

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



LA TÁCITA RECONDUCCIÓN COMO AFECTACIÓN DIRECTA AL DERECHO DE PROPIEDAD

ERICK EDUARDO GOMEZ LÓPEZ

abul

GUATEMALA, MARZO DE 2018

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

**LA TÁCITA RECONDUCCIÓN COMO AFECTACIÓN DIRECTA AL DERECHO DE
PROPIEDAD**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva
de la
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
de la
Universidad de San Carlos de Guatemala
Por

ERICK EDUARDO GOMEZ LÓPEZ

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

abril
Guatemala, ~~marzo~~ de 2018

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

DECANO: Lic. Gustavo Bonilla

VOCAL I: Lic. Luis Rodolfo Polanco Gil

VOCAL II: Licda. Rosario Gil Pérez

VOCAL III: Lic. Juan José Bolaños Mejía

VOCAL IV: Br. Jhonathan José Mayorga Urrutia

VOCAL V: Br. Freddy Noé Orellana Orellana

SECRETARIO: Lic. Fernando Antonio Chacón Urizar

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Lic. Jaime Amílcar González Dávila

Vocal: Lic. Rubén Flores Monroy

Secretario: Lic. Obdulio Rosales Dávila

Segunda Fase:

Presidente: Lic. Ronald Daniel Ortiz Orantes

Vocal: Lic. Héctor David España Pinnetta

Secretario: Lic. Rolando Alberto Morales

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



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala, 27 de febrero de 2015.

Atentamente pase al (a) Profesional, SILVIA ANNABELLA DOMINGUEZ HIGUEROS, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante ERICK EDUARDO GOMEZ LÓPEZ, con carné 9219108, intitulado LA TÁCITA RECONDUCCIÓN COMO AFECTACIÓN DIRECTA AL DERECHO DE PROPIEDAD.

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

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

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

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



Fecha de recepción 30 / 11 / 2015 f)

[Signature]
Silvia Annabella Dominguez Higueros
 ASESORA Y NOTARIA
 Asesor(a)



Licda. Silvia Annabella Domínguez Higueros

Abogada y Notaria

Colegiada: 9036

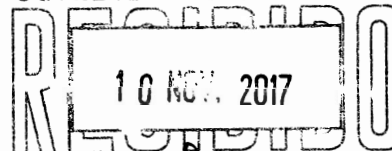
7a Av., 20-36 zona 1 tercer nivel of 37 ciudad capital

Teléfono 4215-8030



Guatemala, 06 de noviembre de 2017

JURIDICAS Y SOCIALES



UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS

Hora: _____

Firma: _____

Lic. Roberto Fredy Orellana Martínez
Jefe de la Unidad de de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Lic. Orellana Martínez

De acuerdo al nombramiento de fecha veintisiete de febrero de dos mil quince, he procedido a asesorar la tesis titulada “**LA TÀCITA RECONDUCCIÓN COMO AFECTACIÓN DIRECTA AL DERECHO DE PROPIEDAD**”, del Bachiller Erick Eduardo Gomez López, motivo por el cual, emito el siguiente:

DICTAMEN:

- a. Con respecto al contenido científico de la tesis, se puede verificar que las técnicas y métodos utilizados son congruentes con respecto al contenido técnico; además, considero que está presente en la redacción al utilizar un lenguaje jurídico acorde a un trabajo de esa índole.
- b. En la investigación, se utilizó el método científico, evidente en los procedimientos desarrollados para comprobar la hipótesis planteada. A su vez, se empleó el método dialéctico para hallar un razonamiento lógico, justo y razonado que fundamentara el tema objeto de estudio, interrelacionado y concatenando los diversos hechos investigados, para así poder llegar a la verdad real.
- c. La investigación contiene suficientes referencias bibliográficas que resguardan los derechos de autor de los elementos que sirvieron de base para sustentar el tema tratado, y por ende el desarrollo del mismo.
- d. Se han desarrollado adecuadamente cada uno de los capítulos, en ellos se fundamenta la comprobación de la hipótesis, lo cual genera una contribución científica al sistema formativo guatemalteco.
- e. En la conclusión discursiva la misma es acorde a la investigación realizada y se considera de importante conocimiento para las partes involucradas en el estudio, con el propósito de dar una solución a la problemática abordada con relación a la vulneración del derecho de propiedad al afectar la tacita reconducción un derecho real por excelencia como lo es el derecho de propiedad, regulado en los Artículos 39 al 41 de la Constitución Política de la República de Guatemala.



- f. Declaro que no soy pariente del estudiante, dentro de los grados de la ley, por lo que mi opinión es plenamente imparcial y objetiva.

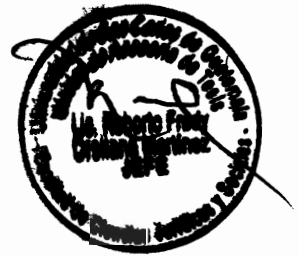
En base a lo anteriormente considerado y habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en el Artículo 31 del Normativo para Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, procedo a emitir **DICTAMEN FAVORABLE** al Bachiller **ERICK EDUARDO GOMEZ LÓPEZ**, para que prosiga con los trámites necesarios para su graduación. Sin otro particular, me suscribo de usted, atentamente,

SILVIA ANNABELLA DOMÍNGUEZ HIGUEROS
ABOGADA Y NOTARIA
ASESORA, COLEGIADO NO. 9036
MÓVIL: 4215-8030

Silvia Annabella Domínguez Higueros
ABOGADA Y NOTARIA



USAC
TRICENTENARIA
 Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 27 de febrero de 2018.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante ERICK EDUARDO GOMEZ LÓPEZ, titulado LA TÁCITA RECONDUCCIÓN COMO AFECTACIÓN DIRECTA AL DERECHO DE PROPIEDAD. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

RFOM/cpchp.

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
 UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
 SECRETARIO
 GUATEMALA, C. A.

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
 UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
 DECANO
 GUATEMALA, C. A.





DEDICATORIA

- A DIOS:** Que ha sido mi fuerza y mi fortaleza, mi motivación y razón de ser, sin su misericordia no sería lo que soy hoy.
- A MI MADRE:** María Elena López Márquez por darme la vida y todo ese amor inconmensurable que jamás te sabré pagar.
- A MI PADRE:** Por mostrarme el valor de la vida y los esfuerzos que hay que hacer para alcanzar las metas, que en paz descanses padre mío.
- A MIS HERMANOS:** Rosa Elizabeth y Celso, como una muestra de que los sueños si se pueden realizar.
- A MIS AMIGOS:** Los licenciados Walter Aroldo del Cid y Álvaro Abilio Morales Burrión, por todo ese apoyo brindado, muchas gracias.
- A:** A la Universidad de San Carlos de Guatemala por abrirme las puertas, acogerme en sus instalaciones y brindarme la oportunidad de recibir educación superior.
- A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala por enseñarme que el derecho es más que una ciencia.



PRESENTACIÓN

La tácita reconducción conculca al derecho de propiedad privada, toda vez que esta figura prorroga automáticamente el contrato de arrendamiento cuando al concluir el plazo el arrendador no reclama la devolución del bien arrendado y en cambio recibe la renta del periodo vigente sin hacer reserva alguna y la legislación civil prorroga dicho contrato bajo las mismas condiciones del convenio original pero por plazo indefinido.

El estudio está enfocado en la rama del derecho privado, los sujetos de análisis lo fueron los Juzgado de Paz del Ramo Civil y los Juzgados de Primera Instancia Del Ramo Civil, el ámbito geográfico donde se realizó la investigación fue en el municipio y departamento de Guatemala, el periodo histórico que abarco fue del 2013 al 2014 y el objeto fue proponer una reforma al Congreso de la República para que la tácita reconducción únicamente se dé por una cantidad determinada de años y sin nueva prórroga.

En la ejecución de la investigación se utilizó el método científico, ya que se manejó la lógica para considerar la realidad, la cual me permitirá obtener en forma ordenada y sistemática, verdades objetivamente validas acerca del derecho de propiedad. El aporte académico de este trabajo es que se pudo determinar que en estos casos no se le da oportunidad al propietario del inmueble para que se oponga a dicha continuidad contractual, haciendo esto necesario una reforma al Artículo 1887 del Código Civil para que se regule un incidente de oposición de prórroga al contrato de arrendamiento en estos casos y así se proteja el derecho constitucional de la propiedad privada.



HIPÓTESIS

El problema que se investigó consiste en que la tácita reconducción afecta directamente el derecho de propiedad privada, toda vez que la misma consiste en la prórroga automática, del contrato de arrendamiento, cuando al concluir el plazo por el que fue celebrado, el arrendador no reclama la devolución del bien arrendado, en cambio recibe la renta del periodo vigente sin hacer reserva alguna, en lo cual la legislación civil otorga un efecto especial al tener por prorrogado dicho contrato bajo las mismas condiciones del convenio original, pero por plazo indefinido.

Por lo que fue importante hacer un análisis jurídico amplio del derecho sustantivo civil; toda vez que es la rama principal del derecho en la cual se basó esta investigación, extendiéndose a otras ramas del derecho como el adjetivo procesal civil, la Constitución Política de la República de Guatemala, ordenamientos jurídicos internacionales que regulan el derecho de propiedad privada y la tácita reconducción, para tener una visión amplia del derecho de propiedad, dando como consecuencia la necesidad de realizar una reforma al Código Civil de Guatemala.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

A través del presente trabajo se logró comprobar la hipótesis planteada ya que con este estudio se determinó que debe existir un derecho de oposición para la continuación del arrendamiento y que la misma debe ser manifestada por el arrendador después del vencimiento del contrato, por lo que debería existir un plazo prudente que debería ser legislado, de ahí la razón de este trabajo de tesis que propone reformar el Artículo 1887 del Código Civil de Guatemala, y regular un plazo para que el arrendante pueda oponerse a la continuación del contrato a través de un incidente que conozca ya sea un juez de paz civil o uno de primera instancia. La hipótesis se comprobó utilizando el método científico ya que a través del mismo se manejó la lógica para considerar la realidad, la cual me permitirá obtener en forma ordenada y sistemática, la verdad objetiva que se planteo en la hipótesis.



ÍNDICE

Pág.

Introducción.....	i
-------------------	---

CAPÍTULO I

1. La propiedad privada.....	1
1.1. Antecedentes históricos.....	2
1.2. El concepto de propiedad.....	12
1.3. Características del derecho de propiedad.....	14
1.4. Elementos.....	17
1.5. Naturaleza jurídica.....	17
1.6. La función.....	19

CAPÍTULO II

2. El contrato de arrendamiento.....	23
2.1. Antecedentes.....	23
2.2. Del concepto y definición.....	28
2.3. Clasificación.....	31
2.4. Características del contrato de arrendamiento y su forma de contratar.....	32
2.5. Elementos.....	36
2.6. Del plazo.....	37
2.7. Extinción.....	38
2.8. Legislación guatemalteca relativa al contrato de arrendamiento.....	39

CAPÍTULO III

3. El pago por consignación.....	43
3.1. Formas de pago.....	45

3.2. Pago por consignación.....	49
3.3. Naturaleza jurídica.....	52
3.4. Procedencia.....	53
3.5. Características.....	56
3.6. La función.....	57

CAPÍTULO IV

4. La tácita reconducción como afectación directa al derecho de propiedad.....	61
4.1. Del fenómeno planteado en la investigación referente a la tácita reconducción y la propiedad privada.....	64
4.2. El contrato de arrendamiento en Guatemala.....	66
4.3. El consentimiento contractual en el contrato de arrendamiento.....	72
4.4. La tácita reconducción en los arrendamientos.....	76
4.5. Del análisis del trabajo y la propuesta de solución al fenómeno.....	77
CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	83
BIBLIOGRAFÍA.....	85

INTRODUCCIÓN

En Guatemala, de acuerdo a la Constitución Política de la República, se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. El fenómeno de la efigie de la tácita reconducción afecta directamente el derecho de propiedad privada, toda vez que la misma consiste en la prórroga automática del contrato de arrendamiento, cuando al concluir el plazo por el que fue celebrado, el arrendador no reclama la devolución del bien arrendado, en cambio recibe la renta del periodo vigente sin hacer reserva alguna, en lo cual la legislación civil otorga un efecto especial al tener por prorrogado dicho contrato bajo las mismas condiciones del convenio original, pero por plazo indefinido, violentando así el derecho constitucional de propiedad privada.

El objetivo de esta investigación fue determinar de manera amplia y global los resultados y consecuencias que se pretendían encontrar y proponer, como lo puede ser la necesidad de plantear una reforma a través del Congreso de la República, para que este poder del Estado realice una reforma al Artículo 1887 del Código Civil y así la tácita reconducción únicamente se dé por una cantidad determinada de años, y sin existir la posibilidad de nueva prórroga. Para comprobar la hipótesis que he planteado en mi investigación se utilizó las técnicas de la entrevista y encuestas mismas que sirvieron para refutar mi hipótesis y bien para demostrar si su enunciado fue razonable.

En la ejecución de esta investigación se puso en práctica el recurso metodológico del método inductivo, el cual permitió partir de proposiciones generales para alcanzar proposiciones particulares. Además dicho recurso metodológico hace uso del método



de análisis, de los elementos que se investigaron y examinaron, para posteriormente sintetizar y obtener un nuevo punto de vista. El estudio se divide en cuatro capítulos: el capítulo I, hace relación al tema de la propiedad privada, sus antecedentes históricos, su concepto, sus características, sus elementos, su naturaleza jurídica y su función; el capítulo II, aborda la temática del contrato de arrendamiento, acá se tratan temas como sus accedentes, su concepto y definición, su clasificación, sus características, sus elementos, su plazo y su modo de extinción; el capítulo III, aborda el tema del pago por consignación, se tratan temas como las formas de pago, su naturaleza, su procedencia, sus características y su función; el capítulo IV, aborda el tema central de la investigación que se refiere a la tácita reconducción como afectación directa al derecho de propiedad, en él se escribe acerca del fenómeno planteado en la investigación referente a la tácita reconducción y la propiedad privada, se habla nuevamente del contrato de arrendamiento en Guatemala, del consentimiento contractual en el contrato de arrendamiento, de la tácita reconducción en los arrendamientos y se hace un análisis del trabajo y la propuesta de solución al fenómeno.

Se considera que existe la necesidad de que haya una audiencia de oposición para la continuación del arriendo y que la misma debe ser manifestada por el arrendante después del vencimiento del contrato, debiendo por consiguiente existir un término prudente que debería ser legislado, de ahí la razón de este trabajo de tesis que propone reformar el Artículo 1887 del Código Civil de Guatemala, y regular un término para que el arrendante puede oponerse a la continuación del contrato a través de un incidente que conozca ya sea un juez de paz civil o uno de primera instancia.



