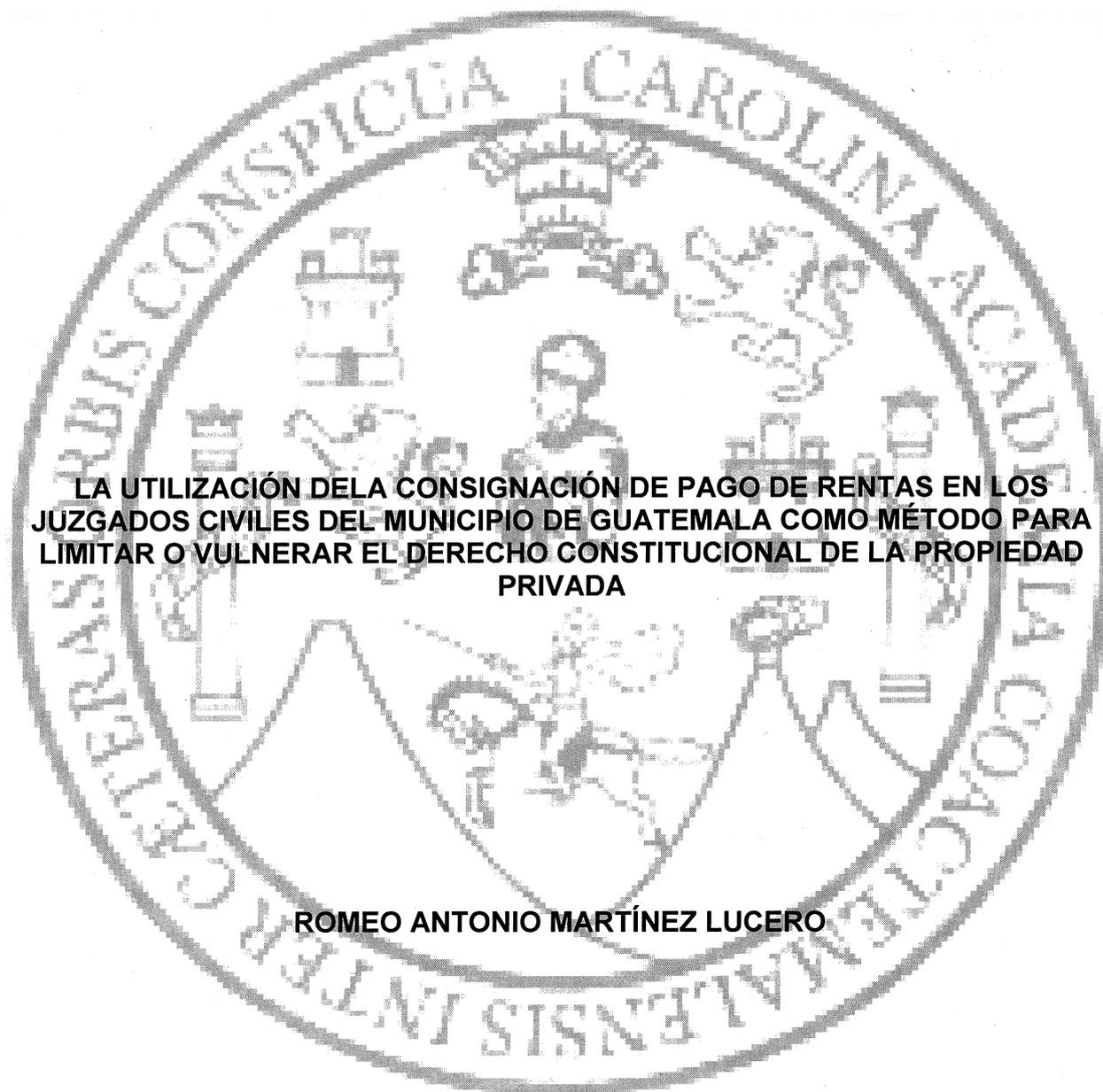


**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**



**LA UTILIZACIÓN DE LA CONSIGNACIÓN DE PAGO DE RENTAS EN LOS
JUZGADOS CIVILES DEL MUNICIPIO DE GUATEMALA COMO MÉTODO PARA
LIMITAR O VULNERAR EL DERECHO CONSTITUCIONAL DE LA PROPIEDAD
PRIVADA**

ROMEO ANTONIO MARTÍNEZ LUCERO

GUATEMALA, ABRIL DE 2018

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

**LA UTILIZACIÓN DE LA CONSIGNACIÓN DE PAGO DE RENTAS EN LOS
JUZGADOS CIVILES DEL MUNICIPIO DE GUATEMALA COMO MÉTODO PARA
LIMITAR O VULNERAR EL DERECHO CONSTITUCIONAL DE LA PROPIEDAD
PRIVADA**

TESIS

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

Por

ROMEO ANTONIO MARTÍNEZ LUCERO

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, abril 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 Josué 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. Carlos Erick Ortiz Gómez
Vocal:	Licda. Ileana Noemi Villatoro Fernández
Secretario:	Licda. Dilia Agustina Estrada García

Segunda Fase:

Presidente:	Lic. Hector René Granados Figueroa
Vocal:	Lic. Mauro Danilo García Toc
Secretaria:	Licda. Maida López Ochoa

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



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala, 15 de febrero de 2017.

Atentamente pase al (a) Profesional, JOSE ESTUARDO CORDON MARTINEZ
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
ROMEO ANTONIO MARTÍNEZ LUCERO, con carné 200921725,
 intitulado LA UTILIZACIÓN DE LA CONSIGNACIÓN DE PAGO DE RENTAS EN LOS JUZGADOS CIVILES DEL
MUNICIPIO DE GUATEMALA COMO MÉTODO PARA LIMITAR O VULNERAR EL DERECHO CONSTITUCIONAL DE
LA PROPIEDAD PRIVADA.

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.

LIC. ROBERTO FREDY ORELLANA MARTINEZ
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



Fecha de recepción 30 / 07 / 2017 f)

Asesor(a)
 (Firma y Sello)

Lic. José Estuardo Cordon Martinez
 ABOGADO Y NOTARIO



Licenciado José Estuardo Cordón Martínez
1 Calle 51-84, Zona 2 de Mixco, Molino de las Flores I
Teléfonos: 5407-2848 - 2435-3817
Ciudad de Guatemala



Guatemala, 14 de septiembre de 2017

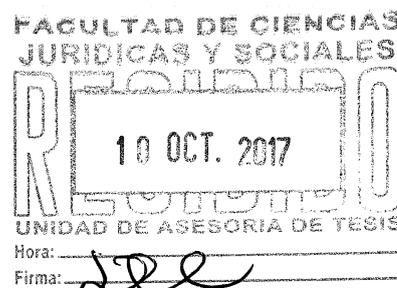
Licenciado:

Roberto Fredy Orellana Martínez

Coordinador de la Unidad de Asesoría de Tesis

Facultad de Ciencias Jurídicas y sociales

Universidad de San Carlos de Guatemala



Licenciado Orellana Martínez:

Respetuosamente a usted informo sobre mi nombramiento como asesor de tesis de el bachiller ROMEO ANTONIO MARTINEZ LUCERO, la cual se intitula "LA UTILIZACIÓN DE LA CONSIGNACIÓN DE PAGO DE RENTAS EN LOS JUZGADOS CIVILES DEL MUNICIPIO DE GUATEMALA COMO MÉTODO PARA LIMITAR O VULNERAR EL DERECHO CONSTITUCIONAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA"; declarando expresamente que no soy pariente de el bachiller dentro de los grados de ley; por lo que me complace manifestar lo siguiente:

- a) Respecto al contenido científico y técnico de la tesis, en la misma se analizan aspectos legales importantes y de actualidad; ya que trata sobre LA UTILIZACIÓN DE LA CONSIGNACIÓN DE PAGO DE RENTAS EN LOS JUZGADOS CIVILES DEL MUNICIPIO DE GUATEMALA COMO MÉTODO PARA LIMITAR O VULNERAR EL DERECHO CONSTITUCIONAL DE LA PROPIEDA PRIVADA.
- b) Los métodos utilizados en la investigación fueron el análisis, la inducción, la deducción y la síntesis; mediante los cuales el bachiller no solo logró comprobar la hipótesis, sino que también analizó y expuso detalladamente los aspectos más relevantes relacionados con la consignación del pago de rentas y el derecho constitucional de la propiedad privada. La técnica bibliográfica permitió recolectar y seleccionar adecuadamente el material de referencia, así mismo la técnica indagación o averiguación, permitió el apoyo a la investigación realizada por el bachiller.

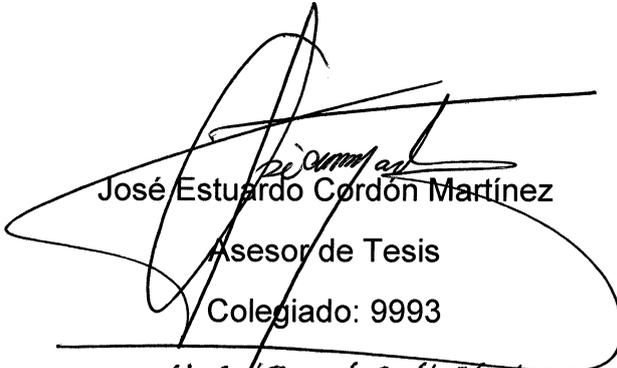
Licenciado José Estuardo Córdón Martínez
1 Calle 51-84, Zona 2 de Mixco, Molino de las Flores I
Teléfonos: 5407-2848 - 2435-3817
Ciudad de Guatemala



- c) La redacción de la tesis es clara, concisa y explicativa, habiendo el bachiller utilizado un lenguaje técnico y comprensible para el lector; asimismo, hizo uso de las reglas ortográficas de la Real Academia Española.
- d) El informe final de tesis es una gran contribución científica para la sociedad y para la legislación guatemalteca; puesto que es un tema muy importante que no ha sido investigado suficientemente. En todo caso puede servir como material de consulta para futuras investigaciones.
- e) En la conclusión discursiva, el bachiller expone sus puntos de vista sobre la problemática y a la vez recomienda que debería de ser reformada la institución de la consignación del pago de rentas tanto en el Código Civil como en el Código Procesal Civil y Mercantil, con el objeto de garantizar el derecho constitucional de la propiedad privada.
- f) La bibliografía utilizada fue la adecuada al tema, en virtud que se consultaron exposiciones temáticas tanto de autores nacionales como extranjeros.
- g) El bachiller aceptó todas las sugerencias que le hice y realizó las correcciones necesarias para una mejor comprensión del tema; en todo caso, respete sus opiniones y los aportes que planteó.

En base a lo anterior, hago de su conocimiento que la tesis cumple con todos los requisitos estipulados en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Publico; por lo que apruebo el trabajo de investigación, emitiendo para el efecto DICTAMEN FAVORABLE, para que la misma continúe el trámite correspondiente.

Atentamente.

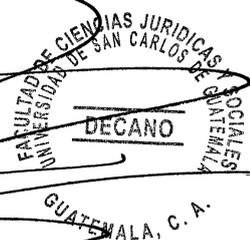
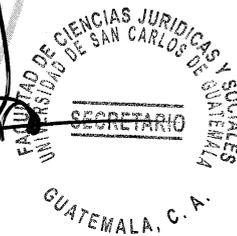

José Estuardo Córdón Martínez
Asesor de Tesis
Colegiado: 9993
Lic. José Estuardo Córdón Martínez
ABOGADO Y NOTARIO



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 01 de marzo de 2018.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante ROMEO ANTONIO MARTÍNEZ LUCERO, titulado LA UTILIZACIÓN DE LA CONSIGNACIÓN DE PAGO DE RENTAS EN LOS JUZGADOS CIVILES DEL MUNICIPIO DE GUATEMALA COMO MÉTODO PARA LIMITAR O VULNERAR EL DERECHO CONSTITUCIONAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA. 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.





DEDICATORIA

A DIOS:

Por guiar mí camino y sostenerme con su mano, permitiéndome llegar hasta este momento.

A MIS PADRES:

Romeo Antonio Martínez Guerra y Brenda Frinee Lucero Avilés por su apoyo y haberme enseñado la humildad, el respeto y la superación.

A MIS HERMANAS:

Frinee y Karen por su apoyo en todo momento.

A MI ABUELO:

José Romeo Martínez Palma por darme su ejemplo a enfrentar la vida con valor.

A MIS ABUELAS:

Esperancita y Marinita mis ángeles en el cielo.

A MIS TÍOS Y TÍAS:

Por darme ese impulso que me motivó a continuar.

A MIS PRIMOS:

Especialmente a Eduardo y Rudy por permitir que me divierta con ustedes y así aliviar la presión para el estudio de los exámenes privados.

A MIS AMIGOS:

Con quienes compartí éxitos y fracasos en las aulas como en el trabajo.



A:

La Universidad de San Carlos de Guatemala por permitirme orgullosamente san carlista, obteniendo a través de ella la conciencia de que soy pueblo y me debo al pueblo.

A:

La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales por darme las herramientas necesarias para ejercer mi profesión.



PRESENTACIÓN

Esta investigación se refiere al análisis de la utilización de la consignación de pago de rentas en los juzgados civiles del municipio de Guatemala como método para limitar o vulnerar el derecho constitucional de propiedad privada.

El objeto de estudio de la presente investigación se centró en un estudio general de las consignaciones de pago de rentas en los Juzgados Civiles del municipio de Guatemala y su utilización como método para vulnerar o limitar el derecho de propiedad privada y los sujetos de estudio los arrendantes y arrendatarios en estos. Para tal efecto la investigación se llevó a cabo en los Juzgados de Paz Civil del municipio de Guatemala en enero 2015 a diciembre de 2016, donde determinó que estas consignaciones pueden llegar a limitar o vulnerar el derecho de propiedad privada.

El tema investigado pertenece a la rama del derecho constitucional y civil y es de tipo cualitativo, puesto que se analizó bibliografía de acuerdo a lo referente a las consignaciones de pago de rentas en los juzgados de paz civil, para determinar que actualidad el trámite de estas muchas veces no responde a las necesidades de los arrendantes; como tampoco garantiza los derechos de estos. El aporte académico consiste en la regulación de nuevos métodos y procedimientos para que cuando la consignación tenga por objeto el pago de rentas, esta se lleve a cabo de forma más rápida y económica para las partes, así como que esta no limite ni vulnere los derechos de los mismos.



HIPÓTESIS

El derecho de propiedad privada de los arrendantes se ve vulnerado cuando estos han solicitado la entrega del bien inmueble a los arrendatarios por alguno de los casos establecidos en el Artículo 1940 del Código Civil. Los arrendatarios acuden a los órganos jurisdiccionales para consignar el pago de rentas del inmueble correspondiente y en virtud que el procedimiento incidental no cumple con el principio de celeridad, más la mora judicial existente en los órganos jurisdiccionales causada por la elevada cantidad de trabajo es imposible cumplir con los plazos establecidos en la Ley del Organismo Judicial, por lo que los arrendatarios postergan su estadía en los bienes inmuebles.

Por lo tanto, en la actualidad el procedimiento incidental utilizado para el pago de rentas, no responde a las necesidades de los arrendantes, como tampoco garantiza los derechos de estos, por lo que es menester reformar el Código Civil y el Código Procesal Civil y Mercantil para que se regule un procedimiento que asegure la celeridad y la economía procesal en esta clase de procesos y así no vulnerar el derecho de ninguna de las partes que actúen en los mismos.

COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS



Luego del análisis investigativo, se comprobó que el procedimiento establecido en la ley del Organismo Judicial y el Código Procesal Civil y Mercantil para la consignación de pago de rentas no es congruente con las necesidades de los arrendantes que tienen la necesidad de disponer y gozar de los inmuebles dados en arrendamiento; considerándose necesaria una mejor regulación de la institución del de la consignación cuando tenga por objeto el pago de rentas; para que este de certeza jurídica, al cumplir con la celeridad y economía procesal y evitar así que estos procesos sean manipulados por los arrendatarios.

Los métodos utilizados para la comprobación de la presente investigación fueron el inductivo, ya que del análisis del problema planteado se pudo establecer las causas, naturaleza y efectos de este, con lo que se logró postular la recomendación para brindar una solución al problema que nace de la consignación de pago de rentas. Así mismo se utilizó el método deductivo, ya que por medio de las herramientas e instrumentos obtenidas del análisis se pudo tener la comprensión total de la importancia de la consignación del pago de rentas y establecer nuevas teorías sobre el procedimiento utilizado para que no sea manipulado por los arrendatarios para vulnerar o limitar el derecho de propiedad privada.



ÍNDICE

Pág.

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

CAPÍTULO I

1. La propiedad	1
1.1. Concepto	1
1.2. Teorías del derecho de propiedad	3
1.3. Evolución histórica de la propiedad privada o derecho de propiedad	4
1.3.1. Edad Media	5
1.3.2. Edad Moderna	5
1.3.3. Época Contemporánea	6
1.4. La propiedad privada como una función social	6
1.5. La propiedad en el orden internacional	8
1.6. Evolución constitucional del derecho de propiedad	9
1.7. Distinción entre la concepción de la propiedad privada en la Constitución Política de la República de Guatemala y el Código Civil.....	11
1.8. Límites del derecho de propiedad.....	12
1.8.1. Concepto de las limitaciones del derecho de propiedad.....	12
1.8.2. Clasificación de las limitaciones del derecho de propiedad.....	13
1.9. Modos de adquirir la propiedad.....	14
1.9.1. Clasificación de los modos de adquirir la propiedad.....	15

CAPÍTULO II

2. El arrendamiento	21
2.1. Antecedentes	22
2.2. Antecedentes en el derecho civil guatemalteco	23
2.3. Definición	24



2.3.1. Subarrendamiento	26
2.3.2. De las mejoras	28
2.4. Clases de arrendamiento	30
2.5. Naturaleza jurídica	32
2.6. Características	35
2.7. Terminación del contrato de arrendamiento	37

CAPÍTULO III

3. Derecho procesal civil	41
3.1. Conceptualización	41
3.2. Definición de proceso civil	43
3.3. Principios del derecho procesal civil	46
3.4. Naturaleza jurídica del proceso	51
3.5. Clasificación de los procesos	54
3.5.1. Por su contenido	54
3.5.2. Por su función	55
3.6. El proceso incidental	56
3.6.1. Procedimiento de los incidentes	59

CAPÍTULO IV

4. El pago	63
4.1. Modalidades del pago	68
4.2. El pago por consignación en el derecho civil de Guatemala	71
4.2.1. Requisitos de fondo	72
4.2.2. Requisitos de forma	74
4.3. Procedencia del pago por consignación	75



4.4. Competencia	77
------------------------	----

CAPÍTULO V

5. La consignación de pago de rentas en los juzgados de paz civil del municipio de Guatemala como método para vulnerar o limitar el derecho de propiedad privada.	79
5.1. Congruencia social, respecto a la consignación de pago de rentas en los juzgados de paz civil del municipio de Guatemala como método para vulnerar o limitar el derecho de propiedad privada	84
5.1.1. Según los jueces de paz	85
5.1.2. Según los abogados litigantes	87
CONCLUSIÓN DISCURSIVA	91
ANEXOS	93
BIBLIOGRAFÍA	97

INTRODUCCIÓN



El derecho de propiedad privada en un derecho reconocido por la Constitución Política de la Republica de Guatemala, sin embargo este derecho puede verse vulnerado como consecuencia de la utilización mal intencionada de la consignación de pago de rentas por parte de los arrendatarios cuando el arrendante decide dar por terminado un contrato de arrendamiento en virtud de necesidad legítima.

Este fenómeno tiene gran transcendencia social debido a la gran cantidad de diligencias de consignación de pago de rentas que se tramitan en los juzgados de paz civil del municipio de Guatemala. En estos procedimientos muchas veces se viola el derecho a la propiedad privada sin que se de el estudio correspondiente para obtener una solución a dicha problema.

La hipótesis fue que el derecho de propiedad privada se vulnera o limita por la consignación del pago de rentas. Se comprobó, en virtud que derivado del estudio y análisis de la doctrina, legislación nacional vigente, así como la indagación y averiguación realizada por medio de las encuestas, se demostró que no se cuenta con un procedimiento que garantice la celeridad y economía procesal, y que garantice el derecho de la propiedad privada.

El objetivo de la investigación fue demostrar que la consignación de pago de rentas es utilizada en ocasiones por los arrendatarios para ocupar los inmuebles, lo cual tiene como consecuencia la vulneración o limitación al derecho de propiedad privada. Derivado de esto se cumplieron los objetivos específicos, ya que es necesario llevar a



cabo un estudio para reformar la institución de la consignación cuando tenga por objeto el pago de rentas para la aplicación de un procedimiento que apoye la celeridad y economía procesal, garantizando el derecho de la propiedad privada de los arrendantes.

La presente tesis contiene cinco capítulos de la siguiente manera: el primer capítulo versa sobre el estudio del derecho de propiedad, su concepto, su evolución histórica, su función social, orden internacional, los límites del derecho de propiedad y los modos de adquirirla; en el capítulo dos se hace un análisis del arrendamiento, sus antecedentes, su definición, clases, naturaleza jurídica y terminación; el capítulo tres contiene un análisis acerca del derecho procesal civil, su definición, principios, naturaleza jurídica, clasificación de los procesos y del proceso incidental; en el capítulo cuarto se hace un análisis del pago sus modalidades, pago por consignación, su procedencia y competencia; y por último en el capítulo quinto un análisis de la consignación de pago de rentas en los juzgados de paz civil de Guatemala como método para vulnerar o limitar la propiedad privada, así como su congruencia social.

La metodología de la investigación consistió en la utilización de los siguientes métodos: el deductivo ya que por medio del análisis se logró determinar que la consignación puede vulnerar o limitar el derecho de propiedad privada; el inductivo y el sintético para realizar el marco teórico de esta investigación. Para la recolección del material se utilizó la bibliografía documental y la indagación o averiguación por medio de encuestas.

Se espera que la información contenida en la tesis, sea de ayuda para las personas que deseen hacer un estudio más amplio sobre la consignación y su procedimiento.



CAPÍTULO I

1. La propiedad

El derecho de propiedad privada esta integrado por todos los bienes susceptibles de apropiación. El dominio o propiedad es el poder inmediato y directo que una persona ejerce sobre un bien, por el cual se le atribuye la capacidad de disponer del mismo, unicamente con las limitaciones que impone la ley.

1.1 Concepto

La palabra viene del vocablo latín *propie* que significa cerca de, que significa con ello una relación de proximidad. Se cree que el concepto de propiedad privada es muy antiguo. Las sociedades primitivas acostumbraban a compartir ciertos derechos de propiedad, como el de cazar o pescar en un determinado lugar. Aunque existía cierta propiedad personal, como las armas o los utensilios de cocina, parece ser que la propiedad real era común. La tierra no inicio a considerarse como propiedad privada hasta después de la Edad Media.

Bajo el sistema feudal la tierra podía ocuparse, pero no se tenía la propiedad de esta ocupación, implicaba muchas obligaciones. En el sentido moderno de propiedad, tan solo los monarcas y la iglesia poseían la tierra, es por eso que los problemas sociales no faltaron. Para Federico Puig Peña el derecho de propiedad privada se define como



“la relación jurídica por cuya virtud una cosa se encuentra sometida de un modo completo y exclusivo a la acción de nuestra voluntad sin más limitaciones de las que las leyes autorizan.”¹

Se concluye que el derecho de propiedad es aquel que se ejerce sobre una cosa de forma directa o indirecta, quien detenta este poder puede usarla, gozarla, disfrutarla y disponer de ella con las limitaciones establecidas en la ley.

La propiedad “es el derecho real por excelencia, que otorga un poder amplio e inmediato de goce, disposición y persecución”². Es el derecho real por el cual se ejercen las facultades jurídicas más amplias que concede el ordenamiento jurídico sobre un bien. “El derecho de propiedad como ser perpetuo, ya que se ha asignado, finalmente, al dominio el carácter de ser una relación jurídica de naturaleza perpetua, dado que no lleva en sí mismo una razón de caducidad. En este sentido, el dominio subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él”³

¹ **Compendio de derecho civil español.** Pág. 47

² Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil.** Pág. 293

³ Puig Peña, Federico. **Op. Cit.** Pág.49



1.2. Teorías del derecho de propiedad

El derecho de propiedad es el derecho más amplio que se puede tener sobre cierta cosa ya que este da la capacidad de poder gozar, disponer y disfrutar de esta sin más limitaciones que las que señala la ley, encontrándose está sometida a la voluntad, exclusividad y acción de su propietario.

En la antigüedad según la teoría absolutista se consideraba al derecho de propiedad como un derecho favorable únicamente a la persona que lo poseía, siendo este absoluto, exclusivo y perpetuo, originado de un poder total sobre la cosa.

En la actualidad surgió una teoría que considera al derecho de propiedad como una función social, sin abandonar completamente la teoría que se contemplaba en la antigüedad, basándose en principios constitucionales para fundamentar y fortalecer este nuevo principio. La función social del derecho de propiedad tiene como razón principal el de beneficiar a la sociedad a través de este y no dañarla por medio de su utilización siendo que se estaría mejor si esta perteneciera a la comunidad y no al individuo de una forma personalista.

En específico, este término es de suma importancia en cuanto se trata de la propiedad de los bienes inmuebles, ya que cuando se habla de bienes rústicos estos han sido



utilizados en favor de reformas agrarias, así mismo estos han sido utilizados para favorecer a la construcción de obras que beneficien el desarrollo de ciudades.

1.3. Evolución histórica de la propiedad privada o derecho de propiedad

Las sociedades primitivas acostumbraban a compartir algunos derechos de propiedad, como los de cazar o pescar en determinados lugares. Existía también cierta propiedad sobre las armas o utensilios de caza, recolección o bien los que se utilizaban para cocina, estos haciendo referencia a la propiedad real que era más común entre estas comunidades. Posteriormente versó sobre los inmuebles de los cuales surgió un apoderamiento por apropiación, tomando lo que consideraba necesario y decidiéndose por la fuerza las pertenencias de cada persona.

En Egipto los bienes pertenecían únicamente al faraón, a diferencia de Grecia donde se reconoció la propiedad privada. De otra forma en Roma la tierra fue propiedad de la *gens* que eran grupos familiares que descendían de una persona en común. Posteriormente se formaron las *civitas* y el derecho de propiedad privada se ejercía sobre los fundos y demás cosas, el cual le correspondía a cada jefe de familia romana a quienes se le llamaba *pater*.



En Roma las primeras cosas susceptibles de apropiación privada amparadas por el derecho civil fueron aquellas cosas destinadas a la actividad agrícola y las que se les llamo *res Mancipi*, que eran los fundos itálicos y las demás construcciones sobre ellos. A la propiedad los romanos la llamaron *mancipium*.

1.3.1. Edad Media

Esta etapa comprende desde la caída del imperio romano hasta la caída de Constantinopla en 1453, etapa en la que la tierra se convirtió en símbolo de poder, ya que el rey cedía parte de los territorios, para la administración y explotación de estas tierras a los señores feudales sin que estos adquirieran la propiedad y estos a su vez volvieron a distribuirlas. En esta época la propiedad era del rey o de la iglesia.

1.3.2. Edad Moderna

Esta etapa surge en el Siglo XV cuando los burgueses propietarios de las fábricas que habían acumulado riquezas con el desarrollo del comercio obtuvieron la consagración de la propiedad privada, como consecuencia de la Revolución Industrial y de ser protagonistas en la Revolución Francesa y la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano. Entre los derechos naturales del hombre, inherentes a este desde su nacimiento y no dependientes de la voluntad del Estado, se encontró la propiedad privada como uno de los pilares de las sociedades modernas y de paso, en principal objeto de controversia política.



1.3.3. Época Contemporánea

En la actualidad el concepto de propiedad privada es de corriente occidental o de ideología capitalista. La mayoría de las legislaciones modernas la consideran como un derecho natural subjetivo y de carácter individual, predominando esta, ya que parte con el derecho de disfrutar y disponer de las cosas de una forma absoluta y exclusiva por aquel que la detenta, siempre que este no haga un uso prohibido de ellas por las leyes o reglamentos.

1.4. La propiedad privada como una función social

Al referirse a la propiedad privada como una función social se señala como un derecho subjetivo ya que debe dejar a un lado su función individual y familiar cuando este pueda servir para la comunidad, haciendo referencia a los conceptos de utilidad pública o interés social, los cuales legitiman la expropiación. Si el derecho de propiedad fuese un derecho absoluto, no solo no podría expropiarse sino, que ni siquiera sería legítimo cobrar impuestos o multas.

La propiedad se considera como un “derecho que se ostenta frente al Estado o, en general frente a los poderes públicos, que viene obligado a respetar su contenido, que solo por ley puede limitarlo y que únicamente puede imponer su sacrificio individual,

mediando causa de utilidad pública o interés social '*causa expropriandi*' y siempre que previo pago de la pertinente indemnización a través del instituto de la expropiación."⁴



La propiedad privada como una función social nace con la constitución mexicana de Querétaro, la cual obligaba a que la propiedad privada fuera aplicada con todos los usos de carácter general que a esta se pudiese darle, seguidamente la constitución alemana proseguiría con esta corriente al imponer que dentro de la propiedad privada se dictara el interés general.

Posteriormente en otras constituciones como las de la antigua Yugoslavia, Perú, Chile, Irlanda, Japón y Portugal, se estableció que la propiedad privada debía ser empleada siempre en beneficio de los intereses del pueblo con base en los principios de justicia social y en armonía con el interés social y general.

En 1945 en Guatemala con la creación de la Constitución Política de la Republica y la reforma agraria que se instauro con el decreto 900 del año 1951, se estableció la propiedad privada como una función social.

⁴ Aguilar Guerra, Vladimir Osman. **Derechos reales**. Pág. 225



1.5. Propiedad en el orden internacional

La propiedad privada empezó a considerarse como tal hasta después de la Edad Media con el sistema feudal, subsiguientemente las tierras podían ser poseídas únicamente por los monarcas y la iglesia. Con la Revolución Francesa se crea la Declaración de los Derechos del Hombre y Ciudadano dándole reconocimiento a la propiedad privada, seguidamente con la Declaración Internacional de Derechos Humanos se preceptúa en su Artículo 17 que “Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectiva. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.”

Por lo que al tenor de lo regulado en el Artículo 46 de la Constitución Política de la República de Guatemala, los tratados internacionales y las convenciones internacionales aprobadas y rectificadas por Guatemala cuando contemple materia de los derechos humanos tiene preeminencia sobre el derecho interno guatemalteco, complementando así la Declaración Internacional de Derechos Humanos el marco constitucional con relación a la propiedad privada la cual se encuentra reconocida en la Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 39 al establecer que “Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona tiene el derecho de disponer libremente de sus bienes con las restricciones que imponga únicamente la ley”.

