



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

**APLICACIÓN DE MECANISMOS PARA LA ADQUISICIÓN DE  
BIENES INMUEBLES QUE NO PUEDEN ADQUIRIRSE POR  
NINGUNA MODALIDAD ESTABLECIDA EN LA LEY DE  
CONTRATACIONES DEL ESTADO**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**SELVIN AROLD O MÉRIDA GONZÁLEZ**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

Guatemala, marzo de 2023

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

<b>DECANO:</b>	MSc.	Henry Manuel Arriaga Contreras
<b>VOCAL I:</b>	Licda.	Astrid Jeannette Lemus Rodríguez
<b>VOCAL II</b>	Lic.	Rodolfo Barahona Jácome
<b>VOCAL III:</b>	Lic.	Helmer Rolando Reyes García
<b>VOCAL IV:</b>	Br.	Javier Eduardo Sarmiento Cabrera
<b>VOCAL V:</b>	Br.	Gustavo Adolfo Oroxom Aguilar
<b>SECRETARIA:</b>	Licda.	Evelyn Johanna Chevez Juárez

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



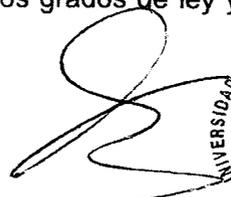
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,  
27 de septiembre de 2021.

Atentamente pase al (a) Profesional, ESVIN ESAU SOTO DE LEÓN  
\_\_\_\_\_, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante  
SELVIN AROLDO MÉRIDA GONZÁLEZ, con carné 201402826,  
intitulado APLICACIÓN DE MECANISMOS PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES QUE NO PUEDEN  
ADQUIRIRSE POR NINGUNA MODALIDAD ESTABLECIDA EN LA LEY DE CONTRATACIONES DEL ESTADO.

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.

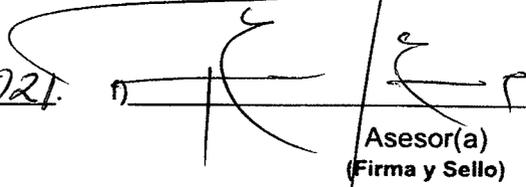
El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo no mayor de 90 días continuos a partir de concluida la investigación, en este debe hacer constar su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros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

  
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FAC. DE C.C. J.J. Y S.S.  
UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS  
GUATEMALA, C.A.

**CARLOS EBERTITO HERRERA REGINOS**  
Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis

Fecha de recepción 13 / 10 / 2021.

  
Asesor(a)  
(Firma y Sello)

*Lic. Esvin Esau Soto de León*  
ABOGADO Y NOTARIO

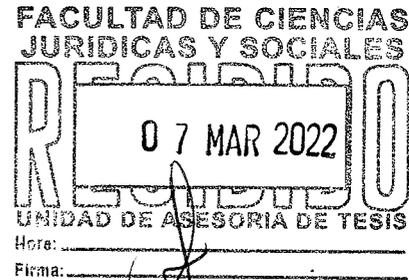


Lic. **ESVIN ESAÚ SOTO DE LEÓN**  
Abogado y Notario  
Abogado y Notario – Col 13,778  
Avenida Reforma 8-60 torre 1 oficina 802  
Edificio Galerías Reforma zona 9 Ciudad de Guatemala  
Teléfono: 2332-6019 Celular: 4149-9957  
Correo Electrónico: esotodeleon@gmail.com



Guatemala, 4 de marzo de 2022

Doctor: Carlos Ebertito Herrera Recinos  
Jefe de la Unidad Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Presente.



De conformidad con el nombramiento emitido con fecha veintisiete de septiembre del año dos mil veintiuno, en el cual se me faculta para realizar las modificaciones de forma y de fondo en el trabajo de investigación como asesor de tesis del bachiller **Selvin Aroldo Mérida González**, me dirijo a usted haciendo referencia a la misma con el objeto de informar mi labor y oportunamente emitir dictamen correspondiente, en relación a los extremos indicados en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y el Examen General Público y estableciendo que con el estudiante no existe relación de parentesco o de enemistad, por lo cual se establece lo siguiente:

- I) El trabajo de tesis intitulada: **APLICACIÓN DE MECANISMOS PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES QUE NO PUEDEN ADQUIRIRSE POR NINGUNA MODALIDAD ESTABLECIDA EN LA LEY DE CONTRATACIONES DEL ESTADO.**
- II) Al realizar las correcciones en la asesoría sugeriré cambios que en su momento consideré necesarias para mejorar el desarrollo del tema indicado.
  - a) **Contenido científico y técnico de la tesis:** El bachiller abarcó tópicos de mucha importancia en materia de administración pública, enfocado desde un punto de vista civil con un gran impacto en el área social y jurídico.
  - b) **La metodología y técnicas de la investigación:** Para iniciar se toma como método principal el método analítico, también el sintético, como el deductivo e inductivo. Dentro de las técnicas de investigación se encuentran inmersas en el trabajo las siguientes: la observación, como elemento fundamental de todo proceso investigativo apoyándose en ésta el sustentante para poder obtener el mayor número de datos. La observación, científica obteniendo con ella un objetivo claro, definido y preciso. La bibliográfica y documental para recopilar y seleccionar adecuadamente el material de estudio, ya que a través de las cuales se estudió el fenómeno investigado y culminó con la comprobación de la hipótesis planteada estableciendo los objetivos generales y específicos con el objeto de establecer doctrinariamente y jurídicamente cómo resolver ese problema en la práctica y legal;

Lic. **ESVIN ESAÚ SOTO DE LEÓN**  
Abogado y Notario  
Abogado y Notario – Col 13,778  
Avenida Reforma 8-60 torre 1 oficina 802  
Edificio Galerías Reforma zona 9 Ciudad de Guatemala  
Teléfono: 2332-6019 Celular: 4149-9957  
Correo Electrónico: esotodeleon@gmail.com



- c) La redacción: La estructura formal de la tesis está dividida en cuatro capítulos, se realizó en una secuencia ideal empezando con temas generales para finalizar en orden lógico con el fenómeno en particular;
- d) La conclusión discursiva: Las dependencias públicas del Estado de Guatemala se han encontrado con la dificultad de adquirir bienes inmuebles en los distintos municipios en los que llevan a cabo sus actividades asignadas legalmente, debido en particular a que los costos de estos bienes son muy elevados, por lo que se han tenido que arrendar lo cual a largo plazo afecta seriamente las finanzas del Estado. Se debe llevar a cabo una serie de matizaciones relativas al contrato de arrendamiento con opción de compra: En primer lugar, se encuentra un contrato de arrendamiento pese a que se permita al arrendatario la posibilidad de ejercitar un derecho de opción de compra que desemboque en la celebración de un contrato de compraventa, por ello se establece que en primer lugar hay que regular la aplicación de compra venta a los contratos de arrendamientos.
- III) En conclusión y atendiendo a lo indicado en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, informo a usted, que ~~APRUEBO~~, ampliamente la investigación realizada, por lo que, emito **DICTAMEN FAVORABLE**, ya que considero el tema un importante aporte.

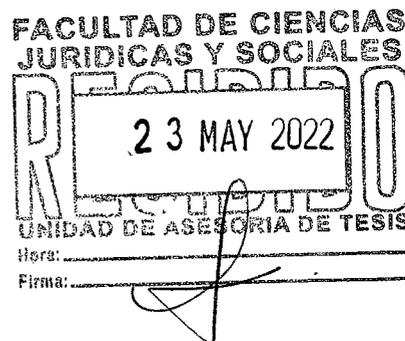
Lic. Esvin Esaú Soto de León  
ABOGADO Y NOTARIO

Lic. **ESVIN ESAÚ SOTO DE LEÓN**  
Abogado y Notario – Col 13,778



Guatemala 23 de mayo del año 2022

Dr. Carlos Ebertito Herrera Recinos  
Señor Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala



Dr. Herrera Recinos:

Atentamente, le informo que el alumno **SELVIN AROLDO MÉRIDA GONZÁLEZ**, carné número **201402826** ha realizado las correcciones de **ORTOGRAFÍA, REDACCIÓN Y ESTILO** a su trabajo de tesis en forma virtual, cuyo título final es: **“APLICACIÓN DE MECANISMOS PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES QUE NO PUEDEN ADQUIRIRSE POR NINGUNA MODALIDAD ESTABLECIDA EN LA LEY DE CONTRATACIONES DEL ESTADO”**.

