varias personas. A su vez, éste se clasifica en: a) Propiedad dividida, cuando ésta pertenece íntegramente a varios dueños con independencia de sí para los mismos fines o para diversos; b) Propiedad gravada, cuando el propietario está privado de alguna de estas facultades de dominio sea en el goce o en la disposición de los bienes.

### **1.9. Facultades que se desprenden del derecho de propiedad**

Estas facultades, conocidas como facultades de dominio son aquellas tendientes al aprovechamiento pleno de los bienes por parte del titular del derecho sobre ellos sin más limitaciones que las preestablecidas por el ordenamiento jurídico y las que puedan derivarse de la libre disposición del propietario en el marco de la ley.

a) Facultades de disposición: 1) Facultad de disposición en strictu sensu: Engloba la posibilidad del propietario de transmitir el bien a voluntad a otra persona. 2) Facultad de gravar: Implica la posibilidad de limitar el bien de forma tal, que pueda ser utilizado como medio para garantizar el cumplimiento de una obligación.

b) Facultad de uso y aprovechamiento: Abarca el uso del bien como satisfactor de las necesidades humanas y el aprovechamiento de la facultad de disfrutar los beneficios y productos de un bien y en lo que de él se desprenda.

### **1.10. Acciones que nacen del derecho de propiedad**

Según lo establecido por el Código Civil en el Artículo 465 y 466 respectivamente, se prevé el abuso de derecho en el ejercicio del derecho de propiedad a lo cual el Código se pronuncia de la forma siguiente: "El propietario, en ejercicio de su derecho, no puede realizar actos que causen perjuicio a otras personas y especialmente en sus trabajos de explotación industrial, está obligado a abstenerse de todo exceso lesivo a la propiedad del vecino".



Asimismo en el Artículo 467 del Código Civil establece propiamente las acciones que nacen de la omisión al precepto anterior, puntualizando: “La persona que sufre o está amenazada con un daño porque otro se exceda o abusa en el ejercicio de su derecho de propiedad, puede exigir que se restituya al estado anterior, o que se adopten las medidas del caso, sin perjuicio de la indemnización por el daño sufrido”. Además en el Artículo 468 del mismo cuerpo normativo reconoce el derecho a la defensa de la propiedad de la siguiente forma: “El propietario tiene derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio”.



## CAPÍTULO II

### **2. Sustentación teórica de las obligaciones y de la contratación civil en general**

El tema de las obligaciones es un vasto campo de conocimiento comprendido en la aún más extensa rama del derecho común o derecho civil, por medio de la cual se establecen relaciones jurídicas entre personas individuales o jurídicas quienes, desarrollan su voluntad creadora mediante vínculos amparados bajo la protección legal que el derecho les provee. La materialización de éstas vinculaciones se perfeccionan mediante instrumentos denominados contratos, siendo el de arrendamiento uno de los más comunes, pero no por ello menos intrincado. La importancia de éste tópico doctrinal radica en la extensión de su referencia, la frecuencia de su actuación y la amplitud de su influencia que afecta a la generalidad.

#### **2.1. De las obligaciones**

La noción de obligación es una institución fundamental del derecho civil cuya importancia emana del estudio del derecho patrimonial y extra patrimonial. Dentro del derecho extra patrimonial se encuentra el estudio y regulación de la capacidad de las personas, mientras que en el derecho patrimonial se reglamenta lo relativo a aquellas situaciones susceptibles de una valoración económica o pecuniaria. Estas dos grandes esferas de derechos constituyen los llamados derechos patrimoniales genéricos y se



ramifican a su vez en dos grandes grupos: a) los derechos reales, abordados en el capítulo supra; y b) los derechos personales que serán materia del presente capítulo.

Como una minúscula reseña histórica en épocas antigua el concepto de obligación como tal no existió, fue en el derecho romano donde surge ejerciendo indudablemente una gran influencia en la formación de todo el derecho, especialmente en el privado.

### **2.1.1. Definición**

Debe en primer plano realizarse una distinción entre una obligación natural, imperfecta, morales ó de conciencia de las obligaciones jurídicas. Las primeras se encuentran desprovistas de sanción, coercitividad y exigibilidad, en éste tipo de obligaciones el sujeto activo carece de la facultad de coacción para arremeter contra el deudor. Por otro lado las obligaciones jurídicas cuentan con un tinte de coercibilidad que los caracteriza. Es preciso recordar que no todo deber necesariamente implica una obligación jurídica exigible,

Los derechos personales adoptan la sinonimia de obligaciones lato sensu, constituyendo así el vínculo jurídico existente entre dos personas. Partiendo de su etimología el concepto obligación proviene de verbo latino obligatio u obligare que se traduce como –ob- alrededor de algo y –ligare- una atadura o ligamen. Es precisamente una atadura amparada por el derecho que faculta a una persona a exigir una prestación



determinada frente a otra. “La obligación es una situación bipolar donde la terminal activa es el acreedor y la pasiva el deudor”.<sup>28</sup> Por medio de este vínculo legítimo el acreedor se encuentra legalmente facultado para exigir incluso coactivamente el cumplimiento de una prestación a su favor por parte de el otro elemento de la relación jurídica, el elemento pasivo, el deudor.

La teoría alemana al respecto desglosa dos elementos constitutivos de las obligaciones: a) el deber o shuld y b) la responsabilidad o halftung o como el derecho romano clásico los denominaba debitum y obligatio. El primero implica el deber de realizar una prestación, mientras que el segundo es el poder coactivo del acreedor, quien incluso tiene a su disposición la fuerza coactiva del Estado para obligar forzosamente al deudor a realizar su prestación y dar así satisfacción a sus intereses.

Es precisamente esta teoría alemana la que Guatemala sigue en su Código Civil, tal como lo establece el Artículo 1319 proporcionando la definición legal de obligaciones, “Toda obligación resultante de un acto de declaración de voluntad consiste en dar, hacer o no hacer alguna cosa” definiendo a la obligación como un acto jurídico dependiente de la voluntad del hombre, que tiene consecuencias jurídicas; mientras que la teoría francesa por el contrario considera a la obligación como un hecho jurídico dependiente de la naturaleza también con consecuencias jurídicas.

---

<sup>28</sup> Sánchez-Cordero Dávila, Jorge **A.Introducción al derecho mexicano, derecho civil.** Pág.1

### 2.1.2. Elementos

La importancia de su estudio deviene del hecho de tener la mayor parte de las relaciones jurídicas del hombre, una incidencia en materia de obligaciones por lo que constituye un concepto universal, en razón de su práctica reiterada. La estructura de la relación obligacional se descompone en los siguientes elementos:

- a) Elemento subjetivo o personal: Las personas: deben ser determinadas y ésta determinación significa que tanto el deudor como el acreedor deben estar suficientemente individualizados. El sujeto activo, acreedor o crédito, llamado por el derecho romano como reus credendi constituye el titular del derecho de crédito; mientras el sujeto pasivo, deudor, deudor o reus devendi, es quién realiza la obligación requerida. Ambos términos subjetivos pueden estar integrados por una o por varias personas.
  
- b) Elemento objetivo o material: La prestación u objeto, es el elemento real de la obligación la cual se encuentra fundamentada en la “necesidad en que se encuentra el deudor de dar, hacer o no hacer algo a favor del acreedor”<sup>29</sup> esta prestación es de carácter económico, pecuniario o patrimonial, mientras que para algunos autores puede ser incluso moral y es la conducta propiamente de dar, hacer o no hacer. La prestación puede tener un objeto propio sean cosas o servicios.

---

<sup>29</sup> *Ibíd.* Pág. 2

c) Elemento formal: es el vínculo jurídico: "Es la relación que sanciona ó reconoce la ley en cuanto confiere al acreedor los medios necesarios para que obtenga la satisfacción del interés que envuelve el vínculo creado"<sup>30</sup> que ata a sujetos civilmente capaces. Como relación de poder y deber correlativos que media entre los sujetos activos de la relación obligaciones, tuvo su antecedente en la antigua Roma, con la esclavitud como un vínculo corporal o físico. Posteriormente con la figura del crédito se paso el vinculo al plano espiritual en base a la fe que se le tenía a persona que contraía la deuda y finalmente el vínculo se transmuta al plano patrimonial del deudor creciendo a tal punto de abarcar hasta a sus herederos mediante el derecho de prenda antiguamente permitido.

Incluso algunos civilistas incluyen a la causa como otro elemento, como la razón objetiva e inmediata de la obligación "el poder exigir y deber cumplir, ponderada por el derecho que la convierte, así en jurídica".<sup>31</sup> Así también otros consideran como elementos de la relación obligacional al: a) vinculo personal, "consiste en la potestad que tiene el sujeto activo de poder exigir, en virtud del nacimiento de la obligación, su cumplimiento y correlativamente del deudor, un estado de deber hacia el cual encaminará su conducta"<sup>32</sup>; y b) vínculo patrimonial, "facultad que va envuelta en toda

---

<sup>30</sup> Cisterna, José. Pastorini, Luis. **Op. Cit.** Pág. 1

<sup>31</sup> **Lecturas de obligaciones.** Pág. 13

<sup>32</sup> Londoño Londoño, Adriana, Navarro Rosas, Danna Vanessa, Rodríguez Castro, Sandra. **Derecho civil obligaciones 1.** Pág. 37

obligación y que recae sobre todos los bienes del deudor los cuales constituyen una garantía que tiene como fin el cumplimiento”.<sup>33</sup>

### 2.1.3. Clasificación

La obligación como ese lazo de derecho entre dos o más personas determinadas constreñida una de ellas a dar, hacer o no hacer tal o cual cosa respecto a otra, lejos de constituir éstas acepciones de dar, hacer o no hacer, como parte de la definición ejemplifican más ciertamente el contenido o la clasificación de las obligaciones. Dicha clasificación fundamental se desarrollará brevemente a continuación:

a) Obligaciones de dar: es una conducta positiva en la cual participa íntimamente la idea de entrega, implica el traslado del dominio de cierta cosa determinada. En ese sentido el Código Civil en el Artículo 1320 establece en su parte conducente: “La obligación de dar cosa determinada comprende su entrega y la de sus accesorios y pertenencias, así como los frutos que produzca desde que se perfecciona el convenio...” haciendo visible la función traslativa que caracteriza este tipo de obligaciones en cosas determinables y subordinadas al conocimiento cierto del acreedor.

b) Obligaciones de hacer: su definición legal según el Código Civil establece en el Artículo 1323: “En las obligaciones de hacer, el incumplimiento del obligado da derecho al acreedor para hacer por sí o por medio de tercero, a costa del deudor lo

---

<sup>33</sup> Ibíd.



que se hubiere convenido, si la calidad del ejecutante fuere indiferente”. Es una conducta positiva, dentro de la cual se ha distinguido también las de una simple actividad u obligación de medios y las de obtención de resultados.

c) Obligaciones de no hacer: es una conducta negativa o abstentiva en la cual según el Código Civil en su Artículo 1326 en su parte conducente: "...el obligado incurre en daños y perjuicios por el solo hecho de la contravención”. Es una obligación fungible cuando la obligación puede ser satisfecha por cualquier persona, o infungible cuando haya sido establecida intuito personae.

## 2.2. Otras consideraciones doctrinarias del derecho de obligaciones

“Las relaciones de obligación forman como el tejido conectivo de la vida social inter privados, el cual no podría mantenerse con el cumplimiento meramente voluntario de la palabra dada... por lo que la ley interviene aquí para discernir el contenido exacto de las relaciones de deuda”<sup>34</sup>. Siendo el conjunto de principios y normas que articulan el objeto citando, la teoría general del derecho de obligaciones. Esta teoría constituye el: “Conjunto de principios y reglas que sirven para determinar el concepto de obligaciones, sus diferentes elementos, sus características, sus fuentes, sus diferentes clases, sus modos de extinción y sus medios de prueba”.<sup>35</sup> Cuyas características son: a) ser privado, por ser parte del derecho civil; b) coercitivo, por ser independiente de la

---

<sup>34</sup>Correas, Oscar. **Lecturas de obligaciones**. Pág. 12

<sup>35</sup> Cisternas, José. Pastroni, Luis. **Apuntes de derecho civil II**. Pág. 1

voluntad del sujeto; d) cosmopolita, por ser de aplicación en la gran mayoría de países y finalmente e) patrimonial, puesto que recae en éste.