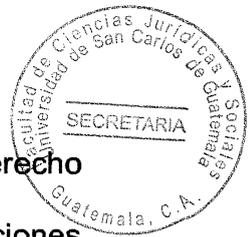


1.6. Evolución constitucional del derecho de propiedad

En la primera Constitución Política del Estado de Guatemala promulgada el 11 de octubre de 1821 se estableció entre los derechos particulares de los habitantes en el Artículo 20 de dicho cuerpo legal que “Los derechos del hombre en sociedad son la libertad, la igualdad, la seguridad y la propiedad”, así mismo según el Artículo 31 se garantizaba la inviolabilidad de todas las propiedades, el uso libre de los bienes de todos los habitantes y corporaciones, y la justa indemnización de aquellas cuyo sacrificio exija grave urgencia de necesidad pública, legal y previamente justificada.

El 11 de diciembre de 1879 en la Ley Constitutiva de la República de Guatemala decretada por la Asamblea Nacional Constituyente se continúa protegiendo el derecho de propiedad al establecer que “La propiedad es inviolable; solo por causa de interés público legalmente comprobado, puede decretarse la expropiación; y en este caso, el dueño, antes de que su propiedad sea ocupada, recibirá en moneda efectiva su justo valor. En caso de guerra, la indemnización puede no ser previa.”

La Constitución Política de la República de Centroamérica decretada el 9 de septiembre de 1921, esta garantizaba a los habitantes centroamericanos la propiedad, así como otros derechos individuales. Establecería que toda persona es libre para disponer de sus propiedades por cualquier título legal.



En 1945 en la Constitución emitida el 11 de marzo de ese año, se reconoció el derecho a la propiedad privada y se garantizó este como una función social con las limitaciones que imponía la ley, por motivos de necesidad o interés público, lo cual es una utilidad de interés nacional.

Así mismo en la Constitución emitida el 1 de septiembre de 1965 se garantizó el derecho de propiedad privada al establecer que el estado tiene la obligación de asegurar al propietario las condiciones indispensables para el desarrollo y utilización de sus bienes. Determinando la norma constitucional las obligaciones y derechos del propietario, lo cual no cambio mucho con lo que establece nuestra actual Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 39.

El derecho o la propiedad privada constitucionalmente siempre se ha reconocido así mismo. Este ha evolucionado e históricamente es de notar que es una institución que ha contribuido al desarrollo, sostenimiento y bienestar de los pueblos creando una íntima relación entre ellos, ya que la propiedad privada fomenta la libertad de los ciudadanos, su iniciativa creadora y su productividad.



1.7. Distinción entre la concepción de la propiedad privada en la Constitución Política de la República de Guatemala y el Código Civil

La propiedad privada desde el punto de vista constitucional se hace ver como un derecho inherente al ser humano sobre los bienes materiales o inmateriales que pueden ser parte del patrimonio de una persona, sin embargo este es una clase de derecho público subjetivo dado que a pesar de que existe la libertad de disponer libremente de los bienes, no es un derecho que pueda ejercerse de forma absoluta, ya que como lo indica la misma Constitución Política de la Republica de Guatemala en su Artículo 44 el interés social prevalece sobre el interés particular, lo cual se complementa con el Artículo 40 de la Constitución Política de la Republica de Guatemala que regula lo relativo a la expropiación y como esta consisten en el despojo de la propiedad privada siempre que exista una causa justificada de utilidad pública o interés social y que previamente se haya indemnizado al expropiado.

El Dr. Vladimir Osman Aguilar Guerra define esencialmente al derecho de propiedad privada "como un derecho público subjetivo: un derecho que se ostenta frente al Estado o, en general, frente a los poderes públicos, que viene obligado a respetar su contenido, que solo por ley puede limitarlo y que únicamente puede imponer su sacrificio individual, mediante causa de utilidad pública o interés social (*causa expropiandi*) y

siempre previo pago de la pertinente indemnización a través del instituto de la expropiación.”⁵



Desde el punto de vista del Código Civil el derecho de propiedad únicamente se ve como un derecho real oponible frente a terceros quienes son sujetos privados. Se considera el derecho de propiedad privada en términos de titularidad, lo cual es la relación que existe sobre una cosa la cual pertenece a alguien y como esta puede reivindicar este derecho de cualquier poseedor o detentador como lo indica el Artículo 469 del Código Civil.

1.8. Límites del derecho de propiedad

Los límites a la propiedad privada son todas aquellas restricciones ya sean de interés público o de interés privado que una persona tiene sobre el dominio que ejerce sobre una cosa.

1.8.1. Concepto de las limitaciones del derecho de propiedad

Las limitaciones a la propiedad son aquellas restricciones o limitaciones que existen sobre el derecho de gozar y disponer que una persona ejerce sobre un bien ya sean estas de forma voluntaria, legal o judicial. Conforme a lo establecido por el Código Civil

⁵Ibid. Pag.22



en cuanto al derecho de propiedad este consiste en el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes, es decir, a estas restricciones que están acogidas dentro del derecho de propiedad convirtiendo de este en un derecho subjetivo y no absoluto.

Según Candian, citado por Federico Puig Peña, “las facultades que nacen del derecho de propiedad están afectadas en primer término por una limitación natural, destinada a hacer compatible su ejercicio con el de otros derechos de propiedad, para el mejor aprovechamiento de cada uno y, en definitiva, en interés de la colectividad.”⁶

1.8.2. Clasificación de las limitaciones del derecho de propiedad

Las limitaciones al derecho de propiedad pueden ser clasificadas de la siguiente manera: voluntarias, que son aquellas que por voluntad o decisión del mismo propietario aplica sobre en el cual se ejerce la propiedad, como es el caso de una servidumbre de paso; judiciales, que son aquellas limitaciones que ha impuesto un juez por medio de sentencia firme y ejecutoriada, como las que se dan en los juicios sumarios de interdictos de apeo o deslinde, ya que estos proceden según el Código Procesal Civil y Mercantil cuando haya habido alteración de límites entre heredades vecinas; y legales, que son aquellas que se regulan en leyes determinadas para limitar este derecho.

⁶ Puig Peña, Federico. **Ob. Cit.** Pág. 113

Los límites del derecho de propiedad pueden clasificarse de la siguiente manera



- a. Por razón de interés público: que son las limitaciones determinadas por la variadísima gama del intervencionismo estatal.

- b. Por razones de interés privado: que son limitaciones que se determinan por las relaciones de vecindad, y los derechos de adquisición 'tanteo y retracto'

1.9. Modos de adquirir la propiedad

Los modos de adquirir la propiedad son hechos o negocios jurídicos por los cuales se obtiene la propiedad de un bien ya sea de una forma primaria, sin que exista dependencia o conexión con un sujeto titular anterior, o bien que sea trasladado el dominio de un bien de un sujeto a otro.



1.9.1. Clasificación de los modos de adquirir la propiedad

a. Modos originarios:

Tienen lugar cuando en la adquisición de la propiedad se prescinde enteramente de que el bien haya tenido o no un anterior titular, por ejemplo, en la ocupación de un bien mueble que se encuentra en la calle y se recoge, ocupándose sin tener en cuenta que dicho bien puede estar extraviado o abandonado. Los modos originarios para adquirir la propiedad son los siguientes:

- Ocupación:

La ocupación es un modo originario de adquirir la propiedad de una cosa mueble o semoviente, la cual no pertenece a nadie, se ignora quien sea su dueño o quien abandono el bien, por lo cual otra persona toma posesión de ella, con el ánimo de volverse su propietario.

En virtud de que en este caso no existe una relación jurídica con el propietario anterior, básicamente puede considerarse la ocupación como un modo originario de adquirir la propiedad. El Código Civil no adopta una definición de lo que es la ocupación, pero si establece las clases de bienes que pueden ser susceptibles de ocupación al regular



que las cosas muebles o semovientes que no pertenecen a ninguno pueden adquirirse por ocupación de conformidad con lo dispuesto en la ley.

- La accesión

La accesión es un modo originario de adquirir la propiedad de un bien que de forma accesoria se ha incorporado a un bien principal. O bien, la propiedad existente sobre los frutos naturales y civiles que un bien mueble o inmueble produzca.

La accesión es la facultad que se le otorga al dueño por consecuencia del dominio sobre el bien, ya sea sobre lo que este produzca o a este se le incorpore de forma inseparable y más o menos inmediata.

Para el efecto en cuanto a la accesión el Código Civil indica que los frutos naturales y civiles pertenecen al propietario de la cosa que los produce.

- La posesión:

La posesión se considera un modo originario de adquirir la propiedad por la cual una persona ejerce todas las facultades inherentes al dominio sobre un bien inmueble.



Para apreciar la naturaleza jurídica de esta institución debe de tomarse en cuenta desde dos puntos de vista el que desarrolla la teoría objetiva o moderna al indicar que no es suficiente el ánimo de poseer el dominio de un bien ya que únicamente la aprehensión material del bien y la serie de etapas para la explotación económica del bien hacer presumir la posesión y por otro lado para la teoría subjetiva o clásica es más importante el *animus*, es decir, el ánimo de conservar la cosa como si fuese propia.

Para el efecto el Código Civil sobre la posesión normatiza que es poseedor aquel que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio.

- La usucapión:

La usucapión es un modo originario por el cual se adquiere la propiedad de un bien, debido a la posesión continua de este por el tiempo que determine la ley, siempre que este cumpla con los requisitos establecidos dentro de la misma y el bien objeto de apropiación se encuentre dentro de las cosas que están en el comercio de los hombres.

El Código Civil estipula que, salvo disposiciones especiales, el dominio sobre bienes inmuebles y demás derechos reales sobre los mismos, se adquiere por prescripción en el transcurso de diez años. Los bienes muebles y semovientes, por el de dos años.



b. Modos derivativos:

La adquisición derivativa tiene lugar cuando una persona se convierte en titular de un bien el cual anteriormente pertenecía a otro sujeto quien lo transmitió a este convirtiéndolo en el nuevo titular. Estos se clasifican:

- Entre vivos:

Modo de transmitir el dominio de un bien por un propietario mientras este se encuentra con vida. Crea sus efectos jurídicos desde la misma transmisión.

- Mortis causa:

Modo de transmitir el dominio de un bien, derecho u obligación que producirá efectos jurídicos a partir del fallecimiento de aquella persona que lo transmite.



- **A título universal:**

También conocido como herencia, es aquella transmisión del dominio que se caracteriza cuando se transmite la totalidad del patrimonio como un todo sobre el sucesor de este.

- **A título particular:**

También conocido como legado, este tiene lugar al transmitir bienes concretos e individualizados, ya sea que las partes se encuentren con vida, en venta, donación o mortis causa.

- **A título oneroso:**

Es aquella donde al momento de la transmisión del dominio surgen prestaciones recíprocas tanto entre quien transmite como quien adquiere.

- A título gratuito:



Aquella en la que quien adquiere el dominio en la transmisión no necesita de cumplir con cierta prestación en virtud de la libertad patrimonial del particular.



CAPÍTULO II

2. El arrendamiento

El contrato es un acuerdo por el cual dos o más personas con capacidad para contratar convienen en crear, modificar o extinguir una obligación. Regula las relaciones relativas a determinado actuar o a determinada cosa y cuyo cumplimiento puede efectuarse de forma bilateral en virtud que estos se obligan recíprocamente conceder alguna prestación o de forma unilateral en la cual únicamente una de las partes se obliga y la otra no asume compromiso alguno.

En los contratos las partes que intervienen se les denominan como contratantes, que son aquellas personas que tiene un interés en el objeto del negocio jurídico que se lleva a cabo.

El Artículo 117 del Código Civil regula que “hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación.” Así mismo también establece en su Artículo 118 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.”



Los contratos traslativos de uso o disfrute tienen como objeto principal el dar bienes muebles o inmuebles a cierta o ciertas personas para su uso y disfrute, ya sea de forma gratuita o a cambio de una prestación o varias prestaciones si este fuera de tracto sucesivo que luego estos bienes sean devueltos a sus titulares.

2.1. Antecedentes

El arrendamiento tiene sus orígenes en el derecho romano.

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

Luego, se agruparon bajo el concepto de *locatio conductio*: La cesión de una cosa su goce, la prestación de un trabajo o servicio y la de una obra, todas a cambio de una remuneración o renta. En el Siglo II antes de Cristo, la *locatio conductio* se definía como el contrato por el cual una persona ‘locator’ se obliga a ceder temporalmente a otra



‘conductor’ el disfrute de una cosa temporal o incorporal, mueble o inmueble, a cambio de una retribución ‘merces’”⁷

Posteriormente bajo el concepto de *locatio conductio* se distinguían tres clases de contrato:

- a. *Locatio rerum*: el cual trataba del arrendamiento de cosas;
- b. *Locatio operarum*: el cual se utilizaba para referirse al contrato de obra;
- c. *Locatio operis*: La prestación de un servicio o un trabajo.

2.2. Antecedentes en el derecho civil guatemalteco

En Guatemala la figura legal del arrendamiento cobró vida con la creación del Código Civil de 1877 en el que en virtud del creciente aumento en la población y la problemática socioeconómica se reguló el contrato de arrendamiento a efecto de proteger a las partes que intervinieren en el mismo. En 1964 durante el gobierno defacto de Enrique Peralta Azurdía se creó el Decreto Ley 106, el actual Código Civil, en el que se sigue regulando las relaciones provenientes del contrato de arrendamiento.

⁷ Viteri Echeverría, Ernesto. **Los contratos en el derecho civil guatemalteco**. pág. 279



Posteriormente en 1992 con la creación del Decreto Número 1468 del Congreso de la República, conocido como la Ley de Inquilinato, se buscó dar mayor seguridad jurídica y protección a los arrendatarios, en virtud del gran número de perjuicios causados a guatemaltecos de escasos y medianos recursos que se originaban de un alza exagerada en los alquileres y de las extorsiones que sufrían los inquilinos por parte de los propietarios.

2.3. Definición

Viteri Echeverría, cita a los siguientes autores a efecto de poder tener una mejor percepción a cerca de lo que se define como arrendamiento:

- a. Para Borda, “el contrato de locación es aquel por el cual una persona llamada locador, se obliga a entregar el uso y goce de una cosa durante un cierto tiempo a otra llamada locatario que a su vez se obliga a pagar un precio en dinero”⁸

- b. Sánchez Medal, establece “que por el contrato de arrendamiento, una persona llamada arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto”⁹

⁸ Viteri Echeverría, **Ob. Cit.**Pág. 280

⁹ **Ibid**



- c. Puig Brutau, manifiesta “que es el contrato de tracto sucesivo por el que una de las partes se obliga a mantener a la otra en el goce o uso de una cosa, durante un tiempo determinado, a cambio de un precio cierto, generalmente pagado por periodos y en cuantía proporcional a su duración”.¹⁰
- d. Diez Picazo y Guillon, transcribe la definición del Código Civil Español del Artículo 1543, “cuando señala que por el arrendamiento una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o el uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.”¹¹
- e. Barbero, refiere que “la función de este contrato es consentir al propietario de la cosa que no necesite o no estén 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 puede o no quiera adquirir la propiedad, a cambio de un precio (renta) y el arrendatario se beneficia del uso y goce de la cosa, pagando por ello un precio”.¹²

“La función de este contrato es consentir al propietario de la cosa, que no necesite o no esté en condiciones de recabar de ella una utilidad directa, un disfrute indirecto, mediante obtención de un equivalente del goce concedido a otro, sin perder la

¹⁰ **Ibid**

¹¹ **Ibid**

¹² **Ibid**



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”¹³

En el Decreto Ley 106 Código Civil el Artículo 1880 define el arrendamiento como 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. La renta o precio del arrendamiento debe consistir en dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

En conclusión, el arrendamiento es aquel contrato bilateral, conmutativo, principal, real y de tracto sucesivo por el cual una persona “arrendante” da el uso y el goce de una cosa a otra persona “arrendatario” quien se compromete a pagar un precio cierto, por el uso o goce de la cosa por tiempo determinado.