En virtud de lo anterior se emite **DICTAMEN FAVORABLE**, a efecto de que pueda continuar con el trámite correspondiente.

Atentamente.



“ID Y ENSEÑAD A TODOS”

Lic. Otto René Vicente Revolorio  
Docente Consejero de Redacción y Estilo



# USAC

## TRICENTENARIA

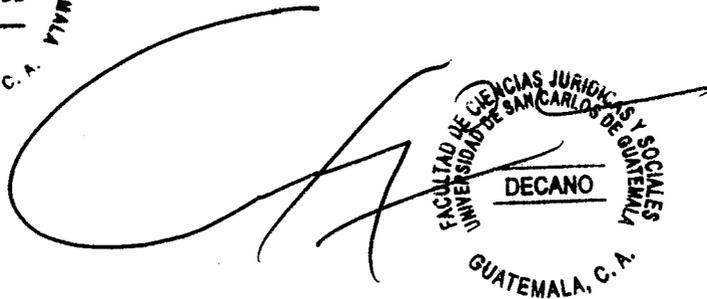
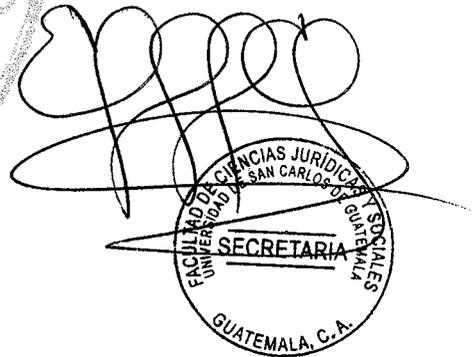
Universidad de San Carlos de Guatemala



Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Ciudad de Guatemala, treinta de noviembre de dos mil veintidós.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante SELVIN AROLD O MÉRIDA GONZÁLEZ, titulado APLICACIÓN DE MECANISMOS PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES QUE NO PUEDEN ADQUIRIRSE POR NINGUNA MODALIDAD ESTABLECIDA EN LA LEY DE CONTRATACIONES DEL ESTADO. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

CEHR/SAQO



**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**

Edificio S-7, Ciudad Universitaria Zona 12 - Guatemala, Guatemala





## DEDICATORIA

### **A DIOS:**

Que en su infinita misericordia me ha sostenido y me ha iluminado para poder seguir creciendo como persona y como profesional, a él toda la honra y toda gloria en mis aciertos y desaciertos.

### **A MIS PADRES:**

Valientes y fuertes que, aun teniendo un corazón partido por los golpes de la vida, esperan y claman a Dios por los triunfos de los hijos que les quedan, les pido perdón por haberlos hecho esperar tanto para este momento y por no seguir sus consejos desde un inicio, pero hoy celebren conmigo este día tan especial el cual les dedico.

### **A MIS HERMANOS**

A los que ya no están con nosotros les mando besos y abrazos al cielo, sé que estarían acá compartiendo conmigo esta alegría, pero hagan fiesta allá arriba por nosotros y compartan nuestra felicidad, y al único que tengo en vida le digo, nunca es tarde para culminar tus metas y luchar por tus sueños, no desmayes, yo creo en vos.

### **A MIS HIJOS:**

Quizás no he sido el mejor ejemplo, pero si les dejo el mejor testimonio, vayan por el camino correcto de la vida, si se desvían vuelvan al camino, estudien, supérense,



sean buenos hombres y grandes personas y  
háganse un buen nombre.

**A MI FAMILIA:**

Me gustaría nombrarlos a todos y cada uno por nombres porque todos han sido parte esencial en algún momento de mi vida, pero por razones de tiempo no terminaría hoy pues gracias a Dios y a mis abuelos cuento con una familia muy grande y bella.

**A MIS AMIGOS:**

A mis amigos de estudio gracias por su apoyo y los momentos compartidos en la Universidad, a mis amigos de trabajo gracias por que en cada uno de ustedes vi algo especial que motivo mis ganas de culminar mis estudios y a mis amigos en general mis saludos y cariño para todos.