### **2.2.1. Características de las obligaciones**

Las obligaciones en sí tienen ciertas características que las individualizan, siendo estas: “a) Obligatoriedad y exigibilidad, lo que implica que en dado caso el deudor no cumpla de manera voluntad con su obligación puede conminársele a cumplir con la obligación, mediante el poder de exigir jurídico que acompaña al acreedor en las obligaciones jurídicas.; b) Representan un interés de carácter privado y exclusivo, esto por ser materia es estudio de índole del derecho privado; c) Se trata de un vínculo transitorio o temporal, puesto a que el deudor contrae una obligación dentro de un plazo; y d) las obligaciones son un vínculo excepcional, porque lo normal es que nadie esté obligado”.<sup>36</sup>

### **2.2.2. Fuentes de las obligaciones**

Las fuentes del derecho de obligaciones, como aquellos hechos jurídicos por virtud de los cuales se originan o nacen las obligaciones creando un vínculo entre acreedor y deudor, La doctrina clásica sostiene la preeminencia del contrato como fuente de obligaciones, con base en la autolimitación tanto a la voluntad como a la libertad de sujetos de la relación contractual. Mientas la teoría moderna minimiza el privilegio del

---

<sup>36</sup>Ibíd. Pág. 3

contrato como fuente al constatar la insuficiencia de las restricciones voluntarias del uso de la voluntad, para darle paso a ley imperativa.

Según la clasificación del Código Civil de Guatemala, son fuentes de las obligaciones:

a) Obligaciones provenientes de contratos; b) obligaciones provenientes de hechos lícitos sin convenio y c) obligaciones que proceden hechos y actos ilícitos. Por lo que al ser parte fundante de la presente investigación lo relativo al contrato de arrendamiento, se procederá a desarrollar a continuación la teoría general de los contratos para llegar al contrato de arrendamiento en particular.

### **2.3. La contratación civil**

La literatura jurídica ha venido distinguiendo diversas fuentes de las obligaciones pero sin duda, la más importante es el contrato, ya que en el mundo jurídico se celebra constantemente. Por ello es importante conocer todos los aspectos relativos a su origen, por lo cual a continuación se desentrañará estos aspectos.

#### **2.3.1. Evolución histórica del contrato**

El contrato, ha sido parte de la vida del hombre y de la sociedad desde las primeras formas de organización social, actualmente es una de las instituciones del derecho civil que se relaciona con todas las ramas del derecho. Tiene una relevancia jurídica inminente, económica fundante y ética aplicable, esta última en cuanto al deber de hacer honor a la palabra empeñada y como instrumento de realización del bien común.

En su forma primigenia no fue precisado como contrato, puesto a que bajo el nombre de pactos o convención y respondía a las necesidades prácticas de las personas. “El pacto, consistía en un acuerdo de voluntades que no generaba ninguna obligación; y la convención era, también, un acuerdo de voluntades pero necesitaba de algún requisito especial o bien de la entrega de una cosa, para su existencia”.<sup>37</sup> Posteriormente “...el contrato fue la figura pre estructurada por el derecho, previamente reglamentada, limitada en cuanto a su número, eran moldes rígidos en los cuales los elementos formales eran de su esencia y el elemento psicológico constituía el pacto...sin embargo después de una larga evolución se dio preferencia al elemento psicológico sobre el formal”.<sup>38</sup>

Fue durante el siglo XIX y en concordancia con los progresos técnicos, intelectuales y la prosperidad de los pueblos con las revoluciones liberales se define el contrato como actualmente se le conoce. Imprimiéndosele un elemento de obligatoriedad y fuerza vinculante al acuerdo de voluntades y así se constituye como pilar de otras instituciones jurídicas.

### 2.3.2. Definición doctrinaria

Como ya se mencionó el contrato tiene una gran importancia como institución jurídica y una significación social trascendental puesto a que ha formado parte de historia del hombre desde siempre. En cuanto a su definición ésta pende de quién lo explique,

---

<sup>37</sup> Guzmán Burgos, Claudia María. **Análisis jurídico-doctrinario de los contratos de permuta, comodato, renta vitalicia y transacción y su vigencia en el ejercicio profesional actual.** Pág. 14

<sup>38</sup> Sanromán Aranda, Roberto. **La teoría general del contrato y la autonomía de la voluntad.** Pág. 3

pero desde la diversidad de perspectivas su esencia ha prevalecido y se encuentra en las definiciones que se citarán infra. Siendo así que a través del tiempo y como producto de la depuración conceptual, se llega hoy a las siguientes definiciones: Partiendo de su etimología el término deriva de contractus, que deriva a su vez de contrahere, cuyo significado es reunir, lograr o concertar. Para Puig Peña el contrato es por tanto, “un medio de satisfacción económica que como todas las instituciones fundamentales, quedan articuladas en la sociedad para el bien común”.<sup>39</sup> El mismo autor español señala que implica “un negocio jurídico bilateral dirigido a constituir, modificar o extinguir un vínculo jurídico de contenido patrimonial o económico”<sup>40</sup> Así también Rojina Villegas, lo define como: “un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones, derechos reales o personales”.<sup>41</sup>

Por su parte Manuel Ossorio en su diccionario lo define como: “hay contrato cuando dos o más personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos”.<sup>42</sup> A criterio del autor es meritorio mencionar los denominadores comunes a éstas definiciones, como la pluralidad de individuos en la relación contractual, el acuerdo o arreglo entre ellos, y el contenido de las obligaciones –creación, modificación y extinción- como nota característica, asimismo, a pesar de no establecerse de forma expresa todo ello tiene una incidencia patrimonial que es preciso tener en cuenta. Por lo cual el contrato es un acto jurídico –depende de la voluntad del hombre- bilateral de naturaleza patrimonial.

---

<sup>39</sup> Puig Peña, Federico. **Op. Cit.** Pág. 330

<sup>40</sup> **Ibid.**

<sup>41</sup> Rojina Villegas, Rafael. **Op. Cit.** Pág. 7

<sup>42</sup> Ossorio, Manuel. **Op. Cit.** Pág. 233



### **a) La esencia del contrato**

El contrato como “un acto jurídico es la manifestación de voluntad realizada con la intención de producir efectos jurídicos” involucra inevitablemente un acuerdo. Esto no significa que se haya necesariamente efectuando un contrato, es decir, no todo acuerdo es contrato, pero todo contrato implica efectivamente un acuerdo. En la doctrina se expresa una diferencia entre contrato y acuerdo o convención, sin embargo la ley advierte estas expresiones como sinónimas.

### **b) La función del contrato**

El término contrato tiene diferentes acepciones: como documento, como acto jurídico, como fuente de derechos y obligaciones y como medio de prueba. Por lo que se dedicará una breve pero necesaria explicación para solidificar estos tópicos.

b.1. Contrato como documento: es la existencia en la realidad objetiva de un documento, un escrito materializado en una o varias hojas que contiene las obligaciones pactadas en base al acuerdo de voluntades. En relación a esta cuestión el Código Civil en su Artículo 1575 establece en la parte conducente: “el contrato cuyo valor exceda de trescientos quetzales, debe constar por escrito...” así como las disposiciones que en ese sentido se realizan en cuanto a la forma de los contratos. De lo que antecede se pudo distinguir dos aspectos importantes a) la declaración o el contenido como tal y b) la escritura, es decir, el conjunto de la forma, papel, texto, firmas y sellos que lo revisten de legitimidad.



b.2. Contrato como acto jurídico: el contrato, es pues una herramienta jurídica cuya finalidad radica en proteger intereses económicos y sociales. Lo anterior se formaliza mediante un contrato, cuya naturaleza es ser un acto jurídico que puntualiza la declaración de voluntad de los contratantes y su finalidad inmediata es servir de regulador de la relación que se crea otorgando a cada parte, derechos y a la vez obligaciones. A este respecto el Código Civil el Artículo 1517 establece: “Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación”.

b.3. Contrato como fuente de derechos: el contrato como norma jurídica particular, y en virtud de ser considerada “fuente voluntaria de derechos y obligaciones”<sup>43</sup> el contrato acá actúa como la causa formal de la relación jurídica que nace entre las partes y por ende las vincula entre sí. El propósito y efecto del contrato como fuente de derecho es crear una norma jurídica particular, específica y exclusiva entres los contratantes. A este respecto el Código Civil en la parte conducente del Artículo 1519 establece: “Desde que se perfecciona un contrato obliga a los contratantes al cumplimiento de lo convenido...”

b.4. Contrato como medio de prueba: el contrato como prueba fehaciente de la relación jurídica que existe entre los contratantes, redactado en la forma exigida por la legislación para que el negocio jurídico sea eficaz.

---

<sup>43</sup> García López, Ana Luisa. **La simulación en contratos civiles como forma de elusión del pago de impuesto al valor agregado.** Pág. 35

### c) Campo de aplicación del contrato

“El concepto del contrato abarca todo concierto de voluntades tendientes a crear obligaciones, tanto en el campo de los derecho patrimoniales como de los familiares”.<sup>44</sup>Lo anterior atiende a que algunos autores aplican el concepto de contrato no limitándolo a los bienes, sino también a las personas, estos autores son quienes conciben al matrimonio y a la adopción como contratos.

### d) El negocio jurídico

Se considera oportuno hacer una breve exposición de lo que se entiende por negocio jurídico, por ser parte de algunas de las definiciones puntualizadas supra. “El negocio jurídico es el acto de autonomía privada de contenido preceptivo con reconocimiento y tutela por parte del orden jurídico”<sup>45</sup> A criterio del autor es una manifestación, declaración o acuerdo de voluntades cuya propósito es un fin práctico permitido por la ley que crea, modifica o extingue una relación jurídica, lo que el derecho considera digno de tutela. Puede extraerse así que el negocio jurídico es el vínculo jurídico que une al acreedor y al deudor que genera derechos y obligaciones, temática más extensamente desarrollada en el elemento material de las obligaciones en páginas anteriores.

---

<sup>44</sup> Meza Barros, Ramón. **Manual de derecho civil, de las fuentes de las obligaciones.** Pág. 10

<sup>45</sup> Godoy López, Edy Rolando. **Análisis jurídico de las obligaciones del contrato de arrendamiento y su terminación de conformidad con la legislación civil de Guatemala.** Pág. 3



De ello se deriva que cuando esas declaraciones de voluntad se encuentran revestidas de vicios o por falta de algún elemento o requisito esencial para su valides, se entra la terreno de la nulidad de los contratos. En relación con lo cual el Artículo 1251 establece: “El negocio jurídico requiere para su validez; capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito” incluso para algunos civilistas como un cuarto requisito esencial podría agregarse la solemnidad a la que están sujetas algunos negocios jurídicos para su validez.

En conclusión, los elementos el negocio jurídico serán: a) la declaración de voluntad de una personas con capacidad, voluntad libre, consciente, intencionada, que no adolezca de vicios y debidamente manifestada; b) el objeto lícito, es decir en armonía con el ordenamiento jurídico, posible, sea por su naturaleza o por determinación de la ley y determinado, que tenga existencia en la actualidad o a futuro; c) la forma, dependiendo de si sea exigida para ser esencial a determinado negocio jurídico para su efectividad; d) la causa, tanto subjetiva –intención- como objetiva –finalidad económico-jurídica- y que deberá ser verdadera y lícita.