2.3.1. Subarrendamiento

“Otro tema de interés es el subarrendamiento, el que se da cuando el arrendatario concede, a su vez, en arrendamiento la cosa arrendada, sea total o parcialmente; es decir, cuando respecto de una misma cosa existen dos contratos sucesivos de arrendamiento. El primer contrato, a las partes se les designa arrendador y

¹³Borda, Guillermo A. **Tratado de derecho civil.** Pág. 487



arrendatario, en el segundo contrato (subarrendamiento), se les llama **subarrendador** (antiguo arrendatario) y subarrendatario. Del subarrendamiento nace una relación contractual nueva entre subarrendador y el subarrendatario, que, aunque subordina el contrato de arrendamiento es diferente de este.

El arrendamiento fundamental y el subarrendamiento que se apoya y recibe su fuerza de primero, aunque posee substantividad propia, es un contrato de arrendamiento con todas sus características, hecho por el arrendatario, con las condiciones a el concedidas o con las circunstancias especiales que vengan con la tercera persona, pero manteniendo en firma las relaciones contractuales con el arrendador”.¹⁴

El contrato de subarrendamiento es un contrato accesorio que necesita de un contrato de arrendamiento principal para poder existir, como lo establece Puig Brutau cuando afirma “que la legitimación del arrendatario para subarrendar, deriva precisamente del contrato de arrendamiento”¹⁵, para lo cual el subarrendatario tendrá la posibilidad de subarrendar la cosa, siempre que no se le haya prohibido expresamente en el contrato de arrendamiento. Para el efecto Borda indica que “el pacto que prohíbe subarrendar, puede ser expreso o tácito”¹⁶, como también se regula en el Artículo 1890 del Código Civil al preceptuar que el arrendatario podrá subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada si no le ha sido prohibido expresamente.

¹⁴ **Ibid**

¹⁵ Puig Brutau, Jose. **Fundamentos de derecho civil**. Pág. 276

¹⁶ Borda. **Op. Cit.** Pág. 672

El subarrendamiento puede darse de forma total o parcial, siendo total cuando el bien objeto de arrendamiento se entrega en su totalidad a un subarrendatario sin afectar las condiciones pactadas en el contrato de arrendamiento primario, y, será parcial cuando del bien objeto de arrendamiento únicamente se entregue cierta parte de dicho bien. Con la terminación del arrendamiento, los subarrendamientos finalizaran juntamente con este aun, el plazo de estos no haya finalizado.

2.3.2. De las mejoras

Para Domenico Barbero “las obras del arrendatario que sin asumir una fisionomía individual, confieren a la cosa en un aumento de valor y tanto en la doctrina como en las diferentes legislaciones, el tema de las mejoras se estudia con relación a la determinación de la parte que tiene la obligación o el derecho de realizarlas y al derecho del arrendatario de ser reembolsado del costo de las que realice”¹⁷

Se puede definir como mejora todo aquel cambio o modificación que se haga de una cosa la cual ha sido entregada en arrendamiento, siempre que esta no transforme su forma, ya sea que esta se haga por parte del arrendante o arrendatario. Como lo estipula el Artículo 1915 del Código Civil el cual preceptúa “El arrendatario tiene facultad de hacer en la cosa arrendada, sin alterar su forma, todas las mejoras de que quiere gozar durante el arrendamiento.”

¹⁷ **Sistemas de derecho privado.** Pág.90



El contrato de arrendamiento es un contrato bilateral en el cual ambas partes adquieren la obligación de llevar a cabo cierta prestación, pero es menester en este sentido también el indicar a que parte de la relación toca llevar a cabo cada mejora, con el fin de evitar el conflicto entre estos cuando exista algún cambio que deba hacerse en la cosa arrendada ya sea por deterioro o destrucción de la cosa, por aumentar la plusvalía de la cosa, su ornato, lucimiento o mayor comodidad. El Artículo 1917 del mismo cuerpo legal regula que "... las mejoras necesarias o locativas deberán llevarse a cabo por cuenta exclusiva del arrendador o serán abonadas a la renta si estas se hicieren por parte del arrendatario."

Se debe determinar la clasificación de cada una de las mejoras que pueden realizarse con el fin de mantener la cosa en buen estado. En el derecho romano las mejoras arrenditicias se clasificaban como necesarias y útiles; En el derecho común su clasificación dependerá que las mejoras se realicen por su naturaleza o por su trabajo. También se clasifican en intrínsecas o extrínsecas, pudiendo ser estas separables o inseparables y estas también en necesarias, útiles y las voluntarias.

El Artículo 1916 del Código Civil clasifica las mejoras en necesarias, cuando tienen por objeto impedir la destrucción o deterioro de la cosa; útiles, a aquellas que sin pertenecer a las necesarias, aumentan el valor y renta de la cosa en que se ponen, y; de recreo, a aquellas que sin ser necesarias o útiles se llevan a cabo por ornato, lucimiento o comodidad de quienes utilicen dicho bien.



2.4. Clases de arrendamiento

En cuanto a las clases de arrendamiento existen gran variedad de corrientes distintas para clasificarlas, de los criterios de más fácil comprensión es la que utilizan Ambrosio Colin y H. Capitán:

- a. El arrendamiento de cosas;
- b. El arrendamiento de obras.

“El arrendamiento de cosas a la vez se subdivide en las cuatro variantes siguientes:

- a. Arrendamiento de cosas o partes de casa, conocido con el nombre de arrendamiento urbano o arriendo en alquiler. Usualmente, el locatario o arrendatario recibe el nombre de inquilino, y la remuneración que satisface se llama alquiler.
- b. El arrendamiento de tierras de explotación agrícola, llamado arrendamiento rustico.
- c. El arrendamiento de muebles



d. El arrendamiento de ganado.”¹⁸

Así mismo el contrato de arrendamiento debido a su especie puede dividirse en tres:

- a. Arrendamiento de cosas, *locación de cosas o locatio conductiore*¹: En este el vínculo existente entre el arrendante y arrendatario, en el cual el arrendatario puede exigir el uso y disfrute de ciertas cosas, siempre que este cumpla con la obligación de pagar la renta que se ha convenido.

- b. Arrendamiento de servicios, *locación de servicio o locatio conductio de operarum*: Este contrato se caracteriza por la prestación de trabajo o servicios que el arrendador se obliga a prestar en cierta forma, lugar y tiempo convenidos a cambio de una retribución. El arrendatario se obliga a cumplir con el pago por los servicios. Esta clase de contratos finaliza por la muerte de alguna de las partes, por incumplimiento de obligaciones o por terminación del contrato.

- c. Arrendamiento de obra o locación de obras, *'locatio conductio operis'*: en este contrato a cambio del pago de un precio una persona se compromete a realizar un trabajo o una obra determinada.

¹⁸Colin y Capitant. **Curso elemental de derecho civil**. pág. 277



2.5. Naturaleza jurídica

El contrato de arrendamiento es un contrato de cesión de uso o de goce toda vez que este confiere al arrendatario un título de mero tenedor, ya que este no tiene el título de propietario, en su lugar reconoce que el bien dado en arrendamiento es de dominio ajeno, por el cual paga un precio determinado de forma periódica a cambio del uso o goce del bien y de sus frutos.

El arrendamiento de cosas “es el contrato por el cual una de las partes se obliga a proporcionar a la otra, durante un periodo determinado de tiempo, el uso y disfrute de una cosa, a cambio de un precio que esta se compromete a pagarle”.¹⁹

Se ha debatido mucho acerca de la naturaleza jurídica a la cual pertenece el contrato de arrendamiento, ya que se habla sobre si este crea a favor del arrendatario un derecho de naturaleza real, personal o contempla ambos creando un derecho mixto, por

¹⁹Ibid. Pág. 283



lo cual respecto a esto existen los siguientes criterios:

a. Es un derecho personal

Este criterio indica que “el arrendamiento solo produce un derecho de carácter personal; ya que faltan elementos típicos que configuran los derechos reales, todo derecho tiene necesariamente un sujeto activo o uno o muchos sujetos pasivos, los cuales ya activos y pasivos, no pueden ser sino personales. Desde este aspecto todo derecho es personal”.²⁰

Es por lo que esta corriente considera que el contrato de arrendamiento es de naturaleza personal, ya que para el perfeccionamiento de este es necesaria la concurrencia tanto de un sujeto activo, quien en este caso es el arrendador y de un sujeto pasivo, a quien se le conoce como arrendatario o inquilino.

b. Es un derecho real

Quienes apoyan esta idea enfatizan en que toda clase de arrendamiento tiene como objeto la cesión de un bien para su uso o goce, y desde ese punto de vista todo arrendamiento es de naturaleza real.

²⁰Orgaz, Arturo. **Diccionario de derecho y ciencias sociales**. Pág. 118 y 119.



Federico Puig Peña al citar a Manresa enfatiza que: “resulta absurdo que si se transmite el uso o disfrute de una cosa sin precio, constituya un derecho real de usufructo, uso o habitación y no lo constituya si se transmite de otra forma, con otro nombre o mediante el pago de una renta. En cualquier forma que sea el propietario, al ceder el uso o el disfrute, se desprende de el, lo pierde para si y lo entrega a otro.

El eminente maestro Castan dice que en el terreno del derecho constituyente, puede pensarse que el arrendamiento debería ser un derecho real como lo es el usufructo, ya que son circunstancias y puramente históricas las diferencias existen entre uno y otro derecho, y, por otra parte, ello tendrá ventajas innegables, el derecho del arrendatario y permitir su hipoteca”.²¹

c. Es un derecho mixto

Quienes toman este criterio indican que el arrendamiento debe su naturaleza a un derecho mixto. Esta opinión encierra las corrientes anteriormente explicadas. Puede distinguirse en el arrendamiento escrito y en el no escrito, ya que el primero pertenece a una naturaleza real y el segundo a una naturaleza personal.

²¹ Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Pág.52



Se concluye que el contrato de arrendamiento pertenece a la naturaleza del derecho mixto, en virtud que si bien es cierto el mismo es real ya que tiene por objeto la entrega del uso o goce de un bien determinado, tampoco podría perfeccionarse sino existiesen los sujetos necesarios para otorgar dicho contrato.

2. 6. Características

- a. **Bilateral:** Toda vez que en este participan ambas partes creando derechos y obligaciones recíprocas para estos. Así lo establece el Artículo 1587 del Código Civil “Son bilaterales, si ambas partes se obligan recíprocamente”, lo cual en el caso del arrendamiento es al obligarse el arrendador a poner en disposición el objeto del arrendamiento y el arrendatario a pagar un precio determinado por el uso o goce de dicho bien.

- b. **Oneroso:** En virtud que este tiene utilidades para ambos, siendo el uso o goce el objeto del arrendamiento para el arrendatario y el percibir un precio determinado por el uso de este para el arrendante. Establece el Código Civil en el Artículo 1590 “Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos”.

- c. **Conmutativo:** Toda vez que una de las partes se obliga a pagar por el goce temporal de un bien es equivalente a lo que al bien entregado para dicho uso. Regula el Artículo 1591 del Código Civil que los contratos onerosos conmutativos “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 este”.

- d. Principal: Ya que para la subsistencia del mismo no es necesario que exista un contrato anterior al que le de vida, este subsiste por sí solo.

- e. Consensual: Ya que el mismo será perfecto solo por el simple acuerdo de las voluntades de los contratantes

- f. De goce o de uso: Ya que quien recibe la cosa tiene únicamente calidad de tenedor de la misma, reconociendo siempre el dominio ajeno de esta.

- g. Temporalidad: Ya que este se conviene por tiempo determinado y cumplido el plazo del mismo normalmente puede renovarse sus efectos, conforme a lo convenido por los contratantes; incluso puede convertirse este de duración indefinida siempre que dependa del cumplimiento de la condición o de la voluntad de las partes.

- h. Tracto sucesivo: Toda vez que la cosa objeto del arrendamiento durante un tiempo determinado se encuentra en poder del arrendatario y a su vez este paga una renta



periódica por el uso y goce de esta; por lo que no concluye en el momento, ~~si~~ ~~no~~ ~~que~~ el sujeto a las rentas periódicas que cancele el arrendatario.

- i. Típico: Ya que el mismo se encuentra regulado, calificado y desarrollado en el Código Civil.

2.7. Terminación del contrato de arrendamiento

La terminación del contrato de arrendamiento existirá al finalizar el plazo por el cual este fue otorgado, por disposición legal expresa y por finalizar el objeto o la actividad para la cual la cosa fue arrendada.

Según la legislación vigente el Artículo 1929 del Código Civil establece que el contrato de arrendamiento puede darse por terminado en las circunstancias siguientes:

- a. Por convenio expreso;
- b. Por nulidad o rescisión;
- c. Por pérdida o destrucción de la cosa arrendada; y
- d. Por expropiación o evicción de la cosa arrendada.



Para la comprobación del presente trabajo es de gran importancia también el estudio de las circunstancias especiales que regula el Código Civil que pueden darse para la terminación de forma unilateral del contrato de arrendamiento por parte del arrendador, las cuales son reguladas en su Artículo 1940 “El arrendador podrá dar por terminado el arrendamiento en los casos generales establecidos en el artículo 1930 y en los especiales siguientes:

- a. Cuando el arrendatario no este solvente con el pago de la renta y adeuda por lo menos dos meses vencidos;
- b. Cuando el propietario necesite la casa o vivienda para habitarla él y su familia, siempre que compruebe esta circunstancia. En la familia se comprende esposa o conviviente de hecho, hijos, padres o personas que dependan de él económicamente;
- c. Cuando el inmueble necesite reparaciones indispensables para mantener su estado de habitabilidad o de seguridad, o cuando vaya a construirse nueva edificación;
- d. Cuando la vivienda o local sufran deterioros por culpa del arrendatario, o de sus familiares o dependientes, que no sean producidos por el uso normal del inmueble;



- e. Cuando se trata de inmueble del Estado o de las municipalidades que sean necesarios para la instalación de sus dependencias, oficinas o servicios; y
- f. Cuando el propietario necesite el local para instalar su negocio o cualquier otra actividad lícita, siempre que no tenga otro inmueble con las condiciones adecuadas para tal fin.”



CAPÍTULO III



3. Derecho procesal civil

Por el objeto que persigue la presente investigación es necesario que se analice lo concerniente al derecho procesal civil como norma que regula a Guatemala en el accionar del proceso civil y sus instituciones. Esto con la finalidad de tener un marco de entendimiento más amplio sobre el tópico del proceso y el procedimiento dentro del territorio Guatemalteco.

3.1. Conceptualización

Por su origen, todo el derecho es público, si se toma en cuenta que este deriva de la soberanía del Estado y del interés común. Sin embargo, la diversidad de relaciones que protege y la posición del sujeto frente a ellas permiten una primera distinción, la cual es entre derecho objetivo y derecho subjetivo; también se puede ubicar otra división que es de derecho público y de derecho privado.

Esta dualidad procede desde la antigüedad, pudiéndose encontrar en el derecho romano, quienes fueron los que hicieron una verdadera separación entre estos derechos. Dentro del derecho romano, el derecho público consistía en el ordenamiento que regulaba el derecho de los sacerdotes y magistrados; por su parte el derecho



privado era tripartito, debido a que está compuesto por el *iusnaturali*, *iusgentium* y *iuscivile*; Esta división fue hecha por los romanos atendiendo el interés que se regulaba, al sujeto, destinatario de la norma y al fin que perseguía, de este modo es acertado al establecer que en las normas de derecho público prevalece el interés público y en las normas de derecho privado, el interés particular.

Se debe dejar claro que el derecho es uno solo, pero tiene múltiples facetas, debido al hecho que regula o el sujeto a quien va dirigido. En esa virtud, el derecho objetivo y el derecho subjetivo no son esencias autónomas, sino que contenidos de voluntad que dan origen a efectos jurídicos de distinta naturaleza.