CAPÍTULO I

1. La propiedad privada

La propiedad es la facultad o el derecho de poseer algo. La noción se usa para nombrar a lo que resulta objeto de dominio dentro de los límites de la ley (como una casa) y a aquello que es un atributo o una cualidad personal (el talento, la belleza).

“La propiedad es el derecho real por excelencia, que otorga un poder amplio e inmediato de goce, disposición y persecución.”¹ Es el derecho por el que una cosa pertenece a una persona y está sujeta a esta de modo al menos virtualmente universal.

“Algo privado, por su parte, es lo particular y personal de cada individuo y que, por lo tanto, no pertenece a la propiedad estatal o pública.”²

Siguiendo la línea del autor, lo privado hace alusión a lo que es exclusivo de determinada persona, sea de naturaleza mueble o inmueble.

“En el ámbito del derecho el concepto de propiedad privada hace referencia al poder jurídico completo de una persona sobre una cosa.”³

¹ Hernández y Hernández, Felipe. **El procedimiento de alineación municipal vulnera el derecho de propiedad privada.** Pág. 27.

² Ochoa, Oscar. **Bienes y derechos reales.** Pág. 88.

³ *Ibíd.* Pág. 89.

Se le conoce a la propiedad privada como un derecho real por excelencia, por ende, a criterio del autor, es pertinente establecer los parámetros principales respecto a estos. Oscar Ochoa, establece: “Los derechos reales son aquellos que, creando una relación inmediata y directa entre una cosa y la persona bajo el poder de quien ella se encuentra sometida, son por eso mismo susceptible de ser ejercidos no solamente contra tal persona determinada, sino frente y contra todos”.⁴

Para ampliar lo establecido por el autor, se puede mencionar que el derecho real es el vínculo jurídico que existe entre persona y cosa.

De lo anterior se puede inferir que se entiende por derecho real, aquel poder jurídico que tiene una persona de disponer de algún bien ya sea de naturaleza mueble o inmueble, además que le concede a esta persona aquel justo título, y por consecuencia se le considera a éste como el propietario del bien, por lo que se tiene el poder disponer de manera directa o indirecta e inmediata sobre la cosa, es decir, éste es oponible frente a terceros.

1.1. Antecedentes históricos

“Durante mucho tiempo se ha tenido la idea de que la propiedad ha iniciado dentro de la época romana, dado que esta se conocía como una plena pertenencia de las cosas y se sigue entendiendo del mismo modo en la actualidad pero se le agrega que la propiedad no es tan solo un derecho, sino que también se le es considerado una

⁴ **Ibíd.** Pág. 90.

posición compleja en la cual dentro de esta existen deberes y obligaciones al propietario de dicha propiedad.”⁵

Antiguamente el derecho de propiedad era considerado como un derecho esencialmente personalista, con caracteres de absolutividad, exclusividad y perpetuidad, originante de un poder absoluto sobre la cosa. Este criterio fue paulatinamente perdiendo su inflexibilidad, al establecer la ley diversas limitaciones a su ejercicio.

“Modernamente ha surgido una tendencia a considerar el derecho de propiedad en función social. Manteniendo los códigos, más o menos, el criterio antiguo, han sido principios constitucionales los que han hecho énfasis en el nuevo principio. Aunque no exactamente precisada, puede considerarse la función social como el propósito legislativo de que el derecho de propiedad sea reconocido y ejercido en razón de no dañar y si de beneficiar a la sociedad.”⁶

En virtud de lo planteado por el autor, se puede expresar que lo anterior es en especial relevante en cuanto a la propiedad de los bienes inmuebles.

Diversos juristas concuerdan en su mayoría en que los antecedentes de la propiedad se desarrollaron dentro de cuatro épocas importantes y estas son: a) Época Romana, b) Edad Media, c) Edad Moderna, y d) Época Actual. Antes de iniciar con el desarrollo de

⁵ Urbano García, José María. **Instituciones del derecho privado**. Pág. 198.

⁶ Hernández y Hernández, Felipe. **Op. Cit.** Pág. 28.

estas, debido a la investigación realizada se ha llegado a la conclusión de que la época en donde se muestran indicios sobre la propiedad, se le denomina época primitiva.

“Es lógico suponer que en un primer momento, coincidente con el alborear la propiedad, apenas si se concibe esta, pues el nomadismo de los pueblos primitivos es incompatible con un estado jurídico de propiedad, sobre todo inmobiliaria. Para que pueda entreverse siquiera una situación de propiedad inmobiliaria individual, más o menos exacta, es preciso llegar al momento histórico en que la Humanidad se va asentando poco a poco en los territorios conocidos, abandonando el sistema de caza y pastoreo por el mas progresivo del cultivo de tierras.”⁷

Siempre se ha discutido el régimen de la propiedad en las sociedades primitivas. Durante mucho tiempo fue aceptada la tesis de un origen colectivista de la propiedad (manifestación de un comunismo primitivo); no obstante, dada la existencia de comunidades nómadas la afirmación anterior (por lo menos en lo que se refiere a la propiedad de la tierra) ha de cuestionarse. Por ello viene a aceptarse la hipótesis de la coexistencia de regímenes diversos diferenciándose entre diferentes culturas, tipo de organización matriarcal o patriarcal, etc. En muchas ocasiones, la visión histórica responde a planteamientos y conceptos actuales que intentan verter sobre el pasado las ideas propias.”⁸

⁷ Peña Puig, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Pág. 59.

⁸ Urbano García, José María. **Op. Cit.** Pág. 198.

Al analizar lo anterior, se entiende que dentro de esta época se empieza a especular sobre la propiedad, en sus inicios el hombre fue nómada y a razón de esta condición se le privó el derecho de poder obtener el conocimiento de la propiedad inmobiliaria, puesto que se supone que el hombre poseía el dominio total de las cosas muebles en esa época, debido a que éste era el dueño de sus pertenencias.

Con el pasar del tiempo el hombre se convierte en un ser sedentario, esto origina la propiedad sobre la tierra que ocupaban y de esta manera también nace el llamado pastoreo o el cultivo de las tierras por ellos mismos. Por lo que las personas ya poseían la propiedad de todos los bienes que obtenían mediante el cultivo.

a. Época Romana

“En el derecho romano construye el dominio como un derecho individualista que confiere un poder unitario y absoluto.”⁹

En virtud de lo planteado por el autor, el derecho romano propone la teoría de que el dominio es un derecho inherente a la persona individual, y en virtud de ello es constitutivo de un poder unitario y absoluto.

“En un primer momento de la historia de Roma, solo se conoció una pequeña propiedad privada, reducida al área del Derecho familiar, concentrada materialmente en un lindero territorial corto (huerto familiar) y circunscrita a las cosas muebles (esclavos y ganado).

⁹ Cánovas Espín, Diego. **Manual de derecho civil español**. Pág. 72.

El resto de la tierra seguía la estructuración colectivista de la época más antigua y podía ser, por ende, utilizada por todos.¹⁰

“Se parte de la idea que el derecho romano es el fundamento de todas las instituciones del derecho, por lo que se puede analizar que en esta época la propiedad adquiere un carácter de tipo individual, debido a que el derecho romano no permitía que el titular de la propiedad sobre una cosa romana no fuera un ciudadano romano.”¹¹ Por consiguiente dentro de esta época se conocían dos tipos de propiedad y estas son: La propiedad quiritaria, que esta es la propiedad que en su época era la que se encontraba regulada por el derecho civil.

Este tipo de propiedad solo podía ser ejercida y poseer el título de la misma por aquella persona que poseía la condición de ciudadano romano y recaía sobre aquellas cosas que habían sido clasificadas como romanas (se entiende por cosas romanas, tierras situadas adquiridas en el suelo de Roma), y haberla adquirido de algún cierto modo romano como la: “mancipatio” y el “iure cessio”, los cuales eran procedimientos especiales que estaban previstos dentro de la regulación Civil. (entiéndase del mancipatio, que era un rito de transmisión del dominio efectuado ante un representante del Estado y 5 testigos o bien a través de la in iure cesio, que era un juicio de reivindicación simulado en el cual el transmitente se allanaba a la demanda presentada por su contra.)

¹⁰ Peña Puig, Federico. *Op. Cit.* Pág. 61.

¹¹ *Ibíd.* Pág. 62.

Aunado a lo referido por el autor, los romanos carecieron en las etapas iniciales de su historia jurídica de la palabra adecuada para expresar la idea abstracta del derecho de propiedad.

Por otro lado se conoce a la propiedad bonitaria, este tipo de propiedad es una especie de propiedad formal ya que era reconocida por el pretor, debido a que la misma se le era reconocida a los extranjeros o peregrinos, también conocida como propiedad de segundo grado, debido a que la misma solamente se podía adquirir mediante la tradición y recaía sobre determinadas cosas o bienes.

b. Edad Media

“En la Edad Media, merced al régimen feudal, se producía un desmembramiento de la propiedad territorial entre el señor y el vasallo. Aunque aquel continuaba siendo propietario, la perpetuidad del derecho de disfrute otorgado al vasallo hizo que se le llegase a considerar también como propietario, y para distinguir los derechos de ambos se llamo dominio directo a la propiedad del señor y dominio útil a la del vasallo.”¹²

Dentro de esta época sobresale el sistema político del feudalismo, el cual es un sistema de gobierno donde se organizaban de forma social, política y económica por lo que el mismo consistía en la organización de la propiedad, la cual se les era concedidos a los señores feudales, por lo que el cultivo de las tierras se realizaban por medio de los siervos también conocidos como vasallos.

¹² Cánovas Espín, Diego. *Op. Cit.* Pág. 72.

“Debido al feudalismo se produce una confusión, donde se llegó a cuestionar si al vasallo o siervo también se le consideraba propietario de la tierra, porque aunque el señor feudal seguía siendo el propietario, la perpetuidad del derecho que gozaba el vasallo hizo que a este también se le considerara como propietario, por lo mismo se procedió a distinguir los derechos de ambas partes, por lo que a la propiedad del señor feudal se le llamo “dominio directo” y a la del vasallo se le llamó “dominio útil”.¹³

Vale la pena mencionar que una de las características importantes de la propiedad durante la edad media, versa cuando la misma recae sobre bienes inmuebles, debido a que la misma solamente podría ser transmitida a personas que se encuentran ligadas por vínculos familiares de parentesco, y se hacía de forma expresa la prohibición de la transmisión de la propiedad a personas que no pertenecían al círculo familiar.

“Debido a lo anterior es que se da lugar al nacimiento de varias instituciones, que hoy en día ya están superadas, como los mayorazgos, las capellanías o los patronatos.”¹⁴

c. Edad Moderna

“El problema social que quedaba pendiente lo resolvió, como decimos, la Revolución Francesa, dando el golpe de gracia a los últimos restos de la propiedad feudal, que tan intensamente se había defendido hasta los últimos momentos. Eliminadas las partículas de soberanía de que la propiedad gozó en los últimos tiempos, se fueron incorporando

¹³ **Ibid.** Pág. 73.

¹⁴ Zabala Collier, Estuardo Jose. **La propiedad privada, el desarrollo sostenible y los derechos humanos.** Pág. 16.

a la nación las propiedades mayestáticas, quedando despojadas de poder, pero –sin embargo– más conformes con su destino.”¹⁵

“En la edad moderna se vuelve al sentido unitario de la propiedad, con la abolición del feudalismo y consiguiente liberación a favor del dominio útil de los derechos de dominio directo; el señor pierde sus derechos sobre la tierra, que pasa a la propiedad exclusiva del terrateniente”.¹⁶

En esta época se dió a lugar a la desmembración del feudalismo, pero la solución a este problema político fue resuelto por la monarquía, el cual ayudó a centralizar la autoridad en manos de los soberanos y dando un golpe a las autonomías feudales existentes. La llegada de la revolución francesa en el año de 1789, se obtuvo como consecuencia la separación de forma definitiva el dominio directo del llamado dominio útil. También se obtuvo mediante la revolución, el rechazo de manera ideológica del régimen que se obtuvieron durante la época feudal.

Gracias a esta no se logró determinar una configuración socializadora sobre el derecho de propiedad, sino que se logró el nacimiento de un tipo de propiedad que es esencialmente individual y absoluta la cual es la que se encuentra regulada en el Código Civil Francés y es la que poseen la mayoría de los Códigos Civiles del Siglo XIX.

¹⁵ Peña Puig, Federico. **Op. Cit** Pág. 65.

¹⁶ Cánovas Espín, Diego. **Op. Cit** Pág. 72.

Observándolo desde otro ángulo, la revolución francesa ocasiona la ruptura entre la propiedad y los señoríos feudales por lo que trae como consecuencia suprimir las restricciones a su tráfico jurídico con la desaparición de las instituciones de los mayorazgos, fideicomisos y patronatos.

d. Época Actual

“Dentro de esta época se caracteriza el derecho de propiedad fundamentalmente por el sentido social que se le asigna, que se traduce en una serie de limitaciones en el uso de sus facultades dominicales y por la importancia adquirida por la propiedad mobiliaria, que anteriormente apenas si podía compararse en su valoración con la inmobiliaria.”¹⁷

Por la diversidad de ideas que posee cada autor, a esta época también se le conoce como la propiedad privada desde el Siglo XX, en consecuencia de ello, el concepto de propiedad ya no puede seguir prevaleciendo el reino de la voluntad del propietario en forma absoluta, sino que ha de sustentar, en una primera y decisiva transformación, un interés del propietario merecedor de tutela por la sociedad (y a esta formulación va ligada la obra de uno de los juristas más grandes de todos los tiempos, el alemán Ihering); en una segunda transformación lleva a formular la teoría del abuso del derecho, según la cual se produce tal abuso cuando la propiedad no es ejercitada de acuerdo con su finalidad moral, impidiendo el arbitrio caprichoso de su titular; y finalmente, desemboca en el concepto de función social, según el cual la propiedad no sólo comporta facultades como derecho subjetivo, sino que a éste se añaden, aun sin

¹⁷ Peña Puig, Federico. **Op. Cit.** Pág. 73.

desvirtuar el núcleo de utilidad individual, deberes sociales: se tiene un poder propio del interés del titular, pero al mismo tiempo, el ejercicio del derecho ha de ser encaminado a la satisfacción de intereses de la colectividad.

“Durante la época actual, se llega a caracterizar al derecho de la propiedad desde dos ámbitos diferentes: el primero por la restricción del carácter absoluto de las facultades del propietario de modo que su libertad de ejercicio estará supeditado a los intereses sociales generales o colectivos de cada momento y el otro ámbito se da por la diversificación de la propiedad en diversas clases donde cada una de estas posee su normativa propia que da lugar a las llamadas propiedades especiales.”¹⁸

Se entiende que dentro de la época actual, el concepto de propiedad ya no puede ser admitido como aquel concepto que se dió durante la época primitiva o la misma época romana, que se tenía la idea de que el derecho de propiedad era un derecho absoluto; hoy en día este concepto ya no puede seguir, debido a que el mismo se establece una manera de poder sustentar el interés del propietario para que de esta forma él decida adquirir una propiedad. También se pretende que en la actualidad no se materialice la teoría del abuso del derecho, la cual consiste en que la propiedad no sea ejercitada de acuerdo con la finalidad moral que esta posee.