### **2.3.3. Definición legal**

La definición legal que provee el Código Civil en el Artículo 1517: “Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación”-

### 2.3.4. Sistemas de contratación

"Los diferentes criterios con que en cada legislación se determina la base fundamenta a que ha de ajustarse la formación de los contratos"<sup>46</sup> estos criterios son los siguientes:

a) Criterio formalista: primero en aplicarse, se caracterizó por la exigencia de requisitos de índole esencial, necesarios para la posterior exigencia y validez de los contratos.

En un principio fue meramente religiosa, posteriormente laica y civil.

b) Criterio consensual: como resultado de la aplicación formalista que imperaba y a la proliferarse las relaciones se diferenciaron y diversificaron a tal punto de no estar previstas, por lo que se comenzó a utilizar el consentimiento como punto fundamental dejando detrás la carga que imponían los formalismos.

c) Criterio ecléctico o moderno: como resultado de las legislaciones actuales y por las posibles imprecisiones de las mismas, se dejó de lado la forma como elemento esencial, pero conservando el consentimiento. En este criterio ni el formalismo, ni el consensualismo se aplican en forma pura, pero la voluntad es la moldeadora y se comprueba mediante la forma escrita.

---

<sup>46</sup>Rojina Villegas, Rafael. **Op. Cit.** Pág. 8

### 2.3.5. Formas de los contratos

Tanto en la doctrina como en la práctica coinciden estudiosos del derecho, en que las formas de celebrar contratos han sido y siguen siendo diversas. Antiguamente no se exigía de forma enfática o definitiva la forma de hacer constar los contratos, sin embargo esto ha cambiado. El Código Civil en relación a este ítem establece en su Artículo 1574: “Toda persona puede contratar y obligarse: 1º Por escritura pública; 2º Por documento privado o por acta levantada ante el alcalde del lugar; 3º Por correspondencia; 4º Verbalmente”. El primero de los incisos en un instrumento público protocolar; el segundo bajo la condición de no ser inscrito en los registros; el tercero si bien es inoperante no ha sufrido modificación aún pero ha sido derogada tácitamente en razón de su falta de uso; y el cuarto admite que ciertos contratos puedan ser celebrados de forma verbal, aunque el mismo cuerpo normativo lo limita a ser celebrados por escrito aquellos que excedan de una cantidad determinada.

Según el Artículo 1576: “los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública...” asimismo, el Artículo 1577 establece: “deberán constar en escritura pública los contratos calificados expresamente cómo solemnes, sin cuyo requisito esencial no tendrán validez”.



### 2.3.6. Principios que dominan la contratación

1. Consensualismo: es decir, el acuerdo previo, tal como lo establece el Código Civil en su Artículo 1518: “Los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez.” Este constituye un principio fundamental de la contratación civil, constituye tanto su fundamento per se como la filosofía de las obligaciones cómo género. Y su consecuencia es asentar la fuerza vinculante entre los elementos subjetivos de la relación jurídica contractual.
2. Formalismo: a este principio es aplicable también el artículo citado anteriormente, el cual no será desarrollado debido a que ha sido suficientemente abordado a criterio del autor, en la sección relativa a la forma de los contratos.
3. Autonomía de la voluntad: en este extremo el Código Civil establece en su Artículo 1256: “Cuando la ley no declare una forma específica para un negocio jurídico, los interesados pueden usar la que juzguen conveniente”. Este principio ha sido considerado históricamente como el pilar de la contratación civil, consiste en la libertad que tiene cualquier individuo de contratar o pactar de acuerdo a sus necesidades y voluntad. Como lo establece Guillermo Cabanellas, “...las personas capaces de obrar pueden obligarse en la medida que lo consideren pertinente y con las modalidades que convenga entre sí”.<sup>47</sup> Asimismo doctrinariamente se considera a la autonomía “la autonomía, así, no es simple libertad de hacer o no; de prometer u

<sup>47</sup> Cabanellas, **Op. cit.**; Pág. 423



obligarse, su connotación y característica fundamental es que el acto de declaración vincula al declarante; más que la facultad de dictar preceptos, el poder vinculante”<sup>48</sup>

### 2.3.7. Clasificación de los contratos

La doctrina tiene diversos criterios para calificar a los contratos, sin embargo, se desarrollará a continuación únicamente la clasificación legal, es decir la que sigue el Código Civil en su capítulo V de la división de los contratos, en los Artículos del 1587 al 1592.

- a) Unilaterales, recae solamente sobre una de las partes contratantes creando obligaciones exclusivamente con una de las partes; bilaterales, ambas partes se obligan recíprocamente, siendo cada parte a la vez acreedora y deudora de la otra.
- b) Consensual, basta el consentimiento de las partes; reales, se requiere de la entrega de la cosa para su perfeccionamiento.
- c) Principal, cuando subsisten por sí solos; accesorios, tiene por objeto el cumplimiento de otra obligación
- d) Oneroso, se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; gratuitos, el provecho es solamente de una de las partes.
- e) Conmutativo, cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, siendo su beneficio o pérdida de apreciación inmediata; aleatoria, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto.

---

<sup>48</sup> Sanromán Aranda, Roberto. **Op. Cit.** Pág. 7



f) Condicionales, cuya realización o subsistencia depende de un suceso incierto o ignorado por las partes; absolutos, cuya realización es independiente de toda condición.



## CAPÍTULO III

### 3. Consideraciones doctrinaras del contrato de arrendamiento

La cuestión jurídica sobre el arredramiento, deriva del acierto o desacierto legislativo. Esto trae como consecuencias, además de las que le son inherentes, otras de carácter económico principalmente, social, ecológico, político e incluso de salud pública lo cual constituye el fundamento de su importancia en diversas esferas de la vida del hombre.

#### 3.1. Origen del contrato de arrendamiento

Como muchas de las figuras jurídicas trascendentales hoy en día, ésta en particular tuvo su arcaico origen en el derecho romano, por lo que es precisamente de ese punto del cual se partirá a su explicación. "En el derecho romano, no se conocía el arrendamiento, sino que existía el contrato de locación de cosas, de obras y servicios".<sup>49</sup> En relación con lo cual se acuñó el término locatio con ductiorei como: "el contrato por el cual una persona (locador) se obliga a ceder temporalmente a otra (conductor) el disfrute de una cosa corporal o incorporal, mueble o inmueble, a cambio de una retribución (merces)"<sup>50</sup> bajo la cual más adelante se agruparon también, la prestación de trabajos o servicios- locatio con ductio operarum- y la de obras-locatio con ductio operaris-.

---

<sup>49</sup> Viteri Echeverría, Ernesto. **Los contratos en el derecho civil guatemalteco**, pág. 279.

<sup>50</sup> *Ibid.*



Fue confundido con la compraventa puesto a que se consideró que se hacía entrega de una cosa, con la particularidad de ser por tiempo determinado fue posteriormente y debido al auge comercial, a las conquistas y a los movimientos inmigrantes y atendiendo a la necesidad imperante de vivienda, que este contrato adquiere una identidad propia que lo diferencia de la compraventa.

Con el apareamiento de la renta de tierra y ya en la época del Imperio en Roma fueron construidas grandes edificaciones con fines habitacionales, comenzando así el alquiler de viviendas.

### 3.2. Definición

Siguiendo el mismo patrón establecido desde el primer capítulo de esta investigación, se parte del origen etimológico, como ilustrativo introductorio a la definición del concepto. “El término arrendamiento, proviene de la voz latina arrendare que tiene tres acepciones distintas: a) acción de arrendar, b) contrato por el cual se arrienda y c) precio en el que se arrienda”.<sup>51</sup>El contrato de arrendamiento es un contrato por el cual una persona cede temporalmente el uso de un bien a cambio de una renta.

---

<sup>51</sup> Biblioteca jurídica virtual. **El arrendamiento.**  
<http://www.juridicas.unam.mx/publica/rev/boletin/cont/78/art/art5.htm> (Consultada: 15 de octubre de 2014)



### **3.2.1. Definición legal**

Partiendo de la definición legal de este contrato, la cual se encuentra en el Artículo 1880 del Código Civil se define al arrendamiento como: “Es el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar uso o goce de una cosa por cierto tiempo a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado...”. Es decir, un sujeto denominado arrendador –legítimo propietario del bien-, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra parte denominada arrendatario, quién por su parte se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado. Dicho precio puede ser una suma de dinero pagada en su totalidad o bien, una cantidad periódica, que recibe el nombre de renta.

Cabe resaltar que el arrendamiento, llega a Guatemala a través del derecho español que trajeron los conquistadores y cuyos ordenamientos predominaron hasta el siglo pasado.

### **3.2.2. Definición doctrinaria**

Según Puig Brutau el contrato de arrendamiento, “es un contrato de tracto sucesivo por el que una de las partes se obliga a mantener a la otra en el goce o uso de una cosa, durante un tiempo determinado, a cambio de un precio cierto,

generalmente pagando por períodos y cuantía proporcional a su duración”.<sup>52</sup> Por su parte Barbero, en relación a la función del contrato manifiesta “ la función de este contrato es consentir al propietario de la cosa que no necesite o no estén condiciones de recabar de ella una utilidad directa, un disfrute indirecto, mediante obtención de un equivalente del goce concedido a otro, sin perder la propiedad de ella y por otra parte, extender la posibilidad de goce de las cosas a quien no puede o no quiera adquiriera adquirir la propiedad, a cambio de un precio (renta) y el arrendatario se beneficia del uso y goce de la cosa, pagando por ello, un precio”.<sup>53</sup>

Para otros autores el contrato de arrendamiento, es un “acuerdo mediante el cual el arrendador transfiere al arrendatario en compensación por aquella renta recibida, el derecho a usar un bien, durante un periodo mutuamente acordado”.<sup>54</sup>

### **3.3. Elementos**

Los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, alquiler o locación son los siguientes:

#### **3.3.1. Elemento personal o subjetivo**

Los sujetos: necesariamente en la relación jurídico-contractual, como ya fue abordado se perfecciona entre dos partes.

---

<sup>52</sup> **Ibid.** Pág. 280

<sup>53</sup> **Ibid.**

<sup>54</sup> Vera Paredes, Isaias. **Arrendamiento financiero operativo.** Pág. 38.



a. Arrendador: Se le denomina arrendador o locador al propietario del bien, o bien, a la persona autorizada para permitir la utilización del mismo, es quien se obliga a conceder el uso de la cosa.

b. Arrendatario: mientras el arrendatario, locatario o inquilino es la persona que entra en posesión-temporal- y disfrute del bien a cambio de pago de una renta.

### **3.3.2. Elemento real o material**

El bien: la doctrina es unánime en entender que pueden ser objeto de este contrato toda cosa cuyo uso y goce este en el comercio del hombre. Se pueden alquilar bienes muebles o inmuebles, siendo requisitos indispensables que existan al momento de la celebración del contrato, que su uso sea posible y que no atente contra la ley o las buenas costumbres y finalmente que tengan un valor económico.

Como se mencionó en las definiciones de este contrato el mismo puede recaer sobre bienes muebles, y es en este último caso que el requisito indispensable es que los bienes sean no fungibles o no consumibles. Lo anterior debido a que existe la obligación impuesta al arrendatario de devolver el mismo bien, sin más deterioro que el uso normal y diligente de la cosa, en caso contrario se estaría frente a un contrato de mutuo. Tal como lo establece el Artículo 1880 del Código Civil en su parte conducente establece: “.....Todos los bienes no fungibles pueden ser objeto de este contrato, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales...”



La renta: el arrendador cede el uso y goce de su bien a cambio de percibir una renta, es decir, una remuneración económica por permitir el traslado del uso y goce del bien de su propiedad. Es una cantidad determinada de dinero pacta en moneda nacional generalmente, lo que no exime de pactarla en moneda extranjera cuando así convenga a los intereses de ambos sujetos.

