

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

**ANÁLISIS JURÍDICO DE LA DIFERENCIA ENTRE EL CONTRATO ATÍPICO DE
RENTING Y EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO REGULADO EN EL CÓDIGO
CIVIL GUATEMALTECO**

INGRID NOEMÍ SÁNCHEZ CASTILLO

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2015

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

**ANÁLISIS JURÍDICO DE LA DIFERENCIA ENTRE EL CONTRATO ATÍPICO DE
RENTING Y EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO REGULADO EN EL CÓDIGO
CIVIL GUATEMALTECO**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

INGRID NOEMÍ SÁNCHEZ CASTILLO

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, noviembre 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 Alvarez
VOCAL V:	Br. Luis Rodolfo Aceituno Macario
SECRETARIO:	Lic. Daniel Mauricio Tejeda Ayestas

RAZON: "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).

8

LICENCIADA NYDIA JUDITH LINARES DE BONILLA
ABOGADA Y NOTARIA
Lote 13, manzana 12, Planes de Minerva zona 11 de Mixco
Teléfono 24831411-55148334

Guatemala, 11 de marzo 2014.

Doctor
Bonerge Amilcar Mejía Orellana
Jefe de la Unidad Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su despacho



Doctor Mejía Orellana:

Me dirijo a usted respetuosamente, en atención al nombramiento que se me hiciera como asesora de la tesis de la bachiller **INGRID NOEMÍ SÁNCHEZ CASTILLO**, en el cual se me faculta para realizar las modificaciones, de forma y de fondo en el trabajo. El tema denominado **ANÁLISIS JURÍDICO DE LA DIFERENCIA ENTRE EL CONTRATO ATÍPICO DE RENTING Y EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO REGULADO EN EL CÓDIGO CIVIL GUATEMALTECO**, fue objeto de análisis y correcciones, y por ese motivo, informo lo siguiente:

1. Que durante el desarrollo de la asesoría del trabajo de tesis relacionado se discutieron algunos puntos en forma personal con la autora, realizándose los cambios y correcciones que la investigación requirió para mejorar la comprensión del tema desarrollado.
2. La redacción utilizada, es clara y precisa para este tipo de trabajo, habiendo aplicado las reglas de la Real Academia Española de la Lengua.
3. La contribución científica del presente trabajo es un aporte a los negocios jurídicos, pues se comprobó que ambos contratos son de diferente rama del derecho pero de igual obligación para el interesado que los lleve a cabo.
4. Además, se comprobó que la bibliografía es la correcta, adecuada y pertinente al tema elaborado.

2

LICENCIADA NYDIA JUDITH LINARES DE BONILLA

ABOGADA Y NOTARIA

Lote 13, manzana 12, Planes de Minerva zona 11 de Mixco

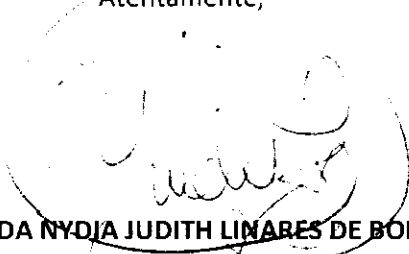
Teléfono 24831411-55148334

5. En cuanto a la utilización de la metodología y técnicas de la investigación, para el efecto se tuvo como base los métodos analítico, científico, sistemático, deductivo y el de síntesis, a través de los cuales se estudio el fenómeno y culminó con la comprobación de la hipótesis planteada, la técnica utilizada fue la bibliográfica documental.

6. En cuanto a las conclusiones y recomendaciones, comparto los argumentos vertidos por la autora, puesto que las mismas se encuentran estructuradas de acuerdo con el contenido en el plan de investigación y están debidamente fundamentadas, ya que se obedecen a una realidad jurídica social; por ende, brindan una valiosa contribución para el derecho común.

En base a lo anterior se establece que el trabajo cumple con los requisitos del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y el Examen General Público, por lo que emito **DICTAMEN FAVORABLE**, aprobando el trabajo de tesis asesorado, para que continúe su trámite respectivo.

Atentamente,



LICENCIADA NYDIA JUDITH LINARES DE BONILLA

COLEGIADA No. 5,163

LICENCIADA
Nydia Judith Linares Pérez de Bonilla
ABOGADO Y NOTARIO



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala

[Handwritten mark]

UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.
Guatemala, 14 de marzo de 2014.

Atentamente, pase a el LICENCIADO ROBERTO GENARO OROZCO MONZON, para que proceda a revisar el trabajo de tesis de la estudiante INGRID NOEMÍ SÁNCHEZ CASTILLO, intitulado: "ANÁLISIS JURÍDICO DE LA DIFERENCIA ENTRE EL CONTRATO ATÍPICO DE RENTING Y EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO REGULADO EN EL CÓDIGO CIVIL GUATEMALTECO".

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

[Handwritten signature]
DR. BONERGE AMILCAR MEJÍA ORELLANA
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS

cc.Unidad de Tesis
BAMO/iyf.

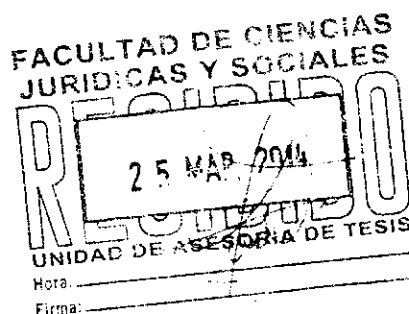


8

LICENCIADO ROBERTO GENARO OROZCO MONZON
ABOGADO Y NOTARIO
6av. "A" 18-93, zona 1 oficina 305, 3er. Nivel
Teléfono 22327029-22890356

Guatemala, 24 de Marzo de 2014.

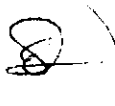
Doctor
Bonerge Amilcar Mejía Orellana
Jefe de la Unidad Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su despacho



Doctor Mejía Orellana:

En atención a la providencia de fecha catorce de marzo de dos mil catorce, en la cual se me otorgó el nombramiento como revisor del trabajo de tesis de la bachiller **INGRID NOEMÍ SÁNCHEZ CASTILLO**, en el cual se me faculta para realizar las modificaciones, de forma y de fondo en el trabajo. El tema denominado ANÁLISIS JURÍDICO DE LA DIFERENCIA ENTRE EL CONTRATO ATÍPICO DE RENTING Y EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO REGULADO EN EL CÓDIGO CIVIL GUATEMALTECO, informo lo siguiente:

1. El tema de el contrato atípico de renting es relativamente reciente en materia jurídica mercantil y se opera en la actualidad sin ser objeto de mayor importancia, a pesar de que en el ámbito de derecho civil prevalece el contrato conocido como de arrendamiento, como quedo explicado en el contenido del trabajo, la mayoría de contratos en general requieren de algunos requisitos formales.
2. El contenido científico y técnico de la tesis se orienta en la observancia de consideraciones doctrinarias y legales, en que el sustentante abarcó de importancia en materia civil, y mercantil, enfocado desde el punto de vista jurídico mercantil pues al realizar el estudio se determino que ambos son utilizados.
3. La redacción utilizada, es clara y precisa, aplicando las reglas de la Real Academia Española de la Lengua, permitiendo la fácil comprensión de la temática.

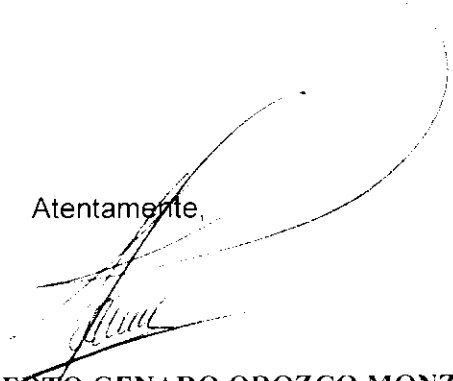


LICENCIADO ROBERTO GENARO OROZCO MONZON
ABOGADO Y NOTARIO
6av. "A" 18-93, zona 1 oficina 305, 3er. Nivel
Teléfono 22327029-22890356

4. En cuanto a las conclusiones y recomendaciones, comparto los argumentos vertidos por la autora, puesto que las mismas se encuentran estructuradas de acuerdo con el contenido, están debidamente fundamentadas, ya que se obedecen a una realidad jurídica contractual; por ende, brindan una valiosa contribución para el derecho común.

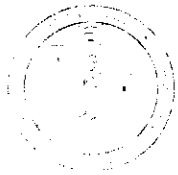
En base a lo anterior se establece que el trabajo cumple con los requisitos del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y el Examen General Público, por lo que emito **DICTAMEN FAVORABLE**, aprobando el trabajo de tesis revisado, para que continúe su trámite.

Atentamente,



LICENCIADO ROBERTO GENARO OROZCO MONZON
ABOGADO Y NOTARIO
COLEGIADO No. 1,979

ROBERTO GENARO OROZCO MONZON
ABOGADO Y NOTARIO

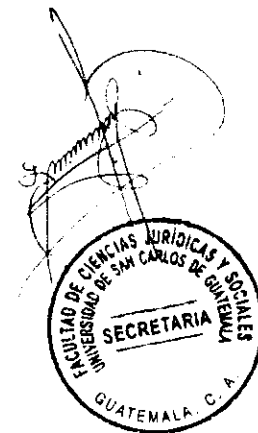


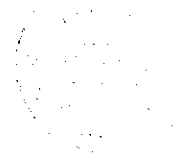
DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala. 09 de octubre de 2014.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante INGRID NOEMÍ SÁNCHEZ CASTILLO, titulado ANÁLISIS JURÍDICO DE LA DIFERENCIA ENTRE EL CONTRATO ATÍPICO DE RENTING Y EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO REGULADO EN EL CÓDIGO CIVIL GUATEMALTECO. 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. Avilán Ortiz Orellana
DECANO





DEDICATORIA

- A DIOS:** Por acompañarme siempre en todo momento y nunca abandonarme.
- A MI MADRE:** Elena Castillo de Sánchez la amo con toda mi alma.
- A MI PADRE:** Edwin Sánchez, quien ha sido mi guía lo amo. Mil gracias a ambos.
- A MIS HERMANOS:** Carolina Sánchez, Edgar Sánchez, por apoyarme siempre y ser mis ángeles de la guarda.
- A MIS SOBRINOS:** Emilse Vasquez, Edwin Sánchez, Nayeli Vargas, los quiero.
- A MIS ABUELOS:** Amanda Sánchez la quiero, maternos: Berta Salazar, Rafael Castillo, como tributo a su memoria. paternos: Julio Sánchez, Victoria Ramos, como tributo a su memoria.
- A MIS TÍOS:** Rudy Castillo, Oscar Castillo, Victoria Castillo, Hortencia Castillo, Ana Sánchez, les quiero, gracias por su apoyo.
- A MIS PRIMOS:** A todos gracias, los quiero.

A MIS AMIGOS:

Gracias, por su amistad, afecto, apoyo, en especial a: Leslie Leal, Mayra Hernandez, Iris Canales, Eva García, Pedro Ibáñez, Blanca Monje, Ignacio Pacheco, Jenifer Fuentes, Manolo y Rocío y a todos a quienes los tengo presentes en mente y corazón, a lo largo de este tiempo gracias.

A:

La Universidad de San Carlos de Guatemala, a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por permitirme estudiar en esta casa de estudios y obtener el éxito hoy alcanzando. Y no olvidar a docentes en particular. Gracias.

ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

1. El negocio jurídico.....	1
1.1. Doctrina.....	1
1.2. Importancia del negocio jurídico.....	9
1.3. Los elementos del negocio jurídico.....	10
1.4. Plazo del negocio jurídico.....	14

CAPÍTULO II

2. De los contratos en general.....	15
2.1. Definición de contrato.....	15
2.2. Clasificación de los contratos.....	16
2.3. Concepto de contrato.....	21
2.4. El contrato regulado en el Código Civil guatemalteco.....	21
2.5. ¿Qué es un contrato mercantil?.....	23
2.6. Perfección de los contratos mercantiles.....	24
2.7. Singularidades de los contratos mercantiles.....	24
2.8. El perfeccionamiento de los contratos mercantiles.....	25
2.9. ¿Qué es un contrato civil?.....	30
2.10. Definición de un contrato atípico.....	31
2.11. Los contratos atípicos mercantiles.....	34
2.12. Definición de un contrato típico.....	34
2.13. Contratos típicos y nominados.....	36

CAPÍTULO III

	Pág.
3. El contrato de renting.....	37
3.1. Doctrina.....	37
3.2. Definición de renting	37
3.3. Concepto.....	42
3.4. Ventajas.....	42
3.5. Inconvenientes.....	43
3.6. Los sujetos que intervienen en el contrato de renting.....	45
3.6.1. Dador.....	45
3.6.2. Tomador.....	45
3.7. El objeto.....	48
3.8. Elemento formal.....	49
3.9. Características.....	49
3.10. Legislación comparada.....	51
3.11. La letra pequeña de los contratos de renting.....	53
3.12. Morosidad en el contrato de renting.....	55
3.13. Modelo de renting.....	56
3.14. El contrato de arrendamiento.....	58
3.15. Naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento.....	61
3.15.1. Características.....	61
3.15.2. Los elementos del contrato de arrendamiento.....	62
3.16. Cesión de arrendamiento.....	70

CAPÍTULO IV


	Pág.
4. Análisis jurídico de diferenciación entre el contrato de renting y contrato arrendamiento.....	77
4.1. Criterios de distinción entre contratos mercantiles y civiles.....	77
4.2. Caracteres de las obligaciones mercantiles.....	79
4.3. Diferencias del contrato atípico de renting y el contrato de arrendamiento regulado en el Código Civil guatemalteco.....	82
CONCLUSIONES.....	87
RECOMENDACIONES.....	89
BIBLIOGRAFÍA.....	91

INTRODUCCIÓN

Se realizó este análisis debido a que el contrato de renting mercantil no es reconocido por una denominación normativa específica en Guatemala; contratos como este y muchos más conocidos doctrinariamente como contratos atípicos, que actualmente enfrentan un tipo de desconfianza por su informalidad y su no regulación, no así su utilización ya que si son utilizados en Guatemala para contratación mercantil.

La hipótesis de la investigación fue comprobada al establecerse que la falta de información sobre el contrato de renting, por parte de la sociedad, y de las personas que lo utilizan sin saber bien el funcionamiento del contrato de renting, deben acudir a algún profesional del derecho que les asesore; no obstante que se aconseja más la utilización del contrato de arrendamiento civil. Cuando el contrato de renting es utilizado por personas que desconocen su origen creen que este es un contrato de arrendamiento civil, siendo este de materia mercantil, habiendo hecho un contrato por medio de formulario solo con algunas formalidades, esto se apropia de muchas confusiones; también se establece que el más perjudicado por el contrato de renting son los empresarios que rentan el tipo de bien, para que existan diferencias establecidas del contrato de arrendamiento civil regulado en el Código Civil guatemalteco; con el contrato de renting en materia mercantil.

Los objetivos del trabajo se lograron al determinarse que el contrato de renting se utiliza con cosas muebles, utilizando para su formalidad algunos requisitos formales de un contrato de arrendamiento civil; también se logró establecer que el más utilizado es el contrato de arrendamiento civil, ya que el contrato de renting se desconoce por ser un contrato innominado en la legislación de Guatemala, por ese motivo se propone que se de a conocer en el Código de Comercio y Código Civil de Guatemala el contrato de renting para que se de dicha diferenciación de ambos contratos.