**A MIS CATEDRATICOS:**

Gracias a todos, por su conocimiento, paciencia y los felicito por la noble labor que realizan, ya que sin la docencia no tendríamos tantas generaciones que han triunfado en la vida, son un estandarte para la sociedad.

**A MI ASESOR:**

Gracias por acompañarme en este proceso y ver iniciada mi etapa como profesional.

**A:**

La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala. Por brindarme los conocimientos



que hoy me convierten en un profesional y  
donde me fue dado el pan del saber.

**A:**

La Universidad de San Carlos de Guatemala,  
*alma mater* que albergó durante todo este  
tiempo mis sueños de estudiante y superación  
gracias por haberme permitido el honor de  
forjarme en sus gloriosas aulas.



## PRESENTACIÓN

La investigación realizada pertenece a la rama cognoscitiva del derecho civil y administración públicas, ambas ramas son ciencia del derecho, pero con relación a la implementación del arrendamiento inmobiliario con opción de compra como una forma de adquirir bienes inmobiliarios para las dependencias públicas en Guatemala. El estudio fue realizado en el municipio de Guatemala; siendo el sujeto principal, es el arrendamiento de inmuebles para la administración pública; la investigación se realizó conforme lo establecido entre los años de 2016 a 2020.

El objeto de estudio será la implementación del arrendamiento inmobiliario con opción de compra como una forma de adquirir bienes inmobiliarios para las dependencias públicas en Guatemala. Como aporte académico cabe destacar la la opción que da la legislación en el área civil para realizarse compras de bienes cuando son arrendadas para dependencias publicas.

## HIPÓTESIS



Las dependencias públicas del Estado de Guatemala al arrendar un bien inmueble por cierto tiempo afecta a largo plazo seriamente las finanzas del Estado, porque se ha encontrado con la dificultad de adquirir bienes inmuebles en los distintos municipios en los que llevan a cabo sus actividades asignadas legalmente.



## COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

Para poder establecer la hipótesis planteada se utilizaron distintos mecanismos como técnicas de investigación y se logró establecer y comprobó que el arrendamiento a largo plazo de inmuebles para entidades estatales, ha generado demasiados gastos y que al final se podría haber comprado terrenos propios o bienes muebles con las rentas que han acumulado años en arrendamiento.

Dentro de las técnicas de investigación se encuentran inmersas en el trabajo las siguientes: la observación, como elemento fundamental de todo proceso investigativo apoyándose en esta el sustentante para poder obtener el mayor número de datos, la observación, científica obteniendo con ella un objetivo claro, definido y preciso, la bibliográfica y documental y para el efecto se tiene como base el método analítico, sintético, deductivo e inductivo.



## ÍNDICE

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

### CAPÍTULO I

<b>1. Los bienes y los bienes muebles e inmuebles.....</b>	<b>1</b>
1.1. Definición de bienes .....	1
1.2. Antecedentes.....	2
1.3. Fundamento legal de los bienes.....	2
1.4. Naturaleza jurídica.....	3
1.5. Clasificación doctrinaria de los bienes.....	4
1.6. Los bienes corporales.....	8
1.7. Los bienes muebles e inmuebles.....	8
1.8. Diferencia entre bienes muebles e inmuebles.....	8

### CAPÍTULO II

<b>2. La compra venta y el contrato .....</b>	<b>11</b>
2.1. La compra venta .....	11
2.2. Objetivo de la compra-venta .....	11
2.3. Fundamento legal de la compra-venta.....	12
2.4. Características del contrato de compra-venta.....	13
2.5. Requisitos de contrato de compra-venta .....	14
2.6. Los contratos .....	15
2.7. Contrato de arrendamiento.....	19
2.8. Obligación.....	20