Esta cantidad es pagada por periodos sean estos: semanales, mensuales, trimestrales, semestrales o anuales dependiendo de lo pactado entre los sujetos de la relación contractual. Ésta debe ser fijada en dinero principalmente tal como lo establece el Código Civil en el artículo citado en el párrafo anterior en su parte conducente establece: "...La renta o precio del arrendamiento debe considerar en dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada". En el mismo sentido el Artículo 1903 establece: "El arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa, en los plazos, forma y lugar convenidos. A falta de convenio, la renta se pagará vencida, a la presentación del recibo firmado por el arrendador o a su representante legal".

En relación con el pago de la renta se encuentra también el plazo, siendo éste una característica propia del contrato de arrendamiento, puesto a que se celebra por un plazo determinado. El Artículo 1886 del citado cuerpo normativo establece en su parte conducente en relación al plazo lo siguiente: "El plazo del arrendamiento será fijado por las partes..." no estableciéndose así un máximo o un mínimo de tiempo y reconociendo asimismo la posibilidad de prorrogar los pazos sea de forma expresa o



de forma tácita. Esto debido esencialmente a que un arrendamiento perpetuo equivaldrá a una enajenación, razón por la cual se estipula por la legislación misma y en base a la naturaleza del contrato que sea por cierto tiempo.

Sin embargo, si bien no se establece un mínimo o máximo legal para el contrato de arrendamiento si se regula la obligatoriedad de la inscripción registral del mismo según el cuerpo normativo citado en su Artículo 1125 inciso 6 que en la parte conducente establece: ..."cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año".

### **3.3.3. Elemento formal**

Formalidad: a este respecto se hace relación el tópico abordado en el capítulo anterior en relación a la forma de los contratos pudiendo perfeccionarse estos: 1º por escritura pública cuando sean para inscribirlos en los registros, por lo que según lo explicado con anterioridad cuando alguno de los contratantes lo solicite o bien, cuando sea por un plazo mayor a tres años o la renta anticipada sea por más de un año, deberá realizarse en un instrumento protocolar; 2º por documento privado con legalización de firma cuando no se perfeccionen ninguna de las condiciones relativas a la solicitud de alguno de los contratantes, plazo menor a

tres años, o no exista renta anticipada por más de un año, todo esto con independencia de el valor del contrato.



Ahora bien, tomando en cuenta el valor del contrato, en el caso específico a tratar el valor de la renta a pagar, cuando ésta exceda de trescientos quetzales deberá constar por escrito según disposiciones del Código Civil. Por lo que no existe una prohibición expresa para que al momento de no presentarse ninguno de los supuestos anteriores, el contrato pueda realizarse de forma verbal. Por lo que los contratos de arrendamiento podrán realizarse de forma escrita, solemne o verbal dependiendo de factores como el tiempo del arrendamiento, el valor de la renta y la cantidad de la misma.

### **3.4. Características**

Las características de los contratos se encuentran reguladas en el Código Civil bajo el nombre de división de los contratos, y será atendiendo a esa clasificación que se analizarán a continuación las características propias del contrato de arrendamiento:

- a) Es bilateral, puesto a que surgen obligaciones correlativas a cargo de las dos partes de la relación jurídico-contractual. Se obligan recíprocamente las partes, y tales obligaciones las prevé el Código Civil a partir de su Artículo 1897. Siendo las obligaciones principales del arrendante, entregar la cosa en estado de servir de objeto del arrendamiento y del arrendatario pagar la renta convenida, entre otras.
  
- b) Es consensual, se perfecciona mediante el simple acuerdo de voluntades, esto debido a que como lo establece el mismo cuerpo normativo en el artículo citado supra "...La entrega debe hacerse inmediatamente si no se fija plazo; pero si el



arrendatario debe pagar la renta anticipadamente o prestar garantía, mientras no se cumplan estas obligaciones, no estará obligado el arrendador a entregar la cosa”.

Característica que se encuentra fuertemente ligada a la controversia relativa a la naturaleza jurídica del contrato, en cuanto a generar derechos personales o derechos reales, el cual se abordará más adelante.

- c) Es principal, porque existe con independencia de otros contratos y subsiste por sí mismo.
- d) Es oneroso, puesto a que se pacta una cantidad económica de pago periódico a cambio del traslado del uso y goce del bien. Es la obligación principal del arrendatario a cambio del provecho del bien, estableciéndose así tanto provechos como gravámenes recíprocos.
- e) Es conmutativo, puesto a que las prestaciones que entre las partes se deben son ciertas, perceptibles inmediatamente y previas a la celebración del contrato.
- f) Es un contrato de tracto sucesivo, es decir que se ejecuta por actos repetidos y recíprocos de disfrute y pago a la vez, los cuales actúan de causa y concausa simultáneamente siendo dependientes el uno del otro.

### 3.5. Derechos y obligaciones de los sujetos de la relación contractual

Con base en lo regulado por el Código Civil en los Artículos del 1897 al 1902 y 1917 respectivamente, los derechos y obligaciones elementales del elemento subjetivo del contrato de arrendamiento son los siguientes:

#### 3.5.1. Del arrendador o arrendante

Su obligación principal consiste en entregar la cosa en estado de servir al objeto de arrendamiento, poniendo en conocimiento del arrendatario los vicios ocultos de la cosa, limitaciones y gravámenes, sea previo a la celebración del contrato o en el acto mismo de la celebración de éste.

Debe procurar el goce pacífico del arrendatario en el uso de la cosa, específicamente en relación con terceros y limitándose a actos jurídicos, puesto a que la defensa material le corresponde al arrendatario “por medio de acciones posesorias...”<sup>55</sup> no estorbando ni embarazando -el arrendador- de manera alguna el uso de la cosa arrendada salvo por reparaciones urgentes e indispensables. Con lo anterior se busca conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento lógicamente enfocándose especialmente en arrendamientos de inmuebles. Le corresponde también el pago de impuestos fiscales y municipales que graviten sobre la cosa y abonar al arrendatario los gastos derivados de las mejoras que éste haga a la cosa, previo convenio al respecto.

---

<sup>55</sup>Aguilar Carbajar, Leopoldo. **Contratos civiles**. Pág. 56

### 3.5.2. Del arrendatario

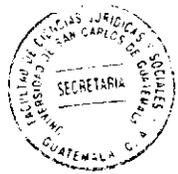
Su obligación fundamental como fue establecido con anterioridad es el pago de la renta en los términos pactados, a falta de la cual se pagará vencida contra la prestación del recibo firmado por el arrendador o su representante legal, por lo que la falta de cumplimiento da derecho al arrendador de impedir el uso de la cosa arrendada. Se prevé legalmente la posibilidad de subarrendar la cosa, por lo que se considera que es un derecho otorgado por la ley al arrendatario a menos que se le prohíba expresamente por el arrendador.

Asimismo, tiene derecho de recibir la cosa arrendada y a usar y gozar de la misma de acuerdo a lo convenido o bien a la naturaleza y destino normal de la cosa, en relación a lo cual Borda establece: “El arrendatario no adquiere un derecho absoluto de uso y goce de la cosa, sino un derecho que debe ejercerse dentro de límites razonables, en que su titular debe poner la debida diligencia para no causar daños a la cosa, ni perjudicar al arrendador”.<sup>56</sup> Toma así el arrendatario a su cargo el mantenimiento ordinario de la cosa, con la obligación de dar aviso al arrendador de las perturbaciones de derecho y la necesidad de reparaciones necesarias.

Asimismo como obligación común a ambos sujetos se establece la de no mudar la forma de la cosa, es decir respetar la forma de la cosa arrendada y no mudarla sin consentimiento de la otra parte, permitiendo en caso contrario al perjudicado exigir que la cosa se reponga a su estado original o bien a rescindir el contrato.

---

<sup>56</sup> Borda. **Op. cit.** Pág. 623



### 3.6. Clases de arrendamientos

Siguiendo las clases de arrendamiento del derecho romano, se desarrollarán las tres especies de este contrato a continuación:

1. El arrendamiento de cosas –Locatio con ductiorei-: se perfecciona un vínculo personal, por virtud del cual puede exigir el arrendatario el uso y disfrute de aquellos bienes propiedad del arrendatario o de la persona autorizada para permitir dicho contrato en cuanto cumpla con su obligación principal, pagar la renta convenida.
2. El arrendamiento de servicios –Locatio con ductio operarum-: el arrendador se obliga a trabajar o a prestar determinado servicios al arrendatario en la forma, lugar y tiempo convenidos mediante el pago de una cantidad previamente pactada.
2. El arrendamiento de obra –Locatio con ductio operaris-: en este una de las partes de la relación contractual se compromete a la realización de una obra frente al otro, en relación con el pago de un precio acordado.

Existe una gran variedad de criterios en relación a las diferentes clases de arrendamiento, para Ambrosio Colin y H. Capitant por ejemplo, existe dos grandes clases: a) el arrendamiento de cosas y b) el arrendamiento de obras. El primero a su vez se subdivide en cuatro ramificaciones: “a) arrendamiento de cosas o parte de casa, conocido con el nombre de arrendamiento urbano o arriendo en alquiler. Usualmente, el locatario o arrendatario recibe, en este caso, el nombre del inquilino, y la remuneración



que satisface se llama alquiler; b) el arrendamiento de tierras de explotación agrícola, llamado arrendamiento rústico; c) el arrendamiento de muebles y d) el arrendamiento de ganados”.<sup>57</sup>

### 3.6.1. El subarrendamiento

Es un subcontrato o un contrato accesorio al contrato de arrendamiento que celebra el arrendatario con un tercero mediante el cual se obliga a cederle el uso total o parcial del bien arrendado. Definirlo como contrato accesorio ha sido objeto de controversia doctrinaria en razón de que algunos autores consideran que no hay accesoriedad pues el objeto de aquel no es el cumplimiento de la otra obligación, además de que las parte del contrato no son esencialmente las mismas en relación a la intervención del tercero específicamente.

En contraprestación al subarrendatario se obliga a pagar la renta que hubiese acordado. A este respecto el Código Civil en el Artículo 1890 determina: “El arrendatario podrá subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada si no le ha sido prohibido expresamente, pero no puede ceder el contrato sin expreso consentimiento del arrendador...” así se establece también como clases de arrendamiento: a) el subarrendamiento total, se perfecciona cuando el arrendatario entrega todo el bien arrendado pero manteniendo sus relaciones contractuales con el primitivo arrendador y b) el subarrendamiento parcial, cuando el arrendatario tan solo permite parte del uso de la cosa arrendada.

<sup>57</sup> Colín y Capitán. **Curso elemental de derecho civil**, pág. 277



Es una figura en la cual se conjugan dos contratos sucesivos de arrendamiento respecto a un mismo bien. Del subarrendamiento nace una nueva relación contractual, entre el subarrendador quien es a su vez el arrendatario de la primera relación contractual, y el subarrendatario quien es un tercero. “Existen pues dos contratos el de arrendamiento como fundamental y el de subarrendamiento que se apoya y recibe su fuerza del primero, aunque posee substantividad propia, es un contrato de arrendamiento con todas sus características, hecho por el arrendatario, con las condiciones a él concedidas o con las circunstancias especiales que vengan con la tercera persona, pero manteniendo en firme las relaciones contractuales con el arrendador”.<sup>58</sup>

La doctrina lo define como: “El contrato en virtud del cual una persona llamada subarrendador, se obliga a conceder el uso o el uso y goce temporal de un bien, el que a su vez es arrendataria en diverso contrato, a otra persona llamada subarrendataria, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto”.<sup>59</sup> Conocido también como sub-colocación o sub-locación, es un modo de goce indirecto de la cosa arrendada en relación al arrendatario original, es decir, mediante la subconcesión del goce directo a otra persona, contra una prestación.

---

<sup>58</sup> Borda Guillermo A. **Tratado de derecho civil**. Pág. 336

<sup>59</sup> Zamora y Valencia, Miguel Angel. **Contratos civiles**, pág. 168.