Como punto importante en la actualidad, aparece orientado el concepto de la propiedad hacia la función social de la misma, la cual esta establece que la propiedad es adquirida

¹⁸ Zabala Collier, Estuardo Jose. **Op. Cit.** Pág. 17.

conforme a ciertos deberes sociales, por consiguiente el propietario de la misma deberá de encaminarse a la satisfacción de esta función social, que se refiere a la satisfacción de los intereses colectivos.

1.2. El concepto de propiedad

La propiedad es el derecho real por excelencia e implica un poder directo e inmediato sobre las cosas. Es oponible frente a los demás derecho reales, siendo estos los derechos sobre cosa ajena, constituidos sobre la base de una de las facultades que, perteneciendo en principio al dominio, se separa de él en un momento dado.

“La importancia de la propiedad se reconoce en los propios textos constitucionales, que suelen consagrar como fundamental el derecho a la propiedad privada lo cual no impide que, en ocasiones, se subordine la riqueza del país en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad al interés general.”¹⁹

Considerando todos los elementos señalados, y conforme la doctrina vigente, se puede inferir que los rasgos que caracterizan la propiedad la presentan como unitaria y unívoca, lo que no impide contemplarla como contrapuesta a la posibilidad de adjudicarle usos y contenidos plurales y distintos.

¹⁹ Polanco Ordoñez, Mirna Yesenia. **La adecuada valoración de bienes inmuebles para la indemnización en la expropiación de la propiedad.** Pág. 35.

Por otra parte, los propios textos constitucionales introducen el concepto de función social como paliativo o criterio moralizador y rector del uso y disfrute de la propiedad. No debe olvidarse que en cuanto derecho fundamental, vincula a todos los poderes públicos, siendo necesario respetar en todo caso su contenido esencial, lo cual no está reñido con la posibilidad de que sean susceptibles de expropiación forzosa bienes o derechos concretos, aun cuando nadie podrá ser privado de su propiedad sino por autoridad competente y causa justificada de utilidad pública, previa la indemnización que corresponda. El objeto de la propiedad son las cosas materiales susceptibles de posesión y, en determinados supuestos, ciertos bienes inmateriales.

“La propiedad es un derecho real por excelencia del que se desprenden los demás derechos reales y sobre el que ha girado todo el desarrollo del derecho sobre las cosas.”²⁰

Siguiendo la línea del autor, se entiende que la propiedad constituye un derecho real, y este es el vínculo jurídico que existe entre una persona y una cosa.

“Es el vínculo jurídico por el cual una persona tiene la facultad exclusiva de obtener la generalidad de los servicios sobre una cosa a excepción de aquellos prohibidos o limitados por la ley o la concurrencia de los derechos de otro.”²¹

²⁰ Cervantes y Arce, José. **De los bienes**. Pág. 65.

²¹ Peña Puig Federico. **Op. Cit.** Pág. 52.

“La propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto, siempre que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos.”²²

En cuanto a la legislación guatemalteca, la propiedad es definida por el Código Civil guatemalteco: Artículo 464. La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.

Se puede establecer que en las definiciones anteriores, tienen un denominador en común, y éste es que la propiedad es un derecho real de goce, por lo cual es pertinente pronunciarse al respecto y establecer una definición personal: La propiedad es aquel Derecho real por excelencia, de goce y disposición por el que una persona goza y disfruta de un bien sea mueble o inmueble, por lo que esta le otorga ciertas facultades necesarias para disponer forma absoluta, pero siempre y cuando el propietario se apegue a los límites y obligaciones que establece la ley.

1.3. Características del derecho de propiedad

Los elementos caracterizadores de la propiedad son la facultad de exclusión, la indeterminación de medio para gozar de la cosa posibilidades de acción protegidas en el orden jurídico y la autonomía frente al Estado.

²² Cánovas Espín, Diego. **Op. Cit.** Pág. 71.

Con el afán de realizar un análisis de las características de la propiedad, éste se ha desarrollado de una manera muy explícita, estableciendo que la mayoría de autores concuerdan en que la propiedad se caracteriza por ser: absoluta, exclusiva y perpetua.

a. Absoluta

El derecho de propiedad es absoluto debido a que dentro de esta característica se hace referencia a que el propietario hace o no lo que el crea conveniente con la cosa, es decir que se le confiere un poder de manera ilimitada al propietario sobre la cosa que es objeto de la propiedad.

b. Exclusiva

Esta característica en cierta forma complementa a la anterior, debido a que se le considera al derecho de propiedad como exclusiva debido a que el propietario es el único que puede hacer uso de la cosa y éste se aprovecha y corresponden a él la totalidad de los beneficios que deriven de la cosa.

c. Perpetua

Tomando en cuenta en que este derecho recae sobre un bien o una cosa, esta característica lleva inmerso un principio, el que no se puede hacer mención sobre una propiedad temporal, debido a que el bien o la cosa no tienen ningún plazo de duración,

debido a que éste derecho dura tanto como su objeto. Es decir que es perpetua por lo que al no poseer ninguna limitación temporal, se le considera para siempre.

“Las características de las propiedad son las siguientes: generalidad, independencia, abstracción y elasticidad. Con las dos primeras se quiere destacar el carácter amplio y autónomo del poder que otorga el derecho de propiedad; con los dos últimos, el carácter unitario de dicho poder, independientemente de las facultades que comprende.

La generalidad, expresa la amplitud del poder que confiere la propiedad susceptible de abarcar todas las utilidades de una cosa; la independencia, indica que es un poder autónomo que existe sin apoyarse en ningún otro derecho; la abstracción, denota que existe con independencia de las facultades que comprende; la elasticidad, por fin, significa que puede comprimirse al separar algunas de sus facultades, pero que apenas se extinguen esos derechos limitativos del dominio se reintegran al mismo dichas facultades por la fuerza de atracción que tiene.”²³

De ello se puede decir que el derecho de propiedad es un derecho muy amplio, y a raíz de esto, se establece que al momento de estudiar esta institución se encontrará una diversidad de rasgos que lo van a caracterizar, como las anteriores que si bien es cierto, son diferentes entre ellas y hasta tienen diferente denominación, cabe resaltar que todas se diferencian netamente al derecho de propiedad de los restantes derechos reales, los cuales confieren una utilidad especial sobre la cosa y mostrando que el

²³ **Ibíd.** Pág. 70.

derecho de propiedad es un derecho principal, que no necesita de otro para poder subsistir.

1.4. Elementos

Como toda institución del derecho, en este apartado se hace mención a los elementos que intervienen en éste:

- a. Elemento personal: Dentro de este elemento se hacen mención al propietario del bien. (no importando la naturaleza del mismo, ya sea un bien mueble o inmueble).
- b. Elemento real: Se establece que dentro del elemento real, encuadran los bienes corpóreos que son objeto de la propiedad.
- c. Elemento formal: Al referirse al elemento formal, se hace especial referencia a la forma de acreditar la propiedad, es decir el título que acredite la misma, esta puede ser: escritura pública, sentencia o un testamento.

1.5. Naturaleza jurídica

Al realizar el análisis respectivo, se establece que la naturaleza jurídica de la propiedad privada se concentra en las facultades que se le brindan al propietario para que él mismo pueda disponer de la cosa sea en beneficio propio o beneficio colectivo. Para explicar la naturaleza jurídica del derecho de propiedad se establecen las siguientes teorías:

a. Teoría de la ocupación:

Según esta teoría el hombre primitivo dio origen a la propiedad, apropiándose de la res o cosas de nadie, es decir que el derecho de propiedad surge en Guatemala en la época de la conquista.

b. Teoría del trabajo:

“Esta teoría surgió de Adam Esmith y según la misma la única fuente de la propiedad es el trabajo del hombre ya que a través del mismo es posible la transformación de las cosas y el origen de la riqueza por el propio esfuerzo humano.”²⁴

c. Teoría de la convención:

“Esta teoría surgió de Rousseau en su libro titulado el Contrato Social según esta teoría “el derecho de propiedad es una institución que surge del pacto social que celebran los miembros de la sociedad y a través del cual crean el estado y las grandes instituciones del Estado como son el derecho y la propiedad privada, esta surge para poner fin a la anarquía y al libertinaje en que vivían los seres humanos.”²⁵

²⁴ Polanco Ordoñez, Mima Yesenia. **Op. Cit.** Pág. 40.

²⁵ **Ibíd.** Pág. 41.

d. Teoría de la ley:

Según esta teoría la única fuente del derecho de propiedad es la ley.

1.6. La función

Al indicar la función social de la propiedad privada, significa que de manera primordial, éste derecho será utilizado de la mejor manera posible y el mismo no perjudica a los derechos colectivos de la sociedad. Por lo que el fin de la función social de la propiedad privada, es que, por medio de esta se cumplan las funciones tanto de manera individual, social, con el objeto de buscar el bien común. La función social de la propiedad privada contempla un interés de forma colectiva, debido a que la aplicación de ésta, tiene como objetivo primordial, encontrar un equilibrio entre el interés individual y el interés colectivo.

Existen diversidad de opiniones sobre la función social de la propiedad privada, por lo que Alfonso Brañas, establece: “puede considerarse la función social como el propósito legislativo de que el derecho de propiedad sea reconocido y ejercido en razón del no dañara y si beneficiar a la sociedad”.²⁶

De esto se infiere que, la función social de la propiedad privada, se refiere cuando el propietario tiene ante todo la obligación de utilizar la cosa para la satisfacción de las necesidades humanas.

²⁶ Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Pág. 324.

La función social ha dejado de ser una teoría: es la expresión al más alto rango normativo, el constitucional, de un conjunto de deberes sociales del propietario, en congruencia con los propios fines del Estado, que ya no es el Estado liberal de derecho, sino que el Estado social y democrático de derecho. La propiedad, hoy, no puede ser definida solo desde el Artículo 464 del Código Civil; hay que definirla también con los Artículos 40 y 44 de la Constitución que persigue sacrificar el derecho de propiedad en aras de intereses públicos superiores a la titularidad dominical individual como son la "utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas" y el Artículo de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

En efecto, un tratado que explícitamente menciona la función social del derecho a la propiedad privada como idea esencial del Estado social concerniendo a la República de Guatemala, la Convención Americana sobre Derechos Humanos o Pacto de San José de Costa Rica de fecha 22 de noviembre de 1969, al tenor del Artículo 21 establece: "1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. 2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según en las formas establecidas por la ley".

El modo de manifestarse la función social a través de las normas es el establecimiento de límites de la propiedad; en este sentido, son los confines que encierran el contenido normal del derecho de propiedad, es decir, el régimen ordinario, variable según las diversas categorías de bienes, de restricciones a que está sometido el poder del propietario; limitaciones es término que acoge las diversas reducciones de dicho poder



que, con variedad de causas, comprimen, en casos singulares, ese poder de manera normal tiene el dueño del bien. Sin embargo, es de hacer notar que el establecimiento de límites o condiciones para el ejercicio de la propiedad, pueden llevarse a cabo, en cualquier caso respetando el contenido esencial de la propiedad.

La función social de la propiedad contempla el interés colectivo y si bien no se altera la configuración de la propiedad como derecho subjetivo, el interés privado de su titular está supeditado a su conformidad con el interés general o social de modo que en caso de conflicto es este el que prevalece.



CAPÍTULO II

2. El contrato de arrendamiento

Es un contrato por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra, a pagar por este uso, goce obra o servicio un precio determinado en dinero. Se llama también de locación y de alquiler. Es un contrato consensual, sinalagmático y conmutativo. Nuestra ley civil lo regula en el Artículo 1880 y establece que 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.

2.1. Antecedentes

El contrato es el acto integrado por una o varias declaraciones de voluntad privada, dirigidas a la producción de un determinado efecto jurídico y a los que el derecho objetivo conoce como base del mismo, cumplidos los requisitos y dentro de los límites que el propio ordenamiento establece. También es aquel acuerdo de voluntades anteriormente divergentes, por virtud del cual las partes dan vida, modifican o extinguen una relación de carácter patrimonial.

“En la celebración del contrato participan las partes llamadas como contratante, que implica un acuerdo sobre un objeto de interés jurídico.”²⁷ El Código Civil establece que hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación. También regula que los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez. Se afirma que el contrato es principal productor de obligaciones y la principal fuente ya que todo convenio que produzca, crea o transfiere una obligación y un derecho toma el nombre del contrato.

“El contrato es una figura que se surgió desde tiempos pasados por ejemplo se hace referencia que en Roma ya existía un numerus clausus de contractus, pero no una categoría general de contrato, y los demás acuerdos eran nudum pactum, es decir, sin ninguna eficacia jurídica.”²⁸

Siguiendo la línea planteada por el autor, se puede establecer que el contrato de arrendamiento hace referencia a un tipo de contrato que se establece normalmente entre dos partes y que supone que la primera (el arrendador) le entrega algún elemento mueble o inmueble a la segunda parte (el arrendatario) para que la utilice en su beneficio propio.

Más tarde se logró dar cierta eficacia jurídica a los simples acuerdos mediante formas solemnes, como la stipulatio, tipo de promesa sometida a reglas muy estrictas. En este

²⁷ Godoy López, Edy Rolando. **Análisis jurídico de las obligaciones del contrato de arrendamiento y su terminación de conformidad con la legislación civil de Guatemala.** Pág. 47.

²⁸ Román Mayorga, Gesler Claudio. **El contrato de arrendamiento.** Pág. 6.

mismo sentido apareció la forma literal, por la cual se inscribía en el libro de contabilidad doméstica del deudor la obligación, y la forma real, por la que al entregar un bien surgía la obligación de restituirlo.

Todo lo anterior no es más que ritos y procedimientos usuales, que otorgaban una vinculación jurídica a la obligación que mediante ellas se constituía, pero esa vinculación provenía de la forma, y no del propio acuerdo de voluntades. Con los años se concretaron y especificaron en Roma los contenidos contractuales, que eran los más básicos para una sociedad como la romana: compraventa, arrendamiento de bienes y servicios, mandato y sociedad. Junto a ellos se desarrollaron los contratos innominados, que podían estar dentro de alguna de estas clases: do ut des, facio ut facias, do ut facias y facio ut des.

En este momento de la historia seguía sin perfilarse la figura del contrato y sólo se habla de contenidos contractuales, unos típicos y otros innominados, pero en ningún caso la voluntad era suficiente para obligarse.