El contenido de la tesis se encuentra dividido así: en el capítulo I se describe el negocio jurídico y sus formalidades, antecedentes conceptos y características; en el capítulo II se hace la referencia a los contratos en general, características y sus elementos, en el capítulo III se trata que es el contrato de renting, porque es contrato atípico sus características y elementos; en el capítulo IV análisis jurídico de diferenciación entre el contrato de renting y contrato de arrendamiento, mencionando criterios de distinción entre contratos mercantiles y contratos civiles.

En relación a la metodología aplicada en esta investigación, se recurrió a los siguientes métodos: El análisis sirvió para conocer más del contrato de renting y su funcionamiento dentro de los negocios jurídicos y las obligaciones que este conlleva respecto a las formalidades que son comunes en un contrato de arrendamiento civil y un contrato mercantil; la síntesis se aplicó para elaborar el marco teórico bajo el cual se debe aclarar la diferenciación de dichos contratos mencionados anteriormente; por último la inducción y deducción complementaron el proceso de la elaboración del informe final de tesis; asimismo, se utilizó la técnica bibliográfica documental para recolectar el material y elaborar el contenido temático. Para concluir, se debe indicar que lo que se pretende con este trabajo, es la protección de los derechos y obligaciones de los contratantes en materia mercantil; ya que es más conocido un contrato civil, por lo que quedan indefensos al no conocer de los contratos no regulados. Y no existen medios legales para reclamar el incumplimiento de las obligaciones ya que no está tipificado.

CAPÍTULO I

1. El negocio jurídico

1.1. Doctrina

El término negocio jurídico se debe a su surgimiento de la doctrina alemana del siglo XIX, siendo especialmente significativa la aportación de Savigny, cuyas líneas de pensamiento fueron para sintetizar unos caracteres comunes a los contratos, testamentos y otras actuaciones del sujeto de derecho, en todas las cuales apreciaba la existencia de una declaración de voluntad con el fin inmediato de engendrar o destituir una relación jurídica.

El vocablo negotium se encontraba en los textos romanos y en el antiguo derecho español, pero usado con tanta variedad de sentidos que parecía inservible para el lenguaje técnico jurídico. Por ello, no se introduce directamente en la ciencia jurídica, sino después de haberse dado especial relevancia al término de acto jurídico; entonces se empleará la frase negocio jurídico para nombrar un tipo especial de actos jurídicos.¹

La consagración del negocio jurídico como término técnico y figura básica de la dogmática del derecho privado, se debe al esfuerzo de los alemanes para sistematizar

¹ Aguilar Guerra, Vladimir. **El negocio jurídico**. Pág. 7.

la ciencia jurídica. Puede destacarse como decisiva la obra de Savigny, que utilizando como sinónimos los términos declaración de voluntad y negocio jurídico, estudia unitaria y detalladamente la problemática del negocio jurídico; cuya distinción respecto del concepto de acto jurídico resultara evidente. La legislación tarda más en utilizarse, pero pronto el Código Civil de Sajonia, el Código Civil de 1863, lo define como un concepto técnico, diciendo: un negocio jurídico es cuando la acción de la voluntad se dirige, de acuerdo con las leyes, a constituir, extinguir o cambiar una relación jurídica.

El concepto del negocio jurídico, construido sobre una voluntad necesaria y suficiente para producir efectos jurídicos, satisface simultáneamente y realiza, con esa simultaneidad, la igualdad formal del derecho, el interés del comerciante comprador (la voluntad es suficiente para producir efectos jurídicos) y el interés del propietario, vendedor (la voluntad es necesaria para producirlos). Sin embargo, es evidente que esta filosofía que exalta la voluntad individual, la fuerza creadora de la voluntad, según la conocida expresión de Windscheid, es una filosofía simulada no sincera, la voluntad de las partes creadora, del negocio jurídico exalta que la voluntad de la clase social que dirige el proceso histórico: la exaltación de la voluntad, como la sola causa suficiente del cambio jurídico, apoya a la burguesía comerciante en su proyecto de apropiación de los recursos.² La equivocación en el concepto de negocio jurídico fue puesta de manifiesto, en relación con este aspecto, por Gorla: la equivocación entre el concepto de haber creado la voluntad del estipulante con la promesa de la situación, a la que la ley liga el nacimiento del vínculo. Gorla: añade: la lucha por la libertad

² Oreamuno, Yolanda. **Síntesis departamento de investigación y publicaciones**. Pág. 4.

contractual en este sentido ha sido siempre conducida por la clase de acreedores o posibles acreedores, o por aquellas clases que han sabido valerse de la posición activa o crediticia en los contratos de cambio, y no por las clases de los deudores o posibles deudores que no podían valerse de aquella posición y que si acaso, han luchado siempre por la limitación de aquella libertad contractual. Aún precisa en sentido histórico la batalla por la relevancia de la voluntad contractual no la han conducido las clases de los vendedores sino las clases de los adquirentes de los bienes nacionales, los comerciantes que iban a adquirir mercancías y los productos del suelo, la burguesía activa, dinámica, mercantil.³ Los posibles deudores siempre han luchado por limitar la libertad contractual, entendida como libertad de querer. Para el posible deudor es más conveniente que el vínculo nazca cuando concurre una serie de requisitos formales y reales, para los posibles acreedores o para las clases de los acreedores es más conveniente que de la simple promesa nazca el vínculo, nazca el efecto jurídico de un negocio jurídico.⁴

Cuando el consentimiento contractual hay que mantener separados los siguientes fenómenos : a) la voluntad interna e individual de cada contratante, en la que puede valorarse el simple querer y el propósito empírico que lo guía; b) la declaración que el contratante emite y que a través de la cual su voluntad es conocida, tanto por el otro contratante como por las demás personas; c) lo que puede llamarse la voluntad o intención común, es decir, aquella zona donde las dos declaraciones coinciden, pues

³ Provincia de Italia, Sistema Savigny del Derecho, Gorla.

⁴ Aguilar Guerra, Vladimir. **Ob.Cit.** Pág. 10.

es evidente que el contrato supone esa zona de coincidencia. Si las declaraciones no se cruzasen habría disenso o desacuerdo, pero no contrato.

La teoría de la voluntad, y formulación de la teoría en el sistema de Savigny es de gran sencillez: la voluntad es el elemento primordial del negocio jurídico; lo que el derecho recibe y dota de consecuencias jurídicas es el querer del individuo mediante el cual manifiesta su propia autonomía en el orden social. Ciertamente la voluntad, como movimiento psíquico interno, necesita una exteriorización o manifestación, pero la declaración es solo un elemento instrumental, ya que lo esencial sigue siendo la voluntad interna; por ello, en el conflicto entre lo esencial y lo accidental; voluntad y declaración, prevalece siempre lo primero.

El método de la economía y la no recepción del negocio jurídico en la codificación italiana: cuarenta años después de la codificación civil alemana se planteó por los codificadores del nuevo Código Civil italiano el problema de permanecer fieles al antiguo modelo francés o , siguiendo el ejemplo alemán, incluir entre las categorías del derecho privado el negocio jurídico, elevándolo a la categoría ordenante de todo el ámbito de la autonomía privada, en relación de género a especie respecto del contrato, del matrimonio y del testamento.⁵

⁵Aguilar Guerra, Vladimir. **Ob,Cit.**. Pág.12.

Es de señalar que a pesar de todas las utilidades y los innegables progresos científicos que han acompañado al estudio y construcción del negocio jurídico, no se puede ocultar que es una categoría innecesaria y perturbadora para la explicación de la autonomía de la voluntad, desde el instante que plantea un tratamiento unitario de los actos de dicha autonomía que el ordenamiento jurídico no consiente, dichos actos gozan de estructuras y caracteres técnicos muy diferentes. La elaboración de categorías abstractas y el negocio jurídico son comunes en el actuar de contratación, al campo del derecho cuando sirven para explicar de manera incomprensiva el régimen jurídico de las figuras de concreta experiencia jurídica y por consiguiente, con un valor normativo o institucional que han servido para constituir la abstracción; *partiendo de las alturas de un común concepto abstracto llamado negocio jurídico, no se puede explicar la regulación de un acto, por ejemplo, esencialmente revocable, el testamento a uno esencialmente irrevocable. El contrato, salvo que sea por el precio de esté matizando siempre el concepto general ante la figura del acto.*

Y no es argumento a favor de su utilidad en que normas aplicables a un contrato o acto de la autonomía privada, para otros actos: ello no es sino manifestación de la técnica que conocemos con el nombre de analogía, que para nada necesita recurrir a que el supuesto no regulado y el regulado se pueden reconducir a una categoría técnica común, sino que predica tan solo la identidad de razón de las normas; si la solución a un problema en materia de la declaración unilateral de voluntad se alcanza con la aplicación al mismo de una norma relativa no es porque ambos sean especies del

genero negocio jurídico, sino porque el supuesto regulado por la norma sobre el acto es de idéntica razón al que se planteaba en relación con la declaración unilateral.

La panorámica histórica, comparada antes dibujada en sus rasgos más sobresalientes permite situar debidamente la figura del negocio jurídico en el Código Civil guatemalteco y destacar la peculiaridad de su posición. El Código Civil guatemalteco, promulgado en el año de 1963, en el Libro V, primera parte, de las obligaciones en general, recoge en el Título I, la categoría del negocio jurídico, como una categoría ordenante de todo el ámbito de la autonomía privada, en relación de género a especie respecto de contrato, excluye al matrimonio y al testamento de la categoría del negocio jurídico, a pesar de, como se expuso, ser un concepto abstracto y no tiene ninguna operatividad práctica, lo que le hace perder casi todo contacto con la realidad normativa y más aún con la normativa existente.

En este sentido, del Artículo 1252 al 1318 del Código Civil guatemalteco, se desarrolla la teoría general del negocio jurídico, comprendiendo todo lo relativo a las figuras de declaración de voluntad, vicios de la declaración de voluntad, simulación, revocación y nulidad.

Es evidente que la teoría de la declaración de la voluntad inspira la estructura del concepto en la sistemática jurídica, acorde con la tradición romana, española y francesa. Lo que se justifica, ya que el negocio jurídico, como instrumento de la libertad

humana, tiene su raíz en la voluntad. Por lo que no se niega el papel de la declaración de voluntad como elemento central del negocio jurídico y, también, por ser doctrina común a las declaraciones que afectan la relación del negocio.

En el Título V, del mismo Libro V, del Artículo 1517 al 1694 del Código Civil guatemalteco, se regulan las obligaciones provenientes del contrato, particularmente la formación del contrato, saneamiento, la forma, rescisión, división e interpretación de los contratos. La definición del negocio jurídico es relativamente expuesta por juristas que se han preguntado si la figura del negocio jurídico es uno de los grandes descubrimientos de la ciencia jurídica o sí, por el contrario, es más bien una aberración, la respuesta, como dice acertadamente el maestro de Castro puede ser cualquiera, según el ordenamiento y cómo se utilice el concepto.⁶ Según Betti, el negocio jurídico puede definirse como declaración de voluntad creadora de efectos jurídicos.⁷ el concepto de autonomía privada entendida como poder de autorregulación de los propios intereses, reconocido por el derecho para constituir, modificar o extinguir relaciones jurídicas entre privados: el negocio jurídico es entonces, acto de autonomía privada, acto de autorregulación de intereses privados; el cual tiene naturaleza preceptiva y se manifiesta a través de una declaración o de un comportamiento, los cuales son normas y no manifestaciones del querer interno. Es evidente que se construye un nuevo concepto de negocio jurídico, que coloca en un segundo plano a la voluntad y da relevancia preeminente al comportamiento, como dato objetivo en la relación jurídica de la voluntad.

⁶ Maestro de Castro, Julio. **Instituciones y acciones derecho mercantil y bancario**. Pág. 26.

⁷ Valverde, Betti. **Derecho interno**. Pág. 2.

El negocio jurídico es, entonces, un acto jurídico de declaración de voluntad que tiende a la consecuencia de un fin práctico, efecto que se produce precisamente como consecuencia de la expresión de voluntad y en virtud de la tutela que le brinda el ordenamiento jurídico. Por lo tanto, se destacan los tres aspectos fundamentales de su misma configuración operativa y dogmática: la voluntad que decide al que lleva a cabo el negocio jurídico, la exteriorización de esa voluntad para que trascienda socialmente y la determinación de la misma en cuanto a la consecuencia querida por el requirente.

Finalmente es necesario aclarar que según el Código Civil guatemalteco hay actos jurídicos que no son negocios jurídicos, tales como el matrimonio y el testamento. El instrumento práctico con el cual cuentan los particulares para el efectivo ejercicio del poder que se encuentra reconocido legalmente es el contrato juntamente con la declaración de voluntad. El precepto negocial, como expresión del contenido del negocio, representa el conjunto de reglas de conducta establecidas por las partes para regular una relación jurídica por ellos mismos creada, con eficacia vinculante para sus otorgantes desde su creación, como regulación vinculante de intereses dispuesta para el futuro por los propios interesados.

Dicha eficacia, no significa la atribución de normativa jurídica al precepto negocio, sino al vínculo relación de partes y declaración de voluntad y conducta concreta de los sujetos a las obligaciones correspondientes.

1.2. Importancia del negocio jurídico

La esencia de la categoría del negocio jurídico se halla en el hecho de ser una categoría elaborada dentro de la teoría del hecho jurídico que es el punto culminante de la secuencia de hechos, actos y negocios jurídicos. Se encuentra concebida en función de una teoría del sujeto de derecho. Es la categoría predominante, de un sistema de actos intersubjetivos entre los cuales domina la figura de contrato.

El negocio jurídico ha sido construido o elaborado como la sola declaración de voluntad, para cuyo pensamiento basta la referencia a un solo individuo. Es consistente en la manifestación de la capacidad natural de la persona de introducir cambios mediante actos de voluntad. Valverde adoptó la frase de negocio jurídico, fundándose en ser la que emplean los civilistas del mundo jurídico y no a prestarse a equívocos, como sucede con la de acto jurídico, que tanto significa la operación jurídica como el escrito o instrumento destinado a constatarla.⁸

Estos actos jurídicos voluntarios lícitos, deben tener por fin inmediato establecer a las personas relacionadas jurídicamente dentro del acto, al cual el ordenamiento positivo le atribuye el efecto de producir una finalidad de derecho. El proceso avanza más hacia la protección de la clase mercantil, debido a que el contrato se desplaza fuera de la teoría de los modos de adquisición de propiedad.

⁸Valverde, Betti. **Ob.Cit.**. Pág. 2.

El concepto de negocio jurídico, construido sobre una voluntad necesaria y suficiente para producir efectos jurídicos, satisface simultáneamente y realiza, con esa simultaneidad, la igualdad formal del derecho, el interés del comerciante comprador o sea la voluntad necesaria para producirlos. Los posibles deudores siempre han luchado por limitar la libertad contractual entendiendo como la libertad de contratación. Para el posible deudor es más conveniente que el vínculo nazca cuando concurre una serie de requisitos formales y reales para los posibles acreedores. El principio de la efectividad de la voluntad sigue el principio de la seriedad de la voluntad y considera nula la declaración seria, sin intención seria, el declarante podría esperar que la falta de seriedad no hubiera sido la desconocida. La declaración hecha por error, sea error en la formación de la voluntad o en la declaración de voluntad, o error en la transmisión de la declaración, es anulable, con tal de que el error haya sido inmediatamente impugnado.