Derecho objetivo, es el mandato general y abstracto que prohíbe, permite o manda hacer o no hacer algo. Es la regla de conducta en si, que debe de observarse en el caso de ocurrir todo lo planteado y previsto por la norma. Pero este hacer o no hacer es siempre frente a alguien o en el interés de alguien, lo cual presupone que hay otro alguien a quien la norma faculta para exigir hacer o no hacer. Esta facultad de exigir es el derecho subjetivo.

La facultad es una estructura posible y necesaria del contenido del derecho objetivo; una técnica especial de que el derecho puede servirse, pero de la que no tiene necesidad de servirse. Si se toma en cuenta otra subdivisión del derecho, se encontrará la división entre el derecho sustantivo y el derecho procesal. Cuando se refiere a



derecho sustantivo, se habla de letra muerta, es decir normas que se aplican cuando no se deje de cumplir; mientras que el derecho procesal es aquel que trata a través de una ley darle cumplimiento a una obligación cuando esta se ha dejado de cumplir.

3.2. Definición de proceso civil

Es de suma importancia definir el proceso civil en orden de delimitar el objeto de estudio de esta investigación. Es preciso entonces definir el proceso en general.

De acuerdo con su etimología, proceso encuentra su raíz en el término de origen latino *processus* la cual era conocida como un seguimiento de algo. Se usó con el *iusgentium* y *iuscivile*, donde surgió la palabra, según informa el diccionario de la Real Academia Española, este concepto describe “la acción de avanzar o ir para adelante, al paso del tiempo y al conjunto de etapas sucesivas advertidas en un fenómeno natural o necesaria para concretar una operación artificial”²².

Para Manuel Ossorio, el proceso “en un sentido amplio equivale a juicio, causa o pleito. En la definición de algún autor, la secuencia, el desenvolvimiento, la sucesión de momentos en que se realiza un acto jurídico. En un sentido más restringido, el

²² <http://definicio.de/proceso/#ixzz3c8ndJZdJ> (Consultado: 26 de junio 2017)



expediente, autos o legajo en que se registran los actos de un juicio, cualquiera que sea su naturaleza.”²³

Por lo tanto se puede considerar que el proceso es un conjunto de actividades que van encaminadas a la resolución de un asunto.

Nájera Farfán, al referirse al proceso indica que “es un conjunto de actos en el orden y forma establecidos por la ley, que realiza el órgano jurisdiccional para hacer justicia y las partes para obtenerla.”²⁴

Esto quiere decir que el proceso siempre estará encaminado a la resolución de un asunto, el cual se realizara en un orden claro y conciso con el objeto de determinar la participación de las partes dentro de la acción.

Couture citado por Mario Estuardo Gordillo Galindo define el proceso como “la secuencia o serie de actos que se desenvuelven progresivamente, con el objeto de resolver, mediante un juicio de autoridad, el conflicto sometido a su decisión.”²⁵

²³ **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Pág. 615

²⁴ **Derecho procesal civil.** Pág. 98

²⁵ **Derecho procesal civil guatemalteco.** Pág.28



Este autor, considera el proceso como aquel acto ordenado que tiene como finalidad el resolver un asunto que ha sido propuesto ante los tribunales, en virtud de la ley, para que un juez determine la validez de la reclamación o no.

En tal sentido, el proceso civil es definido como “la rama de la ciencia que estudia la naturaleza, desenvolvimiento y eficacia del conjunto de relaciones jurídicas denominadas proceso civil. [...] En la definición propuesta se señala como primer elemento de esta rama del saber jurídico, la determinación de la naturaleza del proceso. Se trata de responder a la pregunta ¿Qué es el proceso? La investigación de esta ciencia es de carácter ontológico.

Tiende a determinar a que categoría corresponde, en sustancia, el objeto de conocimiento que se está examinando. En segundo lugar se fija como contenido de esta ciencia, el examen del desenvolvimiento, esto es, del comportamiento externo, formal, del proceso. Se trata de responder a la pregunta ¿Cómo es el proceso? Aquí el estudio tiene un contenido fenomenológico, descriptivo, de la realidad y aparente y visible del proceso civil.



Por último se propone la determinación de los fines o resultados del proceso. La respuesta aspira a satisfacer la pregunta ¿para qué es el proceso? El contenido de esta respuesta es axiológico. Debe fijar la función del proceso en el mundo del derecho.”²⁶

Es común confundir proceso con procedimiento, pero son dos cosas distintas, ya que el proceso es la serie de etapas ordenadas para llegar a una finalidad y el procedimiento es la forma en la cual se desarrolla el proceso.

3.3. Principios del derecho procesal civil

Los principios procesales son genéricos, debido a que estos son los que crean todas las bases para el debido proceso. Es menester el cumplimiento de estos para que sea desarrollado el proceso.

Principio es el inicio. El punto de partida. Entonces principio será los elementos fundamentales del derecho sobre el cual se puede desarrollar la vida jurídica procesal.

A partir del Siglo XIX, los principios jurídicos adquieren una especial relevancia para el derecho, considerándolos como fuente supletoria de la ley, tanto material como formal. Esto quiere decir que en determinado momento en ausencia de normas se puede

²⁶Couture, Eduardo. **Fundamentos de derecho procesal civil**. Pág. 3

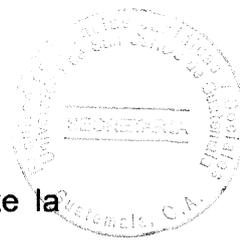


aplicar los principios procesales de forma sustantiva. En Guatemala esto se establece en el Artículo 10 de la Ley del Organismo Judicial. Se enumeran los principios fundamentales del proceso civil de Guatemala.

- a. Principio de legalidad: Este principio se funda en el entendido de que todo acto o resolución debe de estar fundamentada en la ley. Para toda situación dentro del proceso debe de existir una norma.

- b. Principio de Juridicidad: Este principio se basa en el supuesto de que la doctrina también es parte integral del derecho, entonces todo acto o resolución debe de estar fundamentada no únicamente en la ley, sino en los principios, teorías y doctrinas aceptadas y reconocidas por la legislación. El Artículo 10 de la Ley del Organismo Judicial brinda una forma en la cual se debe de interpretar la ley, la literal d establece que la ley se interpretara “al modo que parezca mas conforme a la equidad y a los principios generales del derecho”. Se sobreentiende entonces que la ley faculta la doctrina para coadyuvar a interpretar el sentido de la misma.

- c. Principio de concentración: Se ha de iniciar aseverando que concentrar es reunir en un lugar a personas o cosas. Aplicándolo al proceso será reunir el mayor número de etapas procesales en una sola. Como es el caso del juicio oral, en donde, la mayoría de etapas se concentran en una sola audiencia.



- d. Principio de judicación: Consiste en darle validez a los actos procesales ante la presencia de un juez; en el sentido de judicatura, equivale a ser juez, entendiendo de que solo los órganos jurisdiccionales tienen potestad de administrar justicia.
- e. Principio de inmediación: Es la relación procesal entre el juez y las partes. Se refiere al conocimiento directo del juez con respecto a las partes, principalmente a la recepción de la prueba. Dentro de este principio el juez forma su convicción de acuerdo con los resultados o constancias de autos, los que han llegado a él en forma directa, obteniendo un criterio más certero acerca de los hechos que se discuten.
- f. Principio de celeridad: La pretensión de este principio es la de establecer un proceso rápido. Se fundamenta en aquellas normas que impiden la prolongación de los plazos y eliminan los trámites innecesarios.
- g. Principio de economía procesal: Este principio propugna porque el proceso sea más rápido y barato, es decir, que exista a través de la sustanciación del mismo economía de tiempo y de dinero. Contribuye a la sencillez de las formas, la eventualidad del proceso y la concentración de los actos; respecto al factor económico contribuye a mayor gratuidad que se trata de economizar para que el proceso sea más rápido y concentrado.



h. Principio de oralidad: Este, más que un principio que fundamenta el juicio, es la característica esencial y básica del proceso, en donde se utiliza la palabra hablada más que la escrita, como es el caso del sistema anglosajón; “Este principio más bien es una característica de ciertos juicios, que se desarrollan por medio de audiencias en forma oral, con concentración de prueba y actos procesales, de todo lo cual se deja constancia por las actas que se levantan. El proceso es predominantemente escrito como se hizo ver antes, pero si ha existido tendencia a introducir el sistema oral en los procedimientos”.²⁷

i. Principio de publicidad: este principio consiste en que: “Todos los actos de la administración son públicos. Los interesados tienen derecho a obtener, en cualquier tiempo, informes, copias, reproducciones y certificaciones que soliciten y la exhibición de los expedientes que deseen consultar, salvo que se trate de asuntos militares o diplomáticos de seguridad nacional, o de datos suministrados por particulares bajo garantía de confidencia”; así lo propone el Artículo 30 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

El Artículo 63 de la Ley del Organismo Judicial, estipula que: “Los actos y diligencias de los tribunales son públicos, salvo los casos en que por mandato legal, por razones de moral, o de seguridad pública, deban mantenerse en forma reservada”. El Artículo 29 de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece: “Toda persona tiene libre acceso a los tribunales, dependencias y oficinas

²⁷Aguirre Godoy, Mario. **Derecho procesal civil de Guatemala**. Pág. 244



del Estado, para ejercer sus acciones y hacer valer sus derechos de conformidad con la ley”.

- j. Principio de autonomía procesal: El párrafo segundo, del Artículo 203 de la Constitución de la República de Guatemala, establece “Los magistrados y jueces son independientes en el ejercicio de sus funciones y únicamente están sujetos a la Constitución de la Republica y a las leyes. A quienes atentaren contra la independencia del Organismo Judicial, además de imponérseles las penas fijadas en el Código Penal, se les inhabilitara para ejercer cualquier cargo público”. Corresponde a los tribunales de justicia la potestad de juzgar y promover la ejecución de lo juzgado. Los otros organismos del estado deberán prestar a los tribunales el auxilio que requieran para el cumplimiento de las resoluciones.

La función jurisdiccional se ejerce con exclusividad absoluta por la Corte Suprema de Justicia y por los demás tribunales que la ley establezca. Ninguna autoridad podrá intervenir en la administración de justicia. Por su parte el Artículo 52 de la Ley del Organismo Judicial estipula que: “Para cumplir sus objetivos, el Organismo Judicial no está sujeto a subordinación alguna, de ningún organismo o autoridad, solo a la Constitución Política de la República de Guatemala y las leyes. Tiene funciones jurisdiccionales y administrativas, las que deberán desempeñarse con total independencia de cualquier otra autoridad.”

Se ha señalado los principios que poseen más relevancia dentro del proceso de Guatemala y que se adaptan más a las finalidades de esta investigación, debido a la importancia que adquiere el proceso dentro del derecho guatemalteco, ya que es a través de la vía procesal que alguna persona que se sienta agraviada en sus derechos puede lograr que se reestablezca el imperio de los mismos. En ese sentido los principios procesales sirven para trazar la línea que deben cumplir los procesos, para determinar la legalidad y veracidad de los procesos en el país.

3.4. Naturaleza jurídica del proceso

La naturaleza jurídica busca explicar en que consiste la relación jurídica que une a las partes y a los órganos que ejercen jurisdicción. A continuación se analizan las teorías que explican la misma:

- a. El proceso como contrato: Esta teoría se desarrolla desde la época del Imperio romano, la cual explicaba que el proceso era un acuerdo de voluntades, es decir, un contrato que unía a las partes con los mismos efectos que una relación de carácter contractual. Esta teoría fue utilizada por el Imperio Romano al momento de describir los procesos, sin embargo aunque esta fue la primera definición que tuvo el proceso, se ha probado falsa en el sentido de que no es un acuerdo de voluntades entre las partes, más bien es un vínculo de la jurisdicción que ejerce el Estado y la ley.

- b. Proceso como cuasi contrato: Mediante esta teoría se indicaba que el proceso era un contrato no perfeccionado, ya que el consentimiento de las partes, no dependía por completo de su propia voluntad.

- c. El proceso como relación jurídica: Esta teoría manifiesta que en virtud que las partes se encuentran ligadas entre si e investidas de ciertas facultades y poderes que les confiere la propia ley, entonces el proceso es un resultado de la relación jurídica entre estas.

- d. El proceso es una situación jurídica: Esta teoría surgió como contrapuesta a la teoría de la relación jurídica, en virtud que se considera que las partes no están ligadas entre sí, sino sujetas al orden jurídico debido a que la jurisdicción es resultado del vínculo jurídico entre ley estado juzgador.

- e. El proceso como entidad jurídica compleja: El proceso forma una pluralidad de elementos coordinados entre sí, James Goldschdimidt citado por Montero Aroca, indica que la situación jurídica es “el estado del asunto de una parte contemplado desde el punto de vista de la sentencia que se espera conforme a la medida del derecho, o la expectativa jurídicamente fundada a una sentencia favorable o



contraria y, consecuentemente, la expectativa al reconocimiento judicial de la pretensión ejercitada, como jurídicamente fundada o infundada”.²⁸

- f. El proceso como institución: En virtud que el proceso forma un complejo de actos, un modo de acción unitario, creado por el derecho para obtener un fin, Guasp, explica que concibió el proceso como una institución jurídica en virtud que concurren dos elementos fundamentales en este “Por una parte una idea común y objetiva, que sería la satisfacción de pretensiones, y por la otra, las voluntades particulares que se adhieren a aquella idea, ya que tanto el juez como las partes persiguen la satisfacción de pretensiones.”²⁹

Se debe establecer entonces que el proceso como tal debe de determinarse como una institución de derecho en todos los sentidos, debido a que este es una rama del mismo, ya que es la única forma de resolver los obstáculos que se presentan dentro del desarrollo del derecho y es el único facultado con autoridad legal para tal efecto y con la validez para poder coaccionar a quienes se someten ante sus disputas en aras de un resultado justo para ambos.

²⁸ Manual de derecho procesal civil guatemalteco. Pág.121

²⁹ Derecho procesal civil. Pág.23



3.5. Clasificación de los procesos

De acuerdo con la doctrina y la legislación guatemalteca, es acertado afirmar que los procesos pueden ser clasificados de la manera que se enumera a continuación.

3.5.1. Por su contenido

De conformidad con la material del derecho del cual es objeto el litigio, los procesos pueden dividirse en: procesos civiles, de familia, penales, laborales, etc. Atendiendo a la forma total o parcial en que afectan el patrimonio de una persona, se clasifican en: procesos singulares, cuando afectan solo a una parte, tal es el caso del proceso en la vía de apremio, el juicio ejecutivo y las ejecuciones especiales, y, los procesos universales que afectan la totalidad del patrimonio, como en las ejecuciones colectivas.

3.5.2. Por su función

Atendiendo a determinar a cada uno la situación que le corresponda de acuerdo con su finalidad.



- a. **Procesos cautelares:** Son aquellos cuya finalidad es garantizar los resultados de un proceso futuro. Es de resaltar que la ley no les reconoce la calidad de proceso, sino de providencias o de medidas cautelares, tal es el caso del arraigo, embargo, secuestro, etc.

- b. **Proceso de conocimiento:** A los cuales también se les denomina de cognición, ya que pretenden la declaratoria de un derecho controvertido.

- c. **Procesos constitutivos:** Cuando buscan obtener la constitución, modificación o extinción de una situación jurídica, para crear una nueva, lo que se da en los procesos de divorcio o filiación extra matrimonial.

- d. **Procesos de condena:** Pretenden determinar una prestación del sujeto pasivo; como sucede en los procesos que se refieren al pago de daños y perjuicios y la fijación de pensión alimenticia, entre otros.