“La llegada del derecho de los pueblos germanos implicó un retroceso respecto a la incipiente evolución hacia la categoría de contrato, por cuanto estas comunidades mezclaban un fuerte elemento formal con elementos simbólicos, e incluso el miedo a la venganza privada era una de las razones para que se procediera al cumplimiento de los acuerdos. Una influencia mucho más modernizadora supuso la del derecho canónico, que mantenía la obligación de veracidad y la de respetar la palabra dada. En la

recepción del derecho canónico se pretendía ir vistiendo los nudum pactum romanos, hasta llegar a los pacta vestita.”²⁹

Para ampliar lo expresado por el autor, es notorio que existían grandes diferencias entre los pueblos germanos y el derecho canónico en cuanto al contrato de arrendamiento, los primeros incluyen en el contrato elementos formales mientras que el derecho canónico tiene una tendencia a respetar lo establecido de forma verbal por las partes.

“Hay que tener en cuenta que la figura actual del contrato, tal como se conoce, no deriva de los contractus romanos, sino de los pactos.”³⁰

De lo citado por el autor es preciso aclarar que el contractus o contrato actúa exclusivamente en el campo de las relaciones jurídicas obligacionales o crediticias, mientras que el pacto alude a una clausula accesoria que modifica los elementos normales o naturales de los contratos típicos o dicho de otra manera, aquellos efectos previstos por el legislador de un modo supletorio y que las partes pueden excluir, ampliar o reducir.

Así, en las Decretales del Papa Gregorio IX (1234) se sancionaba la obligatoriedad de respetar los pactos cuando se adoptaran mediante juramento. El problema en este caso derivaba de que los pactos se debían cumplir, no por su fuerza obligatoria, sino por subordinarse al juramento del que emanaba el auténtico vínculo jurídico, por lo que no

²⁹ **Ibíd.** Pág. 7.

³⁰ Román Mayorga, Gesler Claudio. **Op. Cit.** Pág. 7.

quedaba clara la solución cuando se hiciera un pacto inválido a la luz del derecho, unido a un juramento válido. “En la edad moderna, los teóricos del derecho natural, que en cierta medida secularizaron las ideas previas al derecho canónico, admitieron sin reserva la voluntad como fuente de obligaciones.”³¹ “Fue Hugo Grocio quien en su obra *De iure bello a.c. Pacis* fundó todo su sistema en la “necesidad de cumplir las propias promesas”. Aparece por tanto el contrato como categoría donde el pilar básico es la simple voluntad de obligarse.

Estas ideas se mostraron en consonancia con el pensamiento individualista y revolucionario de todos los juristas que influyeron en la redacción del código de Napoleón (1804), como Domat o Pothier.”³² Se ha de recordar que en esta época el contrato era una institución tan valorada, que incluso se situaba en el fundamento constitutivo de la sociedad política (el contrato social) o se hablaba del matrimonio como contrato matrimonial. Fruto de todas estas influencias, el Artículo 1134 de dicho código afirma: “las convenciones formuladas conforme a las exigencias de la legalidad adquieren fuerza de ley entre las partes”.

Este Artículo supone una definición de la moderna categoría del contrato, que además gozaba de grandes virtudes para los revolucionarios, pues rompía obstáculos para la contratación del antiguo régimen y favorecía a la clase en ascenso, la burguesía, con ello refuerza la dinámica del desarrollo industrial. De este modo se llegó al concepto de contrato hoy vigente que ha pasado a todos los códigos modernos y que puede

³¹ **Ibíd.** Pág. 8.

³² **Ibíd.** Pág. 9.

sinetizarse con palabras sencillas en la fórmula antes citada: acuerdo de voluntades destinado a producir efectos jurídicos.

2.2. Del concepto y definición

Debido a que el arrendamiento es uno de los contratos de mayor importancia tanto en la teoría como en la práctica ya que cubre a través de los Siglos diferentes relaciones jurídicas, pues se trata de un vocablo de significación muy amplia, que por la tradición romanista fue aceptada hasta tiempos cercanos, y nos ha legado al derecho moderno un concepto muy amplio que abarca objetos muy diversos.

“La función del contrato de arrendamiento es consentir al propietario de la cosa, que no necesite o no esté en condiciones de recabar de ella una utilidad directa, un disfrute indirecto, mediante obtención de un equivalente del goce concedido a otro, sin perder la propiedad de ella y, por otra parte, extender la posibilidad de goce de las cosas a quien no pueda o no quiera adquirir la propiedad.”³³

Siguiendo la línea del autor, se establece que el contrato de arrendamiento, es un contrato típico civil a través del cual una persona entrega a otra un bien inmueble para su uso y disfrute por cierto tiempo a cambio de un precio que deberá ser pagado periódicamente o según el convenio entre las partes.

³³ Godoy López, Edy Rolando. *Op. Cit.* Pág. 51.

“Los tratadistas no obstante ello ante la imposibilidad de comprenderlo de modo unitario, lograron distinguir el arrendamiento de cosa, de servicios y de obra.”³⁴

Siendo el contrato de arrendamiento un instrumento de naturaleza jurídica de suma importancia a través de la historia del derecho y las relaciones interpersonales, el autor menciona una clasificación en la que se establecen tres tipos de contrato de arrendamiento que tan solo difiere uno del otro en razón de su objeto.

“Conforme esta versión romanista tan amplia puede definirse el contrato de arrendamiento como hace Iglesias diciendo que es un contrato consensual, por el que, a cambio de una merced o remuneración, un sujeto se obliga a procurar a otro el uso o disfrute de una cosa, o a prestarle determinados servicios, o a realizar una obra” Henry y León Mazeud – Jean Mazeud al respecto dicen que el arrendamiento de cosas “es el contrato por el cual una persona el arrendador, pone temporalmente una cosa a disposición de otro, el arrendatario, contra una remuneración, el alquiler o renta.”

El Doctor F. Clemente De Diego, define el contrato de arrendamiento “como un contrato consensual, bilateral, oneroso y conmutativo, por el cual una de las partes se obliga a dar a la otra, el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto” El tratadista Federico Puig Peña al respecto dice que el Artículo 1543 del Código Civil español, define este contrato “que es aquel en virtud del cual una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto”

³⁴ *Ibíd.* Pág. 9.

El autor Ludwin Enneccerus define este contrato "en virtud del contrato de arrendamiento de uso, el arrendador se obliga a garantizar el uso de una cosa o de un local durante el tiempo del arriendo, y el arrendatario a una contraprestación de cualquier clase" En las definiciones antes dadas se puede observar unidad de criterio tanto de los autores españoles, mexicanos y franceses, que tiene un corte tradicional, al seguir el legado romanista. El contrato de arrendamiento se trata de un contrato en que una parte (arrendador) permite el uso de un objeto mueble o inmueble a otra (arrendatario) que paga un precio (canon). El contrato de arrendamiento se hace a través de un contrato escrito o verbalmente."³⁵

Para complementar lo citado, existen dos formas de realizar el contrato de arrendamiento, de forma escrita que proporciona mayor seguridad y certeza de su cumplimiento haciéndolo un contrato solemne por su forma de pactar tal como lo realizaban los pueblos germanos, y verbalmente o de palabra, atendiendo al cumplimiento de la voluntad como era común en el derecho canónico.

Se entiende por arrendamiento, el contrato mediante el cual el arrendador concede el uso y goce de determinados bienes, muebles e inmuebles, por un plazo de cumplimiento forzoso al arrendatario, obliga a éste último a pagar un canon de arrendamiento y otros costos establecidos por el arrendador. Al final del plazo estipulado el arrendatario tendrá la opción de comprar el bien a un precio predefinido, devolverlo o prorrogar el plazo del contrato por periodos ulteriores.

³⁵ *Ibíd.* Pág. 10.

“El contrato de arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes, llamada arrendador se obliga a la entrega de una cosa para que su contraparte, el arrendatario, la tenga a nombre y en lugar del dueño, y use y goce de ella, pagando al arrendador un precio por el mismo. El precio puede consistir en una suma de dinero pagada de una sola vez, o bien en una cantidad periódica, que en este caso recibe el nombre de renta”³⁶.

En virtud de lo anterior, se establece que el contrato de arrendamiento es un contrato típico civil a través del 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 goce un precio determinado.

2.3. Clasificación

Existe una gran variedad de criterios con relación a las diferentes clases de arrendamiento, dentro de las cuales se pueden mencionar las siguientes:

a. Arrendamiento de cosas (locación de cosas o locatio conductio rei)

Este crea un vínculo personal, por virtud del cual puede exigir el arrendatario, el uso y disfrute de aquellas, en tanto pesa sobre él la obligación de pagar la merced convenida.

³⁶ **Ibíd.** Pág. 12.

b. Arrendamiento de servicios (locación de servicios o locatio conductio operarum)

“En éste el arrendador se obliga a trabajar o a prestar determinados servicios al arrendatario en forma, lugar y tiempo convenidos mediante un pago. El arrendatario está obligado a retribuir los servicios. Este tipo de contrato concluye por incumplimiento de obligaciones, por terminación de contrato o por la muerte.”³⁷

De lo establecido por el autor, se infiere que este tipo de arrendamiento no es sobre un mueble o inmueble, sino sobre un servicio que el arrendatario se obliga a prestar al arrendador, además se mencionan causas específicas para dar por finalizado este tipo de contrato.

c. Locación de obras (locatio conductio operis)

En éste contrato una persona se compromete con otra a realizar una obra o un trabajo determinado mediante el pago de un precio. Esto recae sobre el resultado de un trabajo, sobre el producto del mismo, ya acabado. Ejemplo: la confección de un traje o la construcción de una casa.

2.4. Características del contrato de arrendamiento y su forma de contratar

a. Es un contrato consensual ya que se perfecciona por el mero consentimiento, sin que

³⁷ **Ibíd.** Pág. 13.

se requiera la entrega de la cosa, además de no requerir de ninguna forma para su validez por lo que puede hacerse por escrito o verbal, y se perfecciona desde el instante de la coincidencia de voluntades.

Es preciso expresar que, el arrendamiento en Guatemala, es un contrato consensual del que nacen derechos personales y, secundariamente, puede producir algunos efectos reales indirectos. En la doctrina se discute si del arrendamiento derivan únicamente derechos personales para el arrendatario o si también resultan relaciones de carácter real.

b. Es bilateral porque de él surgen obligaciones correlativas a cargo de ambas partes, o sea crea obligaciones a cargo de las partes, por un lado el arrendador debe poner la cosa a la disposición del arrendatario, se obliga a entregar la cosa y a mantenerla en buen estado de conservación, por otro lado el arrendatario debe pagar el alquiler o renta, o sea que el primero se obliga a dar el uso o goce y el segundo a pagar un precio.

c. Es oneroso ya que a falta de un precio el contrato es nulo, pero no es necesario que el precio sea determinado, sino que sea determinable, supone un precio como remuneración por el servicio prestado. El arrendador tiene el provecho y a su vez la obligación de conceder el uso o goce de la cosa, el arrendatario tiene el provecho de gozar del uso o goce de la cosa y la obligación de pagar una renta.

d. Conmutativo, porque existe atribución cierta y determinada de una ventaja para cada parte desde su celebración o sea provecho y gravámenes siempre que sean ciertos y determinados. El Código Civil en el Artículo 1591 indica cuando el contrato oneroso es conmutativo y establece que: Cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste.

e. Temporal, no es admisible en el derecho moderno el arrendamiento perpetuo, necesita de una duración determinada para que pueda tener vigencia. El tiempo debe ser determinado sin que sea necesaria una determinación absoluta, ya que puede pactarse un arrendamiento de duración indefinida en cuanto dependa del cumplimiento de una condición o de la voluntad de alguna de las partes.

f. De tracto sucesivo, las obligaciones que contraen las partes pesan durante el transcurso del arrendamiento, son obligaciones continuas entre arrendador y arrendatario, además implica que las obligaciones se van a renovar, cumplir y extinguir sucesivamente en forma periódica. Como consecuencia de lo anterior se deriva que en el arrendamiento no existe resolución sino terminación, no cabe la teoría de los riesgos de perecer la cosa para su dueño, puede operar la teoría de la imprevisión (que jamás puede darse en los contratos de ejecución instantánea).

g. Título de mera tenencia: Por el contrato de arrendamiento el arrendatario se constituye en mero tenedor, pues el arrendador continúa como propietario y poseedor.



El arrendatario reconoce el dominio ajeno por lo cual no lo habilita para adquirir la cosa por prescripción.

h. El arrendamiento constituye un acto de administración y no de disposición: pues no implica enajenación. Por ello, dentro de las facultades propias de un mandatario con poder general, se encuentra la de arrendar un bien del mandante obstante ser el arrendamiento un acto de administración, hay ocasiones en que el arrendamiento dura mucho tiempo y constituye un principio de enajenación (¡aunque por cierto no lo es!). El legislador, luego, establece trabas para arrendar por largo tiempo bienes de personas incapaces y de bienes de la sociedad conyugal. Son normas prohibitivas que se establecen en consideración al estado o calidad de las partes, por lo que su contravención normalmente acarrearía nulidad relativa. No obstante, el legislador ha previsto para estos casos una sanción especial: la inoponibilidad del contrato en el exceso del tiempo.

i. Es un contrato consensual, aún cuando recaiga sobre bienes raíces: no obstante, se le aplica las limitaciones sobre la admisibilidad de la prueba testimonial. Por otra parte, puede resultar conveniente reducirlo a escritura pública e inscribirlo en el Conservador de Bienes Raíces. También las partes pueden estipular la escrituración como una formalidad o solemnidad convencional del contrato de arrendamiento.

“El principio básico es la libertad de forma. Pero la administración competente establecerá, con las variaciones que para cada comarca se determinen, contratos-tipos para su formalización por escrito y en ellos se harán constar los derechos y deberes de

las partes que podrán incorporar al mismo tiempo los pactos y condiciones particulares que no sean contrarios a lo dispuesto en los lugares donde se realicen este tipo de contratos.”³⁸

Aunado a lo establecido por el autor, la libertad de forma como principio básico del contrato de arrendamiento da la autonomía a las partes para realizar el contrato de la manera que les sea más conveniente de acuerdo a sus necesidades e intereses.

2.5. Elementos

a. Elementos personales

- Arrendador: La persona natural o jurídica que entrega bienes en arrendamiento a uno o más arrendatarios.
- Arrendatario: La persona natural o jurídica, nacional o extranjera que al celebrar contrato de arrendamiento, obtiene derecho al uso, goce y explotación económica del bien, en los términos y condiciones contractuales respectivas.
- Fiador: Persona que responde por otra de una obligación de pago, comprometiéndose a cumplirla si no lo hace quien la contrajo.

b. Elementos esenciales

- La cosa, el bien o bienes: Se refiere al bien que se dará en arrendamiento.
- El precio: Que sea determinable al hacerse exigible.