1.3. Los elementos del negocio jurídico

Son esenciales, naturales y accidentales. Los primeros son aquellos sin los cuales el negocio jurídico no puede ocurrir. Los segundos son los que normalmente llevan consigo cada negocio jurídico, a no ser que sus autores los eliminen. Los terceros son aquellos que solamente existen cuando las partes los determinan y agregan de forma expresa al negocio jurídico.

Entre los elementos accidentales del negocio jurídico es de importancia anotar y explicar lo siguiente:

a) condición: consiste en el acontecimiento futuro e incierto del cual depende el nacimiento o la extinción de un derecho y la obligación que le es correlativa, y la misma puede ser:

- resolutoria: es aquella condición que pone fin a un derecho o bien a una obligación.

- suspensiva: es la condición que suspende el nacimiento de la obligación.

b) Plazo: es el tiempo que se fija para el cumplimiento de una obligación o el hecho futuro y cierto del cual depende la exigibilidad o extinción de una obligación y el derecho que le es correlativo.

c) Modo: es la forma de ejercicio de un derecho ya adquirido.

El negocio jurídico contractual puede ser:

a) unilateral: es aquel en el cual tiene que intervenir solamente una de las partes para su perfeccionamiento.

b) bilateral: es aquel en el cual intervienen dos partes para su perfeccionamiento. A esta clase de negocios también se les denomina convenciones y las mismas pueden crear, modificar o extinguir obligaciones. Cuando la convención es generadora de obligaciones.

Espin Cánovas dice que, en el derecho romano rige el principio según el cual basta el acuerdo de la voluntad entre dos o más personas para que nazcan las obligaciones, sin que tenga ya vigencia aquella distinción, propia del derecho romano, entre el pacto de convención y el contrato. También el derecho germánico era formalista, pues estaba dominado por el simbolismo. Frente al formalismo de los pueblos antiguos, ya en la edad media se abre paso, aunque trabajosamente, el principio consensualista, por influjo en buena parte del derecho canónico, mencionada a principio en la introducción al negocio jurídico.⁹

Este formalismo renaciente no impide seguir proclamando, como principio general inspirador de la contratación hoy día, el sistema consensualista. Lo que ocurre es que, aunque el sistema espiritualista o consensualista aceptado por los Códigos modernos, se exige, a veces, una prueba la cual puede ser una escritura pública o documento privado, lo cual puede tener una de estas dos finalidades: a) bien es un simple medio probatorio, pero que excluye la admisibilidad de una prueba diferente, en cuyo caso la forma se exige solamente probando la misma; b) por el contrario, la forma es un

⁹ Espin Cánovas, Diego. **Manual de derecho civil español tomo I**. Pág. 72.

elemento constitutivo del negocio, y entonces se exige sustanciación de prueba o solemnidad de la prueba, y el contrato no tiene validez sin dicha forma.

Puig Peña cuando expone sobre la perfección del contrato y del momento en que se produce nos dice que, si existe una coincidencia integral entre la oferta y la aceptación, del cual nace el consentimiento, que por si mismo ocasiona la perfección del contrato, según la teoría espiritualista.¹⁰ También es cierto que para tener por hecha tal manifestación basta la realización de los actos que dicha voluntad del negocio se infiere racionalmente, refiriéndose a la aceptación de lo pactado. Estos actos que suponen la voluntad de aceptar, o que no habría derecho a ejecutar sino con la cualidad de tener la capacidad humana. La capacidad en el negocio jurídico consiste en la facultad jurídica que le permite a la parte recibir cualquier tipo de beneficios y demás obligarse. La capacidad de goce es la posibilidad con la cual cuenta toda persona por la sencilla razón de ser persona, para recibir y adquirir derechos. Además, es un presupuesto de existencia que consiste en una presunción de derecho y en consecuencia no admite prueba en contrario. La capacidad de ejercicio también es llamada legal y consiste en la facultad de la persona para obligarse sin el ministerio de otro. Aquí la persona no adquiere derechos sino que contrae obligaciones. Es una presunción que admite prueba en contrario y le corresponde a la contraparte probarlo.

Previo a celebrar un negocio o contrato existe una oferta singular que es aquella en que después de hecha la oferta se tiene que contratar con todas las personas con quienes

¹⁰ Puig Peña, **Compendio de derecho español. Tomo III.** Pág. 240.

se llevo a cabo la oferta de forma independiente si es una persona o varias. La obligación de la oferta consiste en que después de emitida la propuesta el oferente no puede retrotraerse, debido a que en caso lo haga tiene que indemnizar, y esta es una obligación extra contractual. La revocatoria debe ser antes de que el destinatario acepte.

1.4. Plazo del negocio jurídico

El plazo es el que se encarga de la fijación del día y de la fecha de la ejecución o bien de la extinción del acto o negocio jurídico contractual. No se puede exigir que se cumpla el vencimiento del plazo establecido antes del tiempo pactado, pero si el acreedor que ignoraba la existencia de dicho plazo en el momento que efectúa alguna obligación, ignorando dicho plazo, tiene el derecho de reclamarle al acreedor los intereses que este hubiere percibido debido al anticipo prestado dentro de la obligación.

El plazo es presumido en beneficio del deudor, a excepción que el mismo resulte de diferente pacto dentro del instrumento o bien de otras distintas circunstancias. Cuando el negocio jurídico no estipula plazo, pero dependiendo de su naturaleza u circunstancias se deduce que ha querido concederse al deudor, el juez fijara su duración.

CAPÍTULO II

2. De los contratos en general

2.1. Definición de contrato

Se entiende por contrato el acuerdo de voluntades entre dos o más personas, las que crean obligaciones y derechos entre ellas. En la actualidad rige en materia contractual, el principio denominado de autonomía de la voluntad, según el cual puede contratarse intención de crear una relación jurídica entre si imponiéndose deberes y derechos entre si en contrato, y por lo tanto goza de la protección del ordenamiento jurídico.

Dice el autor Moto Salazar, cuando alude al contrato como la fuente más abundante de obligaciones y presenta la siguiente definición: este es el Convenio o Acuerdo de voluntad para crear, transferir o modificar obligaciones.¹¹ El Código Civil guatemalteco en el Artículo 1517 dice que: "hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación".

El Código Civil español en el Artículo 1254, establece: el contrato existe desde que una o varias personas consisten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio. En ese mismo sentido el ordenamiento sustantivo civil cubano en

¹¹ Moto Salazar, **Derecho intermedio**, Pág. 37.

el Artículo 309 dice: mediante el contrato se constituye una relación jurídica o se modifica o extingue la existente.”¹²

El derecho patrimonial se divide en derechos reales y en derechos personales. El derecho real es el derecho con el cual cuenta una persona sobre una cosa y el deber del resto de personas de respetarlo y surge solamente cuando exista disputa y por ende se convierte en una obligación sobre los demás, en relación de las facultades que la ley otorga frente al bien. Los derechos personales hacen referencia a las relaciones entre las partes, siendo estas las que nacen en beneficio de los contratos.

Contrato es por medio del cual dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación.

2.2. Clasificación de los contratos

- a) Consensuales
- b) Reales
- c) Formales
- d) Unilaterales
- e) Bilaterales

¹² López Mayorga, Armando. **Introducción al estudio del derecho I.** Pág. 90.

- f) Gratuitos
- g) Onerosos
- h) Conmutativos
- i) Aleatorios
- j) Absolutos
- k) Condicionales
- l) Principales
- m) Accesorios

Contratos consensuales, reales y formales: Los contratos son consensuales cuando se perfeccionan con el consentimiento. Los contratos reales son aquellos que se perfeccionan con la entrega de la cosa, objeto mismo del contrato. Los contratos son formales cuando para perfeccionarse necesitan de una determinada formalidad o solemnidad específica.

Contratos unilaterales y bilaterales: Son unilaterales aquellos en los cuales solamente una de las partes ^{asume} las obligaciones correspondientes al mismo; son bilaterales, en cambio, aquellos contratos en que se establecen obligaciones y derechos recíprocos.

Contratos gratuitos y onerosos: Son gratuitos los contratos cuando solamente una de las partes tiene las obligaciones del mismo sin que exista ninguna contraprestación a cambio de esa obligación. Son onerosos cuando establecen derechos y obligaciones recíprocos.

Contratos conmutativos y aleatorios: Se da el nombre de contratos conmutativos aquellos contratos cuyas prestaciones ya están determinadas o se conocen desde que el contrato existe. Son aleatorios aquellos en los cuales la prestación es incierta, dependiendo generalmente del azar.

Contratos absolutos y condicionales: Los contratos absolutos no dependen de ningún plazo o condición, los condicionales están sujetos a la realización de un evento o acontecimiento incierto y futuro.

Contratos principales y accesorios: Un contrato es principal cuando existe por si mismo. Es accesorio cuando su existencia depende de la existencia de otro contrato.¹³

De los contratos solemnes y formales: Según la doctrina: al hablar de los contratos, antes debemos nuevamente anotar que en sentido amplio se entiende por forma del negocio jurídico, el medio por el cual se produce y exterioriza la declaración de voluntad y, la forma se identifica con la propia declaración de voluntad, ya que sin ninguna forma esta no puede existir.

¹³ Pineda Sandoval, Melvin. **Derecho mercantil**. Pág. 73.

En sentido estricto y técnico se entiende por forma la forma expresa, y mas concretamente la determinada y especial que, por disposición de la ley o de la voluntad de las partes, ha de observarse en determinados negocios jurídicos.

Los contratantes han podido crear y escoger el medio de expresión contrato, que les sea mas conveniente, sin embargo, este principio de libertad no siempre se ha llevado a cabo, especialmente en virtud del principio espiritualista, contrario al formulario materialista, ya que el derecho primitivo la forma representaba un requisito fundamental en la conclusión de los negocios jurídicos viniendo a constituir el exponente del derecho mismo.

El contrato es el negocio jurídico por excelencia, es decir, el contrato es el negocio jurídico por antonomasia, hasta el punto de haberse pensado la construcción de esta categoría tomando el contrato como modelo. Cuando los grandes padres de la Pandectística (Netterbladt, Heisse o Thibaut) comienzan a hacer realidad el viejo sueño iusnaturalista de las declaraciones de voluntad obligatorias, tienen muy presente que la nueva figura, el negocio jurídico sustituirá con ventaja el lugar que ocupó el acto jurídico en las enseñanzas de la Ilustración.

Con todo, el negocio jurídico hubiera sido tan sólo una docta lucubración si no fuera porque detrás de él, para darle consistencia, se encuentra la institución perenne y luminosa del contrato. *Corresponde a Kelsen el mérito de haber establecido la*

distinción entre el contrato como acto y el contrato como norma: La palabra contrato; encierra un equívoco, pues se refiere tanto al acto que los contratos realizan como al resultado normativo o reglamentario que con ese acto se produce.¹⁴

Desde el primer punto de vista, el contrato se nos aparece como un acto jurídico, esto es, como una acción de los interesados a la que el ordenamiento atribuye unos determinados efectos jurídicos.

Desde el segundo punto de vista, el contrato aparece como un precepto o una regla de conducta (*lex contractus*, regla contractual), es decir, como una determinada ordenación a la cual las partes someten su propia conducta.

Una primera aproximación al concepto de contrato puede hacerse partiendo de los datos más inmediatos del derecho positivo. El Artículo 1517 del Código Civil habla de la existencia de contrato desde que dos o más personas consienten en crear, modificar o extinguir una prestación. De esta forma, el contrato sería el acuerdo de voluntades generador de obligaciones entre las partes, es decir, el contrato aparece por la conjunción de los consentimientos de dos o más personas con la finalidad de ser fuente de obligaciones entre ellas.

¹⁴ Paiz Chula, Carlos. **Sociología**. Pág. 186.

2.3. Concepto de contrato

Medio del cual los interesados se obligan. El contrato así concebido se convertirá en la institución central, en la piedra angular, no sólo del derecho civil, sino de todo el ordenamiento jurídico. El ordenamiento jurídico es contemplado desde esta perspectiva como una trama o una urdimbre de contratos que los particulares celebran. El derecho es el reino del contrato, de manera que donde acaba el contrato acaba también el derecho y comienza el reino de la arbitrariedad y de la fuerza.

2.4. El contrato regulado en el Código Civil guatemalteco

Las ideas y realidades normativas son las que penetran en la realización de su promesa por el mero hecho de haberse comprometido a ello, por haber prestado su consentimiento. El Contrato para el acuerdo constitutivo de relaciones patrimoniales, además, se deduce del concepto legislativo dos notas características:

a) en el contrato hay siempre un consentimiento común de dos o más personas: el contrato existe desde que varias personas consienten;

b) el contrato tiene siempre como consecuencia la creación de una obligación que tiene fuerza ley entre las partes contratantes.

Contrato consiste, sino la situación en que las partes se colocan después de haber celebrado el contrato, es decir, la situación que crean, modifican o extinguen.¹⁵ Se puede distinguir así, nítidamente, por ejemplo, el contrato de compraventa y la relación de compraventa o el contrato de arrendamiento y la relación de arrendamiento.

La basta regulación del contrato se articula, en el Código Civil en el Libro V, en dos series de normas: la primera contempla los contratos en general Artículos 1251- 1318 y Artículos 1517-1673; la segunda regula por el contrario, los contratos en particular, o sea aquellos contratos, que tienen en el Código Civil guatemalteco o en otras leyes, una disciplina particular, específica de aquellos determinados tipos de contratos compraventa, arrendamiento, mandato, donación.

Las partes expresan su consentimiento y declaración de voluntad, y aceptan las estipulaciones del contratante dentro del contrato, deben tener la capacidad para ejercer derechos y contraer las obligaciones respectivas por si solos, a excepción de los representantes legales por mandato, la aceptación del negocio jurídico, estipulado para declarar su voluntad y aceptar el tipo de contrato es el objeto. La forma; puede darse por escrito el cual se deja plasmada la voluntad de las partes y puede ejercerse como una prueba en contrario. Y de forma oral que solo se pretende tener fe de que la parte *cumpla con lo acordado verbalmente*. *Que es un contrato bilateral: es por el cual ambas partes se obligan de forma reciproca.*

¹⁵ Aguilar Guerra, Vladimir. **Ob.Cit.** Pág. 44.

2.5. ¿Qué es un contrato mercantil?

Lo peculiar del derecho de la contratación comercial o el que, común en ciertos aspectos básicos, con el homónimo del derecho civil, se rige según la legislación mercantil por ser comerciante al menos uno de los que interviene o por tratarse de actos de comercio, caracterizados por el lucro y la profesionalidad sobre todo acto mercantil, contrato civil; justificación y nulidad de contratos mercantiles; transferencia y el uso. En la legislación posee de modo peculiar, y no sujeto a normas en el derecho positivo escrito.

Cual se ha expresado en la voz genérica, todo contrato, y mas aun el nominado, es siempre una institución, pues el legislador establece sin falta normas supletorias del consentimiento de las partes, y en ocasiones otras imperativas, que no pueden desconocerse, salvo no pactar; y siempre por las acciones judiciales para el cumplimiento forzoso o el resarcimiento pertinente.