### CAPÍTULO III

<b>3. El Estado y la administración pública.....</b>	<b>21</b>
--	-----------



3.1. Origen del Estado.....	24
3.2. El Estado de Guatemala.....	27
3.3. Elementos del Estado.....	28
3.4. Otras cualidades del Estado.....	29
3.5. Finalidades del Estado.....	30
3.6. Clases de Estado.....	33
3.7. Funciones del Estado.....	36
3.7.1. La función legislativa.....	36
3.7.2. La función jurisdiccional.....	36
3.7.3. La función administrativa.....	37
3.8. La administración pública en Guatemala.....	38
3.9. Definición de administración pública.....	39
3.10. Generalidades.....	39
3.11. La competencia administrativa.....	41
3.12. Clases de competencia.....	42
3.12.1. Por razón de grado.....	42
3.12.2. Por razón de la materia.....	46
3.12.3. Por razón del territorio.....	47
3.12.4. Por razón del tiempo.....	48
3.13. El control.....	49
3.14. El procedimiento administrativo.....	50
3.15. Estructuración de la organización del Estado.....	51
3.16. Los recursos financieros.....	52

#### CAPÍTULO IV

<b>4. Implementación del arrendamiento inmobiliario con opción de compra como una forma de adquirir bienes inmobiliarios para las dependencias públicas en Guatemala.....</b>	<b>53</b>
4.1. Análisis.....	53



4.2. El arrendamiento.....	54
4.3. Fundamento del arrendamiento.....	54
4.4. El contrato de arrendamiento.....	57
4.5. El contrato de arrendamiento con opción de compra.....	57
4.6. Precio del contrato.....	58
4.7. Finalización del contrato.....	59
4.8. Soluciones.....	60
<b>CONCLUSION DISCURSIVA.....</b>	<b>63</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>65</b>



## INTRODUCCIÓN

Las dependencias públicas del Estado de Guatemala se han encontrado con la dificultad de adquirir bienes inmuebles en los distintos municipios en los que llevan a cabo sus actividades asignadas legalmente, debido en particular a que los costos de estos bienes son muy elevados, por lo que se han tenido que arrendar lo cual a largo plazo afecta seriamente las finanzas del Estado.

Esta dificultad se ha debido principalmente a que los recursos estatales siempre son escasos para todas las necesidades que tiene que cubrirle a la población guatemalteca, así como para los salarios de los empleados públicos, quienes son los que garantizan el cumplimiento de las políticas públicas gubernamentales, por lo que recursos para la inversión estatal son muy escasos.

Los objetivos del estudio de la presente investigación se orienta a comprobar una reforma de la Ley de Contrataciones del Estado, Decreto número 57-92 del Congreso de la República de Guatemala, para incluir la modalidad del arrendamiento de inmuebles con opción de compra, como un mecanismo financiero y legal para que las dependencias estatales puedan adquirir bienes inmuebles a mediano plazo para albergar a su personal y que de esa manera ejecuten sus actividades, sin que ello disminuya el presupuesto asignado para la ejecución de las políticas pública establecidas como atribuciones.

El contenido de esta tesis se integra por cuatro capítulos, en el primer capítulo se expondrá los bienes y los bienes muebles e inmuebles, en el segundo capítulo se orientará a explicar, la compra venta y el contrato, en el tercer capítulo se establecerá el Estado y la administración pública, finalizando con el capítulo cuarto que explicará Implementación del arrendamiento inmobiliario con opción de compra como una forma de adquirir bienes inmobiliarios para las dependencias públicas en Guatemala



Para el desarrollo de la investigación, la metodología utilizada incluyó varios métodos, como técnicas para alcanzar los objetivos establecidos el método analítico, el método deductivo, la técnica documental bibliográfica, la recopilación y selección adecuada de la información relacionada, para sustentar la investigación, ya que a través de las cuales se estudió el fenómeno investigado y culminó con la comprobación de la hipótesis.

Concluida la investigación es pertinente recomendar su estudio a profundidad como base para la discusión del problema social expuesto, para provocar el cambio en los problemas mencionados en el arrendamiento y la necesidad de establecer la compra venta de bienes muebles que sean arrendados para instituciones del Estado.



## CAPÍTULO I

### 1. Los bienes y los bienes muebles e inmuebles

Los bienes son todas aquellas cosas y derechos que pueden ser objeto de comercio y prestar alguna utilidad al hombre, y más comúnmente, lo que constituye la hacienda o caudal de una persona determinada.