³⁸ *Ibíd.* Pág. 15.



- El tiempo: En el arrendamiento, como lo indica su carácter temporal en la definición, el tiempo es un elemento esencial.

c. Elementos de validez

- Capacidad de goce y de ejercicio
- Ausencia de vicios del consentimiento.

2.6. Del plazo

“El plazo del contrato de arrendamiento se acuerda de forma libre por las partes.”³⁹ Se estable el plazo de tres años en los casos en que el marido de en arrendamiento los bienes del patrimonio conyugal, con el consentimiento de su cónyuge. El contrato de arrendamiento de vivienda tendrá la duración que libremente acuerden arrendador y arrendatario, pero si el plazo pactado es inferior a cinco años, el arrendamiento se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que alcance un total de cinco años, que es el plazo de duración mínimo. A falta de pacto, el contrato se entiende celebrado por plazo de un año, sin perjuicio de la prórroga del mismo.

Agregando a lo establecido anteriormente por el autor, el plazo es un elemento real del contrato de arrendamiento, el cual se establece en función del acuerdo entre las partes.

³⁹ **Ibíd.** Pág. 16.



Llegada la fecha final del arrendamiento, una vez transcurridos los cinco años mínimos de duración, si ninguna de las partes notifica a la otra el fin del contrato con un mes de antelación, se prorrogará por periodos anuales hasta un máximo de tres años.

En Guatemala la prórroga del contrato por voluntad expresa o tácita de las partes, extingue las fianzas y seguridades que un tercero haya prestado para garantizarlo, salvo que el fiador se obligue expresamente. Ya que se estipula que la prórroga es por voluntad de las partes, de igual manera el arrendatario puede renunciar a prórroga.

En la legislación civil guatemalteca, el contrato de arrendamiento se entiende prorrogado cuando vencido el plazo del arrendamiento 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 plazo indeterminado.

2.7. Extinción

Existen varias causas por las cuales se da por finalizado el arrendamiento entre las cuales se mencionan: En general, pueden ser causas de término del contrato de arrendamiento:

- a. Muerte del arrendador o del arrendatario, cuando expresamente se hubiere pactado.
- b. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o, en su caso, por la ley.
- c. Por acuerdo mutuo.



- d. Nulidad.
- e. Confusión.
- f. Pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor.
- g. Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.
- h. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.
- i. Por venta judicial. El arrendador puede exigir el término del contrato:
- j. Por falta de pago de la renta.
- k. Por usarse la cosa en contravención al uso convenido.
- l. Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario.
- m. Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento del arrendador. El arrendatario puede exigir el término del contrato:
- n. Por contravenir el arrendador la obligación de entregar al arrendatario la cosa arrendada en buen estado.
- o. Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada (evicción, impedimento total o parcial del uso de la cosa).
- p. Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa.

2.8. Legislación guatemalteca relativa al contrato de arrendamiento

El Código Civil guatemalteco tiene regulado en su título séptimo el contrato de arrendamiento el cual se encuentra a partir del Artículo mil ochocientos ochenta al mil novecientos cuarenta y uno, cuenta con seis capítulos, el primer capítulo regula lo relativo a las disposiciones generales, su definición, características y elementos, también regula quienes son las personas que pueden dar en arrendamiento los bienes



que encajan en esta figura, así como los mismos que son objeto de arrendamiento, es decir los bienes que pueden arrendarse.

El mismo ordenamiento legal regula lo relativo a las personas que no pueden arrendar los bienes que poseen (administradores, mandatarios, funcionarios y empleados públicos) porque estos les fueron concedidos para su administración. Otro punto muy importante que se encuentra regulado en este capítulo es el plazo o tiempo del contrato de arrendamiento, según el Código Civil guatemalteco, este queda a consideración de las partes que intervienen en el mismo. Puede darse una prórroga del mismo, y al finalizar este surgen varias obligaciones tanto para el arrendante, como para el arrendatario. En el mismo capítulo regula lo relativo al subarriendo y cuando se puede dar esta figura.

En el capítulo siguiente, o en el capítulo segundo regula todo lo relativo a las obligaciones y derechos del arrendador, por ejemplo entregar la cosa o el bien objeto del arrendamiento para que la persona que lo arrienda pueda hacer uso de él.

En el capítulo tercero se regulan las obligaciones y derechos del arrendatario, entre los más importantes se puede señalar el pago de la renta o la devolución de la cosa o bien objeto del arrendamiento.

En el capítulo cuarto regula las mejoras que se pueden hacer al bien objeto de arrendamiento, estas pueden ser necesarias cuando tienen por objeto impedir la destrucción o deterioro de la cosa; útiles cuando aumentan el valor y renta de la cosa



en que se ponen; y de recreo cuando sirven para el ornato, lucimiento o mayor comodidad, estas se pueden hacer por cualquiera de las partes si en el contrato se ha pactado.

En el capítulo quinto se encuentra regulada la terminación del contrato de arrendamiento, de forma normal como lo es el vencimiento del contrato, o bien por el convenio expreso, nulidad o rescisión del contrato, por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, y por expropiación o evicción de la cosa arrendada.

En el capítulo sexto regula las disposiciones especiales relativas al alquiler de casas y locales, hace mención a los requisitos que deben de llenar estos locales para que se den en arrendamiento distinto al de vivienda, es decir que cumplan con todas las reglas o normas de salubridad e higiene.



CAPÍTULO III

3. El pago por consignación

Es el pago que se hace en contra de la voluntad del sujeto activo, cuando éste se niega a recibirlo por no estar conforme con dicho pago. En general no se contempla esta modalidad de pago en materia tributaria.

“El vocablo pagar” proviene del verbo latino pacare, que significa aplacar: El pago aplaca al acreedor al satisfacerle su interés.”⁴⁰ Y de conformidad a lo establecido en el Artículo 1,380 del Código Civil, el pago constituye una de las formas de extinguir las obligaciones.

En virtud de lo planteado por el autor en relación al pago, se puede establecer que el pago es el total cumplimiento de la prestación llevada a cabo por el deudor con el ánimo de extinguir el vínculo obligatorio.

Es del interés de cada una de las partes obligadas (acreedor y deudor), que la prestación sea realizada en el tiempo y en la forma convenidos, a efecto que el acreedor quede satisfecho sin necesidad de acudir a medidas coercitivas y, el deudor quede liberado del vínculo jurídico que lo unía con aquél.

⁴⁰ Quiroa Ojeda, Raúl. **La consignación en los asuntos de ínfima cuantía y su aplicación en la legislación guatemalteca.** Pág. 21.

“El pago es el efecto normal de toda obligación y, además, la forma natural de extinguirla: la relación jurídica fenece y se agota con su cumplimiento. Constituye el cumplimiento de la obligación, cualquiera que sea el objeto de esta. Se paga dando una cosa, prestando un servicio u observando la abstención objeto de una obligación.”⁴¹

De lo anterior se puede expresar que, el pago es el total y efectivo cumplimiento de una obligación contraída, a través del pago el deudor queda liberado de la obligación que lo vincula jurídicamente con el sujeto denominado acreedor.

Se define simple y sencillamente como: “El cumplimiento de la obligación contraída por las partes”.⁴² Se encuentra regulado en el libro quinto, título segundo, capítulo sexto del Código Civil Guatemalteco, Decreto Ley 106, estableciendo el Artículo 1,380 de dicho cuerpo legal: “El cumplimiento de la prestación puede ser ejecutado por un tercero, tenga o no interés y ya sea consintiendo o ignorándolo el deudor.”

De lo expresado por el autor se infiere que el pago es el total cumplimiento de la prestación llevado a cabo por el deudor con el ánimo de extinguir el vínculo obligatorio.

“El pago por consignación es el que satisface el deudor, o quien está legitimado para sustituirlo, con intervención judicial, que es la característica fundamental de esta forma de pago. Se supone que el acreedor no quiere recibir el pago, tal vez por considerar que no es completo o apropiado, en cuanto al objeto, modo y tiempo de satisfacerlo; o

⁴¹ **Ibíd.** Pág. 22.

⁴² Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Pág. 703.

bien que él no puede recibir ese pago por ser incapaz, estar ausente o ser incierta su calidad de acreedor.”⁴³

Siguiendo la línea del autor, el pago por consignación es una forma de pago que consiste en el depósito que en forma legal hace el deudor de la cosa objeto de la obligación cuando el acreedor no puede o no quiere recibirla.

En cualquiera de esos supuestos, el deudor, o quien tenga derecho de pagar, no puede quedar bloqueado en el ejercicio de ese derecho. De ahí que la ley haya establecido este mecanismo, al cual puede recurrir el deudor para lograr su liberación judicial.

3.1. Formas de pago

“El ordenamiento sustantivo civil vigente, contenido en el Decreto Ley número 106, regula el pago en epígrafes separados, dividiéndolos en cuatro clases, siendo estos: imputación de pagos, pago por cesión de bienes, ofrecimiento del pago y, pago por consignación.”⁴⁴

En cuanto a estas formas de pago se puede expresar que, el pago por cesión de bienes es una forma de pago en la que el deudor puede hacer cesión de bienes a sus acreedores cuando se encuentre en la imposibilidad de continuar sus negocios o de

⁴³ Quiroa Ojeda, Raúl. *Op. Cit.* Pág. 22.

⁴⁴ *Ibíd.* Pág. 23.

pagar sus deudas; se paga por consignación depositando la suma o la cosa que se debe ante un juez competente.

La doctrina suele considerar otras dos formas especiales de pago, las cuales son la dación en pago y el pago por subrogación. Iniciaremos por hacer una breve exposición de cada una de dichas formas de pago:

a. Imputación de pagos

La imputación de pagos es aquella forma especial de realizarse éste, por virtud del cual, en defecto de convenio entre las partes, se determina la deuda a que ha de aplicarse la prestación de pago realizada por el deudor, cuando entre este y su acreedor existen varios créditos de la misma naturaleza. De esa definición se infiere que las notas que caracterizan a la imputación de pagos, son las siguientes:

- La imputación de pagos es el señalamiento de la deuda, a que ha de aplicarse la prestación realizada por el deudor.
- La imputación de pagos no puede actuar, si existe un convenio previo entre el acreedor y el deudor, sobre la determinación de la deuda a existir en virtud del pago.
- La imputación de pagos, requiere un mismo polo personal (que exista un solo acreedor y un solo deudor) e idéntico o similar polo real (que las deudas sean de la misma naturaleza).

Si se trata de deudas típicamente específicas, no puede prosperar la imputación de pagos, pues cada deuda tiene su prestación determinada; por eso la imputación opera siempre, por regla general, cuando se trata de deudas dinerarias.

El principio fundamental en orden a la imputación es que corresponde esta facultad al deudor, al tiempo de hacer el pago. Así, dispone nuestro ordenamiento sustantivo Civil en el Artículo 1,404, al regular: “El que tuviere varias deudas de una misma especie a favor de un solo acreedor, podrá declarar, al tiempo de hacer el pago, a cuál de ellas debe aplicarse”.

b. Pago por cesión de bienes

La cesión de bienes consiste en el abandono de los mismos por el deudor en provecho de sus acreedores, para que estos apliquen su importe a la satisfacción de sus créditos. Los efectos de la cesión no consisten en atribuir el dominio de los bienes, sino en la facultad de proceder a su venta por el acreedor, para hacer pago con el importe de ella; la cesión de bienes no tiene, por lo tanto, eficacia traslativa de los del deudor a los del acreedor.

El reconocimiento de tales efectos daría lugar a la confusión inadmisibles entre dos instituciones jurídicas totalmente diferentes, como son la cesión de bienes y la dación en pago.



c. Ofrecimiento de pago

Cabe hacer mención que el ofrecimiento de pago y la consignación son dos instituciones distintas, aunque se encuentran estrechamente ligadas la una a la otra. El ofrecimiento no es realmente pago, aunque tenga que ver con él; por el contrario lo es la consignación.

“El ofrecimiento es no solamente anterior, sino, necesariamente previo a la consignación. No hay consignación legalmente posible sin el previo ofrecimiento de pago. El ofrecimiento de pago no tiene establecida una forma determinada en la legislación civil de Guatemala; debe hacerse desde luego de manera que conste fehacientemente, con la intervención notarial o con la de dos testigos idóneos.”⁴⁵

De lo anterior cabe mencionar que el ofrecimiento de pago es una denominación doctrinaria a una forma de pago que tiene inmersa la voluntad de las partes y la buena fe del legítimo cumplimiento de sus obligaciones crediticias, no obstante es necesario realizarlo de forma expresa.

El fundamento en que se basa esta modalidad de pago, se encuentra en la consideración de que el deudor no tiene sólo la obligación de pagar, sino, también el derecho de hacerlo para liberarse de la obligación contraída, siendo el ofrecimiento de pago una declaración de voluntad hecha por el deudor al acreedor, en virtud de la cual éste manifiesta a aquél su firme decisión de cumplir con la obligación.

⁴⁵ **Ibíd.** Pág. 27.

3.2. Pago por consignación

Según el derecho romano el pago se reduce a la entrega que al acreedor se le hace de la suma de dinero que se le debe. “En el sentido jurídico general de prestación de cada una de las partes obligadas, se denominaba solutio, y estuvo sujeta en los primeros tiempos de aquel pueblo, al formalismo que presidía todos sus negocios jurídicos. Y así como la constitución de éstos se regía por palabras establecidas y por una especie de rito, de igual modo la extinción de las obligaciones llevaba aparejada el cumplimiento efectivo de un acto formal agregado.”⁴⁶

Posteriormente, al cambio que hubo en las instituciones jurídicas de Roma, el pago, fase final o principal de todas las obligaciones, se vio incluido en la dispensa de solemnidad; y se concluyó con que el cumplimiento producía la extinción plena de la obligación.

La consignación constituye una de las formas de extinguir obligaciones, fundamentalmente de pagar. Su interposición da origen al incidente de consignación, el cual procede tanto en cosas muebles como inmuebles.

El incidente de pago por consignación se define: Como el procedimiento por medio del cual una persona llamada consignante, acude ante Juez competente a depositar a

⁴⁶ Canel Puluc, Yolanda Elizabeth. **Análisis jurídico y doctrinario de la carta de pago y sus diferentes modalidades.** Pág. 30.



favor de otra persona llamada consignataria, la cosa que se debe, o bien, una determinada cantidad de dinero, a efecto de extinguir su obligación de pago.

Por regla general, sólo al acreedor es a quien interesa que la obligación quede cumplida en su momento oportuno; pero, pueden existir circunstancias en que interese también al deudor el quedar definitivamente liberado de la obligación, bien porque esta produzca intereses y no quiera, lógicamente, seguir pagando, más bien, porque esté obligado a entregar un cuerpo cierto y tenga necesidad de velar por su conservación, bien, porque quiera dejar sin efecto un gravamen impuesto sobre un inmueble, o, en definitiva, por otros motivos personales, como por ejemplo liberar a su fiador.