- e. **Procesos de ejecución:** La finalidad de estos es mediante el requerimiento judicial, el cumplimiento de un derecho previamente establecido, la situación de una prestación incumplida o el cumplimiento forzado de prestaciones preestablecidas.



3.6. El proceso incidental

Se debe de iniciar el presente apartado definiendo que es un incidente dentro del proceso civil para poder entender la forma de tramitarse dentro del mismo; en tal sentido se puede determinar que etimológicamente, la palabra incidente proviene del latín “incidens o incidentis que suspende o interrumpe, de cederé, caer una cosa dentro de otra. De forma general quería decir lo casual, imprevisto o fortuito.

Acontecimiento o suceso. Cuestión. Altercado. Cualquier desviación que el proceso experimente respecto al desenvolvimiento normal que su ordenación jurídica establece.”³⁰

Fue en Roma entonces donde por primera vez se tomó en consideración a los incidentes que podían surgir dentro de un proceso, que describía a situaciones que no estaban previstas dentro del accionar humano.

Propiamente dicho, se puede definir al proceso incidental como: “Proceso especial de cognición que tiene por objeto facilitar el desarrollo de un proceso principal mediante la aclaración de cuestiones planteadas en el mismo y que ameritan su resolución dentro de un proceso especial. Sirve de modelo para determinados procesos especiales, como

³⁰<http://dle.rae.es/?id=LEEIb15> (Consultado: 27 de junio 2017)



los de retracto, arrendamiento y otros. El órgano jurisdiccional competente es el mismo que tiene competencia para el proceso principal en el que se plantea el incidente. La legitimación de las partes se atribuye en función de la que las mismas tengan en el proceso principal. La pretensión incidental ha de referirse a una cuestión planteada durante el proceso principal.”³¹

Esto quiere decir que un incidente será un procedimiento accesorio al proceso que deberá de resolverse para que el proceso continúe como tal; es decir que los incidentes nacen dentro del proceso principal y se sustancian paralelamente a este. En oportunidades interrumpen el proceso principal hasta que se resuelve el incidental.

Los incidentes se consideran como aquellos procedimientos que son utilizados para resolver asuntos que son accesorios al proceso, para poder establecer acciones relacionadas con hechos que son de conveniencia para modificar o extinguir la demanda presentada por las partes, y llevan en el fondo una acción dilatoria, tomando como base que los incidentes impiden el desenvolvimiento del proceso hasta que se llegue a una conclusión sobre la cuestión planteada.

La ley establece los incidentes en el Artículo 135 de la Ley del Organismo Judicial, regulando lo siguiente: “Toda cuestión accesorio que sobrevenga y se promueva con ocasión de un proceso y que no tenga señalado por la ley el procedimiento, deberá

³¹<http://www.encyclopedia-juridica.b14.com//proceso-incidental> (Consultado: 27 de junio 2017)

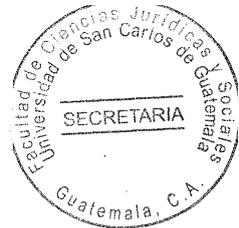


tramitarse como incidente. Cuando las cuestiones fueren completamente ajenas al negocio principal, los incidentes deberán de rechazarse de oficio. El auto que decida el incidente contendrá la condena en costas del que promovió sin razón, salvo evidente buena fe.”

La ley establece la manera en la que son aceptables los incidentes dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco. De los Artículos 136 al 142 se regula la forma en la cual se ha de tramitar o resolver los incidentes. La ley en mención se aplicara de forma supletoria cuando no se encuentre regulado un trámite específico dentro de un proceso.

En la legislación nacional existen instituciones cuyo trámite específicamente es el de los incidentes. Así tenemos como ejemplo, lo preceptuado en el Artículo 207 del Código Procesal Civil y Mercantil, el cual establece lo referente a los incidentes en su aplicación dentro del juicio oral.

Los incidentes poseen una naturaleza de accesorios, en donde se tramitan todos aquellos asuntos que no tienen un trámite específico en las leyes. En la mayoría de los casos, los procesos accesorios son paralelos a un principal, en otros, estos no están ligados a un juicio principal siendo autónomos al no depender de otro. Por ejemplo: en el juicio ordinario adquiere la forma de accesorio y paralelo; aquí el juicio principal, será el ordinario de una excepción previa o dilatoria. Otro caso es el de un proceso de



diligencias de consignación en el cual no es accesorio ya que no depende de ningún otro proceso.

La oportunidad de la vía incidental la establece la ley en cada caso y pueden ocurrir antes del proceso, durante el proceso y al término de este. El incidente será rechazado en los siguientes casos:

- a. Cuando no este expresamente autorizado por un código o por otra ley.
- b. Cuando se promueva fuera del término.
- c. Cuando la solicitud no reúna los requisitos formales.

El proceso principal y el proceso incidental siguen su curso en forma independiente, pero simultánea. La sentencia no se pronunciara mientras no quede resuelto y en firma el incidente, excepto aquellos que deben resolverse en sentencia.

3.6.1. Procedimiento de los incidentes

La Ley del Organismo Judicial regula la forma en la cual se puede tramitar.

Los incidentes en su trámite reproducen sumariamente las fases fundamentales del proceso, pero sin los plazos ni las formalidades del mismo. La Ley del Organismo Judicial en el Artículo 138 lo preceptúa en la forma siguiente: “promovido el incidente, se dará audiencia a los interesados, si los hubiere, por el plazo de los dos días. Los incidentes de nulidad carecerán de efectos suspensivos, excepto si el tribunal lo considera necesario y así lo declara en forma razonada y bajo su responsabilidad”.

Si el incidente se refiere a cuestiones de hecho y cualquiera de las partes pidiere que se abra a prueba o el juez lo considera necesario, el mismo se abrirá a prueba por el plazo de ocho días. Las partes deben ofrecer las pruebas e individualizarlas al promover el incidente o al evacuar la audiencia.

Para su resolución se establece que el juez resolverá el incidente sin más trámite dentro de tres días de transcurrido el plazo de la audiencia y si se hubiera abierto a prueba, la resolución se dictara dentro de igual plazo después de concluido el de prueba. La resolución será apelable, salvo los casos en que las leyes que regulan materias especiales excluyan este recurso o se trate de incidentes resueltos por tribunales colegiados.

La apelación tendrá efectos suspensivos en los incidentes que pongan obstáculos al curso del asunto principal. En los otros casos no tendrá dichos efectos y el asunto principal continuara su trámite hasta que se halle en estado de resolver en definitiva. Si

es suspensivo, se sustanciara en la misma pieza de autos, y si no lo es, en pieza separada.

Los incidentes pueden ser promovidos en cualquier etapa del proceso; aunque nada se dispone sobre el escrito introductivo de la incidencia, debe reunir para propia conveniencia del interponente los requisitos conducentes de toda primera solicitud, toda vez que con él se inicia una cuestión inexistente.

El fallo que el juez dicta debe de ser motivado porque no pone término a un punto controvertido para cuya definición el Juez aprecia prueba o de no haberla apreciado, en todo caso, resuelve sobre el derecho aplicable. En la doctrina procesal, a este género de resoluciones, y para diferenciarlas de las sentencias, que son las que se pronuncian sobre la demanda, se les ha dado el nombre de interlocutorias porque deciden sobre artículos es decir "incidentes" que sobrevienen o surgen durante el curso del proceso y se forman o giran alrededor del negocio principal.

La brevedad y sencillez del procedimiento incidental, que así lo permite la materia sobre que versa, ha sido aprovechada por los códigos para sustanciar por esta vía un sin número de relaciones jurídico procesales que no requieren mayor complejidad. Su uso es extenso y continuado.



En virtud de lo anterior se puede considerar que las cuestiones incidentales pueden ser:

- a. **Suspensivas:** Se define como aquellas que ponen obstáculos al fondo del asunto principal. Impide el curso del asunto porque sin su previa resolución es absolutamente imposible de hecho o de derecho continuar sustanciándolo, lo que dará lugar a un incidente que se tramitara en la misma pieza de autos tal como lo establece el Artículo 136 de la Ley del Organismo Judicial.

- b. **No suspensivas:** Este tipo de incidente no pone obstáculos a la persecución del asunto. Se sustancia en pieza separada, la cual se forma con los escritos y documentos que señala el juez, y cuando estos no deban desglosarse se certificarán en la pieza separada a costa del que lo haya promovido de conformidad con el Artículo 137 de la Ley del Organismo Judicial.



CAPÍTULO IV

4. El pago

El pago surge como medio a través del cual se debe de cumplir las obligaciones. La entrega de las cosas o cantidad debida, o la prestación del servicio que se hubiere prometido.

Conforme al Artículo 1380 del Código Civil, el pago constituye una de las formas de extinguir las obligaciones. 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 une con aquel.

La obligación se tendrá como pagada cuando se hubiese entregado la cosa o hecho la prestación en que la obligación consista, esto quiere decir que el pago equivale al cumplimiento. Es válido afirmar que el cumplimiento de la obligación es la realización efectiva de la prestación debida.

El cumplimiento es la causa más normal de extinción de las obligaciones, porque solo él se adecua perfectamente a la dinámica de la obligación, que nace para ser cumplida.



En virtud de lo anterior, pago significa entrega de una cierta cantidad de dinero ~~de~~ **devida**, pero para el derecho es también llevar a cabo una prestación debida. Una deuda se entenderá pagada cuando hubiere entregado la cosa o hecha la prestación en que la obligación consista. Pago es igual a cumplimiento, aunque es más correcto cumplimiento porque no se limita al aspecto pecuniario.

En general se puede determinar que toda obligación presupone la existencia de dos o varias personas que ocupan posiciones contrapuestas: acreedor o sujeto activo de la obligación 'está legitimado para actual frente al deudor' y deudor o sujeto pasivo.

Estas denominaciones dan lugar a confusión en el momento mismo del cumplimiento, pues el deudor, que ha de desplegar la actividad requerida en la obligación, se convierte en sujeto activo del cumplimiento y más confusa resulta si en ese momento aparecen personas extrañas a la obligación.

Por ello es preferible, siguiendo la terminología romana, denominar *solvens* a quien realiza el pago y *accipiens* al receptor.

Los protagonistas naturales del cumplimiento de la obligación son deudores y acreedores, ello no impide que en el momento del pago aparezcan personas extrañas

que asuman el papel del deudor o del acreedor. Pero para que puedan considerarse terceros es necesario que tengan la iniciativa de intervenir pues si lo hacen como representantes de una de las partes o por una especial relación de subordinación no es un caso de intervención de tercero en el cumplimiento.

En virtud de lo anterior, se determina que existen dos grandes elementos para el cumplimiento del pago de una obligación, esto presupone la existencia de dos o varias personas: acreedor y deudor.

En ese sentido y atendiendo a la naturaleza de la obligación, al acreedor se le suele llamar sujeto activo, porque es el que lo puede reclamar, y al deudor sujeto pasivo, porque es el que lo tiene que padecer. Esta clasificación no es del todo correcta puesto que en el momento del cumplimiento ocurre todo lo contrario, el deudor es sujeto activo 'porque es el que tiene que actuar' y el acreedor es sujeto pasivo 'porque es el que tiene que recibir'.

“Dentro de la doctrina se toma prestado lo establecido en el derecho romano, en donde se distinguen dos elementos, los cuales son:

- a. *Solvens*: Es quien realiza el pago, normalmente el deudor. En las obligaciones de dar no es válido el pago hecho por quien no tiene la libre disposición de la cosa debida o la capacidad de enajenarla, excepto cuando se trata de cantidad de dinero

o cosa fungible. La doctrina no acepta la interpretación a contrario sensu de que en las restantes obligaciones no se exige requisito alguno para el pago.

- b. *Accipiens*: Es quien recibe el pago, normalmente el acreedor. Es quien tiene capacidad para administrar sus bienes puede recibir pagos en *solutio*. Es válido el pago aceptado por *accipiens* si redundando en su beneficio.”³²

Establecidos los elementos, es necesario determinar los requisitos para el cumplimiento de la obligación. Estos se circunscriben en la exactitud de la prestación. El cumplimiento consiste en la exacta realización de la prestación o conducta debida, de manera que el acreedor vea satisfechos sus intereses. El cual está compuesto por los siguientes requisitos:

- a. Identidad de la prestación: “El deudor de una cosa no puede obligar a su acreedor a que reciba otra diferente, aun cuando fuere de igual o mayor valor que la debida. Tampoco en las obligaciones de hacer podrá ser sustituido un hecho por otro contra la voluntad del acreedor. Ello favorece tanto al deudor como al acreedor, puesto que así ambos saben con exactitud que es lo que deben cumplir o pueden exigir. En la práctica suele ser muy habitual que el deudor ofrezca otra cosa y que el acreedor la

³²Castan Tobeñas, Jose. **Derecho civil español, comun y foral**. Pág. 122

acepte porque ello también satisface sus intereses, convirtiéndose así en una dación de pago.”³³

Si este no lo quiere, puede resistirse a su recepción y hacer que ello suponga un incumplimiento para el deudor, sin que ello suponga una mora del acreedor, eso sí, cuando las diferencias entre la prestación debida y la prestación ofrecida son relevantes o de consideración, el acreedor no debe oponerse al pago.

b. Integridad de la prestación: “No se entenderá pagada una deuda sino cuando completamente se hubiere entregado la cosa o hecho la prestación en que la obligación consista. Por lo tanto, la prestación no solo ha de ser la misma, sino que debe ejecutarse de forma total y completa.”³⁴

c. Indivisibilidad de la prestación: La regla general es la indivisibilidad de la prestación, pero con excepciones, a veces por acuerdo entre las partes y otras por dictarlo la propia Ley. “A menos que el contrato expresamente lo autorice, no podrá compelerse al acreedor a recibir parcialmente las prestaciones en que consista la obligación. Sin embargo, cuando la deuda tuviera una parte líquida y otra ilíquida,

³³Esnoala, Maria. **El cumplimiento de las obligaciones.** Pág. 3

³⁴**Ibid.** Pag. 4

podrá exigir al acreedor y hacer el deudor el pago de la primera sin esperar a que se liquide la segunda”.³⁵

Como se puede observar esta forma en la cual el cumplimiento consiste en la exacta realización de la prestación o conducta jurídica, satisfacción al acreedor, extinguiéndose la obligación si cumple los requisitos del pago: Identidad, integridad e indivisibilidad del pago.

4.1. Modalidades del pago

A continuación se realiza un estudio sobre los distintos tipos de pago que se circunscriben dentro de la ley y de conformidad con la doctrina, para determinar como puede realizarse el mismo y como incorporar la tarjeta de crédito como forma de pago dentro de la ley.

- a. Pago mediante cheques: El cheque es un título de crédito, nominativo o al portador, que contiene la orden incondicional de pagar a la vista una suma determinada de dinero, expedido a cargo de una institución de crédito, por quien tiene en ella fondos de los que pueden disponer en esa forma. Es importante establecer que por la

³⁵Ibid.



naturaleza jurídica del cheque es aceptado como forma de pago debido cumple con las condiciones como tal.

El Código Civil por su parte regula en el Artículo 1394: “El hecho por medio de cheque, queda sujeto a la condición de que este se haga efectivo a su presentación, se puede decir entonces que el cheque por si mismo no extingue la deuda sino hasta que es pagado; pero si el pago se efectuare a su presentación, la condición queda cumplida y, por lo tanto, surte efectos desde el momento en que el cheque fue aceptado por el acreedor, pues este voluntariamente convino en cancelar la deuda al recibir cheque, siempre que el depositario de los fondos lo hiciera efectivo.”

- b. Pago en efectivo: Es una cantidad dineraria que sirve para la cancelación de la obligación, se considera la forma idónea para realizar el pago debido a que cumple a cabalidad con los requisitos necesarios para cumplir con una obligación, así como ser la forma más aceptada por los acreedores.