Los índices de los cuerpos legales, o su articulado, expresan en cada ordenamiento que contratos son los nominados. Contrato mercantil: El peculiar del derecho de la contratación comercial o el que, común en ciertos aspectos básicos con el homónimo del derecho civil, se rige según la legislación mercantil por ser comerciante al menos

uno de los que intervienen o por tratarse de actos de comercio caracterizados por el lucro y la profesionalidad sobre todo.¹⁶

2.6. Perfección de los contratos mercantiles

Al igual que los civiles, los contratos mercantiles se perfeccionan por el consentimiento de las partes, que se produce por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa del contrato.

2.7. Singularidades de los contratos mercantiles

a) La forma del contrato hace referencia al modo como se manifiesta o declara la voluntad de las partes, y por ende, como se perfecciona el contrato; la voluntad debe exteriorizarse de algún modo, verbal, escrito, o en ocasiones por medio de falta congruencia. En el derecho mercantil rige el principio de libertad en la elección de la forma, a menos que para contratos determinados el Código o Leyes especiales indiquen formas o solemnidades necesarias.

b) El contrato entre ausentes, cuando geográficamente oferente y aceptante están separados, que se perfecciona eligiendo entre cuatro momentos distintos:

¹⁶ Cabanellas, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Pág. 535.

- I) Declaración de la aceptación;
- II) Emisión de ésta al oferente;
- III) Recepción por éste de la aceptación;
- IV) Conocimiento por el oferente de la aceptación.

El Código Civil se inclina por el último, mientras que el Código de Comercio de Guatemala se inclina por el primero al afirmar que los contratos se perfeccionan desde que se contesta la propuesta.

La perfección, si interviene un agente o corredor, que se da cuando los contratantes aceptan su propuesta.

2.8. El perfeccionamiento de los contratos mercantiles

Al igual que los civiles, los contratos mercantiles se perfeccionan por el consentimiento de las partes, que se da por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa del contrato. Pese a esta coincidencia, en la perfección de los contratos mercantiles concurren algunas singularidades, que exponemos a continuación:

a) La forma del contrato es libre, carente de solemnidades como lo regula el Artículo 671 del Código de Comercio de Guatemala.

b) Se refiere a los contratos estipulados entre ausentes, personas que se encuentran a distancia (contrato por teléfono o fax). Para resolver el problema de cuándo se perfeccionan estos contratos, debe elegirse entre cuatro momentos: declaración de la aceptación; emisión de ésta al oferente; recepción por éste de la aceptación; o conocimiento por el oferente de la aceptación. Mientras que en el derecho civil elige el último momento para reputar perfecto el contrato entre ausentes, el derecho mercantil se inclina por el primero.

Según el ordenamiento legal son medios probatorios los contenidos en el Artículo 128 del Código Procesal Civil y Mercantil. Y con base en tal Artículo, el contrato mercantil debe establecerse por cualquiera de los medios enunciados. Sin embargo, la importancia de este punto surge en el momento en cómo interpretará el juez civil el contenido de un fax o télex en que se hace uso de un lenguaje internacional que cada día se ha ido codificando en las transacciones mercantiles entre empresarios de diferentes partes del mundo, y este punto es el que, dados los criterios de interpretación rígidos del juez civil, ameritan un funcionario con mentalidad flexibilizada acorde para interpretar los principios en que se basa el derecho mercantil.

Esta es la razón básica en la ponencia, pues la ejecución y cumplimiento del contrato mercantil exige su previa interpretación. Y cuando surge diferencia entre las partes sobre el alcance que debe asignarse a las palabras por medio de las cuales expresaron su voluntad, debe acudir a su interpretación por medio de las reglas contenidas en la ley. ¹⁷En el Artículo 669 del Código de Comercio de Guatemala da los lineamientos al disponer que "Las obligaciones y contratos mercantiles se interpretarán, ejecutarán y cumplirán de conformidad con los principios de verdad sabida y buena fe guardada, a manera de conservar y proteger las rectas y honorables intenciones y deseos de los contratantes, sin limitar con interpretación arbitraria sus efectos naturales".

Según el Artículo 693 del Código de Comercio de Guatemala "Sólo a falta de disposiciones en este libro, se aplicarán a los negocios, obligaciones y contratos mercantiles las disposiciones del Código Civil". Y los artículos del Libro V, Título I, Capítulo Único del Código de Comercio de Guatemala contienen las normas aplicables para la interpretación. En la práctica se puede apreciar que algunos de esos artículos se sustituyen por las normas de interpretación del derecho civil, debido a que algunas veces no se tiene plena certeza de si el contrato, obligación o proceso tiene carácter mercantil, cuestión que debiera ser resuelta por aplicación de los Artículos 1, 2, 3 y 4 del Código de Comercio de Guatemala, de difícil aceptación por los jueces civiles.

¹⁷ Arce Gargollo, Javier. **Contratos mercantiles atípicos**. Pág. 149.

Por su función económica los contratos mercantiles pueden ser

De cambio

- a) Compraventa. Artículo 695
- b) Suministro. Artículo 707
- c) Estimatorio. Artículo 713
- d) Transporte. Artículo 794
- e) Hospedaje. Artículo 866

De colaboración

- a) Sociedad mercantil. Artículo 14
- b) Agencia. Artículo 280
- c) Corretaje. Artículo 301
- d) Comisión. Artículo 303
- e) Participación. Artículo 861

De conservación o custodia

- a) Deposito irregular. Artículo 714
- b) Deposito en almacenes generales. Artículo 717

c) Fideicomiso. Artículo 766

De crédito

a) Apertura de crédito. Artículo 718

b) Descuento. Artículo 729

c) Cuenta corriente. Artículo 734

e) Reporto. Artículo 744

f) Carta orden de crédito. Artículo 750

g) Crédito documentario. Artículo 758

De prevención de riesgo

a) Seguro. Artículo 874

b) Reaseguro. Artículo 1020

De garantía

a) Fianza. (Seguro de coacción) Artículo 1024

b) Re afianzamiento. Artículo 1024, todos los Artículos mencionados son del Decreto número 2-70 del Congreso de la República de Guatemala, Código de Comercio de Guatemala.

2.9. ¿Qué es un contrato civil?

El regido por el derecho común, y especialmente por el código civil. Para resumir la evolución de ideas y leyes en cuanto a la contratación civil, Cerrillo Quilez expone así los caracteres generales del contrato al comienzo del siglo diecinueve, en que culmina la corriente espiritualista y liberal, y el panorama contractual en el siglo veinte, cuando penetra resuelto el intervencionismo estatal en el derecho privado, que en parte deja de serlo por tanto.¹⁸ En el pasado cercano, los caracteres típicos del contrato civil eran: la abstención del estado, la libertad absoluta de contratar, escasez de contratos formales, inalterabilidad de lo pactado, substancialmente las circunstancias (como una depreciación total de la moneda), ausencia de la nota de patrimonialidad; y extensión del contrato a todo el campo jurídico.

Hoy frente a ello, en la actualidad predomina: a) intervención del estado en el régimen jurídico contractual (arrendamientos rústicos y urbanos, seguros, sociedades, prestamos usurarios, censos de redención forzosa o prohibidos); b) límite de la autonomía de la libertad; c) subordinación del interés particular al general; d) cláusula rebus sie stantibus; e) rescisión de lesión; f) fuerza de diversas obligaciones antes solo naturales; g) la aparición de nuevas formas (contratos normativos con ejemplo los de adhesión, el de tarifa; contrato mercantil, nulidad de contratos civiles, transferencia y uso en los contratos civiles.

¹⁸ Cerrillo Quilez, Francisco. **Contratos excluidos de la legislación arrendaticia complejos doctrina y legislación.** Pág. 71.

2.10. Definición de un contrato atípico

El que no se ajusta a ninguno de los tipos establecidos, en cuyo caso se esta ante un contrato innominado; o aquel que combina las formas diversas de los existentes regulados, situación que se conoce como contrato múltiple. La especie antitética es, por supuesto, el contrato típico.¹⁹

Contrato innominado: el que carece de denominación o nombre especial en el ordenamiento jurídico.

Antecedentes. El derecho romano los designó indirectamente al establecer cuatro categorías, dentro de las cuales entendía que todos habían de entrar: do ut des (doy para que des); do ut facias (doy para que hagas), facio ut facias (hago para que hagas), facio ut des (hago para que des). A estos contratos se les aplica en primer término la voluntad de los contratantes, en segundo lugar, la costumbre, y de manera supletoria, los principios generales de la contratación. Frecuente resulta asimismo equiparlos a algunos de los nominados, y aplicarles por analogía esa reglamentación legal, en caso de silencio u omisión de las partes.

Similar zona intermedia es la de los contratos sin denominación en la ley, pero con nombre de uso público. Así sucede entre otros, con el contrato de edición y con el de

¹⁹Arce Gargollo, Javier. **Ob. Cit.** Pág. 153.

representación, también es anómala la situación de un contrato denominado en un ordenamiento jurídico con nombre distinto al común. En tales casos, aunque las partes hayan empleado en su estipulación o concierto el nombre excluido por el legislador, pero no prohibido ni condenado por ello, se aplicaran pura y llanamente los preceptos del contrato sinónimo.

Contrato múltiple: El que sin estar comprendido en una categoría especial del ordenamiento positivo, combina el contenido y las prestaciones de varios, o modifica en gran parte alguna de las formas genuinas o típicas. Tal sería la compraventa en que se conviniera satisfacer el precio con billetes de la lotería no jugada aún, o el que luego de pagar la cosa que compra, la deja en poder del vendedor hasta que regrese de cierto viaje, donde se combina la compraventa con el depósito, y libera al vendedor – depositario de los riesgos que al simple vendedor acompañan por lo común hasta que entrega el objeto del contrato al adquirente.

La que se inclina a combinar todas las reglas de los diferentes negocios jurídicos mezclados, voluntaria o derivadamente. En lo pragmático resuelven las partes si coinciden y la justicia si se litiga.

Contrato Innominado o Atípico: es aquel para el que la ley no tiene previsto un nombre específico, debido a que sus características no se encuentran reguladas por ella. Puede ser un híbrido entre varios contratos o incluso uno completamente nuevo. Para

completar las lagunas o situaciones no previstas por las partes en el contrato, es necesario acudir a la regulación de contratos similares o análogos.

Los que carezcan de regulación positiva serán los atípicos, que son concebidos por los contratantes al amparo del principio de la autonomía de la voluntad o libertad contractual y de la indudable consagración para las relaciones obligacionales, y que ofrecen menor seguridad, y por ello, una mayor capacidad judicial de interpretación. Por consiguiente, los contratos atípicos no están regulados por la ley específicamente y pueden celebrarse por estar reconocidos de forma genérica. Para su análisis y consideración debe estarse a lo que hayan establecido las partes.

Dentro de la categoría de los contratos atípicos se encuentran aquellos que tienen tipificación social, por estar socialmente definidos y ser de significación conocida y firme. Por consiguiente, la celebración de un contrato atípico supone estructurar un modelo contractual que, en concreto, no cuenta con una regulación supletoria ad hoc y es conveniente, por tanto, perfilar muy cuidadosamente las reglas o cláusulas contractuales para evitar imprevisiones en la ejecución efectiva del contrato.

Es de subrayar, que los conceptos de tipicidad y atipicidad son relativos, pues se miden en función del contenido que en cada momento posee el ordenamiento jurídico. Contratos que hasta un determinado momento han sido atípicos, pueden dejar de serlo

y convertirse en típicos desde el momento en que su normativa es recogida y fijada por la ley.

2.11. Los contratos atípicos mercantiles

Los contratos innominados no tienen un nombre específico y estos se dan en la práctica en una forma distinta pero no contraria a la ley, sino que se realizan atendiendo a la necesidad e interés de una persona, o sea que no lo realiza como está en la ley, sino atendiendo a su interés. Ejemplo, puede ser que una persona X le dé X bien a Y persona para que lo venda en quince días, pero si lo vende en ese tiempo tendrá una comisión del 20% sobre el valor del mismo; si lo vende en menos tiempo le da a ganar el 40% y si lo vende en más tiempo queda sólo ganará el 1% y automáticamente queda fuera de la relación contractual, pasando la primera persona a ser el principal vendedor.

2.12. Definición de un contrato típico

Es el esquema fijado por las leyes para cada una de las figuras contractuales. Con la característica de la tipicidad, en un sentido estricto, se quiere indicar que determinados contratos sólo consiguen su eficacia, si se ajustan a un esquema (tipo) prefijado por el ordenamiento, sin que acuda algún otro para realizar la misma función; pero hay otra forma de entender la división, de manera comprensible: contrato típico sería el que diseña el derecho objetivo como esquema general, para el caso de los particulares, con

su voluntad en donde no se excluya dicho diseño, y configuren otro según su arbitrio; así, el contrato típico es el que prefigura la norma dispositiva. Es decir es aquel que está previsto y regulado por la propia ley, de tal modo que tiene un elemento y un efecto perfectamente identificado y concreto. Es el que realiza toda persona civilmente capaz para ejercer sus declaraciones de voluntad, cumplir con las obligaciones para llevar a fin el acto o hecho jurídico.

Estos se pueden dar por:

a) Escritura Pública

b) Documento Privado

c) Verbalmente

los contratos típicos son los que se encuentran en la codificación de un país, son normas y leyes que auxilian al derecho para evitar que se cometan irregularidades dentro del ordenamiento jurídico, es conocido como los más utilizados por la sociedad y más reconocidos a nivel comercial y económico, el hecho generador del contrato típico es el regulado dentro de un cuerpo legal, por ejemplo el contrato de Arrendamiento, de servicios profesionales o mejor aún una compra venta sin mayor esfuerzo entre comerciante y comprador.

2.13. Contratos típicos y nominados

- Compra venta de bien mueble o inmueble
- Compra venta mercantil
- Contrato de suministro
- Contrato estimatorio
- Contrato de transporte
- Contrato de hospedaje
- Contrato de sociedades
- Contrato de arrendamiento
- Contrato de edición.

Estos son algunos típicos y comunes utilizados por la mayoría de personas en la República de Guatemala.²⁰

²⁰ Villegas Lara, René Arturo. **Derecho mercantil guatemalteco Tomo II.** Pág. 86.

CAPÍTULO III

3. El contrato de renting

3.1. Doctrina

La figura jurídica del renting, surgió en 1066 cuando Guillermo, un conquistador, efectuó la invasión con barcos alquilados y sostiene, incluso que este contrato fue utilizado por el estado norteamericano a fin de prestar ayuda financiera a Inglaterra. No obstante lo anterior, y de acuerdo con la posición mayoritaria de diferentes expertos en contratación, el renting había surgido en 1920 de la forma en que el sistema de telefonía desarrolló su negocio en Estados Unidos, dicha compañía no vendía sus aparatos telefónicos sino que más bien los arrendaba a sus clientes para su uso. Según Sidney Alex Bravo Melgar nos da a conocer que el renting, proviene del verbo inglés "to rent" que semánticamente significa, arrendar, alquilar, locar.²¹

3.2. Definición de renting

Es el contrato por el cual el dador financiero adquiere un producto o una mercadería de un intermediario a nombre propio, concediéndose a otra denominada tomador o beneficiario, quien se obliga usarlo y pagar una cantidad de dinero en los periodos y

²¹ Bravo Melgar, Sidney Alex. **Contratos modernos atípicos e innominados**. Pág. 891.

formas que se pacten por cierto tiempo, para que al vencimiento de este, el tomador tenga la opción de comprar el producto o mercancía, prorrogue el contrato, o bien tenga una participación en el precio que se obtenga de su venta. Sobre el concepto y régimen jurídico del contrato de renting. Anselmo Martínez Cañellas. Profesor titular de derecho mercantil de la Universidad de las Islas Baleares Segundo Premio VII edición premios denominados garcía goyena. Comenta que el contrato de renting es la denominación que en España y Latinoamérica recibe un tipo de contrato de arrendamiento empresarial. Se trata de un contrato atípico de arrendamiento empresarial en el que la pretensión del arrendatario es la de usar temporalmente el bien mueble, sin asunción de mantenimiento ni riesgo alguno a su propiedad. La realidad nos demuestra la existencia de diferentes modalidades de este contrato, lo que implicará modificaciones en su régimen jurídico.²²

En estos casos, y en casos en los que se pacte una opción de compra final, habrá que analizar el contrato, pues podría tratarse de un contrato de leasing financiero simulado.