La consignación es un depósito hecho en forma legal, así lo regulan los Artículos 1,408 del Código Civil y 568 del Código Procesal Civil y Mercantil; existiendo dos requisitos para que la consignación esté bien hecha, siendo estos los siguientes: Requisitos de Fondo: Estos a su vez se dividen en requisitos previos, simultáneos y posteriores a la consignación. a.1.) Los requisitos previos son dos: El ofrecimiento de pago y, el anuncio de la consignación hecha a las personas interesadas en la obligación. a.1.1.) Ofrecimiento de pago: Resulta éste unas veces esencial y otras no.

Es esencial, como trámite obligado, en la mayoría de los casos, pero no lo es en algunos supuestos, como son: la situación de ausencia del acreedor; aunque no es preciso que esta sea declarada oficialmente; la incapacidad del mismo para recibir el pago en que deba hacerse; la pretensión por varias personas del derecho a cobrar; el



extravío del título de la obligación y, el desahucio por falta de pago en el contrato de arrendamiento.

En los demás casos, el ofrecimiento es indispensable y debe reunir los siguientes requisitos: a) Que se haga al acreedor, no a un tercero, aunque éste resulte interesado en la obligación. b) Que se haga incondicionalmente. a.1.2) Anuncio de la consignación a las personas interesadas en la obligación: Cabe mencionar que al promoverse la consignación debe hacerse saber a la otra parte, ya que en caso contrario, no tendría ningún efecto jurídico el pago hecho o el bien mueble depositado.

Así lo establece el Artículo 138, primer párrafo, de la Ley del Organismo Judicial, al indicar: Promovido un incidente, se dará audiencia a los otros interesados, si los hubiere, por el plazo de dos días. El Artículo 1,411 del Código Civil, por su parte, regula: Declarada válida la consignación, la obligación quedará extinguida desde la fecha en que se hizo el depósito y, en consecuencia, los riesgos de la cosa pasan desde ese mismo día al acreedor. El Código Civil no determina la manera o forma de realizar el anuncio; el ofrecimiento y el anuncio de la consignación dirigida al acreedor suelen contenerse en un mismo acto. Requisitos simultáneos: Este se integra por el hecho de que la consignación se ajuste estrictamente a las disposiciones que regulan el pago.

Requisitos posteriores: Este lo constituye la notificación a los interesados. Requisitos de forma: La consignación ha de hacerse depositando las cosas debidas a disposición del Órgano Jurisdiccional competente y, acreditándose ante el mismo el ofrecimiento en su

caso, y el 27 anuncio de la consignación, debiéndose notificar, como ya quedo indicado, a los interesados. Los gastos de la consignación cuando fuere procedente, son de cuenta del acreedor, tal y como lo establece el Artículo 570 de nuestro Ordenamiento Adjetivo Civil vigente, al establecer: Si el acreedor impugnare la consignación y fuere vencido en la oposición que hiciere, los gastos del depósito y las costas judiciales serán a su cargo.

3.3. Naturaleza jurídica

Es posible cuestionar si la figura que es el objeto de éste análisis es una forma de pagar normal o anormal o bien se trata mejor de una manera de liberarse de un compromiso previamente establecido, consignando aquello mismo que es propósito del débito, calificándose al instituto de subrogación del pago, sustitutivo de este, etcétera.

“Cuando se trata de establecer la naturaleza jurídica de la consignación, se establece que existen opiniones doctrinales muy dispares entre sí, de las que se puede destacar: Aquéllos para los que la consignación, aun siendo un modo de extinguir las obligaciones, pertenece más que al campo civil, al procesal, por lo que su naturaleza jurídica será procesal, constituyendo un proceso liberatorio sustitutivo del pago, que, al incidir sobre las obligaciones, produce el mismo efecto que éste, no siendo un negocio jurídico ni un medio anormal de pago sino un verdadero proceso cuya finalidad es

obtener el deudor la liberación de su obligación mediante la entrega judicial de la cosa debida.”⁴⁷

Siguiendo la línea del autor, el pago por consignación es una forma de cumplimiento de las obligaciones del deudor ante el acreedor o un tercero (juez).

3.4. Procedencia

Al respecto cabe indicar que el incidente de consignación procede en todos aquellos casos en que por disposición de la ley deben dilucidarse determinados conflictos dentro del desenvolvimiento normal del juicio, pudiéndose dar en dos formas:

a. Por separado: Cuando no ponga obstáculo al juicio, ejemplo típico sería cuando en un contrato de arrendamiento celebrado en forma verbal entre A y B; -A-, como propietario del inmueble dado en arrendamiento, se niega a recibir el pago mensual por tal concepto, viéndose obligado -B- para no incurrir en mora, a consignar ante Juez competente, el monto de la renta pactada; y,

b. Dentro del Juicio: Cuando de su resultado dependa el fondo del asunto principal, ejemplo de esto lo sería cuando -A- acude por incumplimiento de -B-, en el pago de la renta pactada, ante Juez competente, a demandar la desocupación y cobro de rentas del inmueble dado en arrendamiento, siendo indispensable para dictar sentencia, acumular al juicio principal todo aquel incidente de consignación que tenga relación en

⁴⁷ **Ibíd.** Pág. 30.



cuanto a las personas y objeto, con la demanda promovida. (Artículos 229,538 y 539, del Código Procesal Civil y Mercantil.)

De conformidad con lo establecido por el Artículo 1,409 del ordenamiento sustantivo civil vigente, la consignación procede:

- 1º. Cuando el acreedor se negare a recibir la cantidad o cosa que se le debe;
- 2º. Cuando el acreedor fuere incapaz de recibir el pago y careciere de representación legal;
- 3º. Cuando el acreedor, no se encuentre en el lugar en que se debe hacerse el pago y, no tuviere en dicho lugar apoderado conocido;
- 4º. Cuando fuere dudoso el derecho del acreedor y, concurrieren otras personas a exigir el pago, o cuando el acreedor fuere desconocido;
- 5º. Cuando la deuda fuere embargada o retenida en poder del deudor y, éste quisiere exonerarse del depósito;
- 6º. Cuando se hubiere perdido el título de la deuda;
- 7º. Cuando el rematario o adjudicatario de bienes gravados, quiera redimirlos de las cargas que pesan sobre ellos; y,
- 8º. En cualquier otro caso, en que el deudor no pueda hacer directamente un pago válido.

Además de los supuestos enunciados, en la doctrina se considera que procede igualmente la consignación, en todos aquellos casos en que por una u otra causa, no puede llevarse a efecto la prestación que el deudor esté dispuesto a cumplir, estimando



que la enumeración legal es solo demostrativa, citándose como otros supuestos que pueden dar origen a la consignación, el de acreedor desconocido, el de no presentarse oportunamente el acreedor, siendo de su incumbencia, a recoger la prestación en el lugar del cumplimiento, incurriendo de esta suerte en mora "accipendi", el de negarse a dar recibo o carta de pago.

Es al acreedor a quien interesa que la obligación se cumpla, y al deudor interesa quedar definitivamente liberado de la misma obligación. Hay varias situaciones en las que el deudor puede quedar comprometido a entregar una cosa cierta en pago y su conservación con el transcurso del tiempo se haga difícil, también puede suceder que se desea liberar un bien inmueble de un gravamen, esto hace que el deudor sea el primer interesado en poner fin a la obligación, y el derecho previendo tales casos permite al deudor que no prolongue el tiempo de su situación y le permite extinguir ese vínculo que lo une con el acreedor.

Ahora bien, con el acreedor es necesario que se revise su postura en vista de que puede negarse a recibir el pago que se le hace ya sea teniendo o no fundamento. Puede el acreedor negarse a recibir el pago, cuando en el momento que este tiene que verificarlo no se cumplen los requisitos del mismo, tales como lugar, tiempo, sustancia, modo y forma, si faltare uno de ellos no existe obligación para el acreedor de recibir el pago, pues el motivo que se lo impide es legal y en este caso la consignación que intentare el deudor no procedería. "La consignación consiste en el hecho de que el

pago ofrecido al acreedor si llene los requisitos de validez y este sin fundamento se niegue a recibirlo.”⁴⁸

Como lo expresa anteriormente el autor, para que proceda el pago por consignación deben cumplirse ciertos requisitos que establece la ley, entendiéndose por consignación el depósito que en forma legal hace el deudor de la cosa objeto de la obligación cuando el acreedor no quiere o no pueda recibirla.

3.5. Características

El pago por consignación tiene las siguientes características:

- a. Tiene carácter Judicial, ya que su nota característica reside en el depósito de la cosa o suma debida ante autoridad judicial competente.
- b. Tiene carácter formal, para que se verifique es necesario que se cumpla con todas las formalidades que exige tanto el Código Civil, así como las del Código Procesal Civil y Mercantil.
- c. Debe ser motivado, para que se opere plenamente esta forma de pago, es necesario que exista un motivo de admisibilidad que impida que el pago se efectúe normalmente, y el caso impedimento debe estar comprendido entre los supuestos legales que contempla nuestra legislación regulados específicamente en el Artículo 1409 del Código Civil.

⁴⁸ Castellanos Smith de González, Olga Isabel. **El pago como una forma normal de extinguir las obligaciones.** Pág. 45.



d. Es facultativo, ya que en ningún caso se puede forzar al deudor para que consigne, depende exclusivamente de un acto de voluntad del deudor efectuarla o no.

3.6. La función

Para concluir este apartado de tesis, se determinó que el pago por consignación es un modo de liberarse de la obligación que tiene el deudor que debe gozar de capacidad para hacerlo (por sí o por otros e incluso terceros interesados o no) cumpliendo con la prestación debida cuando el acreedor no quiere o no puede recibir el pago; por supuesto tratándose de obligaciones de dar y no de hacer, pues en este último caso sólo podrá demandarse por incumplimiento contractual.

“Dentro de esta forma se comprenden dos aspectos, y son: el ofrecimiento y la consignación. Uno es la declaración unilateral para hacerle saber su decisión de cumplir inmediatamente la obligación; y la otra es el depósito que hace el deudor de la cosa objeto de la obligación ante un juez competente, cuando el acreedor no quiere o no puede recibirla.”⁴⁹

Para ampliar lo expresado por el autor, debe entenderse que la procedencia del pago por consignación instaura una declaración unilateral de voluntad al constituir la disposición del cumplimiento de la obligación y la consignación propiamente dicha que debe realizarse ante juez competente.

⁴⁹ Gómez Aragón, Sara Lucrecia. **La pérdida del derecho y la inexistencia de preceptos legales que le den vida jurídica a una copia de la factura cambiaria por la no aceptación ni devolución de la misma.** Pág. 59.



La consignación puede darse de dos formas:

a. En depósito, tal y como lo establece el Artículo 1414 del Código Civil Decreto-Ley 106 que indica “Si lo debido es cosa cierta y determinada que deba entregarse en el lugar en que se encuentra, el deudor, al ofrecer el pago, requerirá al acreedor para que la reciba, y si éste no la recibiere, podrá el deudor pedir al juez que la ponga en depósito.

b. En intervención a este respecto el Artículo 1415 del Código Civil Decreto-Ley 106 indica “Si se tratare de un inmueble o de una cosa destinada a permanecer en el lugar, puede el deudor, después de requerir al acreedor para que la reciba y entre en posesión, obtener del juez el nombramiento de un interventor, si el acreedor se opusiere a recibirla. Una vez formalizado el depósito o la intervención a cargo de un tercero, el deudor quedará libre de responsabilidad.”

El pago por consignación da derecho al acreedor a satisfacerse, es decir la satisfacción del acreedor no se reduce a una satisfacción subjetiva, como a primera vista pudiera pensarse, ya que, en ese caso, quedaría en manos del acreedor el efecto extintivo del pago. Por el contrario, la satisfacción es estrictamente objetiva, puesto que se entiende alcanzada cuando existe un perfecto paralelismo entre lo que el deudor ofrece como pago (la prestación realizada) y lo debido. O sea, que el acreedor no puede alegar su insatisfacción sino en el caso de que la prestación no reúna algunos de los requisitos que el Código exige para considerar el pago regular. En otras palabras, la satisfacción

del acreedor se consigue cuando se da una pura situación de hecho: identidad entre la prestación debida y la realizada.

Además el pago por consignación da derecho al deudor a liberarse, es decir en lo que atañe al deudor, la preocupación del legislador por obtener la liberación de su deuda se comprueba desde el primer momento en que el Código Civil se ocupa del pago. En el que Artículo 1380, el que claramente expresa, el pago constituye una de las formas de extinguir las obligaciones. De esa cuenta la extinción de la deuda, es un efecto que se produce por voluntad de la ley si la satisfacción del acreedor se consigue.

Se infiere que, el pago es un hecho jurídico pues el efecto extintivo del mismo se produce cuando se da la situación objetiva del acreedor, efecto que se produce por voluntad de la ley. Precisamente el que la ley tenga sólo y exclusivamente en cuenta lo que de objetivo tiene el pago para provocar la extinción de la obligación, es la mejor garantía de certidumbre para el deudor, al saber que es lo que debe aportar, con la seguridad de que así la deuda quedará extinguida. Esto también es garantía para el acreedor, al saber que la no ejecución de la prestación debida impedirá la liberación del deudor.

En relación al tema que atañe a la investigación, se podría decir que por ejemplo en un contrato de arrendamiento puede ocurrir el caso en que el arrendador no quiera recibir el pago del arrendamiento por parte del arrendatario para constituirlo en mora y poder decir así que el arrendatario incumplió el contrato. Para que esta situación no se presente y se protejan los derechos del arrendatario en la ley previo la circunstancia y



crea esta institución del derecho. Pero por ejemplo, al concluir el plazo de un contrato de arrendamiento, y el arrendante olvida por cualquier circunstancia, sea esta por ejemplo, incapacidad, prisión preventiva, viaje, enfermedad o ausencia, etc., se llegare a dar este pago, cuando el arrendante ya no quiera continuar con el arrendamiento, pero el pago se declare legal por un juez civil, no se estaría violentando su derecho a la propiedad privada.