#### 1.1. Definición de bienes

Los bienes de los hombres poseen utilidad individual en cuanto nos procuran lo preciso para subsistir, disfrutan y negocian con ellos; pero tiene otras finalidades superiores al apoyarse además en un mínimo de la existencia y progreso de cada nación y de la humanidad. El tratadista Guillermo Cabanellas, indica que los bienes son: “Las cosas de que los hombres se sirven y con las cuales se ayuda. Cuánto objeto pueden ser de alguna utilidad todos los cuerpos, en las mayores actitudes materiales, útiles, apropiadas y adecuadas para satisfacer necesidades humanas. Más en concepto los que componen la hacienda, el caudal, la riqueza o el patrimonio de las personas”.<sup>1</sup>

Para establecer lo que se conoce como bienes, se dice que: “son aquellas cosas de que los hombres se sirven y con las cuales se ayudan. Son cosas de utilidad para el hombre, las que componen la hacienda, el caudal o la riqueza de las personas, también

---

<sup>1</sup> Cabanellas, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Pág. 477



todos los objetos que, por útiles y apropiables, sirvan para satisfacer las necesidades humanas. De acuerdo a este diccionario, cabe considerar como bienes todas las cosas, corporales o no, que pueden constituir objeto de una relación jurídica, de un derecho, de una obligación, o de uno y otra a la vez”.<sup>2</sup>

## **1.2. Antecedentes**

Para establecer los antecedentes jurídicos respecto a los bienes, es necesario hacer referencia a lo que señala el tratadista Guillermo Cabanellas, quien señala: “los romanos trazaban una primera exclusión: Quae plus damni, quam utilitatis afferunt, inter bona non adnummerantur, lo cual se traduce en que no se cuenta por bienes los que causan más daño que provecho.”<sup>3</sup>

## **1.3. Fundamento legal de los bienes**

El fundamento legal de los bienes se puede encontrar en el Artículo 442 del Código Civil, Decreto Ley 106, indica, que son “todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación”.

La legislación de Guatemala de la siguiente manera en el Artículo 442, del Código Civil establece: son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se clasificarán en inmuebles y muebles. Aparte desde el punto de

---

<sup>2</sup> A. Borda, Guillermo. **Manual de derechos reales**. Pág. 7

<sup>3</sup> **Diccionario de derecho usual**. Pág. 477



vista jurídico, la ley señala por bien todo aquello que puede ser objeto de apropiación.

Este significado es distinto del económico, pues en ese sentido, bien es todo aquello que pueda ser útil al hombre.

Por tanto, aquellos bienes que no puedan ser objeto de apropiación, aun cuando sean útiles para el hombre, no lo serán desde el punto de vista jurídico.

#### **1.4. Naturaleza jurídica**

Para establecer los antecedentes jurídicos *respecto* a los bienes, es necesario hacer referencia a lo que el tratadista Guillermo Cabanellas, quien señala: “los romanos trazaban una primera exclusión: *Quae plus damni, quam utilitatis afferunt, inter bona non adnummerantur*, lo cual se traduce en que no se cuenta por bienes los que causan más daño que provecho.”<sup>4</sup>

Con sus valores y rentas, con el comercio de sus productos, con los impuestos sobre ellos, constituye al sostenimiento de la sociedad en sus relaciones privadas y públicas.

Los bienes que integran sonó una potencia para responder de las obligaciones contraídas espontáneamente, sino que constituyan en cierto modo una garantía

---

<sup>4</sup> Cabanellas Guillermo. **Ob. Cit.** Pág. 477



tácita para resarcir los daños o males que al tercero se traduce y deben ser indemnizados o reparados en una forma por las leyes dispuestas.

Como prueba de la trascendencia que a los bienes se reconoce en la organización social, está la declaración solemne, que en casi todas las constituciones políticas se formula, de proscribir su confiscación.

En cuanto al aspecto legal, el Código Civil guatemalteco, regula en los Artículos 1251 y 1252 los aspectos siguientes: “El negocio jurídico requiere para su validez: capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito.” “La manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita y resultar también de la presunción de la ley en los casos que ésta lo disponga expresamente.”

Jurídicamente cabe considerar como bienes todas las cosas, corporales o no, que pueden constituir objeto de una relación jurídica, de un derecho, de una obligación, pueden uno y otra a la vez.