Determinar los intereses de las partes que intervienen en el contrato de renting permite establecer las expectativas de los contratantes que pasarán a formar parte de su voluntad contractual concretando la causa del contrato. Atendiendo a esta causa, podremos determinar la naturaleza jurídica de los contratos de renting y, con ello, el régimen jurídico a estos aplicable.

²² Cañellas Martínez, Anselmo. **Sobre el concepto y régimen jurídico del contrato de renting**. Pág. 48.

La intención del usuario de renting es siempre la de usar el bien sin adquirir su propiedad. La propiedad conlleva desventajas funcionales, dado que el uso tiene como contravalor toda una serie de cargas económicas como las de mantenimiento y aseguramiento del bien, así como los riesgos técnicos de depreciación del mismo por su uso. En una economía de alta competitividad, el uso inmediato de lo mejor es mucho mejor que la propiedad de lo obsoleto.

En los casos de bienes de rápida obtención, caracterizados por su rápida amortización, como los ordenadores, el renting es útil porque mantiene un parque tecnológico actualizado con el mínimo costo de renovación, ya que permite el cambio del bien por otro más moderno o más adecuado a las necesidades del usuario con una pequeña variación de la renta a pagar, que además se factura de forma flexible.

En los casos de bienes de uso medio, como los automóviles, el renting permite despreocuparse del mantenimiento del vehículo, ya que será el empresario de renting quien, normalmente a través de contratos de servicios concertados por este con terceros, se encargará del entretenimiento del bien: los cambios de aceite, las revisiones de mantenimiento de la garantía, las reparaciones, los cambios de neumáticos, las partes de seguro en los talleres oficiales de las marcas en ocasiones, y para una mayor celeridad en este tipo de operaciones, es el empresario usuario quien se encarga de llevarlas a cabo en dichos talleres concertados, corriendo a cargo de la compañía de renting la autorización y el pago de las correspondientes facturas.

En todos estos casos, la empresa que contrata el uso del bien mediante un contrato de renting consigue reducir sus gastos y simplificar su contabilidad. Ventaja contable consistente en que, con el único asiento del pago de la renta, se ahorran los siguientes asientos: los derivados de la compra del vehículo (facturas de compra, matriculación, impuesto al valor agregado, el seguro, el impuesto de circulación, además de las correspondientes a las incidencias y del mantenimiento del vehículo, y finalmente los derivados de la venta del vehículo que, en principio, no se da en el renting. Por otra parte se consigue que los bienes no se incorporen al inmovilizado, por lo que no tienen que amortizarse, aunque, como en el caso de las cuotas de amortización, el costo de la operación se distribuya proporcionalmente a lo largo de la vida útil del bien. Además se reduce el endeudamiento, puesto que como gasto, no incrementa el pasivo de la empresa.

Finalmente, al asumir el empresario de renting el mantenimiento del bien, se eliminan posibles imprevistos, con lo que se mejora el control presupuestario, tanto de los costos, como por la personalización de las condiciones de pago, que el empresario de renting suele adaptar a los presupuestos de sus clientes. Respecto a esto, lo habitual es que el pago se haga mediante una cuota fija, con lo que se logra una mayor previsión de los flujos de tesorería y la reducción del impacto de la inflación.

El usuario se beneficia indirectamente de las ventajas de las condiciones de pago al contado disfrutadas por el empresario de renting, ya que esta repercute el menor precio de compra del bien en los precios finales exigidos como alquiler. Los clientes desean

que se le cubra la totalidad de la asistencia técnica, seguros y mantenimiento. La integración de todos estos elementos en la cuota permite elevar el nivel de facturación del empresario de renting, e incrementar su margen comercial. Por otra parte, al contratar en masa, paga mejores precios por los descuentos que consigue de los proveedores de los materiales que compra para ceder en uso, que puede repercutir en sus clientes y ofrecerles así un precio económico y más competitivo.

También contribuye a la rebaja de los precios el que no tenga que incluir el precio residual en el valor del uso del bien, lo que supone una ventaja comparativa respecto de la financiación de activos, sea leasing, préstamo o compraventa a plazos. Esa exclusión del valor residual se da porque, una vez finalizado el contrato, la intención de él empresario de renting es ceder nuevamente en uso tales bienes, o bien, venderlos en el mercado como bienes usados, operación que normalmente ha pactado con el propio proveedor en el momento de la adquisición del bien para su cesión en uso.

Por otra parte, mediante una gestión inteligente de los contratos, el empresario de renting puede generar nuevos negocios mediante la novación modificativa de contratos de renting antes de la finalización del plazo pactado adaptando el bien cedido a las innovaciones técnicas o sustituyéndolo por otro más moderno con el consiguiente aumento de la cuota a pagar por el usuario, que saldrá beneficiado al no tener que pagar cuotas por un bien ya obsoleto.

3.3. Concepto

Es un contrato de arrendamiento operativo de bienes muebles e inmuebles, normalmente vehículos y equipamiento industrial. En él el propietario del bien, la sociedad de renting, cede los derechos de uso a la empresa contratante durante un plazo de tiempo determinado y a cambio de una cuota de arrendamiento pactada que incluye el mantenimiento necesario durante la duración del contrato. No incorpora opción de compra. Su finalidad no es llegar a realizar la adquisición o inversión. Es revocable en cualquier momento aunque generalmente contempla una falta a la negociación.

3.4. Ventajas

a) Permite financiar el 100% de la inversión. Por eso se considera una fuente de financiación empresarial. Aunque, siendo rigurosos con el lenguaje, no debería considerarse así ya que al ser un arrendamiento no es inversión, por tanto tampoco requiere financiación. Consecuencia de no ser inversión (ni financiación) sino arrendamiento no se reconoce en balance. No varía nuestra estructura financiera, no consume riesgo, no es endeudamiento.

b) Es revocable en cualquier momento.

c) El arrendador soporta todo el riesgo de la inversión.

d) Permite mantener mas actualizados nuestros "activos" al sustituir la inversión por el gasto de arrendamiento.

e) Convierte un coste incierto y variable como es el mantenimiento en un coste fijo y constante.

f) Generalmente a un precio muy competitivo dado el gran volumen de la empresa de renting.

g) Fiscalmente deducible al 100% tanto el gasto como el IVA para bienes afectos a la explotación.

3.5. Inconvenientes

a) No se adquiere la propiedad. Consecuencia lógica y evidente de sustituir una inversión (o adquisición) por un gasto de arrendamiento.

b) Hay límites a la utilización, El exceso de utilización genera faltas las cuales cubren con el seguro que conlleva este tipo de renta en su mayoría de bienes muebles.

c) El mantenimiento es responsabilidad de la arrendadora que normalmente contrata talleres oficiales. Puede ser un inconveniente si el Servicio de Asistencia Técnica de referencia es lejano del centro de trabajo.

Aclarar el concepto de renting no es solo por conceptualizarlo. Es importante no sólo para determinar su naturaleza y régimen jurídico, sino también porque las empresas arrendadoras suelen incluir en su objeto social esta denominación. Atendiendo a las expectativas de las partes según aparecen socialmente tipificadas, el renting es una cesión temporal de uso de un bien mueble, que se completa, en la misma operación y con la misma parte y causa del contrato, con un contrato de prestación de servicios, que incluye no sólo los derivados de las obligaciones propias de todo arrendatario entrega, saneamiento y evicción de la cosa arrendada, mantenimiento en su goce pacífico y su reparación, sino además de otros complementarios tales como la contratación de un seguro.

Por otra parte, no existe intención del usuario del bien de adquirir su propiedad, aunque puede que sí de una parte de su vida útil, es decir, de su uso, de ahí que los contratos de renting, en principio, no incluyan una opción de compra, siendo la intención del arrendador poner de nuevo en alquiler el bien o revenderlo a la distribuidora, una vez finalizado el contrato.

3.6. Los sujetos que intervienen en el contrato de renting

3.6.1. Dador

Sociedad Anónima, que se dedica a adquirir bienes, productos y servicios en nombre propio, otorga financiamiento para proporcionarlos, no siendo esta ni banco, ni sociedad financiera.

3.6.2. Tomador

Es el que adquiere el bien, mercadería o producto a través de financiamiento.

Por una parte, el empresario arrendante de renting, con especial conocimiento del sector cuyos equipos serán cedidos en uso, y que deberá prestar servicios complementarios de mantenimiento y contratar un seguro, y por otra parte el arrendatario, normalmente será un empresario o un profesional, puesto que son estos los que pueden aprovechar las ventajas fiscales y contables que hacen interesante económicamente esta forma de contratación, incorporando los bienes de equipo a su proceso productivo de bienes o servicios.

La mayor parte de la sociedad de comercio conoce al contrato de renting, como un contrato de arrendamiento mercantil de cosa mueble o arrendamiento empresarial, dado que son contratos celebrados entre empresarios en el seno de su actividad. En estos actos no se suele distinguir claramente la diferencia entre el contrato de arrendamiento ordinario y el empresarial conforme a los sujetos que intervienen.

El renting también conocido como contrato mixto de arrendamiento con prestación de servicios, y su naturaleza jurídica como contrato es esencial para concretar su régimen jurídico, tanto el imperativo como el supletorio. Para ello, y a falta de normas jurídicas que explícitamente regulen el contrato de renting, debemos atender no sólo a la denominación que las partes han dado al contrato, sino, sobre todo, al significado jurídico-económico que las partes pretenden darle, amparadas en el principio de autonomía o declaración de voluntad del Artículo 1255 del Código Civil guatemalteco, siempre sujeto al imperio de la ley, la moral y el orden público.

Como contrato consensual el renting se perfecciona por la manifestación del acuerdo de las partes sin necesidad de una forma concreta. No obstante, en la práctica, dada la complejidad y la inclusión de condiciones generales que supone, los contratos de renting suelen realizarse por escrito. El renting es un contrato bilateral desde el punto de vista jurídico, ya que en el contrato de renting regula exclusivamente los derechos y obligaciones del arrendador y el arrendatario, que son los firmantes. No obstante, desde un plano económico puede ser bilateral o trilateral, según el empresario de renting sea distribuidor o fabricante de los bienes arrendados, en cuyo caso será bilateral, o si lo

que hace es comprar el bien para cederlo en arrendamiento al arrendatario, será trilateral, ya que la entrega del bien la realiza directamente el proveedor del bien, que además puede haber sido elegido por el arrendatario, en el supuesto del renting de mediación. Con todo, en el momento de ejecución de los servicios aparecen nuevos sujetos, muchas veces previstos ya en el contrato de renting, tales como las empresas aseguradoras o las prestadoras de servicios de mantenimiento y reparación.

Como contrato conmutativo, desde el mismo momento de la conclusión del contrato de renting es posible determinar las prestaciones respectivas de cada una de las partes, sin que estas dependan de suerte.

El renting es un contrato oneroso, ya que tanto la cesión del uso como las prestaciones a las que se obliga la compañía arrendataria, se compensan con el precio que satisface el arrendatario. El renting es un contrato atípico, de los considerados de grado medio, ya que adapta la regulación arrendaticia a la peculiaridad de recaer sobre bienes muebles, y además, exige toda una serie de cláusulas que establecen obligaciones complementarias del arrendador, tales como las necesarias para el mantenimiento y el aseguramiento del bien. Es además un contrato de tracto sucesivo, como el arrendamiento, con las peculiaridades que ello implica a la hora de aplicar supletoriamente normas del contrato de compraventa en materia de saneamiento por evicción y, sobre todo por vicios ocultos. Finalmente, el contrato de renting es un contrato mercantil: el contrato de renting se califica como contrato de arrendamiento empresarial. Esto se explica porque, como ya hemos visto, las entidades de renting

suelen ser empresas cuyo objeto social es la dedicación habitual a este tipo de actividad con una organización técnica y empresarial, y los usuarios son, en su mayoría empresarios o profesionales que pretenden aprovechar las ventajas fiscales que esta fórmula contractual les ofrece.

3.7. El objeto

El objeto es propio del derecho mercantil, ya que son bienes de equipo que se incorporan al proceso productivo dentro de la organización de la empresa, bien en la administración de la misma, bien en su logística o bien en la producción. La finalidad de las partes también es mercantil, ya que lo que pretende el arrendador es obtener un lucro, un ingreso, con el arrendamiento de un bien que ha comprado previamente, cumpliendo así su objeto empresarial, mientras que lo que pretende el arrendatario es incorporar los equipos a una actividad mercantil o industrial, incluyéndose el coste de su uso como gasto que grava directamente la cuenta de resultados del arrendatario, y aprovechando dicho uso para obtener un lucro. La jurisprudencia se ha pronunciado sobre la mercantilidad de los contratos de renting, calificándolo como contrato de arrendamiento empresarial, calificación que se asume por la doctrina. Y finalmente, entendemos que es perfectamente legítimo a efectos de calificación de la mercantilidad de los contratos, considerar que existe una identidad de razón entre la compraventa de los bienes de equipo para incorporarlos a un proceso productivo y el arrendamiento con la misma finalidad.

La mercadería, bienes o productos, objeto de renting. Deben darse a un precio accesible al tomador.

3.8. Elemento formal

Tiene libertad de forma en materia mercantil, utilizando siempre algunos requisitos formales de un contrato particular.

3.9. Características

Bilateral: porque se establecen obligaciones y derechos recíprocos.

Atípico: no se encuentra legislado pero si es aplicable por la integración de normas y por el uso mercantil.

Tracto sucesivo: como se entrega la cosa al momento de arrendar, de igual manera se debe de entregar al momento de devolver la cosa, y se debe pagar el alquiler de lo pactado.

Consensual: porque se perfecciona con el consentimiento de las partes.

De colaboración empresarial: porque hay un intermediario, y al presentar el servicio hay variedad de opciones.

De opción: puede aceptar los servicios a prestar, y al finalizar el uso optar por trasladar el dominio de la cosa.

Dentro de unas observaciones se menciona: clases; operativo: no hay obligación de adquirir la mercadería, producto o bien, solo otorga facultad de proponer el contrato y de participar en el precio de la venta. Financiero: en esta se tiene la facultad de comprar bienes, mercaderías o productos, por un precio residual, que incluye el demerito que ha sufrido la cosa mas un margen de ganancia para el dador. La función de este contrato en auxilio al comercio o negocio jurídico, en donde una entidad usa los productos o mercadería de otra entidad, que la obtuvo a través de un intermediario, por un precio y por cierto tiempo. Al finalizar puede, prorrogar el contrato, comprar el producto o participar en el precio de venta.