### 3.7. Naturaleza jurídica del contrato

“Es un contrato traslativo de uso y disfrute, por el cual el arrendatario goza del bien, de sus frutos pero a cambio del pago de una renta”<sup>60</sup> confiriendo el título de mera tenencia o posesión al arrendatario, más no la propiedad sobre el bien. Reconoce el dominio ajeno, más el dominio legítimo propio lo ostenta el arrendante o propietario. El arrendamiento como tal no es otra cosa que la venta del disfrute de una cosa, más no la venta de la propiedad sobre el bien.

Es preciso entonces diferenciar la propiedad, la cual fue vastamente desarrollada en el primer capítulo de la presente investigación de la posesión simple. La posesión es la relación o el estado de hecho por el que una persona retiene en su poder en bien, sin ser dueño o propietario el mismo. El Código Civil en el Artículo 612 la define como: “Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio”. Al referirse a las facultades o contenido del dominio implica: a) disposición sobre le bien; b) uso del bien y c) el disfrute ó goce del mismo. Precisamente de esta discusión se desprende que los estudiosos del derecho entren en controversias en relación a si el contrato de arrendamiento crea a favor del arrendatario un derecho de naturaleza personal, real o un derecho mixto.

---

<sup>60</sup> Godoy López, Edy Rolando **Análisis jurídico de las obligaciones del contrato de arrendamiento y su terminación de conformidad con la legislación civil de Guatemala.** Pág. 69



### 3.7.1. Derecho personal

Según esta teoría “El arrendamiento sólo produce un derecho de carácter personal; ya que faltan elementos típicos que configuran los derechos reales, todo derecho tiene necesariamente un sujeto activo y uno o varios pasivos, los cuales ya sean activos o ya sean pasivos, no pueden ser sino personas. Desde este aspecto todo derecho es personal”.<sup>61</sup> Criterio que se complementa con el desarrollo del derecho de obligaciones en el capítulo segundo de la presente investigación de titulación.

### 3.7.2. Derecho real

Los defensores de esta teoría consideran que el arrendamiento tiene una cosa por objeto y desde ese aspecto, todo derecho de arrendamiento es real. Tal criterio le merece la siguiente opinión a Puig Peña: “Resulta absurdo que se transmite el uso o disfrute de una cosa sin precio, constituya un derecho real de usufructo, uso o habitación y no lo constituya si se transmite de otra forma, con otro nombre y mediante el pago de una renta”.<sup>62</sup> Es decir, considera que al momento de ceder el propietario el uso y disfrute del bien, lo pierde para sí y lo entrega a otro por lo que ha pasado a ser un derecho absoluto, con las reservas realizadas a este concepto en el capítulo pertinente. Pasando así de ser un derecho personal a un derecho real, por considerar que grava hasta cierto punto el bien.

---

<sup>61</sup>Orgaz, Arturo. **Diccionario de derecho y ciencias sociales**. pág. 118 y 119.

<sup>62</sup> Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Pág. 52

### **3.7.3. Derecho mixto**

Como una opinión intermedia, estima que se debe distinguir entre el arrendamiento inscrito del no inscrito, siendo así que al primero se le otorga una naturaleza de derecho real y al segundo el de naturaleza personal.

A continuación se esbozan algunas diferencias esenciales entre el derecho personal y el derecho real. En relación a los sujetos: El derecho personal: existe un vínculo entre sujetos individuales determinados, existe un pretensor y un obligado; por el contrario en el derecho real el titular del mismo es un sujeto individual y generalmente único, salvo reguladas excepciones. En cuanto al objeto: El derecho personal, tiene como objeto una sola pretensión; por el contrario el derecho real tiene como objeto un bien. En cuanto a la oposición ante terceros: En el derecho personal, solo se puede oponer contra el obligado; mientras en el derecho real es oponible erga omnes. Finalmente, en cuanto a la extensión de la regulación: En el derecho personal, existe libertad de regulación, siendo esta numerus apertus; mientras en el derecho real, la autonomía de la voluntad se encuentra limitada, siendo numerus clausus.

### **3.8. Terminación del contrato**

La terminación del arrendamiento se perfecciona al momento de vencer el plazo al cual se llegó mediante un acuerdo en el contrato de arrendamiento, por lo que los inquilinos deben desalojar y entregar el bien inmueble o si se tratará de bien mueble entregarlo en el tiempo convenido.



En relación a este extremo el Código Civil en su Artículo 1929 puntualiza otras causas por las cuales se puede dar por terminado el contrato de arrendamiento

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

El mismo cuerpo normativo pero en el Artículo 1940 determina casos especiales en los cuales se puede dar por terminado el contrato de arrendamiento, con independencia de la renovación tácita que contempla el Código por el pago de la renta al término del contrato y la aceptación del arrendador de dicho pago. Las causales previstas son las siguientes:

1. Cuando el arrendatario no se encuentre solvente en el pago de la renta y adeude por lo menos dos meses vencidos.
2. Cuando el propietario necesite la casa o vivienda para habitarla él y su familia siempre que esta necesidad pueda ser comprobada.
3. Cuando el inmueble necesite reparaciones indispensables para mantener su estado de habitabilidad o de seguridad, o bien vaya a construirse una nueva edificación.
4. Cuando el bien, vivienda o local sufra deterioros attachables al arrendatario o a sus familiares o dependientes, siempre que estos no sean producidos por el uso normal del inmueble.
5. Cuando se trata de inmuebles propiedad del Estado o de las municipalidades que sean necesario para la instalación de sus dependencias, oficinas o servicios.

6. Cuando el propietario necesite el local para instalar su negocio o cualquiera otra actividad lícita, siempre que no tenga otro inmueble con las condiciones adecuadas para tal fin.

Es precisamente este último inciso en el cual deseo remarcar una importancia particular, puesto a que refleja el la función social del contrato de arrendamiento.

### **3.8.1. Aspecto social del arrendamiento**

El problema de la distribución de la tierra no es ajeno al conocimiento popular, en un país en el cual existe una escasez alarmante de viviendas adecuadas para el desarrollo de la familia. Por lo cual esta necesidad de vivienda para muchas personas es cubierta utilizando la figura jurídica del arrendamiento, debido a que

ésta permite el uso de un bien por un tiempo determinado; además de generar un ingreso al propietario.

De las definiciones expuestas en el elemento personal del contrato de arrendamiento, se infiere que el arrendador es una persona que se encuentra en una posición económica más estable, puesto a que no tiene problemas de vivienda y es el propietario del inmueble del cual dispone a su conveniencia. Más en relación al arrendatario es necesario recordar que el ordenamiento jurídico crea normas tendientes a su protección bajo la consideración de ser personas que carecen de vivienda y por ende necesitan especial atención.

Esto implica que el arrendamiento como figura jurídica tiene que estar en armonía con la realidad social, muestra de esta preocupación legislativa la constituye la Ley de Inquilinato Decreto 1468 del Congreso de la República, sin embargo esta normativa si bien, se encuentra vigente no se aplica quedando totalmente obsoleta y con ello indefensos los arrendatarios frente a posibles abusos de los arrendadores. Y tal como lo establece la ley en mención en su parte considerativa: “Que es de absoluto y urgente dictar normas legales que armonicen los intereses antagónico, que tiendan a solucionar en forma satisfactoria y expedita los graves problemas derivados del arrendamiento de inmuebles urbanos y procuren el equilibrio de los derechos y obligaciones de las partes en tal género de contratos, en los cuales debe prevalecer el interés social sobre el particular”.

### **3.9. Rescisión del contrato**

La importancia de la numeración de las situaciones que generan la terminación del contrato de arrendamiento tiene una importancia analógica con las causas para rescindir el contrato de arrendamiento, tal como lo establece el Código Civil en el Artículo 1930:

1. Si el arrendador o el arrendatario faltan al cumplimiento de sus obligaciones, las cuales fueron desarrolladas supra;
2. En los casos de fincas rústicas, cuando el arrendatario abandona las plantaciones existentes al tiempo de celebrar el contrato o no las cultiva con la diligencia debida.



3. Si entregada la cosa arrendada y debiendo el arrendatario garantizar el pago de la renta, se niega a hacerlo o no lo hace en el término convenido.
4. Por la mayoría de edad del menor, rehabilitación del incapaz o el apersonamiento del ausente, esto en el caso de los contratos celebrados con los representantes legales de los mismos y por un plazo no mayor de tres años.
5. Por subarrendar contra prohibición expresa del arrendatario.
6. Por usar el arrendatario la cosa con fines contrarios a la moral, al orden público o a la salubridad pública;
7. Finalmente por la muerte del arrendatario, si sus herederos no desean continuar con el arrendamiento.

Cabe destacar la diferencia entre las figuras jurídicas de la terminación del contrato, en la cual se logró el fin jurídico, el objetivo o término de la voluntad jurídica del contrato; mientras que en la rescisión del contrato si bien, el contrato es o ha sido válido se deja sin efecto en virtud de un precepto legal que autoriza a ello, sea por perfeccionarse un supuesto establecido en el contrato y acordado previamente por las partes o bien por una circunstancia legalmente establecida.





## CAPÍTULO IV

### **4. Inclusión del derecho de tanteo en el contrato de arrendamiento cuando el propietario dispone vender el bien inmueble arrendado**

El derecho de tanteo es una fórmula que se utiliza cada vez más frecuente en diferentes países, resultando obvio que se originan y se identifica en las relaciones entre privados o particulares, razón por la cual su estudio se enmarca en la rama del derecho común o derecho civil, sin embargo esta también ha pasado a manos públicas, al ostentarlo la administración pública para el logro de sus fines y objetivos. Enfocándose la presente tesis de titulación en el derecho de tanteo inserto en los márgenes del derecho privado.

El problema radica en que la regulación vigente se encuentra plagada de ambigüedades y contradicciones, debido en gran medida al desconocimiento manifiesto del legislador de la importancia y naturaleza legal del arrendamiento inmobiliario, razón por la cual el presente análisis técnico pondrá en evidencia la trascendencia de la figura del tanteo genérico y especificándolo posteriormente a su aplicación en el contrato de arrendamiento, como una cláusula de función social. El derecho de tanteo tiene un origen legal más o menos remoto; en cuanto a su origen histórico tuvo su germen de nacimiento en los fueros municipales de España-de donde fue importado a nuestro país por los conquistadores- donde el retracto gentilicio fue el primero en surgir, pues la

familia constituía un organismo de más amplitud que la familia moderna y por ello “era de verdadero interés público que la propiedad no saliera de la misma”<sup>63</sup>

#### 4.1. Definición del derecho de tanteo

Este derecho de adquisición preferente, conocido como: derecho de preferencia, derecho de tanteo ó derecho al tanto es una figura jurídica que se define como: “La facultad que por ley o por costumbre jurídica tiene una persona para adquirir determinado bien, con preferencia de diversos compradores y por el mismo precio”.<sup>64</sup> El cual deberá ejercerse en forma precisa y previa a que la enajenación se haya consumado.

Según Badenes Gasset el derecho de tanteo es: “El derecho de preferencia que una persona tiene para la adquisición de una cosa determinada, en el caso de que el dueño quiera enajenarla y consiguientemente, la facultad que le asiste para que, en este último caso, se le manifieste así el propietario, indicándole el precio y condiciones de la enajenación. Se llama tanteo, porque la esencia de este derecho es adquirir por el tanto que ofrezca una tercera persona a la que se le priva de la adquisición”.<sup>65</sup>

No puede fijarse una conceptualización jurídica completa sin acudir a Guillermo Cabanellas quien en relación al derecho de tanteo apunta: “Es un derecho que por ley,

---

<sup>63</sup>Castilla Torres, Mayelis. Pantoja Falcón, Danay. **La figura del tanteo y el retracto**. Pág. 2

<sup>64</sup> Uribe García, Crescencio. **El derecho de preferencia también conocido como derecho al tanto en materia agraria y civil**. Pág. 55

<sup>65</sup>Badenes Gasset, R. **La preferencia adquisitiva en el derecho español (tanteo, retracto y opción)**. Pág. 7



costumbre o convenio se concede a una persona para adquirir algo con preferencia de otros y por el mismo precio, en caso de enajenación a título oneroso”.<sup>66</sup> Razón por la cual se infiere que es un derecho subjetivo que favorece a su titular para ser comunicado de las intenciones de vender del propietario del bien, así como de las condiciones en que desea hacerlo consecuentemente el propietario se encuentra obligado a dar la noticia referida.