CAPÍTULO IV

4. La tácita reconducción como afectación directa al derecho de propiedad

En todo caso, la institución jurídica de la tácita reconducción contemplada en el Artículo 1887 del Código Civil vigente “tiene su origen en la institución romana de la *relocatio tácita*, cuyo contenido esencial aparece recogido en dos textos del *Corpus Iuris Civilis*: D. 19.2.13.117 y C. 4.65.168, pudiendo sintetizarse brevemente la misma como una institución, cuya finalidad principal fue asegurar una estabilidad mínima en los contratos de *locatio-conductio*, la cual en ningún caso supone la prórroga de la relación contractual existente, sino que conlleva la celebración de un nuevo contrato entre las mismas personas que eran parte en el anterior, interpretándose que ambas partes han consentido en la celebración de este nuevo contrato.”⁵⁰

A través de una declaración tácita el conductor –por el hecho de haberse mantenido en el uso y disfrute del bien objeto del contrato–, y mediante una declaración presunta el locator –pues la ley establece que el silencio de éste ante tal conducta del conductor sea interpretado, salvo prueba en contrario, en tal sentido; por otro lado, ese nuevo contrato que surge como consecuencia de la *relocatio tácita* va a estar regulado conforme al mismo régimen jurídico que el anterior al cual ha sustituido, con sólo dos excepciones: su plazo de duración y las eventuales garantías existentes.

⁵⁰ Martínez, José Antonio. **Régimen jurídico de la tácita reconducción en el derecho romano y su proyección en el derecho actual.** Pág. 405.

Respecto al plazo de duración, dicho nuevo contrato se entenderá celebrado por un período indeterminado de tiempo, de modo que podrá ser solicitada su extinción por cualquiera de las partes en el momento en que lo estimen oportuno.

“Desde el derecho romano se distinguía dentro del contexto de la locatio-conductio rerum (contrato de arrendamiento), la relocatio tácita, es decir, la reconducción tácita, según la cual si al término del plazo previsto en el contrato las partes continuaban comportándose como si todavía estuviera en vigor, se tenía por prorrogado en las mismas condiciones, pero sin plazo determinado, hasta que una de ellas manifestara su deseo de terminarlo, y si se trataba de un predio rural, la relocatio tácita se hacía siempre año por año, a causa del ciclo anual de las labores agrícolas.”⁵¹

Siguiendo lo planteado por el autor, la reconducción tácita del contrato de arrendamiento es la continuidad del mismo por plazo indefinido toda vez que vencido el plazo para el cual ha sido pactado el contrato ninguna de las partes (arrendador y arrendatario) manifiesta su voluntad de concluir el mismo, sino por el contrario realizan actos que dan lugar a la continuidad del mismo.

Luego, la esencia de dicha figura jurídica es permitir la persistencia por cierto tiempo (indeterminado o determinado) de un contrato de arrendamiento de plazo vencido, pero que por acuerdo que se presume tácito, y acorde con el principio de conservación de los contratos, continúa surtiendo sus efectos, no así crear la indeterminación en un contrato de esa naturaleza.

⁵¹ *Ibid.* pág. 407.



El significado de la tácita reconducción es la renovación de un contrato por el mutuo consentimiento tácito de las partes, es decir por hechos o situaciones en que la voluntad se manifiesta sin necesidad de comunicaciones expresas verbales o por escrito.

La tácita reconducción es un instrumento legal que atribuye plazos de duración a los contratos de arrendamiento cuando las partes no lo han previsto expresamente. El contrato de arrendamiento en general, así como de bienes inmuebles en particular tiene como nota esencial la temporalidad. El ordenamiento jurídico no reconoce contratos de arrendamiento cuya duración sea perpetua; no pueden existir contratos de arrendamiento de duración eterna. Si así fuera, estaríamos hablando de otra figura jurídica pero no del arrendamiento.

El plazo es uno de los elementos esenciales que definen el contrato de arrendamiento, y cuando hablamos de plazo nos estamos refiriendo a un espacio de tiempo definido por dos hitos temporales inicial y final que necesariamente han de concurrir. "Ocurre que cuando se fija inicialmente un plazo de duración, si los contratantes no acuerdan prorrogarlo, el contrato concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento, salvo que por razón del objeto se encontrara sometido a un régimen normativo especial, como acontece con las legislaciones especiales de arrendamientos urbanos y rústicos, en cuyo caso al expirar la duración se habrá de estar a lo que determinen tales disposiciones especiales."⁵²

⁵² **Ibíd.** Pág. 409.

Ampliando lo relativo a la tácita reconducción que es el punto medular de esta investigación científica, cabe mencionar que esta no es más que la continuidad del contrato cuando a este le ha sido establecido un plazo de vencimiento y concluido el plazo fijado las partes continúan su relación (arrendador arrendatario).

El ejemplo típico es la continuidad de la locación cuando, vencido el plazo provisto en un contrato respectivo, el locatario continúa usando la cosa y el locador percibiendo el precio periódico. Institución que en muchas ocasiones violenta el derecho constitución de propiedad privada.

4.1. Del fenómeno planteado en la investigación referente a la tácita reconducción y la propiedad privada

El problema que se investigó consistió en que la tácita reconducción afecta directamente derecho de propiedad privada, toda vez que la misma consiste en la prórroga automática, del contrato de arrendamiento, cuando al concluir el plazo por el que fue celebrado, el arrendador no reclama la devolución del bien arrendado, en cambio recibe la renta del periodo vigente sin hacer reserva alguna, en lo cual la legislación civil otorga un efecto especial al tener por prorrogado dicho contrato bajo las mismas condiciones del convenio original, pero por plazo indefinido.

En éste caso se hace referencia al arrendamiento de bienes inmuebles, y específicamente de casas para habitación, por lo que la investigación se enfocó desde un punto de vista jurídico y social, porque el derecho de propiedad es un bien jurídico



tutelado por la legislación, y desde el punto de vista social, ya que aqueja a la persona humana y específicamente al arrendador de un inmueble; toda vez que muchos arrendatarios se aprovechan de dicha institución para prácticamente adquirir la propiedad del bien inmueble dado en arrendamiento.

Por lo que fue importante hacer un análisis jurídico amplio de lo que es el derecho sustantivo civil; toda vez que es la rama principal del derecho en la cual se basó la investigación, extendiéndose a otras ramas del derecho como el adjetivo procesal civil, la Constitución Política de la República de Guatemala, ordenamientos jurídicos internacionales que regulan el derecho de propiedad privada y la tácita reconducción, para tener una visión amplia del derecho de propiedad, de la figura de tácita reconducción, como podría ser la legislación española que codifica la misma, pero únicamente por un periodo de tres años, sin perjuicio de las facultades de no renovación del arrendamiento hecho nuevo.

En cuanto a la profundidad del tema, se analizaron otras instituciones y figuras jurídicas que se interrelacionan con el tema a investigar; al referirnos a instituciones nos enfocaremos en los órganos jurisdiccionales competentes para resolver demandas de los particulares referentes al derecho de propiedad y la tácita reconducción; al reseñar figuras jurídicas, se hace referencia al contrato como forma de crear, modificar o extinguir derechos y obligaciones y, al pago por consignación, como una forma de extinguir las obligaciones.

4.2. El contrato de arrendamiento en Guatemala

En la vida del contrato existen tres fases que son: la generación, la perfección y la consumación. “La fase de generación o gestación comprende los tratos preliminares o el proceso interno de formación. La llamada fase de perfección viene determinada por el cruce o encuentro de las voluntades de las partes y constituye por tanto el nacimiento del contrato a la vida jurídica. Por último, la fase de consumación comprende el período de cumplimiento del fin para el cual el contrato ha sido celebrado o lo que es lo mismo, la realización o efectividad de las prestaciones derivadas del contrato.”⁵³

El contrato se perfecciona cuando coincide la oferta y la aceptación sobre el objeto y en relación a ello el Artículo 1518 del Código Civil dispone que los contratos son perfeccionados por el sencillo consentimiento de las partes y el Artículo 1519 de la citada norma regula: “Desde que se perfecciona un contrato obliga a los contratantes al cumplimiento de lo convenido, siempre que estuviere dentro de las disposiciones legales relativas al negocio celebrado, y debe ejecutarse de buena fe y según la común intención de las partes”.

El Artículo citado indica que los contratantes se encuentran bajo la obligación de lo convenido desde el momento en que el contrato se perfecciona, siempre y cuando se encuentre dentro de las disposiciones legales relacionadas con el negocio jurídico celebrado.

⁵³ Morales Castro, Camilo Gilberto. **Estudio legal y doctrinario del contrato de arrendamiento y de los derechos y obligaciones del arrendante y arrendatario en la legislación civil guatemalteca.** Pág. 51.



Puede ser que su formación sea instantánea, cuando concurren sin más la oferta y la aceptación. Sin embargo, puede suceder que el proceso de formación del contrato se demore en el tiempo porque los futuros contratantes necesiten reflexionar, recabar datos, acercar posiciones, negociar garantías, lo cual es más corriente en contratos de gran trascendencia económica, cuya celebración reviste mayor importancia para las partes.

Bajo la rúbrica de formación sucesiva o progresiva del contrato pueden englobarse fenómenos de signo muy diferente. Cabe citar aquéllos en que al consentimiento de las partes debe añadirse para la perfección del contrato y para la declaración de un tercero, que actúan como presupuesto de eficacia o como complemento de capacidad.

El Artículo 1880 del Código Civil regula: "El arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado. Todos los bienes no fungibles pueden ser objeto de este contrato, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales".

Del análisis del Artículo citado se puede indicar que el contrato de arrendamiento consiste en un contrato por el cual una persona se obliga a entregar a otra el goce temporal de una cosa, mediante un precio proporcional al tiempo.

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.”⁵⁴

Haciendo referencia a la cita anterior, el derecho personal es el vínculo jurídico que existe entre persona y persona, siendo el elemento humano la razón por la cual tiene existencia la diversidad de contratos, tal es el caso del contrato de arrendamiento.

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 no mayor de tres años o con anticipo de la renta por más de un año”.

El Artículo citado indica que el marido tiene que contar con la disposición de su cónyuge para arrendar los bienes comunes del patrimonio por un plazo no mayor a los tres años o bien cuando exista un anticipo de la renta.

⁵⁴ Román Mayorga, Gesler Claudio. **Op. Cit.** Pág. 45.



El copropietario de cosa indivisa no la puede otorgar en arrendamiento, si no existe el previo consentimiento de sus condueños.

El Artículo 1884 del Código Civil regula: "No pueden tomar en arrendamiento:

1. Los administradores de bienes ajenos, los bienes que estén a su cargo;
2. El mandatario, los bienes del mandante, a no ser con el consentimiento expreso de éste; y
3. Los funcionarios y empleados públicos, los bienes que son objeto de los asuntos en que intervienen por razón de su cargo".

El Artículo citado señala los bienes que no pueden ser tomados en arrendamiento, de conformidad con la legislación civil guatemalteca.

El Artículo 1884 hace alusión a los bienes que no pueden ser tomados en arrendamiento relacionados directamente con las personas que no pueden tomarlos, esto para evitar que el derecho de los legítimos propietarios se vea afectado.

Si una misma cosa es arrendada a dos o más personas, entonces tendrá preferencia el primer contratante, y cuando los contratos sean de igual fecha, el que tenga la cosa en su poder tiene que encargarse de llevar a cabo su inscripción en el Registro de la Propiedad y la preferencia será correspondiente a quien haya inscrito su derecho.

“El plazo del arrendamiento tiene que fijarse mediante 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.”⁵⁵

De lo planteado se puede inferir que las partes tienen plena libertad para establecer el plazo del contrato de arrendamiento.

El Artículo 1887 del Código Civil regula: “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 período siguiente sin hacer reserva alguna, se entenderá prorrogado el contrato en las mismas condiciones, pero por plazo indeterminado. La prórroga del contrato por voluntad expresa o tácita de las partes, extingue las fianzas y seguridades que un tercero haya prestado para garantizarlo, salvo que el fiador se obligue expresamente”.

El Artículo citado indica que después de vencido el plazo estipulado en el contrato de arrendamiento, si el que arrenda no lleva a cabo la devolución de la cosa y el arrendador no la reclama y sigue percibiendo la renta sin llevar a cabo reserva alguna, se entiende por prorrogado el contrato.

⁵⁵ **Ibíd.** Pág. 46.



Las cláusulas 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.

El arrendatario puede subarrendar en todo o en parte de la cosa arrendada si no le ha sido prohibido de forma expresa, pero no puede ceder el contrato si no existe en consentimiento expreso del arrendador.

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

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 regula: "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 citado indica que las partes no pueden mudar la forma que tenga la cosa arrendada sin que exista el consentimiento de la otra y la violación a ello le otorga el



derecho al perjudicado para que pueda exigir que se le reponga la cosa al estado que guardaba con anterioridad, o a la rescisión del contrato.

Si ocurre que durante el arrendamiento el arrendador enajena la cosa, entonces el nuevo dueño no puede negarse a mantener en uso de ella al arrendatario mientras no expire el término del contrato.

Cuando el arrendatario abandona la cosa arrendada, entonces el contrato se tiene por resuelto y el arrendador tiene el derecho a que se le entregue judicialmente.

4.3. El consentimiento contractual en el contrato de arrendamiento

“El consentimiento contractual es el común acuerdo de las partes sobre la celebración del contrato, que contiene su reglamentación y se proyecta sobre todos los elementos que lo integran.”⁵⁶

El consentimiento es un concepto jurídico que hace referencia a la exteriorización de la voluntad entre dos o varias personas para aceptar derechos y obligaciones. Su principal marco de actuación es el derecho civil y, en especial, el derecho de obligaciones y de contratos, en dónde el consentimiento juega un papel fundamental en el marco de la autonomía de la voluntad.

⁵⁶ **Ibíd.** Pág. 47.



Siendo el contrato un negocio bilateral requiere para su perfección plena coincidencia de la voluntad de los sujetos intervinientes, a lo que se refiere el Artículo 1518 del Código Civil: "Los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez".

De la cita anterior se establece que es a ese consentimiento al que se debe atender para fijar el tipo contractual y el régimen del mismo, siendo este objeto de interpretación.

Desde la perspectiva en la cual se toma en consideración la voluntad de las partes, el consentimiento es la manifestación de su autonomía de voluntad, dirigida a la celebración de un determinado contrato y que ha de recaer sobre distintos extremos que lo conforman.

Ello con independencia de que el contenido del mismo haya sido fijado de común acuerdo, o haya sido propuesto por una sola de las partes, como ocurre en los contratos de adhesión, pues una vez manifestado, debe revelar la libre voluntad para quedar vinculado a ese concreto contrato.

De ahí la extraordinaria importancia que tiene el tratamiento de los vicios o defectos de voluntad, en cuanto a la libre y consciente voluntad del consentimiento contractual. En cuanto a la expresión relacionada con el consentimiento contractual que manifiestan las partes, lo normal es que esta voluntad sea plenamente manifestada a través de medios

adecuados e idóneos para hacerla llegar, que pueden ser signos orales, escritos, o incluso mediante gestos que tienen convencionalmente atribuido ese significado.

Se habla de voluntad tácita del consentimiento contractual en aquellos casos cuando la misma se infiere de un comportamiento que sin encontrarse dirigido a expresar tal voluntad, la presupone y a ello hace referencia la doctrina y la jurisprudencia; como ocurre, por ejemplo, en el caso de que una de las partes proceda a la ejecución de un contrato.