Todo contrato innominado no tiene regulación guatemalteca sin embargo, el uso de estos contratos como el renting, se han caracterizado por su uso en el comercio y la flexibilidad para contratar como un contrato atípico.

3.10. Legislación comparada

En México por ejemplo existen varias empresas que por medio del turismo, en donde rentan tipos de carros para turistas dentro de la ciudad, siempre que la parte réndante este de Acuerdo con las digámosle formalidades del contrato.²³

El contrato de renting dentro de la legislación mexicana se regula en diferentes normas legales, Código Civil Federal, que es un ordenamiento supletorio de la materia mercantil, también es conocido como contrato de arrendamiento empresarial o mercantil a falta de regulación expresa como renting, esta palabra renting que significa renta a futuro, es una palabra formulada por el ingles; en el Artículo 1858 del Código Civil para el distrito Federal, el cual hace referencia a los contratos atípicos utilizados en el país mexicano.

Algunos actos o declaraciones de voluntad van más allá de la denominación y definen en parte el contenido del contrato, en ocasiones para diferenciarlo del leasing financiero, en otras ocasiones para identificarlo con el leasing operativo, o arrendamiento operativo. En España se incluyó una definición de renting en donde se decide si fue una sentencia de una Audiencia Provincial Barcelona de 28 marzo 2001, publicada en España que define el contrato de renting, para centrar el objeto de un debate litigioso. Esta definición se ajusta a lo comercializado como renting

²³ <http://raimon.serrahima.com/el-renting>. Guatemala, 18 de septiembre de 2013.

especialmente por las entidades financieras. Señala esta sentencia que el contrato de renting es “un arrendamiento empresarial, en el que la entidad arrendadora no realiza función mediadora y financiera, sino que cede temporalmente el bien, mediante unas cuotas que retribuyen exclusivamente el uso, pues la finalidad es arrendaticia siendo por tanto las principales obligaciones de las partes la de entrega del objeto y el pago de precio en que consiste la contraprestación del arrendatario, Aunque esta definición no manifiesta explícitamente si el renting es sólo un arrendamiento o implica algo más, se añade que en la misma fecha se suscribió un contrato de servicios complementarios y adicionales de mantenimiento, reparación, asistencia técnica y seguros, por lo que se observa que el renting implica no sólo un contrato de arrendamiento citado sino que incorpora además otros complementarios de seguro y prestación de servicios.

Otra sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Santander, en España el 31 de mayo de 2003, define el renting o arrendamiento empresarial, como el contrato que tiene por objeto la adquisición por la arrendadora de bienes previamente especificados por el arrendatario para seguidamente ceder su uso aquél a éste, por tiempo y precio cierto, abonable mediante mensualidades, sin opción de compra final y con obligatoria devolución de lo arrendado al finalizar el contrato. Incorpora un elemento interesante, pues señala que el arrendador no tiene por qué ser el propietario del bien en el momento de celebración del contrato, sino que se compromete a adquirir su propiedad.

3.11. La letra pequeña de los contratos de renting

Los contratos de renting y de leasing se han convertido en una fórmula recurrente para las empresas que ven en ellos una forma de deducción fiscal óptima y una manera creativa de encontrar financiación cuando las vías tradicionales, los bancos, no la facilitan. Efectivamente, en este último caso tienen especial protagonismo estos contratos por cuanto se están convirtiendo en auténticas fuentes de financiación alternativa para determinadas inversiones empresariales. Si bien, no son la panacea; simplemente, un medio más.

Dejando a un lado valorar los costos de un contrato de estas características hacen de su uso una decisión acertada como solución general o más bien lo es para determinadas circunstancias y supuestos de hecho, la realidad es que, al ser contratos de adhesión regidos por un clausulado de condiciones particulares junto a uno más extenso de condiciones generales (que nadie suele leer antes de firmar), contemplan algunas previsiones que pueden afectar más adelante a quien los suscribe.

Se refieren a la resolución anticipada de este tipo de contratos. Cuando llegan las dificultades económicas en las empresas y todo se vuelve urgente, reducciones de costos, uno de los primeros sacrificados suelen ser los bienes sujetos a fórmulas de renting o leasing. El problema, es que se suele tratar de devolver a las entidades prestadoras estos bienes haciendo una especie de "remuneración" por los mismos. Sin

embargo, el problema es que la remuneración anticipada de éstos, en la generalidad de las situaciones, es sancionada con una indemnización cuantiosa que a veces suele ser igual al costo pendiente de satisfacer si el contrato permanece en vigor hasta su fecha final. Aquí es donde el empresario se da cuenta de que contratar un renting pudo no haber sido una decisión adecuada y se enfrenta a la tesitura: no lo puede mantener como tal pero al mismo tiempo, si lo entrega se enfrenta a la posibilidad de tener que devolver, igualmente, todo lo pendiente.

Por tanto, la letra pequeña de estos contratos radica en el costo de su devolución cuando ésta se produce antes de tiempo. Pida a su prestador (Generalmente una entidad bancaria o financiera) que le simule escenarios hipotéticos en caso de entrega sin agotar el plazo y saque sus conclusiones en términos de riesgos. Sí, es un riesgo.

Por otra parte, los tribunales ya han venido conociendo de esta problemática y aunque no se acepta la dación en pago para este tipo de contratos sí es cierto que no es frecuente encontrar sentencias que modulan la cantidad indemnizatoria a pagar, en el sentido de reducir sustancialmente la cuantía reclamada por el prestador, al entender que el contrato contenía una cláusula desproporcionada en este aspecto que da lugar a un desequilibrio de las prestaciones del contrato corregible judicialmente. Sin embargo, puede que ello no se verifique en todos los casos y la razón del prestador en el sentido de que adquirió el bien rentado exclusivamente para alquilarlo y su devolución le genera un gran perjuicio equivalente al resto de vida del contrato es defendible aún ante los Tribunales. El Director de su sucursal bancaria, ni el prestador son su asesor

financiero; cuando les pregunte sobre los riesgos diferidos lo relativizarán si la operación es viable para su entidad. Piensan en su cuenta de resultados no en la suya.

3.12. Morosidad en el contrato de renting

Uno de los mayores problemas que se plantean cuando hay un impagado proveniente de una operación de renting (o incluso de leasing y otras modalidades) es la recuperación del vehículo o maquina tras la resolución del contrato.

Las financieras desean a toda costa recuperar el bien cuando ven que el deudor no puede pagar siendo insolvente. El problema realmente radica en la inexistencia de procedimientos eficaces de recuperación de los vehículos cuando tienen reserva de dominio. Existe normativa al respecto pero obliga a la financiera a recurrir a un complejísimo procedimiento de recuperación mediante requerimientos notariales junto con un procedimiento judicial específico. Es tremendamente lento cuando no se tienen los recursos pero no imposible por los requisitos excesivos para acudir al mismo.

3.13. Modelo de renting

Contrato de renting

Reunidos

Don ..., gerente de la empresa ..., constituida en escritura pública otorgada ante Don ..., Notario de ..., e inscrita en el Registro Mercantil con fecha de ... de ... de ..., libro ..., tomo ..., folio ..., con CIF núm. ..., y con domicilio social en ..., calle ..., con poderes de representación conforme a escritura pública autorizada por Don ..., Notario de ... con fecha de ... de ... de ..., a partir de ahora arrendador, de una parte;

Don ..., gerente de la empresa ..., constituida en escritura pública otorgada ante Don ..., Notario de ..., e inscrita en el Registro Mercantil con fecha de ... de ... de ..., libro ..., tomo ..., folio ..., con CIF núm. ..., y con domicilio social en ..., calle ..., con poderes de representación conforme a escritura pública autorizada por Don ..., Notario de ... con fecha de ... de ... de ..., a partir de ahora arrendatario, de otra parte;

Acuerdan celebrar el presente Contrato de renting, de acuerdo con las siguientes,

Estipulaciones

I. La empresa entrega en arriendo a la empresa ... la maquinaria de su propiedad especificada en el anexo 1 del presente contrato para (especificar la finalidad), sin que la misma pueda ser utilizada para fines distintos sin autorización expresa de la empresa arrendadora.

II. La empresa arrendataria inspecciona la maquinaria confirmando que se encuentra en perfecto estado para el uso al que va a ser destinada.

III. El presente contrato comienza el día de hoy, finalizando en fecha de de ... de

IV. El precio del arrendamiento es de ... euros que se fracciona en ... mensualidades, abonando la empresa ... a la empresa arrendadora la cantidad de ... mensuales, en los cinco primeros días cada mes, ingresando dicha suma en la cuenta que la empresa ... tiene abierta en la Entidad Bancaria ..., sucursal ..., número de cuenta

V. Por el presente contrato la empresa ... entrega a la empresa arrendadora la cantidad de ... euros en garantía del cumplimiento de las obligaciones. Dicha suma se reintegrará cuando la empresa arrendataria devuelva la maquinaria en buen estado, habiendo cumplido su obligación del pago de las rentas.

VI. La empresa arrendadora se obliga al mantenimiento de la maquinaria, seguro e impuesto. Cuando la reparación requiera de un mínimo de ... días, la empresa arrendadora se obliga a reemplazar la máquina por otra de similares características temporalmente hasta que finalice la reparación, o definitivamente.

VII. La empresa arrendadora se obliga a la evicción y saneamiento por vicios ocultos.

VIII. Si la empresa arrendataria incumple su obligación de pago de las rentas, la empresa arrendadora podrá exigir las rentas manteniendo la vigencia del contrato o podrá pedir la resolución del mismo con la restitución de la maquinaria y exigiendo el pago de las cantidades de las rentas vencidas.

IX. Para resolver cualquier cuestión derivada del presente contrato las partes se someten expresamente a los Tribunales de, con renuncia del fuero propio.

Conformes, firman el presente contrato de renting, por duplicado y a un solo efecto, Don, como gerente de la empresa ..., y Don ..., como gerente de la empresa

En ... el ... de ... de

3.14. El contrato de arrendamiento

El Artículo 1 de la Ley de Inquilinato Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala, "declara de utilidad pública y de interés social el arrendamiento de toda clase de viviendas y de locales urbanos destinados a cualquier otra finalidad."

Artículo 2 de la Ley de Inquilinato dice: "Los beneficios que esta ley establece en favor de los inquilinos son irrenunciables y, en consecuencia, carecerán de validez las estipulaciones contractuales que los contravengan. La presente ley prevalecerá también sobre todo lo estipulado en contratos de arrendamiento o subarrendamiento celebrados con anterioridad a su vigencia."

“Artículo 3. Para todos los efectos de esta ley se entienden por:

a) Locador: El propietario, usufructuario, arrendante ó subarrendante legales de bienes inmuebles urbanos o de partes de éstos;

b) Inquilino: Quien recibe u ocupa en arrendamiento o en subarrendamiento bienes inmuebles urbanos o partes de éstos;

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

d) Locales: Los inmuebles urbanos o partes de los mismos destinados a tiendas, almacenes, bodegas, fabricas, talleres, oficinas y negocios o actividades de cualquier otra naturaleza, sean o no de índole lucrativa y que no tengan el carácter de viviendas;
y

e) Renta o Alquiler: La suma que deba pagarse en dinero o que deba retribuirse en cualquiera otra forma convencional por el inquilino, a cambio del uso a que se destinen las viviendas o locales.

La calidad de bienes inmuebles urbanos se fijará exclusivamente por resolución de la Municipalidad respectiva.”

En los Artículos de esa Ley se regulan obligaciones que todo contratante debe de observar y considerar al momento de obligarse en un contrato de arrendamiento y auxiliarse de notario para ese fin y que las partes declaren su consentimiento de

aceptación tanto el dador, tomador, y un tercero que se le denominaría en este caso el fiador, sin embargo; el Código Civil guatemalteco regula en el Artículo 1880 regula que: "El arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado. Todos los bienes no fungibles pueden ser objeto de este contrato, excepto aquellos que le prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales. La renta o precio del arrendamiento debe consistir en dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada".

Cuando se habla de contrato de arrendamiento se hace referencia a un tipo de contrato convenido normalmente entre dos partes y que supone que la primera (el arrendador) le entrega algún elemento suyo (mueble o inmueble) a la segunda (el arrendatario) para que la utilice en su beneficio propio. El contrato de arrendamiento supone que el arrendatario, debe pagar por ese préstamo de manera periódica a lo largo del tiempo que se establezca de común acuerdo en el contrato. En algunos casos, el pago puede ser en dinero y en otros casos puede ser otorgándosele al arrendador parte del producto que el arrendatario logra a partir del uso de ese espacio o elemento (por ejemplo, si se arrienda una porción de tierra para ser trabajada).

Es un contrato típico ya que contiene denominación en la legislación y esta regulado por el Código Civil guatemalteco Decreto Ley 106.

3.15. Naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento

Surge en el derecho romano; el arrendamiento no se inicio como una figura propia. Se confundía con la compraventa en el sentido de que se entregaba una cosa, a manera de venta, pero por un tiempo determinado. Posteriormente, las conquistas, el auge comercial, la inmigración y otros factores, sirvieron para que adquiriera identidad este contrato en atención a la necesidad de vivienda para aquellas personas de escasos recursos. Se daba una casa para el uso, con la obligación para el usuario de pagar una renta.

Luego se agruparon para el goce de una cosa, la prestación de un trabajo o servicio y la de una obra, mediante una remuneración o renta, dando así el alquiler de las tierras para cosechar sus frutos

3.15.1. Características

Las características del contrato de arrendamiento son esenciales para que surja un contrato sin vicio y posteriormente que no sea anulable en un futuro.

a) Consensual

b) Bilateral

c) Oneroso

d) Conmutativo

e) Temporal, aunque puede ser indefinido, pero no perpetuo

f) Produce obligaciones personales

3.15.2. Los elementos del contrato de arrendamiento

a) Elementos personales

- Arrendador: es quien cede el uso y disfrute de la cosa.

- Arrendatario: es quien adquiere ese disfrute o goce.

b) Elementos reales:

Pueden ser objeto de arrendamiento todos los bienes no fungibles; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos personales.

- Precio: que puede ser en dinero o en cualquier otra cosa equivalente. (Ejemplo, un cheque o por medio de depósito bancario).

c) Elementos formales:

- La forma del arrendamiento es libre, salvo disposiciones especiales.

- Debe celebrarse por plazo fijo o determinado, pero existe también por plazo indefinido.

- Puede hacerse en forma escrita u oral.

- Debe inscribirse en el Registro Nacional de la Propiedad, cuando se halla pagado por adelantado por más de un año, o el tiempo exceda de tres años.

Los efectos del contrato de arrendamiento son los siguientes:

a) Derechos y Obligaciones del Arrendante:

- El arrendador se encuentra obligado a la entrega de la cosa en el estado adecuado, por el objeto de su arrendamiento.

Artículo 1897 del Código Civil guatemalteco dice: “ el arrendador esta obligado a entregar la cosa en estado de servir al objeto del arrendamiento. La entrega debe hacerse inmediatamente si no se fija plazo; pero si el arrendatario debe pagar la renta anticipadamente o prestar garantía, mientras no cumpla estas obligaciones, no estará obligado el arrendador a entregar la cosa.”