Por su parte Sancho Rebullida afirma que: “El derecho de tanteo nace o puede ejercitarse con ocasión de la enajenación de una cosa, mediante venta u otro negocio traslativo y faculta a su titular para sustituir al adquirente de aquella, pagando su precio”.<sup>67</sup> Recibe su nombre derivado de la atribución a su titular de la facultad para adquirir una cosa pagando el precio por el cual será vendido, pango el “tanto” ofrecido por un tercero, denominado por la legislación anglosajona como right of pre-emptive purchase.

Constituye el derecho de tanto un acuerdo para dar preferencia de compra del bien, es decir es tener como primera opción al momento de poner a la venta un bien a personas determinadas con base en un vínculo previo. En relación a la problemática que funda este investigación, el derecho del tanto o el derecho de preferencia en la adquisición implica la preferencia que el arrendatario o inquilino tiene al momento de ofrecerse a la venta el bien arrendado en los términos del contrato ofertado con terceros, tal prerrogativa se resumen en un derecho preferente de compra.

---

<sup>66</sup> Cabanellas, Guillermo. **Op. Cit.** Pág. 134 y 135.

<sup>67</sup> Sancho Rebullida, F. **Elementos del Derecho Civil III.** Pág. 333

Incluso la doctrina reconoce que al momento de omitir el propietario hacer la advertencia o el aviso de la enajenación al titular del derecho de tanteo puede solicitarse el retracto.

En relación con lo cual el Licenciado Gutiérrez y Gonzales establece que el derecho de tanteo "...Subsume dos instituciones conocidas en el derecho español como derechos de prelación: el derecho de tanteo y el de retracto".<sup>68</sup> Por lo cual se extrae que en la configuración estructural del derecho de tanteo se contiene simultáneamente el derecho de tanteo per se y el derecho de retracto ambos derechos ostentados por el mismo titular.

Siendo el derecho de retracto según Badenes Gasset "el derecho que uno tiene para la adquisición de una cosa cuando el dueño la ha enajenado, subrogándose en el lugar del comprador mediante abono al mismo precio que entregó y gastos de contrato que se pudieran ocasionar".<sup>69</sup> El mismo autor afirma que ambos derechos "Son derechos de prelación o de preferencia, pero en el tanteo la preferencia se manifiesta antes de que la enajenación se consume, mientras que en el retracto, tiene lugar una vez consumada".<sup>70</sup>

Algunos autores consideran que no se tratan de derechos distintos, sino un mismo derecho que se manifiesta en dos fases diferentes, por lo que proponen la unificación

---

<sup>68</sup> Gutiérrez y Gonzales, Ernesto. **El patrimonio pecuniario y moral o derechos de la personalidad.** Pág. 314

<sup>69</sup>BadenesGasset,R. **Op. Cit.** Pág. 7

<sup>70</sup>**Ibid.**

de los conceptos, distinguiendo el tanteo pre adquisitivo –tanteo- del tanteo post-adquisitivo-retracto-. Es decir, que si no pudo ejercerse en un momento previo debido al incumplimiento del propietario el derecho de tanteo, el derecho de adquisición preferente continúa vivo y en manos de su titular quien puede en un momento posterior ejercitarlo mediante el retracto con la misma finalidad en ambos, que no es otra que adquirir el bien con preferencia frente a otros interesados.

#### **4.1.1. El derecho de tanteo en la legislación guatemalteca**

El engranaje jurídico guatemalteco no ha sido excluyente de la institución del derecho de tanteo, cuya injerencia en la vida civil es de suma importancia previendo el legislador situaciones meritorias del otorgamiento de dicha facultad.

A nivel ordinario, constituye ejemplo de lo anterior las disposiciones inmersas en el Código Civil en los derechos reales de copropiedad, propiedad horizontal, hipotecas, derechos sucesorios y arrendamientos, entre otros. Específicamente en el Artículo 491 derecho de tanteo en la compraventa de derechos de copropiedad; Artículo 492 derecho de tanteo en la división de la cosa común, Artículo 498 derecho de tanteo en explotación de bien común; Artículo 585 derecho de preferencia en aguas alumbradas; Artículo 832 derechos de preferencia en créditos hipotecarios; Artículos 849 al 851 derecho de tanteo a favor de acreedores en remate; Artículo 882 derecho de tanteo en la prenda común; Artículo 905 y 907 derecho de tanteo en prenda industrial; Artículo 1480 derecho de tanteo en la novación en el contrato de arrendamiento; Artículo 1848 derecho de tanteo en recisión de



contrato de compraventa de bien inmueble; Artículo 1865 preferencia en pago de cédulas hipotecarias; Artículo 1886 derecho de tanteo en arrendamiento.

En el Código Procesal Civil y Mercantil se encuentra presente el derecho de tanteo en los artículos siguientes: Artículo 316 derecho de tanteo en remate de juicio ejecutivo en vía de apremio; Artículo 319 preferencia en liquidación en juicio ejecutivo en la vía de apremio; Artículo 515 derecho de tanteo en partición de herencia; Artículos 550 y 552 preferencia en tercero excluyente de preferencia.

En el Código de Comercio se regula la figura del derecho de tanteo en los artículos siguientes: Artículo 34 preferencia en liquidación de capitales; Artículo 105 preferencia en suscripción de acciones; Artículo 127 preferencia en adquirir nuevas emisión de acciones; Artículo 330 preferencia en pago de comisión; Artículo 487 preferencia en la pago de letras de cambio plurales; Artículo 583 preferencia en debentures; Artículo 782 derecho de preferencia sobre títulos de bienes fidecoimeticos; Artículo 793 preferencia de fiduciario; Artículo 816 preferencia en consignación de bienes transportados.

En la Ley de Garantías Mobiliarias en los Artículos: 5 y 6 derecho de tanteo en las garantías mobiliarias. En la Ley de Mercado de valores y Mercancías en el Artículo 73 prohibición de preferencia en la suscripción de acciones en sociedades de inversión. Así como también en la Ley de Derechos de Autor y Derechos Conexos y la Ley de Propiedad Industrial.



Por otro lado y a nivel constitucional, la norma suprema ubicada en el penaculo del ordenamiento jurídico se establece en relación al derecho de tanteo el Artículo 122 de las reservas territoriales del Estado y que establece lo siguiente:

“El Estado se reserva el dominio de una faja terrestre de tres kilómetros a lo largo de los océanos, contados a partir de la línea superior de las mareas; de doscientos metros alrededor de las orillas de los lagos; de cien metros a cada lado de las riveras de los ríos navegables; de cincuenta metros alrededor de las fuentes y manantiales donde nazcan las aguas que surtan a la poblaciones. Se exceptúan de las expresadas reservas: a) los inmuebles situados en zonas urbanas; y b) los bienes sobre los cuales existen derecho inscritos en el Registro de la Propiedad con anterioridad al 1 de marzo de 1956.

Los extranjeros necesitarán autorización del Ejecutivo, para adquirir en propiedad, inmuebles comprendidos en las excepciones de los dos incisos anteriores. Cuando se trate de propiedades declaradas como monumento nacional o cuando se ubiquen en conjuntos monumentales, el Estado tendrá derecho preferencial en toda enajenación.” Se consideró prudente la cita del artículo completo para comprender el contexto del derecho de tanteo público reconocido en este artículo, puesto a que su parte conducente se habría quedado corta al entendimiento del lector. Se manifiesta en esta disposición el derecho de tanteo ejercido por la Administración Pública contraria a la que constituye el objeto principal de este análisis puesto a que la que compete al mismo se circunscribe al campo privado, a las relaciones entre particulares inmersas en el derecho común; pero no por ello no

constituye el precepto constitucional ilustrativo del reconocimiento del derecho de tanteo por la legislación nacional.

## **4.2. Elementos del derecho de tanteo**

Analizando la estructuración del derecho de tanteo, es menester desarrollar en aras de una comprensión más completa del mismo los elementos: subjetivos, objetivos y formales del mismo, siendo estos:

### **4.2.1. Elemento subjetivo**

Con independencia del conflicto que representará la sección siguiente, relativa a la naturaleza jurídica del derecho de tanteo, sea una relación real o personal, por el hecho de ser un derecho implica necesariamente la mixtura de dos polos: un activo y un pasivo.

- a) El sujeto activo: en este caso se perfecciona en el arrendatario como el titular del derecho de ser preferido en la adquisición del bien, llamado tanteante por la doctrina.
- b) El sujeto pasivo: será el arrendante o arrendador como el obligado a hacer saber al sujeto activo tanto su intención de enajenar el bien como las condiciones de oferta del mismo.

- c) Tercero comprador o proponente: es la o las personas que se encuentran de igual manera interesados en la adquisición del bien, excluidos de cualquier relación jurídico-contractual previa o de cualquier colisión de derechos. Quien a su vez servirá de referente para la determinación del precio y condiciones de la enajenación en condiciones análogas con el tanteante.

#### **4.2.2. Elemento objetivo**

“Es el bien inmueble sobre el cual recae el derecho de real que se pretende adquirir con preferencia por ejercicio del derecho de tanteo”.<sup>71</sup> Por lo cual este elemento se encuentra constituido por todo bien fungible o no fungible que se haya dado en arrendamiento y sobre el cual recaiga un derecho de preferencia a favor de un sujeto determinado-arrendatario-. Aplicado al caso concreto, necesariamente será el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento y que posteriormente tendrá el propietario intención de enajenar.

#### **4.2.3. Elemento formal**

Al no existir un fundamento legal aplicable al caso concreto, puede por interpretación extensiva de la ley advertirse que podrá materializarse en una cláusula dentro del contrato de arrendamiento, como un derecho de tanteo contractual pactado a convenio previo de las partes de la relación arrendal.

---

<sup>71</sup> Girón Morales, Abraham Isai. **Análisis jurídico sobre la naturaleza jurídica del derecho de tanteo.**Pág. 8

#### 4.2.4. Otros elementos

En relación a los elementos denominados como eventuales, Bosch Capdevilla indica que existen tres momentos fundamentales en el derecho de tanteo:

- a) Momento negocial o propositivo: en la cual interviene el tercero proponente o posible comprador, en esta etapa el sujeto pasivo-titular del derecho de propiedad sobre el inmueble- decide enajenar sus derechos y los ofrece al tercero pactando precio y condiciones acordando dichos puntos. “Este acuerdo es esencial para el derecho de tanteo, puesto que en base a la negociación realizada entre el tercero y el sujeto pasivo se permitirá al sujeto activo el ejercicio del derecho de tanteo”.<sup>72</sup>
  
- b) Momento de notificación o cognocitivo: por medio de la cual el sujeto pasivo da noticia al sujeto activo de las condiciones, bases o acuerdo sobre el cual se pretende enajenar el derecho de propiedad del bien al tercero posible comprador. Cabe resaltar que en las regulaciones en las cuales el derecho de tanteo se encuentra expresamente establecido en este momento generalmente se establece un plazo para dar la noticia al sujeto beneficiado por el derecho de tanteo, situación no aplicable en la legislación guatemalteca en ninguno de los casos en los cuales se prevé el derecho de tanteo.