- c. Pago en especie: Se refiere a cualquier instrumento financiero que pague unidades adicionales del mismo en vez de dinero en efectivo. Un dividendo de acciones ordinarias que adopta la forma de acciones adicionales o pagos por cupón de un bono que adoptan la forma de unidades adicionales del bono son ejemplos de pagos en especie.

- d. Pago por consignación: Surge el pago por consignación cuando el deudor no obstante haber efectuado diligentemente con la prestación que le correspondía dentro de la relación obligacional, el pago no lo puede realizar por una causa que no le es imputable a su persona. La legislación civil le confiere el derecho de liberarse de la obligación mediante un procedimiento de liberación coactiva contenida en el Artículo 1408 del Código Civil. En pocas palabras, el pago por consignación surge cuando el deudor por cuestiones ajenas a su voluntad encuentra obstáculos para pagar su deuda al acreedor.
- e. Pago por cesión de bienes: Es el abandono voluntario que el deudor hace de todos los suyos a su acreedor o acreedores, cuando a consecuencia de accidentes inevitables no se halla en estado de pagar sus deudas. Es la entrega de bienes que el deudor hace a sus acreedores con la finalidad que los administren y con el producto de esa administración se paguen sus deudas, no se trata de transferir los bienes del deudor al acreedor, si los bienes no producen frutos, los acreedores pueden, previa autorización del juez, proceder a la venta de bienes.

Es necesario afirmar que cuando el deudor está en un estado de cesación de pago, hay varias obligaciones a su cargo que no son cubiertas oportunamente. El ve que esa mala situación tocó fondo y, antes de que sus acreedores lo persigan, entrega voluntariamente sus bienes a sus acreedores con la finalidad que los administren.



El pago mediante la cesión de bienes está diseñado por la ley para los deudores honorables, correctos, que por los azares del destino, como mala suerte en un negocio por situaciones no medianamente previsibles, se encuentran en estado de iliquidez, y no tiene como atender las obligaciones, pero tiene respaldo patrimonial.

4.2. El pago por consignación en el derecho civil de Guatemala

Es necesario realizar un análisis sobre la procedencia del pago por consignación de conformidad con la ley de Guatemala y como se debe de aplicar el mismo dentro del territorio nacional, para establecer la importancia del mismo y señalar cómo se puede violentar el derecho a la propiedad privada dentro del procedimiento judicial de pago de rentas.

En primer término, 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, por lo tanto se puede considerar que es el procedimiento por medio del cual una persona llamada consignante acude ante juez competente a depositar a 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.

Se debe establecer que por regla general solo el acreedor es el interesado en que la obligación quede cumplida en su momento oportuno; pero, pueden existir circunstancias en que interese también al deudor quedar definitivamente liberado de la obligación, bien porque esta produzca intereses y no quiera, seguir pagando, porque esté obligado a entregar un cuerpo cierto y tenga necesidad de velar por su conservación, 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.

El Código Civil en el Artículo 1408 establece: "Se paga por consignación, depositando la suma o cosa que se debe ante un juez competente."

De lo anterior, se puede analizar que este tipo de pago se realiza únicamente en virtud de una orden judicial, depositando la cantidad exigida ante los oficios de un juez competente. La consignación es un depósito realizado en forma legal, pero para que pueda perfeccionarse deben de existir dos requisitos, los cuales son los siguientes:

4.2.1. Requisitos de fondo

Son los que sirven para que la consignación adquiera validez y estos a su vez se dividen en requisitos previos, simultáneos y posteriores a la consignación.

Los requisitos previos, son dos: el ofrecimiento del pago y el anuncio de la consignación realizada por las personas interesadas en la obligación.

El ofrecimiento del pago resulta unas veces esencial y otras no. Es esencial como trámite obligatorio, 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 de un 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 este resulte interesado en la obligación.
- b. Que se haga incondicionalmente.

Por su parte el anuncio se realiza cuando al promoverse la consignación se hace saber a la otra parte del mismo, ya que en caso contrario, no tendría ningún efecto jurídico el pago hecho o el mueble depositado. Así lo establece el Artículo 138, primer párrafo, de la Ley del Organismo Judicial: "Promovido un incidente, se dará audiencia a los interesados, si los hubiere, por el plazo de dos días."

El Artículo 1411 del Código Civil, por su parte, regula: “Declarada válida la consignación, la obligación quedará extinguida desde la misma 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.

Los requisitos simultáneos, por su parte, son aquellos que se ejecutan para darle forma a las disposiciones que regulan el pago; mientras que los requisitos posteriores son las notificaciones a los interesados.

4.2.2 Requisitos de forma

Estos consisten en la forma en la que la consignación ha de realizarse, es decir, depositando las cosas adeudadas a disposición del órgano jurisdiccional competente y acreditándose ante el mismo. El anuncio de la consignación, debe notificarse, a los interesados. Los gastos de la consignación cuando fuere procedente son por cuenta del acreedor, tal y como lo establece el Artículo 570 del Código Procesal Civil y Mercantil: “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.”

Por lo tanto, se puede afirmar que los requisitos de forma consisten en hacer efectivo el pago adeudado al Organismo Judicial, de tal manera que se cumpla la obligación acordada por las partes.

4.3. Procedencia del pago por consignación

Se puede determinar que actualmente el Código Civil en el Artículo 1409, establece la forma en la cual procede el pago por consignación dentro del territorio nacional:

- a) Cuando el acreedor se negare a recibir la cantidad o cosa que se le debe.
- b) Cuando el acreedor fuere incapaz de recibir el pago y carece de representación legal.
- c) Cuando el acreedor no se encuentre en el lugar en que debe hacerse el pago y no tuviere en dicho lugar apoderado conocido.
- d) Cuando fuere dudoso el derecho del acreedor y concurrieren otras personas a exigir el pago, o cuando el acreedor fuere desconocido.



- e) Cuando la deuda fuere embargada o retenida en poder del deudor, y este quisiere exonerarse del depósito.

- f) Cuando se hubiere perdido el título de la deuda.

- g) Cuando el rematario o adjudicatario de bienes gravados quiera redimirlos de las cargas que pesan sobre ellos.

- h) En cualquier otro caso en que el deudor no pueda hacer directamente un pago válido.

La doctrina establece que procede legalmente la consignación en todos aquellos casos en que por una u otra causa no puede llevarse a cabo la prestación que el deudor esté dispuesto a cumplir. 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, a recoger la prestación en el lugar del cumplimiento.



4.4. Competencia

Debe darse relevancia a la autoridad competente para que se realice el pago por consignación en Guatemala, para tal efecto es necesario citar al autor Mario Aguirre Godoy, que señala: “La competencia es el límite de la jurisdicción. La jurisdicción es el género y la competencia la especie. Puede concebirse la existencia de Jueces sin competencia y con jurisdicción, pero no puede pensarse en la existencia de jueces sin jurisdicción y con competencia.”³⁶

Por lo tanto, se puede concluir que la jurisdicción es la autorización en virtud de determinados criterios para que un juzgador conozca determinada situación que es puesto a conocimiento de los órganos jurisdiccionales. Existen varias formas de determinar la competencia, las cuales según Mario Aguirre Godoy son:

“a. Competencia Funcional: Que es aquella que regula la organización jerárquica de los tribunales y las funciones que según la misma, se atribuyen a cada uno de ellos;

b. Competencia territorial: Es aquella que se refiere a la existencia del territorio y la subsiguiente necesidad de dividir el trabajo entre los Órganos Jurisdiccionales de un

³⁶ Derecho procesal civil y mercantil. Pág. 88

mismo grado, según criterio que en cada caso determinan cual de ellos es el más idóneo, para el conocimiento del negocio;

c. Competencia objetiva: Es la que nos interesa en el presente caso, ya que esta es aquella que determina la materia y el valor o cuantía de la reclamación o la naturaleza de la misma, ya que el Juzgador al conocer de la demanda, va a establecer en el análisis de la misma si es competente para conocer o no por razón de la materia o cuantía, para tramitar el asunto que se le pone a su conocimiento, en caso contrario se abstendrá de conocer y sin más tramite mandara que el interesado ocurra a quien corresponda, en cuyo caso, a solicitud de parte, se remitirán las actuaciones al Tribunal competente precepto legal contenido en el Artículo 116 de la Ley del Organismo judicial.³⁷

La ley de Guatemala acepta tres tipos de competencia, dependiendo de la situación que se presente ante la autoridad jurisdiccional, de tal manera que los asuntos de mayor importancia los resuelve un juez que posea mayor experiencia para que la resolución del caso sea ajustada a derecho. Es por esto que en el caso del pago por consignación la competencia dependerá de la cantidad adeudada y de donde se quiera hacer efectivo el pago del mismo.

³⁷Ibid. Pág. 90

CAPÍTULO V



5. La consignación de pago de rentas en los Juzgados de Paz Civil del municipio de Guatemala como método para vulnerar o limitar el derecho de propiedad privada

La consignación del pago de rentas que se lleva a cabo en Guatemala, presenta una alta problemática en los Juzgados de Paz Civil del municipio de Guatemala, ya que al analizar el tema de consignación de pago de rentas, por medio de la presente investigación, se ha logrado determinar que en algunos casos el derecho de propiedad privada puede llegar a ser vulnerado o limitado por parte de los inquilinos o arrendatarios, ya que existen algunas situaciones durante las cuales los arrendantes necesitan hacer uso del inmueble entregado en arrendamiento o que este se les reivindique, las cuales detalla el artículo 1940 del Código Civil por las que se puede dar por terminado el contrato y solicitar al arrendatario la desocupación y devolución del inmueble dado en arrendamiento.

La presente investigación se ha enfocado especialmente en las situaciones en que se



da esta problemática, que son las siguientes:

- a. Cuando el arrendatario no se encuentra solvente con el pago de renta y adeuda por lo menos dos meses vencidos;
- b. Cuando el propietario necesite la casa o vivienda para habitarla él y su familia, siempre que compruebe esta circunstancia;
- c. Cuando el inmueble necesite reparaciones indispensables para mantener su estado de habitabilidad o de seguridad, o vaya a construirse nueva edificación;
- d. Cuando la vivienda o local sufran deterioros por culpa del arrendatario, o de sus familiares o dependientes, que no sean producidos por el uso normal del inmueble;
- e. Cuando el propietario necesite el local para instalar su negocio o cualquier otra actividad lícita, siempre que no tenga otro inmueble con las condiciones adecuadas para tal fin.”

Estas centran su atención en la necesidad que tiene el propietario de gozar y disponer de dicho inmueble y que como consecuencia de ello y al encontrarse en dichas

situaciones solicitan la desocupación y entrega del mismo a los arrendatarios, quienes al estar enterados de lo mismo y con el afán de no desocupar el inmueble y así continuar con su permanencia en el mismo buscan la asesoría legal correspondiente y por medio de esta se utiliza la consignación de pago de rentas en los juzgados de paz civil de Guatemala para que puedan postergar su estadía durante el tiempo que estos juicios duren.

Los demandados utilizan generalmente estas acciones por medio de incidentes como una medida dilatoria que puede causar un gran perjuicio en el patrimonio del propietario de un inmueble en arrendamiento, pues mediante la consignación de pago se trata fraudulentamente de disfrazar una obligación que no cumplieron en tiempo, lugar y modo que se pactó en el contrato buscando así lograr aumentar el tiempo en el cual debiese solventarse un juicio, acumulando incidentes de consignación y perjudicando o presionando al actor para no desalojar un inmueble como se detallara a continuación.

Para la tramitación de la consignación de pago de rentas el procedimiento establecido se encuentra en el Artículo 568 del Código Procesa Civil y Mercantil el que nos establece que debe seguirse en la vía de los incidentes, procedimiento por el cual a pesar de su naturaleza, su tramitación puede llevarse hasta varios meses para declarar una consignación de pago de rentas válida o inválida. Estas consignaciones obligan a los propietarios de los inmuebles dados en arrendamiento a oponerse a ellas y tener que demostrar que el inmueble se ha solicitado en los plazos establecidos y con base

en las situaciones preceptuadas en el Artículo 1940 del Código Civil para que las mismas sean declaradas sin lugar. Este es uno de los agravios que pueden causarse en la tramitación de un juicio sumario de desocupación, ya que la consignación puede utilizarse para dilatar el mismo.

Posteriormente a presentar esta primera solicitud de consignación de pago de rentas, a pesar de los cortos plazos del procedimiento incidental, estos no logran concluirse antes de un mes para que dicha consignación sea declarada sin lugar, por lo que los arrendatarios presentan una nueva solicitud de consignación del pago de la renta correspondiente al mes siguiente, incidente ante el cual el arrendante deberá de oponerse, presentar la prueba correspondiente e incluso incurrir en gastos nuevamente para que exista una resolución favorable a él, convirtiendo estas acciones en un círculo vicioso, el que hace que un juicio se dilate y cause un perjuicio al demandante por estas acciones que pueden causar retardo, complicaciones y gastos al que demanda.

Los legisladores contemplaron esta situación al regular en el Artículo 43 de la Ley de Inquilinato lo siguiente: "...Toda consignación posterior a la primera se tramitara y resolverá en la misma cuerda acumulándose las diligencias, a menos que estas se encontraren en diferentes instancias...", así mismo lo regula el Artículo 545 del Código Procesal Civil y Mercantil en su párrafo cuarto: "Asimismo, si se tratare de consignaciones de rentas o pensiones, se acumularan de oficio o a solicitud de parte, al proceso principal, y si no fueren aceptadas, se resolverán en sentencia".



Lamentablemente estas situaciones a pesar de encontrarse reguladas de esta forma no son viables para la solución del problema. En el caso de lo regulado en la Ley de Inquilinato esta es una norma no positiva ya que no se lleva a cabo en ningún juzgado, y Por su parte, en lo establecido por el Código Procesal Civil y Mercantil nos condiciona al planteamiento de un juicio distinto a la consignación ya, que uno de los presupuestos planteados en este Artículo es la resolución en sentencia, y como se indicó anteriormente puede ocasionar que deba realizarse una acumulación de las consignaciones que se hayan realizado, las que pudiesen estar en distintos juzgados y esto hacer aún más largo el juicio nos ocupa el estudio.

Al llevar a cabo el presente estudio y analizar este problema, que efectivamente se da en mayor cantidad en los juzgado de paz civil de Guatemala, se determinó que por medio de estos conflictos se vulnera o limita el derecho a la propiedad privada que asiste a los guatemaltecos el cual se encuentra establecido en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, ya que como consecuencia de esta situación los arrendantes se encuentran coartados en el goce y disfrute de los bienes que han adquirido y no existe una forma legal rápida que los ayude a reivindicar este derecho.

Se propone como forma para combatir esta situación y así no vulnerar el derecho de propiedad privada que asiste a todos quienes han adquirido un bien inmueble en la República de Guatemala, que cuando la tramitación de un incidente tenga como objeto

declarar la validez o invalidez del pago de rentas, estos se realicen dentro de un mismo expediente, ya que al declarar válida la primera consignación las demás solo deberán de hacerse mensualmente sin necesidad de presentar nuevas solicitudes, apoyando la economía y celeridad procesal. Y en el caso de que las consignaciones sean declaradas inválidas el arrendatario no pueda seguir consignando de mala fe y así evitar la vulneración del derecho constitucional de la propiedad privada.

Para poder cumplir con esta propuesta es necesario que existan reformas a las leyes tanto sustantivas como adjetivas guatemaltecas que permitan que el trámite de las diligencias de consignación de pago de rentas se lleve únicamente en un juicio, con exclusividad a una judicatura, para que en esta pueda evaluarse que concurren todos los requisitos en cuanto a las personas, objeto, lugar y tiempo para que la consignación de pago de rentas pueda ser declarada válida y así consignar las demás rentas posteriores en un solo expediente y en el mismo órgano jurisdiccional.