Artículo 1898 del Código Civil guatemalteco dice: “El arrendador que de buena fe da en arrendamiento cosa ajena, se encuentra libre de responsabilidad alguna si presenta otra de iguales o menores condiciones al arrendatario, a pesar de que no lo acepte.”

Artículo 1899 del Código Civil guatemalteco dice: Si el arrendatario sabia que la cosa era ajena y no se cuidó de asegurarse de la facultad del arrendador para celebrar del contrato, no tendrá derecho a ninguna indemnización por la falta de entrega o la privación de la cosa.”

- Si la cosa es destruida antes de que sea entregada en su totalidad o de forma que quede inútil para el propósito del arrendamiento sin que exista culpa del arrendador, no existirá obligación del arrendatario de indemnizar, pero tendrá que devolver la renta si se hubiere anticipado.

El Artículo 1901 del Código Civil guatemalteco establece que: El arrendador se encuentra obligado a poner en conocimiento del arrendatario en el acto de celebración del contrato, los vicios ocultos de la cosa y las limitaciones y gravámenes que pueden perjudicarlo; al mantenimiento del arrendatario en el goce pacífico de la cosa durante el arrendamiento; a no estorbar de forma alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de que se tengan que realizar reparaciones indispensables y urgentes; a la conservación de la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones que sean necesarias; a defender el uso de la cosa frente a un tercero que pretenda tener o ejercer algún derecho sobre ella y a pagar los impuestos fiscales y municipales que gravitan sobre la cosa.

Cuando el arrendador no haga las reparaciones que sean necesarias para impedir que se destruya o deteriore la cosa, después de ser avisado de la urgencia de que se lleven a cabo, quedara a decisión del arrendatario la rescisión del contrato o solicitar la autorización judicial para hacerlas a su cuenta. El juez, con conocimiento de causa es el encargado de fijar la cantidad máxima que el arrendatario pueda gastar y la parte de los alquileres o de las rentas que tiene que aplicar el pago.

b) Derechos y Obligaciones del Arrendatario:

Artículo 1903 del Código Civil guatemalteco dice: "El arrendatario esta obligado a pagar la renta desde el día que reciba la cosa, en los plazos, forma y lugar convenidos. A falta

de convenio, la renta se pagara vencida, a la presentación del recibo firmado por el arrendador o su representante legal.”

Artículo 1904 del Código Civil dice: “Si el contrato se rescinde o se declara concluido antes de que el plazo sea vencido, o si la cosa se devuelve posteriormente de vencido el contrato, la renta tiene que ser corrida hasta el día en que efectivamente sea devuelta.”

Artículo 1905 del Código Civil establece: “No tiene validez la estipulación de que el arrendatario pague la totalidad de las rentas por la devolución de la cosa antes del vencimiento del plazo;” a menos que el arrendatario ocasionare daño o perjuicio a la cosa arrendada, o por otra causa avisare con determinado tiempo anticipado.

Artículo 1907 del Código Civil dice: “El arrendatario está obligado:

1º. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido, y a falta de convenio, para el que corresponda según su naturaleza y destino;

2º. A responder de todo daño o deterioro que el bien arrendado sufra por su culpa o la de sus familiares, dependientes y subarrendatarios, así como los que causen los animales y cosas que en ella tenga; y

3º. A devolver la cosa, al terminar el arrendamiento, en el estado en que se le entregó, salvo los desperfectos inherentes al uso prudente de ella.

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

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

- Las reparaciones locativas son de cuenta del arrendatario, pero serán de cuenta del arrendador si los deterioros son provenientes de la mala calidad o de defectos de construcción de la cosa arrendada.

- El arrendatario se encuentra obligado a poner en conocimiento al arrendador, de cualquier otro uso extra que se intente contra el inmueble, siendo responsable de los perjuicios que cause su omisión.

El arrendatario cuenta con la facultad de hacerle mejoras a la cosa arrendada, sin alterar la forma de la misma. Las mismas son necesarias, cuando su objeto es impedir que la cosa en arrendamiento se destruya o se deteriore. Además son de utilidad cuando sin ser necesarias ni útiles, sirven para lucimiento o la existencia de una mayor comodidad. Ninguna mejora es abonable al arrendatario, a excepción de la existencia de un convenio escrito en el cual el dueño se haya obligado a hacer efectivo el pago.

A ello, quedan exceptuadas las reparaciones necesarias a las locativas que sean de cuenta del arrendador, las cuales serán abonables y se hacen por el arrendatario después de notificar al primero (arrendador) la necesidad de la reparación.

El arrendador puede autorizar al arrendatario para que invierta en hacer mejoras a la cosa arrendada. También, al arrendatario se le puede autorizar para que de sus propios fondos gaste en mejoras de la cosa, hasta la cantidad que sea estipulada.

El Artículo 1921 del Código Civil guatemalteco regula: “Cuando el arrendatario haya puesto mejoras con consentimiento del dueño, o sin él, para gozar de ellas durante el tiempo del arrendamiento y dejarlas después a beneficio de la finca, sin responsabilidad de éste; si antes de concluirse ese tiempo se interrumpe el arrendamiento por causa o culpa del dueño, desde entonces se hacen abonables las mejoras necesarias o útiles. En este caso, el dueño o el que le suceda en la cosa responderá o bien de todo el valor de ellas si no las hubiere disfrutado todavía el arrendatario, o sólo de una parte proporcional al tiempo que faltaba del contrato si ya hubiese empezado a gozarlas”.

El Artículo menciona que si el arrendatario lleva a cabo mejoras en el tiempo del arrendamiento para dejarlas en beneficio de la finca o propiedad, sin antes de concluir dicho tiempo es interrumpido el arrendamiento por culpa del dueño, entonces se tienen que hacer abonables las mejoras útiles y en dicho caso el dueño responderá de todo el valor de ellas o solamente de la parte proporcional al término que faltaba del contrato.

La tasación de mejoras tiene arreglo en el convenio de las partes y en lo gastado en ponerlas y en conservarlas. Siempre que exista tasación de mejoras que sean abonables al arrendatario, se tiene que incluir en ella y se debe rebajar de su monto, el valor de los daños o de los deterioros.

El Artículo 1925 del Código Civil comenta y regula respecto a las mejoras que sean abonables por haber sido puestas de conformidad a lo convenido legalmente entre el arrendatario y el dueño, tienen que ser pagadas en cantidad, tiempo y forma de conformidad con el convenio. Si falta acuerdo en lo relacionado con el modo de verificación del pago de las mejoras, se tiene que hacer con la cantidad que baste de la renta correspondiente al último año del arrendamiento.

El Artículo 1926 del Código Civil guatemalteco regula: "Cuando en un contrato de arrendamiento se designa por renta una cantidad menos de la que produce la cosa, con el objeto expícito de que la mejore el arrendatario, si este no cumple con poner las mejoras, el arrendador tiene derecho a pedir la rescisión del contrato; la devolución de las cantidades que se rebajaron de la renta, en consideración a las mejoras, los intereses de la suma a que estas cantidades suban y la indemnización de los perjuicios que se le hubieren causado, tiene los mismos derechos el arrendador, cuando de cualquier otro modo se entrega o deja al arrendatario alguna cantidad destinada expresamente para mejoras, si este no cumple con la obligación de mejorar."

El Artículo indica que el contrato de arrendamiento se designa una renta menor a la que produce la cosa, con el objeto de que se realicen mejoras por parte del arrendatario, si el mismo no las cumple, entonces el arrendador cuenta con el derecho de la rescisión del contrato. Cuando el arrendatario aporte una parte más o menos considerable de las mejoras a que estaba obligado, el juez tiene que resolver, de conformidad con las circunstancias, sobre la rescisión del contrato, pero siempre habrá lugar a la devolución de la cantidad que dejaron de utilizarse en mejoras, al pago de sus respectivos intereses y a la indemnización de los daños ocasionados a la cosa.

3.16. Cesión del arrendamiento

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

El Artículo 1929 del Código Civil dice: “Termina también el arrendamiento;

1º. Por convenio expreso,

2º. Por nulidad o rescisión del contrato,

3º. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada y

4º. Por expropiación o evicción de la cosa arrendada.”

El Artículo 1930 del Código Civil guatemalteco regula que: "Puede rescindirse el arrendamiento:

1º. Si el arrendador o el arrendatario faltan al cumplimiento de sus respectivas obligaciones;

2º. Si, tratándose de una finca rustica, el arrendatario abandona las plantaciones existentes al tiempo de celebrar el contrato o no las cultiva con la debida diligencia;

3º. 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 termino convenido;

4º. Por mayoría de edad del menor, rehabilitación del incapaz o vuelta del ausente, en los arrendamientos que hubieren celebrado sus respectivos representantes con plazo mayor de tres años;

5º. Por subarrendar contra prohibición expresa del arrendador;

6º. Por usar el arrendatario la cosa arrendada con fines contrarios a la moral o al orden publico o a la salubridad publica; y

7º. Por muerte del arrendatario, si sus herederos no desean continuar con el arrendamiento."

Las causas mencionadas señalan que puede ser rescindido el contrato de arrendamiento. La cesión en sus modalidades es de simple subrogación o traspaso cuando es un contrato de tracto único.

Consiste en el traspaso mediante el precio del local de negocios, sin existencias y que queda subrogado en los derechos y obligaciones nacidos del contrato de arrendamiento.²⁴

El propietario que cuente con la capacidad legal para contratar, puede dar bienes en arrendamiento, así como también el que mediante ley o pacto tenga dicha facultad en relación a los bienes que administra.

El Artículo 1882 del Código Civil regula: “El marido necesita del consentimiento de su cónyuge para dar en arrendamiento los bienes comunes del patrimonio conyugal por un plazo mayor de tres años o con anticipo de la renta por más de un año.”

Siempre que estos tengan patrimonio establecido el marido deberá contar con la opinión del cónyuge. El copropietario de cosa indivisa no la puede otorgar en arrendamiento, si no existe el previo consentimiento de sus condueños.

²⁴ Soto Álvarez, Clemente. **Contratos civiles y nociones de derecho**. Pág. 24.

El Artículo 1884 del Código Civil dice: "Que no se puede dar en arrendamiento:

1º. Los administradores de bienes ajenos, los bienes que estén a su cargo;

2º. El mandatario, los bienes del mandante, a no ser con el consentimiento expreso de este; y;

3º. Los funcionarios y empleados públicos, los bienes que son objeto de los asuntos en que intervienen por razón de su cargo."

Como se ha requerido anteriormente el plazo del arrendamiento tiene que fijarse mediante convenio de las partes. El arrendatario cuenta con el derecho de renovar el contrato por un nuevo plazo, siempre que se haya cumplido de forma voluntaria con todas las obligaciones que contrajo en beneficio del arrendador.

El Artículo 1887 del Código Civil establece: "Vencido el plazo del arrendamiento, si el arrendatario no devuelve la cosa y el arrendador no la reclama y, en cambio, recibe la renta del periodo siguiente sin hacer reserva alguna, se entenderá prorrogado el contrato en las mismas condiciones, pero por el plazo indeterminado.

La prórroga del contrato por voluntad expresa o tacita de las partes, extingue las fianzas y seguridades que un tercero haya prestado para garantizarlo, salvo que el fiador se obligue expresamente."

El Artículo es claro de formular la reserva para, en un futuro, garantizar el bien. Las clausulas del contrato que sean dudosas en relación a la duración del contrato de arrendamiento, se interpretan a favor del arrendatario que no haya sido moroso al pagar la renta.

Artículo 1890 del Código Civil guatemalteco dice: "El arrendatario podrá subarrendar en todo o en parte de la cosa arrendada si no le ha sido prohibido expresamente, pero no puede ceder el contrato sin expreso consentimiento del arrendador.

El subarriendo parcial o total no menoscaba los derechos ni las obligaciones que respectivamente corresponden al arrendador y al arrendatario, ni altera las garantías constituidas para seguridad del contrato de arrendamiento."

El Artículo 1892 de Código Civil guatemalteco se debe interpretar: "Después de terminado el arrendamiento caducan los subarrendamientos, aunque su plazo no se encuentre vencido, a excepción del derecho del subarrendatario para poder exigir del arrendatario la indemnización respectiva."

El Artículo 1893 del Código Civil indica: "Ninguna de las partes puede mudar la forma de la cosa arrendada sin consentimiento de la otra. La violación de este precepto da derecho al perjudicado para exigir que la cosa se reponga al estado que guardaba

anteriormente, o a que se rescinda el contrato si la modificación fue de tal importancia que la haga desmerecer para el objeto del arrendamiento.”

El Artículo 1894 del Código Civil indica: “Si durante el arrendamiento el arrendador enajena la cosa, el nuevo dueño no podrá negarse a mantener en uso de ella el arrendatario mientras no expire el término del contrato.”

El Artículo 1895 del Código Civil indica: “Si el arrendatario abandonare la cosa arrendada, entonces el contrato se tendrá por resuelto y el arrendador tiene el derecho a que se le entregue judicialmente.”

CAPÍTULO IV

4. Análisis jurídico de diferenciación entre el contrato de renting y contrato de arrendamiento

4.1. Criterios de distinción entre contratos mercantiles y civiles

Estos contratos se afirman y desarrollan en la práctica mucho antes que se les conozca con el nombre de (innominados). Posteriormente reciben por la misma necesidad de servirse de ellos un nombre (nominados). El nombre al principio sólo es utilizado de viva voz sin que tal vez sea el adecuado porque se da entre personas comunes (comerciantes), pero por su importancia y sobre todo por las consecuencias jurídicas que se puedan dar en el mundo de derechos y obligaciones, los estudiosos del derecho mercantil les dan un nombre técnico, el que más se adapte a la naturaleza jurídica del mismo, tomando en cuenta en este momento el estatus de nominados. Valga decir que es un nombre manejado hasta en este momento en la doctrina (libros, tesis, revistas), posteriormente se hace exigible tipificarlo en la ley y en este momento está en la cumbre legal: típicos y nominados.

La obligación mercantil, prestación, entrega o abstención debida por el deudor o exigible por el acreedor cuando constituye acto de comercio. Sin duda para demostrar su carácter práctico, ante los comerciantes, el legislador mercantil establece una teoría

legal de obligaciones mercantiles. Tanto el Código de Comercio Argentino como el Español se remiten, en los primeros preceptos que se dedican a los contratos, a los principios generales relativos a ellos y a las obligaciones establecidas en el derecho civil o en el derecho común, respectivamente.

Según Vásquez Martínez: Obligación significa vínculo jurídico que liga dos o más personas en virtud del cual una de ellas queda sujeta a realizar una prestación a favor de la otra acreedor, para la satisfacción de un interés el cual es digno de protección; y a éste acreedor le compete un correspondiente poder; llamado derecho de crédito para pretender tal prestación. Para el Código Civil toda obligación resultante de un acto de declaración de voluntad consiste en dar, hacer o no hacer alguna cosa. La obligación impone cierto comportamiento o conducta que es aplicable al campo mercantil pues desde un punto de vista jurídico-estructural no puede haber diferencias entre obligaciones civiles y mercantiles. Básicamente la nota diferencial entre éstas radica en que las mercantiles surgen en las relaciones a que da lugar el ejercicio de una empresa. Son el instrumento o vehículo de la circulación de los bienes y de la organización de los elementos de la producción.²⁵

²⁵ Vásquez Martínez, Edmundo, **Instituciones de derecho mercantil**. Pág. 769.