---

<sup>72</sup>Ibíd. Pág.10

c) Momento de ejercicio optativo: en el cual el sujeto activo-tanteante- decide si tiene interés en la adquisición de la propiedad del bien inmueble habiéndosele notificado la intención de enajenación que sobre éste pesa. Doctrinariamente el derecho de tanteo se encuentra sujeto a una prescripción, “el cual una vez transcurrido sin que se haya realizado el acto jurídico del ejercicio del derecho de preferencia, se tiene por extinguido (o prescrito), dejando en libertad al sujeto pasivo para otorgar el contrato con el tercero proponente”.<sup>73</sup>

### 4.3. Naturaleza jurídica

La cuestión relativa a la naturaleza jurídica de los derechos de tanteo y retracto de carácter legal es controvertida al igual que los de origen convencional. Se debate si son auténticos derechos reales, derechos personal o limitaciones legales al dominio.

Se considera por algunos autores que el derecho de tanteo y retracto, al responder a razones de interés general o público en beneficio de particulares, no constituyen en su propia naturaleza derechos reales, puesto a que carecen de características propias e intrínsecas a los derechos reales. Razón por la cual equiparan al tanto y retracto legales respectivamente a las servidumbres, prohibiciones de disponer y demás restricciones, limitaciones o condicionamientos de origen ministerio legis que actúan a la manera de cargas de derecho público escapando a la esfera del derecho privado.

---

<sup>73</sup>Girón Morales, Abraham Isaí. **Análisis jurídico sobre la naturaleza jurídica del derecho de tanteo.** Pág. 11



Existe asimismo la posibilidad de constituir por voluntad de las partes derechos de adquisición preferente con la misma estructura que los previstos en la ley. Esta disposición tiene su fundamento en disposiciones legales en las cuales se establezca que los contratantes puedan pactar cláusulas o condiciones que tenga por conveniente siempre que no atenten contra la ley, moral, orden público y las buenas costumbres.

#### 4.3.1 Derecho real vs derecho personal

La tradición civilista al reconocer los derechos reales de goce y de garantía, introduce paralelamente a ellos una nueva categoría denominada derechos reales de adquisición. Por su parte la doctrina moderna considera que estos derechos *reales de adquisición comparten características con los derechos reales de goce y garantía*, como por ejemplo la facultad al titular de la posibilidad de convertirse en propietario del bien que es objeto de su derecho. Los derechos reales de adquisición se definen como: "Derechos reales limitados que facultan al titular para conseguir la transmisión a su favor de la cosa o derecho por quien fuera su dueño, pagando su precio"<sup>74</sup> Estos derechos reales de adquisición contienen a las llamadas pretensiones de transmisión siendo estas: a) el tanteo, b) el retracto y c) la opción de compra. Se consideran pues como derechos reales puesto a que atribuyen al titular de los mismos un señorío parcial sobre la cosa objeto de dicho derecho, empero este señorío se limita exclusivamente y por ende se circunscribe en la posibilidad de adquirir

---

<sup>74</sup> Hernández Torres, Estefanía. **Los derechos de tanteo y retracto en la ley del patrimonio histórico español y en la ley canaria.** Pág. 217



una cosa determinada con preferencia a cualquier otra persona, cuando la enajenación se encuentra meramente proyectada por el propietario del bien.

Para Pérez Álvarez, son derechos reales debido a las características siguientes: "a) En cuanto pueden ejercitarse frente a cualquiera sin intermediación del dueño o incluso contra su voluntad, se trata de derechos reales; b) En cuanto el poder que ostenta el titular del derecho en relación con la cosa sobre la que recae se circunscribe a la facultad de exigir la transmisión a su favor, se trata de derechos reales limitados; c) Y en cuanto limita la facultad de disposición del propietario a favor del titular del tanteo, retracto y en su caso de la opción, se trata de derechos reales limitativos del dominio".<sup>75</sup>

Que como limitaciones legales al dominio, implican la carga de derecho público motivadas en el interés general, no desmembrando así el dominio del propietario del bien, sino incluso asegurando el aumento de su activo mediante el otorgamiento del derecho de tanteo al sujeto beneficiado. En fortalecimiento a esta línea de pensamiento, algunos consideran que las limitaciones de dominio y el concepto del interés general son conceptos afines e ineludibles para la concesión legal de un correlativo derecho subjetivo de naturaleza real que busca mediante éste un interés general.

Si bien la doctrina mayoritariamente reconoce la existencia de este tipo de derechos, se ha cuestionado su naturaleza jurídica en puesto a que algunos autores consideran que no puede hablarse de auténticos derechos reales puesto a que no conceden un poder directo e inmediato sobre la cosa. Puesto a que doctrinariamente al momento de

---

<sup>75</sup> *Ibíd.* Pág. 218



inobservarse el derecho de tanteo queda convertido en derecho de retracto, considerado meramente real. Sin embargo, en respuesta a este criterio otros consideran que al igual que existen otras figuras jurídicas que no implican un poder directo e inmediato sobre la cosa, como la hipoteca –puesto a que no se puede disponer libremente de la cosa- no por ello la doctrina les desconoce su naturaleza de bienes reales, puesto que en ella no existe un poder de actuación directa o de poder sobre la cosa, sino mediatizada. Se consideran pues por esta corriente como “derechos reales limitados y limitativos a la vez debido a que son capaces de polarizar a favor de su titular la facultad dispositiva del dueño y son de tracto único por cuanto a su ejercicio-que desemboca en la adquisición del domino-que los agota”.<sup>76</sup>

En contraposición a los cual otros autores consideran que el derecho de tanteo es un derecho subjetivo recayente sobre una cosa objeto del dominio del titular del mismo. Por lo que afirma constituye un derecho personal privado que sirve de medio para logara el interés general mediante la limitación del dominio.

Otro grupo de autores considera que no son derechos reales, incluso los excluyen del campo de derechos subjetivos, más bien los consideran mera y someramente como simples y llanas facultades de adquisición circunscritas a las categoría de derechos potestativos.

---

<sup>76</sup> *Ibíd.*



#### **4.3.2. Limitación a la libre disposición sobre el bien**

La facultad de disposición constituye una de las notas características de la propiedad y que permite como es de esperarse que el titular del derecho-propietario- enajene a otro el bien que le pertenece cuando y como guste. Este principio fundamental de propiedad libre o de libre disposición de la propiedad conlleva necesariamente que los derechos de adquisición preferente sean percibidos como una forma de coartar a la propiedad privada, sin embargo, estos deben ser consustancialmente excepcionales. La limitación a la que se hace referencia será en relación al deber de informar al beneficiado por este derecho –tanteo- de cualquier transmisión que pretendan llevar a cabo por si éste desea adquirir el bien a la venta.

No obstante, es en este punto necesario recordar que como fue desarrollado en el primer capítulo de la presente investigación, el derecho de propiedad no es un derecho absoluto e ilimitado como en un primer momento lo concebían los romanos, puesto a que como fue expuesto está sujeto a limitaciones en atención a la función social. Función social que impregna asimismo la figura del arrendamiento como quedó establecido con anterioridad, por lo cual a criterio del autor es necesario recordar que es de utilidad pública y de interés social el arrendamiento como figura jurídica que ampara la carencia de viviendas y por ello prevalece el interés general sobre el particular, no vulnerando el derecho de propiedad privada en atención a la función social tanto del derecho de propiedad per se así como del arrendamiento. Esto en cumplimiento con el mandato constitucional de prevalencia de intereses generales sobre los intereses particulares.



Es por ello, que solo en casos determinados y calificables como excepcionales podrá considerarse que la facultad de libre disposición inherente a la titularidad dominical se vea coartada.

#### **4.4. Criterio registral**

La importancia de las posturas en relación a la naturaleza jurídica del derecho de tanteo se relaciona precisamente con la inscripción registral. Es en relación a la forma de constitución del derecho de tanteo que se resuelve la polémica que rodea este punto, en la mayoría de países europeos en los cuales es reconocido este derecho se constituye por: a) por acuerdo o pacto principal entre las partes; b) cláusula en un contrato o c) por medio de la legislación. Por lo que en cada uno de esos casos su naturaleza jurídica varía, en el caso del tanteo convencional este es meramente personal sin embargo puede transformarse su naturaleza al momento de ser inscrito el contrato en el Registro de la Propiedad o inmobiliario, convirtiéndose así en un derecho real.

En el caso de Guatemala el derecho de tanteo se encuentra concedido por la legislación para situaciones determinadas, como un derecho que tiene una persona para ejercerlo y de esta manera adquirir con preferencia cierto bien patrimonial. Por lo que el derecho de tanteo en el ámbito nacional se limita a hechos existentes y declaradas así por la normativa legal la que determina a quien le corresponde la titularidad de dicho derechos.



En palabras del Licenciado Girón Morales: “Dentro de la práctica registral no hay criterio sobre la posibilidad u obligación de inscribir el derecho de tanteo...además no hay una normativa jurídica que obligue o que al menos faculte a alguno a inscribirlo, por consiguiente, ni legal ni registralmente se puede considerar el derecho de tanteo como un derecho real, y por consiguiente se encuentra fuera del ámbito de control del Registro General de la Propiedad debe ejercer sobre los derechos reales; con lo que nuevamente se afirma, con base jurídica y práctica que el derecho de tanteo tiene una naturaleza personal”.<sup>77</sup>

#### 4.5. Propuesta de cierre

La sociedad guatemalteca ha visto con desagrado el fenómeno complejo de la errónea aplicación de la figura del tanteo en su legislación inmobiliaria, de lo cual se desprende la importancia vital del análisis siguiente. En la legislación guatemalteca existe desavenencia en torno al derecho de tanto a tal punto dificultar incluso su definición legal, esto en razón de no haber una ley explícita que profundice sobre su aplicación al ámbito territorial determinado. Si bien, se encuentra regulado en diversos cuerpos normativos, tal como fue puntualizado previamente, estas normativas proveen escasa información sobre el mismo, y su constitución tanto sustancial como procedimental.

En relación al derecho de tanteo y retracto, estos pueden generarse a partir de una norma legal que así lo disponga, o bien, proveniente de un pacto entre particulares, siendo en el primer supuesto tanteos legales y en el segundo tanteos voluntarios-

---

<sup>77</sup>Girón Morales, Abraham Isaí. **Op. Cit.** Pág. 85 y 86



dejando de lado el retracto puesto a que no es el asunto principal de la investigación entablada.

En cuanto al tanteo legal, como el derecho de adquisición preferente que se atribuye a un titular en virtud de la existencia de una norma de rango legal que así lo determina, que generalmente parte de una de una relación jurídica previa o una situación previa, como lo constituye el contrato de arrendamiento. Constituye así un medio de solución que el derecho fija para resolver problemas de concurrencia

o colisión de derechos sobre una misma cosa –ejemplo de la copropiedad, abordado supra- mediante normas especiales.

En relación a la determinación de la naturaleza jurídica del derecho de tanteo se expuso los diversos criterios los cuales fueron presentados al lector más no se puntualizó la consideración que a la legislación guatemalteca le merece este derecho. En el ámbito nacional el ordenamiento jurídico no regula el derecho de retracto, así como tampoco otorga al titular del mismo el derecho de inscribir su derecho en el Registro General de la Propiedad, limitándose a ciertas situaciones previstas por la legislación por lo que a criterio del autor la naturaleza jurídica del derecho de tanteo en Guatemala es un derecho personal.

En el caso de Guatemala si bien el derecho de tanteo en relación al contrato de arrendamiento, sí se encuentra regulado, no es en cuanto al supuesto de la enajenación del bien, sino de la novación del contrato de arrendamiento. Lo cual



establece el legislador en el Artículo 1886 del Código Civil que en su parte conducente puntualiza: "...El arrendatario tendrá derecho de tanteo para la renovación del contrato por un nuevo plazo, siempre que haya cumplido voluntariamente todas las obligaciones que contrajo en favor del arrendador" situación que el legislador concreta en base a la función social del contrato de arrendamiento.