5.1. Congruencia social, respecto a la consignación de pago de rentas en los Juzgados de Paz Civil del municipio de Guatemala como método para vulnerar o limitar el derecho de propiedad privada.

Para el objeto de la presente investigación fue necesario encuestar a los jueces de paz del ramo Civil del municipio de Guatemala, así como a un total de cincuenta



profesionales del derecho, que litigan en los diversos juzgados de paz civil del Municipio de Guatemala.

5.1.1. Según los jueces de paz

Luego de realizar una investigación de campo y haber formulado una encuesta con tres preguntas distintas a los trece jueces de los Juzgados de Paz del Municipio de Guatemala, se logró establecer, con la pregunta número uno que un 60% de los jueces, lo cual es el equivalente a 8 de 13 jueces de paz del ramo civil del municipio de Guatemala, consideran que la consignación de pago de rentas puede ser utilizada de mala fe por parte de los arrendatarios para no desocupar el inmueble arrendado y lo que tiene como consecuencia la vulneración o limitación al derecho de propiedad privada del arrendante.

Con lo que se puede corroborar con esta pregunta de la encuesta que las diligencias de consignación cuando tienen como objeto el pago de rentas de un inmueble dado en arrendamiento pueden ser estas utilizadas de mala fe para permanecer más tiempo del debido en un bien inmueble, lo cual puede llegar a vulnerar o limitar el derecho de propiedad privada del arrendante al este no poder gozar o hasta disponer del bien inmueble que ha adquirido de forma legítima.



Con la segunda pregunta formulada a los Jueces de Paz del ramo civil del Municipio de Guatemala se concluyó que un 60% de los jueces, lo cual es un equivalente del a 8 de 13 jueces de paz del ramo civil, consideran que sería viable que para la aplicación de una justicia pronta y cumplida en los juzgados de paz civil del Municipio de Guatemala, que las consignaciones se realicen solamente dentro de un expediente y así apoyar a la economía y celeridad procesal.

Con esta pregunta de la encuesta correspondiente se puede establecer que es conveniente que las consignaciones de pago de rentas, cuando sean varias, se hagan dentro de un mismo expediente, ya que así se puede tener un mejor control de las mismas, haciéndolo más fácil para quien pretende consignar de buena fe y así mismo para el arrendante ya que al momento de oponerse a la consignación debe hacerlo únicamente una vez y solamente ante un juzgado, al igual que si este decidiera aceptar y retirar las consignaciones este debe de hacerlo únicamente ante un juzgado por lo cual se tendría más orden apoyando a la celeridad y economía procesal.

Según, la tercera pregunta formulada en la encuesta para los Jueces de Paz del ramo civil del Municipio de Guatemala se estableció que el 60% de ellos lo que es equivalente a 8 de cada 13 jueces de paz del ramo civil, consideran que es conveniente la reforma y nueva regulación de las normas, tanto sustantivas como adjetivas, para que la primera consignación presentada en un Juzgado de Paz Civil del Municipio de Guatemala, que tenga como objeto el pago de rentas de un mismo bien inmueble,

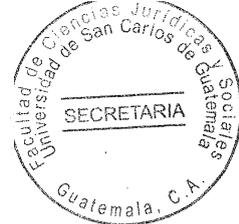
atraiga o posea fuero de atracción para las demás consignaciones intentadas o planteadas, y así tener un mejor control de las consignaciones hechas por un mismo objeto.

5.1.2. Según los abogados litigantes

Respecto a los abogados litigantes, estos coinciden en un 100% según la pregunta número uno formulada en la encuesta, que efectivamente en algunos casos, en la práctica la consignación de pago de rentas puede ser utilizada de mala fe por los arrendatarios, como medio para no desocupar un bien inmueble arrendado, teniendo como consecuencia que esto vulnere o limite el derecho de propiedad privada de los arrendantes.

En virtud de lo consultado a los abogados litigantes en esta pregunta y la presente investigación se establece que efectivamente estas diligencias de consignación de pago de rentas pueden ser utilizadas de forma anómala para afectar al arrendante al no desocupar el bien inmueble dado en arrendamiento, lo cual vulnera o limita el derecho de propiedad privada.

Conforme a la segunda pregunta formulada a los abogados litigantes el 90% de ellos, lo cual es equivalente a 45 de 50 abogados, coincidieron que para la aplicación de una



justicia pronta y cumplida en los juzgados de paz del ramo civil de Guatemala, es conveniente que cuando la consignación tenga por objeto el pago de rentas periódicas de un bien inmueble esta se haga solamente dentro de un expediente.

Por lo que con las respuestas ofrecidas por los abogados litigantes se concluye que efectivamente sería viable el llevar a cabo que todas las consignaciones que tengan como objeto el pago de rentas de un bien inmueble se hagan dentro de un solo expediente para que esto apoye al orden de los órganos jurisdiccionales con este objeto y se pueda apoyar a la celeridad y economía procesal en estos casos. De esta forma es más fácil tomar actitudes por las partes procesales, ya sea al oponerse o al aceptar dichas consignaciones.

Conforme a la tercera pregunta formulada en la encuesta respectiva a los abogados litigantes coinciden en un 100% que es necesario el regular que la primera consignación presentada a un órgano jurisdiccional atraiga o tenga fuero de atracción para las demás consignaciones intentadas o planteadas con el objeto de pago de rentas de un bien inmueble.

Con esto corrobora que definitivamente debe de plantearse un proyecto de ley el cual reforme tanto la ley sustantiva como adjetiva para la aplicación de las propuestas planteadas dentro de esta investigación, para evitar que la consignación de pago de rentas sea utilizada de forma incorrecta para permanecer más del tiempo debido en



inmuebles que han sido arrendados y dar una tutela judicial efectiva a las partes que pretendan ejercer un derecho dentro de esta clase de diligencias.



CONCLUSIÓN DISCURSIVA

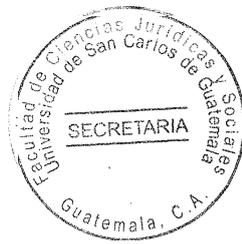


La investigación surgió a partir del gran número de diligencias de consignación de pago de rentas que se tramitan en los Juzgados de Paz del ramo civil del municipio y departamento de Guatemala, en los cuales en algunas ocasiones se evidencia la mala fe con la cual se utilizan esta clase de procesos específicamente cuando tienen por objeto el pago de rentas, por lo que se percibe una transgresión del derecho humano de la propiedad privada, garantizado constitucionalmente; esta vulneración al uso y disfrute de un bien inmueble. Siendo notorio que esta clase de acciones siempre ha sido utilizada.

A pesar de que la legislación regula el procedimiento que debe de llevarse para tramitar las consignaciones de pago de rentas, se ha demostrado también que la misma no tiene un mecanismo eficaz que garantice el derecho constitucional de propiedad privada y que estos procesos puedan utilizarse para limitar o vulnerar el mismo.

Por lo tanto, se recomienda al Congreso de la Republica de Guatemala reformar la legislación civil, en el sentido de que cuando los incidentes de consignación que tengan por objeto el pago de rentas, el expediente donde consigna la primera renta tenga fuero de atracción para que los pagos posteriores deban hacerse dentro de este. Así de ser declarada la primera consignación sin lugar el arrendatario no podrá utilizar este método para vulnerar o limitar la propiedad privada al permanecer en los inmuebles. Y de declararse con lugar este apoyara la celeridad y economía procesal de los mismos.





ANEXOS



ANEXO I



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Universidad de San Carlos de Guatemala

Encuesta

Bachiller Romero Antonio Martinez Lucero

Carne: 20092172cinco

Tema: “La utilización de la consignación de pago de rentas en los Juzgados de Paz del municipio de Guatemala como método para limitar o vulnerar el derecho de propiedad privada”.

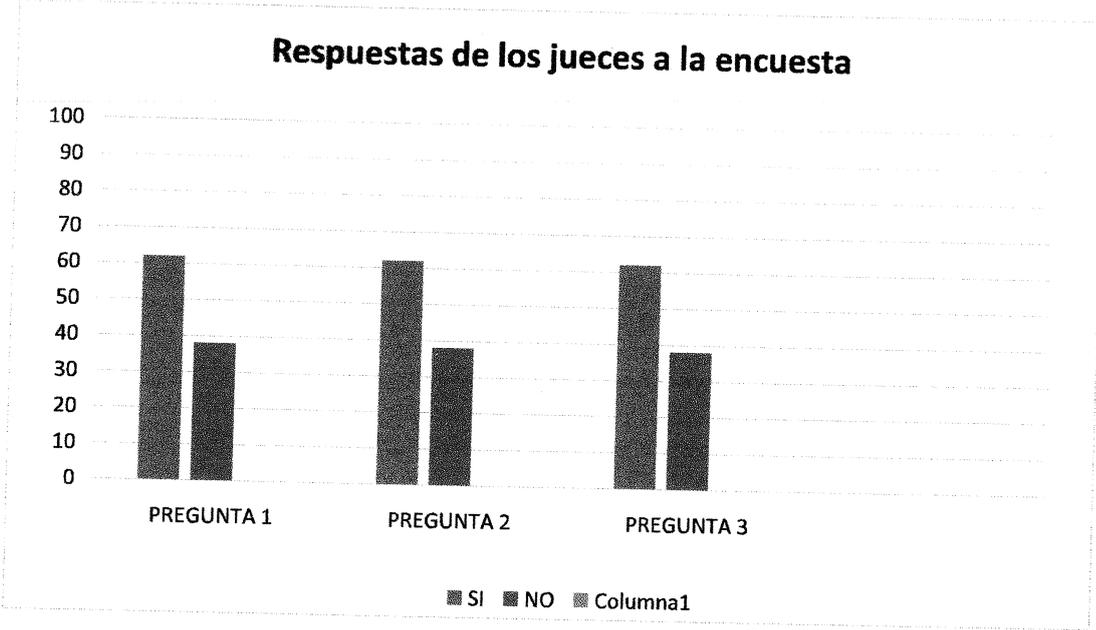
1. ¿Considera usted que en algunos casos la consignación de pago de rentas puede ser utilizada de mala fe por los arrendatarios para no desocupar el inmueble arrendado y así vulnerar el derecho de propiedad privada?
 - a. Si
 - b. No

2. ¿Considera usted que, para la aplicación de una justicia pronta y cumplida en los juzgados de paz civil, sería conveniente que cuando la consignación tenga por objeto el pago de rentas de un bien inmueble, se haga en un solo expediente el o los depósitos periódicos correspondiente?
 - a. Si
 - b. No

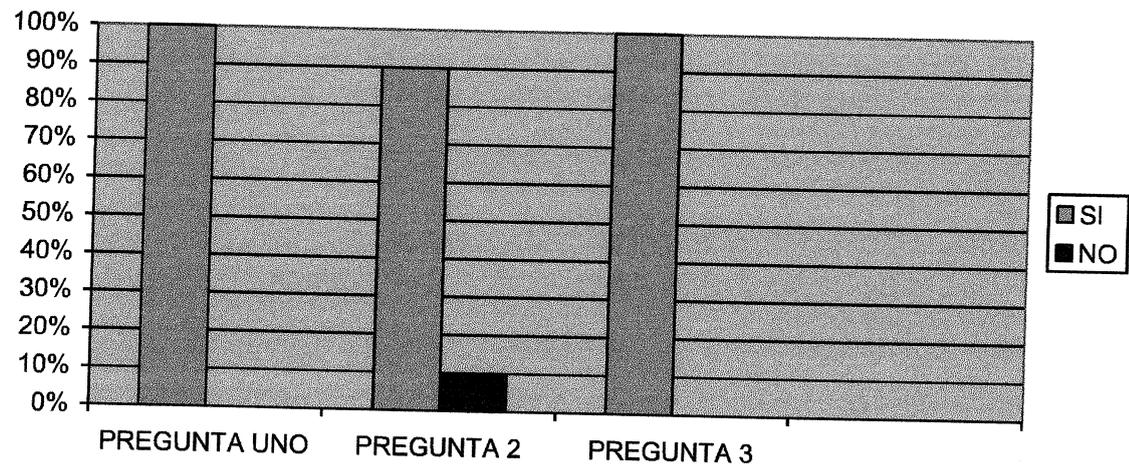
3. ¿Considera usted conveniente que exista regulación, para que la primera consignación presentada atraiga o tenga fuero de atracción para las demás consignaciones intentadas o planteadas con el objeto de pago de rentas de un bien inmueble?
 - a. Si
 - b. No



ANEXO II



RESPUESTAS ABOGADOS LITIGANTES





BIBLIOGRAFÍA

- AGUILAR GUERRA, Vladimir Osman. **Derechos reales**. Guatemala: Ed. Serviprensa, S.A. 2007.
- AGUIRRE GODOY, Mario. **Derecho procesal civil de Guatemala**. Guatemala: Ed. Universitaria, 2002.
- BARBERO, Domenico. **Sistema de derecho privado**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Jurídica Europa-América, 1967.
- BORDA, Guillermo A. **Tratado de derecho civil**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Perrot, 1999.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil. 1ª. y 2ª. Parte**. Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 1985.
- CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español, común y foral**. España: Ed. Reus, 2015.
- COLIN Y CAPITANT. **Curso elemental de derecho civil**. Madrid, España: Ed. Reus, 1955.
- COUTUR, Eduardo. **Fundamentos de derecho procesal civil**. España: Ed. B de F, 2010.
- Diccionario Jurídico Espasa**. España: Ed. Espasa, 2001.
- ESNAOLA, María. **El cumplimiento de las obligaciones**. España. Ed. UNED, 2012.
- GORDILLO GALINDO, Mario Estuardo. **Derecho procesal civil guatemalteco**. Guatemala: Ed. Praxis, 2003.
- GUASP, Jaime. **Derecho procesal civil**. España: Ed. Civitas, 2003.
- <http://dle.rae.es/?id=LEElb15> (consultado: 27 de junio de 2017)
- <http://definicion.delproceso/#ixzz3c8ndJZdJ> (Consultado: 26 de junio de 2017)
- <http://www.encyclopedia-juridica.b14.com//proceso-incidental> (consultado: 27 de junio 2017)
- MONTERO AROCA, Juan y Mauro Chacón Corado. **Manual de derecho procesal civil guatemalteco**. Guatemala: Ed. Magna Terra, 2005.
- NÁJERA FARFÁN, Mario Efraín. **Derecho procesal civil**. Guatemala: Ed. Eros, 1970.
- ORGAZ, Arturo. **Diccionario practico de derecho**. Córdoba, Argentina: Ed. Assandri, 1991.



- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Argentina: Ed. Helastica, 2007.
- PUIG BRUTAU, José. **Fundamento de derecho Civil.** Barcelona, España: Ed. Bocho 1979.
- PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español.** Tomo V. 3ª. ed. España: Ed. Ediciones Pirámide, S.A. 1976.
- VITTERI ECHEVERRIA, Ernesto. **Los contratos en el derecho civil guatemalteco.** 2da Ed. Guatemala: Ed. Serviprensa, S.A. 1992.

Legislación:

- Constitución Política de la República.** Asamblea Nacional Constituyente, 1986.
- Ley del Organismo Judicial.** Decreto 2-89 del Congreso de la República de Guatemala, 1989.
- Código Civil.** Decreto Ley 106, jefe del Gobierno de la República de Guatemala, 1963.
- Código Procesal Civil y Mercantil.** Decreto Ley 107, jefe del Gobierno de la República de Guatemala, 1963.
- Ley de Inquilinato.** Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala, 1962.