4.2. Caracteres de las obligaciones mercantiles

En la teoría general de las obligaciones mercantiles existen las siguientes peculiaridades; exigibilidad de las obligaciones puras: El cumplimiento inmediato y exigibilidad de las obligaciones puras posee un evidente interés en el tráfico económico debido a que el destino del dinero o la adscripción de los bienes que constituyen el objeto de una explotación económica hace que su incumplimiento provoque mayores perjuicios al acreedor. Debido a ello el Código de Comercio de Guatemala, el Artículo 675 establece que "Son exigibles inmediatamente las obligaciones para cuyo cumplimiento no se hubiere fijado un término en el contrato, salvo que el plazo sea consecuencia de la propia naturaleza de éste". Régimen especial de la mora mercantil: Según el régimen civil o común ordinario, "El deudor de una obligación exigible se constituye en mora por la interpelación del acreedor" (Artículo 1428 del Código Civil). La interpelación del acreedor, constitutiva de la mora, determina en beneficio de éste y en perjuicio del deudor la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados por la morosidad. (Artículo 1433 del Código Civil).

Pero en el derecho mercantil la especialidad de la mora consiste en el hecho, de interés para el acreedor, de que el deudor incurre en ésta en forma automática cuando desatiende las obligaciones que tengan día señalado para su cumplimiento por las partes o la ley, sin necesidad de que el acreedor interpele al deudor. El Artículo 677 de El Código de Comercio de Guatemala establece: que "En las obligaciones y contratos mercantiles se incurre en mora, sin necesidad de requerimiento, desde el día siguiente

a aquel en que vengán o sean exigibles. Se exceptúan de lo dispuesto en este Artículo los títulos de crédito y las obligaciones y contratos en que expresamente se haya pactado lo contrario”.

La diferencia entre la mora civil y la mercantil radica en que ésta se genera por el mero incumplimiento del plazo, mientras que en el régimen civil debe haber interpelación, por lo que la mora mercantil siempre se produce en favor del acreedor, siendo esta otra de sus peculiaridades.

Prescripción de las obligaciones mercantiles: Al igual que en las obligaciones civiles, las acciones para exigir el cumplimiento de las obligaciones mercantiles prescriben por el mero transcurso del tiempo acompañado de la inactividad del acreedor. El concepto, el fundamento y el régimen general propio de la prescripción civil son aplicables a la prescripción de las obligaciones mercantiles. Sin embargo, el Código de Comercio de Guatemala señala expresamente algunas especialidades para la prescripción de obligaciones o acciones mercantiles en los Artículos 626, 627, 628 y 629.

Doctrinalmente se destacan las siguientes especialidades:

a) los plazos de prescripción previstos suelen ser más cortos que los civiles, sin duda por la mayor celeridad exigida por el tráfico económico;

b) cuando en materia de prescripción no existan especialidades previstas en la ley, serán de aplicación supletoria las normas contenidas en el derecho civil, Artículo 694 del Código de Comercio Guatemalteco, también hace referencia a la caducidad del derecho a la acción en el Artículo 623.

c) la prescripción mercantil se interrumpe en perjuicio del deudor por interpelación judicial, por reconocimiento de su obligación, por renovación y por prórroga de pago. prórroga automática del plazo: De conformidad con el Artículo 624 del Código citado, "Si el tenedor debe realizar obligatoriamente algún acto en relación con el título, y el último día del plazo respectivo fuere inhábil, el plazo se considerará prorrogado hasta el día siguiente hábil. Los días inhábiles intermedios se contarán dentro del plazo. En ningún término se contará el día que le sirva como de partida". Los plazos para la ejecución de los actos o contratos mercantiles pueden ser prorrogados, sólo en los casos anteriormente citados, siendo esta otra modalidad de las obligaciones mercantiles, a diferencia de las civiles.

El Código de Comercio de Guatemala dice en el Artículo 674 que "En las obligaciones mercantiles los codeudores serán solidarios, salvo pacto expreso en contrario. Todo fiador de obligación mercantil, aunque no sea comerciante, será solidario con el deudor principal y con los otros fiadores, salvo lo que se estipule en el contrato". Lo anterior obedece a la tendencia del derecho mercantil a restar solemnidad a la adquisición de obligaciones y exigibilidad del cumplimiento de la misma.

4.3. Diferencias del contrato atípico de renting y el contrato de arrendamiento

Regulado en el Código Civil guatemalteco

El contrato atípico de renting

- Es de uso en materia mercantil.
- Es innominado, no está denominado en ley.
- Es utilizado en renta de bienes comunes o productos, maquinaria, mobiliario y equipo, vehículos objeto de renting.
- Es atípico, ya que su uso no es muy común.
- Las partes que intervienen en el contrato de renting son nominados de la siguiente manera; dador y tomador.
- Es de colaboración empresarial y financiera.
- Es de opción ya que puede ser modificado, y aceptado llegando a un acuerdo.
- Puede haber un intermediario.
- Pacta el precio del alquiler el tomador del bien.
- Se realiza por medio de formulario impreso empresarial.
- Se debe asegurar con seguro en causa de algún daño o perjuicio al bien.
- Cumple con requisitos civiles y mercantiles, para nacer a la vida jurídica.
- En renting de mercancía o producto se obtiene la opción a compra.

El contrato de arrendamiento nominado

- Es de uso en materia civil.
- Es nominado, esta normado por ley.
- Es utilizado en bienes de vivienda y locales.
- Es típico ya que es de uso común.
- Las partes que intervienen en el contrato de arrendamiento se les denomina; arrendador, arrendante y un tercero conocido como fiador, denominación que les da el Código Civil.
- Locador e inquilino son las partes que intervienen también dentro de un contrato de arrendamiento, estos denominados así por la ley de inquilinato, ley que regula las obligaciones de ambos contratantes y vela por los derechos del inquilino en contra de algún abuso del locador quien es el que da la cosa en arrendamiento.
- Es de colaboración particular, y privado.
- Puede modificarse por acuerdo voluntario de las partes contratantes.
- Existe un tercero voluntario denominado fiador, por lo regular es solicitado por el arrendador.
- La persona que establece el precio y forma del pago del bien a arrendar es el locador o arrendador.
- Se puede realizar en escritura pública y documento privado.
- Se rige por requisitos formales establecidos en leyes vigentes, para no obtener nulidad alguna del contrato.
- Se puede optar con opción a compra del bien arrendado.

- Puede asegurarse el bien en caso de duda de algún daño o perjuicio.
- Puede auxiliarse de un debido proceso al momento de desacuerdo o violación al derecho del acuerdo de voluntad dentro del contrato establecido.

El contrato de arrendamiento es el de mayor utilización en la sociedad guatemalteca, para vivienda, locales, sin embargo; el contrato de renting, es utilizado también dentro del comercio mercantil, en maquinaria, vehículos, mobiliario y equipo, anteriormente pudimos observar las diferencias que existen entre el contrato de renting y el contrato de arrendamiento.

Cuando se analizan detenidamente los distintos contratos y operaciones publicitados como contratos de renting, se observa que, bajo una misma y exitosa denominación publicitaria, se encuadran contratos que aunque contienen un clausulado diverso (dependiente del objeto del contrato, de su duración del mismo y de las intenciones reales pretendidas por los contratantes), también comparten un contenido de derechos y obligaciones estructuralmente similar, por lo que se puede afirmar que es un contrato socialmente típico.

En todas sus condiciones generales (dada su contratación en masa), a las que se adhieren las partes que pretenden integrar los bienes en su proceso productivo de bienes o servicio, aparece una misma causa: la cesión temporal del uso de un bien y su

servicio de mantenimiento y otros servicios complementarios (seguros y gestión), a cargo del cedente del bien, a cambio de un precio.

La jurisprudencia así lo está entendiendo y, partiendo de la autonomía de la voluntad como fuente creadora de nuevos contratos, ha definido el contrato atípico de renting, configurando progresivamente un régimen jurídico propio, interpretando y fijando los términos y las cláusulas utilizados en las condiciones generales y particulares de dicho contrato y *determinando los intereses en juego a partir de la voluntad declarada por las partes*, en consonancia con la práctica usual del mercado.

La economía adquiere cada vez mayor importancia a la hora de clarificar la naturaleza jurídica de los contratos, aunque no llegue todavía a ser un factor único y decisivo.

En este análisis resultarán útiles los criterios recogidos en la normativa contable. Si no es así, el régimen aplicable será pactado en el contrato, en su defecto el usual del contrato típico y a falta del mismo el propio del contrato de arrendamiento de cosas y de servicios del Código Civil.

El afirmar que el renting es un contrato mercantil nos sugiere que las normas de compraventa aplicables supletoriamente son las de la compraventa mercantil, y ello porque el renting es, en principio, un contrato celebrado entre empresarios para la

posesión temporal de un bien que va a ser objeto de uso empresarial, y debe ser considerado como acto de comercio por analogía.

En este sentido, las normas más adecuadas a la realidad social y que negocian son las normas legales del Código Civil guatemalteco.

Finalmente, las lagunas del contrato no cubiertas, deben ser integradas con las normas de los Artículos 1254 y siguientes del Código Civil guatemalteco, sobre contratos en general, entre los que destaca el Artículo 1255, que, consagrando el principio de autonomía de la voluntad de las partes, siempre que no sea contraria a la ley, la moral o el orden público, eleva a las cláusulas contractuales pactadas en el contrato de renting a principal norma rectora del mismo, derogatoria de cualquier norma dispositiva supletoria que pueda alegarse en su contra.

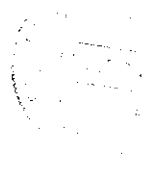


CONCLUSIONES

1. Existen conductas lesivas para los contratantes, el cual se debe al desconocimiento del contrato de renting, y la diferencia del contrato de arrendamiento civil regulado.
2. Se comprobó que el contrato de renting no cumple con todos los requisitos que sustantivamente, establece un contrato de arrendamiento normal civil, no importando que el contrato de renting es de materia mercantil.
3. No existe regulación del contrato de renting, que es utilizado en la negociación empresarial mercantil, cumpliendo siempre con ciertos requisitos del contrato civil en particular.
4. No existe ningún impedimento para que cualquier persona con capacidad lleve a cabo el contrato de renting, con excepción que prevalece la utilización del contrato de arrendamiento civil común.



5. El contrato de renting es utilizado, en el caso de arrendar bienes muebles, y no para bienes inmuebles y a pesar de sus diferenciaciones con el contrato de arrendamiento común, es utilizado como un negocio jurídico contractual.



RECOMENDACIONES

1. El Registro Mercantil debe promover algún tipo de publicidad para que conozcan los empresarios, los contratos innominados, en especial el contrato de renting, para la protección total de los contratantes.
2. Que la Cámara de Comercio de Guatemala, fortalezca e informe a la población del uso del contrato de renting y así elevar el nivel de comercialización y negociación mercantil entre diferentes empresas de prestación de servicios.
3. Es necesario la utilización del contrato de renting para cualquier institución que desee contratarse, en virtud de que es operativo y financiero, y ayudaría económicamente en contrataciones del estado a futuro.
4. Que el Congreso de la República de Guatemala, debe modificar el Código de Comercio de Guatemala en el sentido que pueda regular el contrato de renting, y demás contratos innominados en doctrina que también tienen utilización mercantil.



5. Que las empresas que rentan este tipo de bienes muebles, realicen el contrato de renting en escritura pública y no en formulario para una mayor garantía en contratación y seguro del bien dado en renta.

BIBLIOGRAFÍA

- AGUILAR GUERRA, Vladimir. **El negocio jurídico**. Editorial Servi Prensa S.A. quinta edición año 2006. España.
- ARCE GARGOLLO, Javier. **Contratos mercantiles atípicos**. Editorial Porrúa, S.A. México. Edición 2002.
- BRAVO MELGAR, Sidney Alex. **Contratos modernos atípicos e innominados**. Ediciones legales 2010, 2da. Edición, Madrid España. 2010.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Editorial Heliasta, 14ª.EDICION, País España.
- CAÑELLAS MARTÍNEZ, Anselmo. **Sobre el concepto y régimen jurídico del contrato de renting**. Profesor titular de Derecho Mercantil de la Universidad de las Islas Baleares. España 1996, Editorial jurídica universitaria Española. 7ma. edición.
- CERILLO QUILEZ, Francisco. **Contratos excluidos de la legislación arrenditicia complejos doctrina y legislación**. formulario V, Editor Blanco, imprenta Inglaterra, 1982.
- CONTRERAS ORTIZ, Rubén Alberto. **Obligaciones y negocios jurídicos civiles**. 4ª. Edición ,Sevilla España. año 1992. Editorial poblana. mmx.
- ESPÍN CÁNOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español, tomos III y IV. Obligaciones y contratos** Editorial Revista de Derecho Privado. Año.1989 España.
- GARCÍA PELAYO, Ramón. **Diccionario usual enciclopédico**. Edición 1985. Editorial Sinolé, Francia. 2da.
- GORDILLO, Mario. **Derecho procesal civil guatemalteco**. 5ta. Edición 2009. Editorial, Universitaria.
- <http://raimon.serrahima.com/el-renting-concepto>. Fecha, Guatemala, 18 de septiembre de 2013.
- <https://www.raimon.serrahima.com>, fecha Guatemala, 18 de septiembre de 2013.
- LÓPEZ MAYORGA, Leonel Armando. **Introducción al estudio del derecho II**. , Edición 2003. Editorial Universitaria, Ciudad de Guatemala.
- LÓPEZ MAYORGA, Leonel Armando. **Introducción al estudio del derecho I**. Edición 2004. Editorial Fenix, Ciudad de Guatemala.

MAESTRO DE CASTRO, Julio. **Instituciones y acciones derecho mercantil y bancario**. Tomo I. Editorial ediloja, cía. Ltg. España mayo, 2012.

MOTO SALAZAR. **Derecho intermedio**. Francia, Editorial lietes, edición limitada 20, imprenta universitaria, año 1989.

OREAMUNO, Yolanda. **Síntesis departamento de investigación y publicaciones**. 1ra edición, San José, 2011. Publicación 012- 066.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Editorial Heliasta, S.R.L. 1979. Varios tomos. Madrid, España.

PAIZ XULÁ, Carlos. **Sociología**. Editorial estudiantil Fenix, Guatemala, 2007.

PEREIRA OROZCO, Alberto. **Introducción al estudio del derecho II**. Editorial nacional, Ciudad de Guatemala. Año 1999.

PINEDA SANDOVAL, Melvin. **Derecho mercantil**. tercera edición. Editorial Nacional, Guatemala, año 1994.

PUIG PEÑA. **Compendio de derecho español, Tomo III**. Editorial Aranzadi, Edición 1972. España.

SOTO ALVAREZ, Clemente. **Contratos civiles y nociones de derecho**. Editorial Limsa, 1982, 1ra. Edición, Ciudad.

VALVERDE, Betti. **Derecho interno. Tomo I**. Editorial totic, Mexico, edición 1999.

VASQUEZ MARTINEZ, Edmundo. **Instituciones de derecho mercantil**. séptima edición, Serviprensa Centroamericana, 1978. Ciudad.

VILLEGAS LARA, René Arturo. **Derecho mercantil guatemalteco Tomos I y III**. Editorial Universitaria. Guatemala, Sexta Edición 2004.

Legislación:

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

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

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

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