Por lo cual si bien el derecho de preferencia tiene un reconocimiento legal en materia de arrendal, no se encuentra previsto en la situación particular que compete a la investigación precedente y por ende, justifica la problemática que desencadena la curiosidad del autor por abordar esta temática. Y que a título personal se considera de trascendencia tal, en atención a la naturaleza y proyección social del contrato de arrendamiento y asimismo, a la tutela legal efectiva del arrendatario como elemento vulnerable de la relación jurídico-contractual; así como en su utilización por el derecho como una figura –el contrato de arrendamiento- que subsana en una medida determinada el grave rezago habitacional que afecta al país. Lo que no exime en ningún momento a criterio del autor de la responsabilidad inherente al Estado para propiciar una política habitacional efectiva por mandato constitucional y en atención a sus deberes como Estado. Si bien han existido disposiciones en materia de arrendamiento tendientes a generar certidumbre en una realidad en la cual ni se alienta la creación de viviendas, ni se genera un ambiente propicio para el pleno desarrollo de los derechos de las partes contractuales, estas disposiciones han tenido efectos contrarios a los esperados, o bien no han generado efecto alguno, tal como la Ley de Inquilinato lo ejemplifica.



Se concluye que el marco legal aplicable actualmente, se encuentra plagado de falencias propiciando así un mercado deficiente en perjuicio principalmente de quienes requieren satisfacer sus necesidades de vivienda por la vía del arrendamiento. Por lo cual la tesis de titulación que en unas líneas culmina tuvo como objeto principal plantear una idea reorientadora hacia la figura del derecho de tanteo y su inclusión en el contrato de arrendamiento cuando el propietario dispone vender el bien inmueble arrendado.

## CONCLUSIÓN DISCURSIVA

La problemática que representan la desprotección jurídica que tienen los arrendatarios de un bien inmueble, al momento que el arrendante disponga vender el bien inmueble arrendado, sin previa consulta o disposición en el contrato de arrendamiento, dejándolo a merced de la voluntad del arrendante, sin la posibilidad de utilizar el derecho de tanteo a su favor.

La figura del derecho de tanteo deberá regularse legalmente de manera uniforme por parte del órgano competente de la creación legislativa, el Congreso de la República de Guatemala a efecto de clarificar dicha figura y con ello incentivar su utilización efectiva en respuesta a la proyección social que este derecho representa.

Esto mediante una reforma al Código Civil con la finalidad de agregar la posibilidad de incorporar una cláusula de derecho de tanteo en el contrato de arrendamiento ante la posible enajenación del bien, que pueda decidir el titular del derecho de propiedad sobre el bien arrendado. Siendo la reforma mediante adhesión una opción que a criterio del autor es viable y al dejar la posibilidad y no la obligación de incluirla en el contrato no vulnera en ningún momento la libre disposición que sobre el bien tiene su propietario, respetando así la propiedad privada en todo momento. Otra opción más práctica consistirá en apelar subjetivamente a la conciencia de las partes de la relación jurídico-contractual con la finalidad de generar un acuerdo previo que se materialice en una cláusula dentro del contrato de arrendamiento.



Asimismo el Registro General de la Propiedad deberá en caso e realizarse la recomendación que antecede adaptar su funcionamiento para realizar las modificaciones pertinentes a sus guías de calificación registral a manera de incluir este derecho. Esto con la finalidad de que sea la ley o en su caso la voluntad de las partes las que puedan dotarlo de eficacia erga omnes amparada en la publicidad registral.

En relación a la limitación a la disposición inherente al derecho de propiedad, esta facultad dispositiva del propietario no se ve privada totalmente, puesto a que es preciso hacer valer que si el propietario decide enajenar la cosa dando noticia al tanteante y éste no ejerce su derecho, la enajenación a tercer será indiscutiblemente válida. Además no repercute en los interese económicos del propietario puesto a que no se impone la obligación de otorgar un precio especial en atención a una relación jurídica previa –en el caso del arrendamiento- sino, manteniendo las mismas condiciones de enajenación que se presentarían a un tercero interesado.

## BIBLIOGRAFÍA

AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. **Contratos civiles**. México: Ed. Porrúa, S.A. 1982.

BADENES GASSET, R. **La preferencia adquisitiva en el derecho español (tanteo, retracto, opción)**. Ed. Barcelona, Bosch, 1958.

BALIBAR, Etienne. **Acerca de los conceptos fundamentales del materialismo histórico**. México: ed. Siglo XXI, 1977.

Biblioteca jurídica virtual. **El arrendamiento**.

<http://www.juridicas.unam.mx/publica/rev/boletin/cont/78/art/art5.htm> (**Consultada: 15 de octubre de 2014**)

BORDA, Guillermo A. **Tratado de derecho civil**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Perrot.

BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil 1ª y 2ª parte**. Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 1985.

CABANELAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Buenos Aires, Argentina: Editorial Heliasta, S. R. L., 2000.

CASTILLA TORRES, Mayelis y Danay Pantoja Falcón. **La figura del tanteo y el retracto**. Cuba: Ed. Universidad Isla de la Juventud, 2012.

CISTERNAS, José Luis Pastroni. **Apuntes de Derecho Civil II**. Italia: Ed. Procesa & Linderos, 2001.

COLIN Y CAPITANT. **Curso elemental de derecho civil**. Madrid 1955, España: Ed. Reuz.

CORREAS, Óscar. **Sobre la propiedad, apuntes para un ensayo**. (s.i.): Anuario de la Facultad de Derecho, (s.f).

DE LEÓN PÉREZ, Ileana Odily. **Análisis de la jurisdicción voluntaria para la rectificación de área de bienes inmuebles rústicos en el registro de la propiedad**. Tesis de graduación de la carrera de abogacía y notariado. Facultad de ciencias jurídicas y sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala: Editorial Universitaria, 2008.

FLORES ESPITIA, Esteban. **La propiedad**. México: Ed. Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo, 2011.

FLORES JUÁREZ, Juan Francisco. **Los derechos reales en nuestra legislación**. Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 2002.

GARCÍA LÓPEZ, Ana Luisa. **La simulación en contratos civiles como forma de elusión del pago de impuesto al valor agregado**. Tesis de graduación de la carrera de abogacía y notariado. Facultad de ciencias jurídicas y sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala: Editorial Universitaria, 2007.

GIRÓN MORALES, Abraham Isaí. **Análisis jurídico sobre la naturaleza jurídica del derecho de tanteo**. Tesis de graduación de la carrera de abogacía y notariado. Facultad de ciencias jurídicas y sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala: Editorial Universitaria, 2009.

GODOY LÓPEZ, Edy Rolando. **Análisis jurídico de las obligaciones del contrato de arrendamiento y su terminación de conformidad con la legislación civil de Guatemala**. Tesis de graduación de la carrera de abogacía y notariado. Facultad de ciencias jurídicas y sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala: Editorial Universitaria, 2010.

GUTIERREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. **El patrimonio pecuniario y moral o derechos de la personalidad**. México: Ed. José M. Cajica Jr. S.A, 1971.

GUZMÁN BURGOS, Claudia María. **Análisis jurídico-doctrinario de los contratos de permuta, comodato, renta vitalicia y transacción y su vigencia en el ejercicio profesional actual**. Tesis de graduación de la carrera de abogacía y notariado. Facultad de ciencias jurídicas y sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala: Editorial Universitaria, 2006.

HERNANDEZ TORRES, Estefanía. **Los derechos de tanteo y retracto en la ley del patrimonio histórico español y en la ley canaria**. España, Ed. Anales de la Facultad de Derecho, Universidad de la Laguna, 2009.

HERNÁNDEZ VELÁSQUEZ, David. **El desarrollo de la propiedad privada en el ordenamiento jurídico colombiano**. Colombia: Ed. Facultad de Ciencias Jurídicas, pontificia Universidad Javeriana, (s.f.).

- HERNANDEZ Y HERNANDEZ, Felipe. **El procedimiento de alineación municipal vulnera el derecho de propiedad privada**. Tesis de graduación de la carrera de abogacía y notariado. Facultad de ciencias jurídicas y sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala: Editorial Universitaria, 2010.
- ITURMENDI MORALES, José. **La propiedad bases sociológicas del concepto en la sociedad postindustrial**. Madrid: Ed. Universidad complutense de Madrid, 1994.
- LONDOÑO LONDOÑO, Adrinana, Danna Vanesa Navarro Rosas y Sandra, Rodríguez Castro. **Derecho civil obligaciones 1**. Ed. Universidad de la Sabana, 2002.
- LÓPEZ QUETGLAS, Francisca. **El derecho a la propiedad privada como derecho fundamental**. España, Ed: Anuario jurídico y económico escurialense, 2006.
- LOZANO CORBI, Enrique. **Origen de la propiedad romana y sus limitaciones**. España: Ediciones Universidad de Zaragoza, (s.f).
- MACHAN, Tibor. **Reflexiones sobre el derecho de propiedad**. Argentina: Ed. Revista libertas 32, Instituto Universitario ESEADE, 2000.
- MEZA BARROS, Ramón. **Manual de derecho civil, de las fuentes de las obligaciones**. Chile: Editorial jurídica de Chile, 1995.
- O'DRISCOLL JR. Gerald P. y Lee Hoskins. **Derechos de propiedad, la clave del desarrollo económico**. (s.l.e.): CATO Institute, 2006.
- OJEDA SAMPSON, Alejandra. **El rompimiento de la humanidad con la naturaleza. Un abordaje desde la dialéctica crítica**. Vol. 1. México: Ed. Tecsisotecatl, 2008. <http://www.eumed.net/rev/tecsistecat1/n4/aos.htm> (Consultado: Guatemala, 3 de octubre de 2014)
- ORGAZ, Arturo. **Diccionario práctica de derecho**. Córdoba, Argentina: Ed. Assandri, 1961.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Editorial Heliasta México, D.F.
- PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. España: Ed. Ediciones Pirámide, S.A. Tomo V, 3ª, 1976.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil**. 4vols.; 14a. ed.; México: Ed. Porrúa, S.A., 1977.

SANCHEZ-CORDERO DÁVILA, Jorge A. **Derecho civil introducción al derecho mexicano**. México: Ed. Universidad autónoma de México, 1981.

SANCHO REBULLIDA, F. **Elementos de derecho civil III. Derechos Reales**. Volumen II. Derechos reales limitados. España: Ed. Dykinson, 2004.

URIBE GARCÍA, Crescencio. **El derecho de preferencia también conocido como derecho al tanto en materia agraria y civil**. (s.i.), Ed. Podum notarial, 2003.

VÁSQUEZ AGUILAR, Gilberto Abimael. **Análisis jurídico del Artículo 1681 del Código Civil y la fijación de los plazos establecidos para el contrato de promesa**. Tesis de graduación de la carrera de abogacía y notariado. Facultad de ciencias jurídicas y sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala: Editorial Universitaria, 2010.

VERA PAREDES, Isaías. **Arrendamiento financiero operativo**. Perú: Ed. Surco, 2002.

VILLATORO ILLESCAS, Guillermo David. **La inobservancia del principio constitucional de igualdad en el contrato de arrendamiento de casa de habitación contenido en el Decreto 1468 Artículo 32 Ley de Inquilinato**. Tesis de graduación de la carrera de abogacía y notariado. Facultad de ciencias jurídicas y sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala: Editorial Universitaria, 2009.

VITTERI ECHEVERRIA, Ernesto. **Los contratos en el derecho civil guatemalteco**. 2da Ed. Guatemala: Ed. Serviprensa S.A.

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

#### **Legislación:**

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

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

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

**Código de Comercio.** Decreto 2-70, Congreso de la República, 1970.

**Ley de Garantías Mobiliarias.** Decreto 51-2007, Congreso de la República.

**Ley de Mercado de Valores y Mercancías.** Decreto 34-95, Congreso de la República, 1996.