Sobre el valor del silencio como expresión de voluntad se han mantenido posiciones muy dispares, que van desde admitir su relevancia, recordando el viejo aforismo de quien calla otorga, a negar toda trascendencia en este sentido.

“Desde una perspectiva más realista se ha considerado que en algunos supuestos el silencio pueda tener el significado de consentimiento.”⁵⁷

De lo planteado por el autor se puede decir que el silencio ha sido considerado como una manifestación tácita de la voluntad, o la aceptación tácita de una contraposición.

Un ejemplo típico de este supuesto, lo constituye el Artículo 1887, que regula la tácita reconducción del contrato de arrendamiento porque lo han acordado las partes previamente; o porque en atención a las circunstancias concurrentes el que calló pudo y debió hablar conforme a los usos y la buena fe. Por ello se da preferentemente esta

⁵⁷ *Ibíd.* Pág. 410.

conducta entre personas que mantienen relaciones negociables en las que el silencio adquiere un significado específico.

Por eso se puede decir que la tácita reconducción es el resultado de una presunción de consentimiento para la renovación del contrato de arrendamiento, y que dicha presunción inicia una vez que éste ha vencido, resulta inconcuso que todo hecho incompatible con la voluntad de consentir esa novación (actos de oposición que pueden destruir esa presunción), debe manifestarse después del vencimiento de dicho contrato, ya que hasta que ocurra el vencimiento se inicia el término de la presunción a favor del arrendatario para que opere esa figura jurídica y, por tanto, no puede legalmente manifestarse oposición cuando todavía está vigente el contrato respectivo, pues sostener lo contrario sería tanto como desnaturalizar la figura jurídica de la tácita reconducción.

Por consiguiente, la oposición para la continuación del arriendo debe ser manifestada por el arrendador después del vencimiento del contrato, pero debería existir un término prudente que debería ser legislado, de ahí la razón de ésta investigación que propone reformar el Artículo 1887 del Código Civil de Guatemala, y regular un término para que el arrendante puede oponerse a la continuación del contrato a través de un incidente de conozca ya sea un juez de paz civil o uno de primera instancia.

4.4. La tácita reconducción en los arrendamientos

“La tácita reconducción en el alquiler o arrendamiento de vivienda o local genera un nuevo contrato con las mismas características que el que termina excepto en lo que respecta a la duración.”⁵⁸

Siguiendo la línea planteada por el autor, la tácita reconducción del contrato de arrendamiento tiene como inicio la finalización del plazo del contrato de arrendamiento y ninguna de las partes (arrendador-arrendatario) manifiesta de forma expresa su voluntad de dar por finalizado el contrato.

La tácita reconducción es la continuación o renovación del contrato de arrendamiento, rústico o urbano, por el hecho de permanecer el arrendatario en el uso y goce de la cosa arrendada luego de vencer el término pactado del arrendamiento.

Allí donde la tácita reconducción se admite, y es en donde no se prohíbe, el segundo contrato se entiende contraído en términos idénticos al primero.

La tácita reconducción es una figura jurídica recogida en el Artículo 1887 del Código Civil. Consiste en el nacimiento de un nuevo contrato de arrendamiento de inmueble una vez que ha concluido el contrato primitivo.

⁵⁸ *Ibíd.* Pág. 412.

El nuevo contrato que se ha creado de forma automática por tácita reconducción es igual que el contrato de arrendamiento inicial excepto en su duración, misma que será indefinida.

La tácita reconducción, a diferencia de la prórroga, supone un nuevo arrendamiento sobre la misma vivienda por consentimiento presunto de ambas partes, que se estima existente por el hecho de la aquiescencia de ambas en la continuación en el disfrute al terminar el arriendo anterior; no se trata pues, de la continuación o prórroga del contrato anterior, sino de un nuevo contrato, en el que las partes prestan su consentimiento de forma presunta.

4.5. Del análisis del trabajo y la propuesta de solución al fenómeno

Como se ha venido diciendo la tácita reconducción es la prórroga de un contrato de tracto sucesivo, al finalizar el plazo de su vigencia y por presumirse que la voluntad de los contratantes es favorable a dicha prórroga.

También se puede inferir diciendo que se denomina tácita reconducción a los contratos de locación de cosa, que vencido su plazo, continúe la locación vigente.

En la legislación guatemalteca si es admitida la tácita reconducción, y en ella subsisten las obligaciones y derechos de las partes, el problema para nuestra legislación es que la tácita reconducción es un problema de orden público, pues violenta el derecho constitucional de propiedad privada.



Como se sabe el Artículo 39 de la Constitución Política de Guatemala, indica que se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. Además, afirma que el Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.

De esa cuenta, vale la pena preguntarse ¿Es intocable esa propiedad que no está cumpliendo con ninguna función social, mientras un propietario real a causa de la tácita reconducción se debate entre el despojo y la miseria? Esta es una ofensa para la persona humana y propietaria de una vivienda.

La solución que se plantea del problema de la tácita reconducción influirá en la realización o practica de los contratos de arrendamiento, toda vez que si se da esta figura, (la tácita reconducción), no será por plazo indeterminado, sino por cierta cantidad de años.

Hay muchos arrendatarios que se han aprovechado de la figura de la tácita reconducción, para prácticamente adueñarse de algún bien inmueble que les fue dado en arrendamiento, ya que los mismos carecen de vivienda, o bien no tienen la posibilidad económica para adquirir una, o si la tienen están en áreas marginales o muy lejos de los lugares donde laboran.

De esa cuenta es importante determinar que algunos arrendatarios sorprenden en su buena fe al arrendante ya que cuando el contrato de arrendamiento a perdido su vigencia, por vencerse el periodo para el cual se otorgó, no devuelven el bien si no al contrario le pagan otra mensualidad al arrendador aduciendo entre otras cosas que no han encontrado otro lugar a donde irse, y si el arrendador recibe ese otro pago sin hacer reserva alguna es decir sin manifestar de alguna manera que sólo lo harán por esa única vez.

Por lo que automáticamente se da la figura de la tácita reconducción, y si el arrendador no quiere recibir la próxima mensualidad, el arrendatario recurre a la figura jurídica de pago por consignación, depositando la cantidad adeuda ante juez competente, por lo que mientras siga pagando de esta manera el arrendatario, seguirá usando y gozando del bien dado en arrendamiento por un plazo indeterminado; afectando de manera grave y directa el derecho de propiedad de arrendador, toda vez que ya no podrá hacer uso de su bien mientras se le siga pagando de esta manera.

Además ya no podrá subirle el precio a la renta en virtud que ya no existe la posibilidad para ello porque el contrato se prorroga en las mismas condiciones y, tiene que recurrir al auxilio de un abogado para poder aceptar el pago por consignación realizado a su favor, causándole con esto perdidas en su patrimonio ya que le tiene que pagar sus honorarios.

En el proceso del conocimiento del problema de la tácita reconducción como afectación directa al derecho de propiedad privada, se estima que es importante de realizar una



investigación profunda del tema, porque se dan una serie de problemas que afectan el derecho de propiedad del arrendador, como lo son el desconocimiento de sus derechos como propietario de un bien, la falta de información de la figura de la tácita reconducción y, cómo esta lo afectará a posteriori en su derecho de propiedad, por lo que la ley guatemalteca debería regular lo relativo a cuestiones específicas en la elaboración de los contratos de arrendamiento, obligando a los notarios a transmitir esta información a los arrendantes para que no sean sorprendidos en su buena fe.

Toda vez, que si bien es cierto que nuestro ordenamiento jurídico regula la efigie de la tácita reconducción, esta viene a afectar de manera negativa el derecho de propiedad del arrendador, porque que nuestra ley adjetiva civil, se extralimitó al renovar el plazo del arrendamiento de manera indeterminada.

Por lo que vale la pena proponer al honorable Congreso de la República de Guatemala, la necesidad de hacer una reforma al Artículo 1887 del Código Civil, para que se haga la propuesta respectiva, y para que la figura de la tácita reconducción, que si bien es cierto se prorroga el contrato de arrendamiento, se prorroga en las mismas condiciones del contrato original, y ya no sea por tiempo indeterminado y que no exista la posibilidad de prorrogar nuevamente el contrato.

Así mismo obligar al notario que redacte y cree la escritura del contrato de arrendamiento para que cumpla con su función asesora al redactar el instrumento público conforme a la voluntad común de los otorgantes, la cual deberá indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico, informar a aquellos del valor y alcance de



su redacción, y en todo caso prestarle asistencia especial al otorgante más necesitado de ella y así no violentar el derecho de propiedad privada.

Por lo que para terminar la investigación, se puede inferir que actualmente en Guatemala, existe un alto índice de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles urbanos para casas de habitación, que están afectados por la tácita reconducción, y para lograr que la prórroga del plazo no sea indeterminado, es menester que se haga una reforma al Artículo que regula esta institución, para que la prórroga sea por un número determinado de años, los cuales podrían ser como lo regula la legislación española tres años, sin posibilidad de prorrogarlo nuevamente, así como que el notario que facciona la escritura pública de contrato de arrendamiento, o que legaliza las firmas cuando el mismo se da en documento privado con firma autenticada, debe de enterar al arrendador en qué consiste la tácita reconducción para que dicho arrendador no sea sorprendido en su buena fe.





CONCLUSIÓN DISCURSIVA

La tácita reconducción es el resultado de una presunción de consentimiento para la renovación del contrato de arrendamiento, una presunción que pudiese ser ratificada en una audiencia incidental, pues en muchas oportunidades esas presunciones del consentimiento se puede dar por múltiples razones, entre ellas ausencia, prisión preventiva, muerte, secuestro o enfermedad terminal del propietario, entre tantas que pudiesen presumiblemente suscitarse.

Pues no se le da oportunidad al propietario del inmueble para que se oponga a dicha continuidad contractual, mas aún cuando se sabe que dicha continuidad contractual será indefinida; desprotegiendo sin lugar a dudas esta efigie del derecho civil a un derecho constitucional de primera generación la propiedad privada, pues es menester que el arrendante se manifieste en un proceso incidental si quiere dar por terminado dicha relación contractual y así darle oportunidad a tutelar su derecho a gozar y disponer de su propiedad privada.

Por consiguiente, la oposición para la continuación del arriendo debe ser manifestada por el arrendador después del vencimiento del contrato, pero debería existir un término prudente legislado, de ahí la razón de este trabajo de tesis que propone al Congreso de la República de Guatemala reformar el Artículo 1887 del Código Civil de Guatemala, y regular un término para que el arrendante pueda oponerse a la continuación del contrato a través de un incidente que conozca ya sea un juez de paz civil o uno de primera instancia.





BIBLIOGRAFÍA

- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Guatemala, Editorial Fénix, 2007, 4ta edición
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Heliasta, S.R.L., Buenos Aires, Argentina, 1992.
- CANEL PULUC, Yolanda Elizabeth. **Análisis jurídico y doctrinario de la carta de pago y sus diferentes modalidades**. Guatemala 2005. Universidad de San Carlos de Guatemala. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.
- CASTELLANOS SMITH DE GONZÁLEZ, Olga Isabel. **El pago como una forma normal de extinguir las obligaciones**. Guatemala, 1996. Universidad de San Carlos de Guatemala. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.
- CÁNOVAS ESPÍN, Diego. **Manual de derecho civil español**. España: Editorial revista de Derecho Privado, 1975.
- CAPITANT, Henri. **Vocabulario de jurídico**. Traducido al castellano por Aquiles, Horacio G., Editorial De Palma, Buenos Aires, Argentina, 1990.
- CERVANTES Y ARCE, José. **De los bienes**. México, Editorial Porrúa, 1990.
- GALVEZ VALLE, Fredy Napoleón. **El análisis jurídico de la inexistencia legal del derecho preferente el contrato de arrendamiento**. Facultad de Ciencias Jurídica y sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala, 2008.
- GODOY LÓPEZ, Edy Rolando. **Análisis jurídico de las obligaciones del contrato de arrendamiento y su terminación de conformidad con la legislación civil de Guatemala**. Guatemala, 2010. Universidad de San Carlos de Guatemala. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.
- GÓMEZ ARAGÓN, Sara Lucrecia. **La pérdida del derecho y la inexistencia de preceptos legales que le den vida jurídica a una copia de la factura cambiaria por la no aceptación ni devolución de la misma**. Guatemala, 2009. Universidad de San Carlos de Guatemala. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.
- HERNÁNDEZ Y HERNÁNDEZ, Felipe. **El procedimiento de alineación municipal vulnera el derecho de propiedad privada**. Guatemala, 2010. Universidad de San Carlos de Guatemala. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.



MARTÍNEZ, José Antonio. **Régimen jurídico de la tácita reconducción en el derecho romano y su proyección en el derecho actual.** Ediciones Dykinson. España, 2010.

MORALES CASTRO, Camilo Gilberto. **Estudio legal y doctrinario del contrato de arrendamiento y de los derechos y obligaciones del arrendante y arrendatario en la legislación civil guatemalteca.** Guatemala, 2011. Universidad de San Carlos de Guatemala. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

OCHOA, Oscar. **Bienes y derechos reales.** Caracas: Universidad Católica Andrés Bello, 2008.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales.** Editorial Heliasta, S.R.L., Buenos Aires, Argentina, 51 1981.

PEÑA PUIG, Federico. **Compendio de derecho civil español.** España: Editorial Arazandi, 1974, 2da Edición.

POLANCO ORDOÑEZ, Mirna Yesenia. **La adecuada valoración de bienes inmuebles para la indemnización en la expropiación de la propiedad.** Guatemala, 2007. Universidad de San Carlos de Guatemala. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

QUIROA OJEDA, Raúl. **La consignación en los asuntos de ínfima cuantía y su aplicación en la legislación guatemalteca.** Facultad de Ciencias Jurídica y sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala, 2005.

ROMÁN MAYORGA, Gesler Claudio. **El contrato de arrendamiento.** Facultad de Ciencias Jurídica y sociales, Universidad Rafael Landivar. Guatemala, 2013.

URBANO, GARCIA, José María. **Instituciones del derecho privado.** Madrid: editorial GATAFE, 1994.

ZABALA COLLIER, Estuardo José. **La propiedad privada, el desarrollo sostenible y los derechos humanos.** Facultad de Ciencias Jurídica y sociales, Universidad Rafael Landivar. Guatemala, 2013.

Legislación:

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



Ley del Organismo Judicial. Congreso de la República de Guatemala, Decreto 2-89.

Código Civil. Enrique Peralta Azurdia. Jefe de gobierno de la república de Guatemala.
Decreto Ley número 106. 1964.

Código Procesal Civil y Mercantil. Enrique Peralta Azurdia. Jefe de gobierno de la
república de Guatemala. Decreto Ley número 107. 1964.