### **1.5. Clasificación doctrinaria de los bienes**

Los bienes doctrinariamente se clasifican en:

Clasificación doctrinaria de los bienes:



- Por su naturaleza.
- Por su determinación.
- Por su susceptibilidad de substitución.
- Por las posibilidades de uso repetido.
- Por las posibilidades de fraccionamiento.
- Por su existencia en el tiempo.
- Por su existencia en el espacio y su posibilidad de desplazamiento.
- Por la jerarquía en que entran en relación.
- Por la susceptibilidad del tráfico.
- Por el titular de su propiedad.
- Por el carácter de su pertenencia.

Las cuales se incorporan de la siguiente manera:

➤ **Por su naturaleza:**

- Corporales: Tiene una existencia apreciable por los sentidos.
- Incorporales: Aun no teniendo manifestación concreta produce efectos jurídicos determinados.

➤ **Por su determinación:**

- Genéricos: Se alude identificándoles por su naturaleza común.



- Específicos: Se particularizan por elementos de exclusiva pertenencia naturaleza.

➤ **Por su susceptibilidad de substitución:**

- Fungibles: Pueden ser substituidos por otros de mismo género.
- No fungibles: No pueden ser substituidos por otros.

➤ **Por las posibilidades de uso repetido:**

- Consumibles: El uso altera su sustancia.
- No consumibles: Aquellos que aun no teniendo manifestación concreta producen efectos jurídicos determinables.

➤ **Por las posibilidades de fraccionamiento:**

- Divisibles: Pueden fraccionarse en dos partes.
- Indivisibles: No admiten división sin menoscabo de su naturaleza o de su uso.

➤ **Por su existencia en el tiempo:**

- Presentes: Gozan de existencia actual.
- Futuros: Su existencia no es real.

➤ **Por su existencia en el espacio y su posibilidad de desplazamiento:**

- Inmuebles o raíces: No pueden trasladarse de un punto a otro.



- Muebles: Son susceptibles de traslado sin menoscabo a su naturaleza.

➤ **Por la jerarquía en que entran en relación**

- Principales: Los bienes son independientes y tienen mayor importancia y valor en relación a otros bienes.
- Accesorios: Su existencia está condicionada por el otro.

➤ **Por la susceptibilidad del tráfico:**

- Cosas dentro del comercio: Son susceptibles de tráfico mercantil.
- Cosas fuera del comercio: No son objeto del mercado.

➤ **Por el titular de su propiedad:**

- Bienes del Estado.
- Bienes de Particulares.

➤ **Por el carácter de su pertenencia**

1. De dominio público: Los bienes del dominio del poder público pertenecen al Estado o a los municipios y se dividen en bienes de uso público común y de uso especial.
2. De propiedad privada: Son bienes de propiedad privada los de las personas individuales o jurídicas que tienen título legal.



## **1.6. Los bienes corporales**

Los derechos corporales, son aquellos que tienen un ser real y pueden ser percibidos por los sentidos. Se establece que las cosas tangibles se dividen en muebles e inmuebles.

## **1.7. Los bienes muebles e inmuebles**

Como se dijo anteriormente, las cosas corporales e incorporeales se dividen en muebles e inmuebles, según puedan o no transportarse de un lugar a otro sin cambiar su naturaleza.

En el derecho moderno, se considera como la clasificación más importante de las cosas la que distingue entre muebles e inmuebles. Por razones históricas, afincadas fundamentalmente en el derecho medieval, se tendió a dar mayor protección jurídica a los inmuebles.

## **1.8. Diferencia entre bienes muebles e inmuebles**

Para abordar el régimen jurídico en el que se desenvuelven los bienes muebles e inmuebles, hacen la diferencia entre unos y otros, y dentro de los aspectos más marcados de esas diferencias, se pueden señalar las siguientes:



- A. La compraventa de bienes inmuebles es un contrato solemne, que efectuarse escritura pública, mientras que la compraventa de bienes muebles puede ser un contrato consensual.
  
- B. Los bienes inmuebles se efectúa por la inscripción del testimonio en el Registro respectivo, lo cual puede ser diferente en el caso de los bienes muebles.
  
- C. En materia de prescripción en ambos casos, suele ser diferente, por la naturaleza de cada uno de los bienes muebles e inmuebles y de conformidad con el Código Civil.
  
- D. La enajenación de bienes inmuebles de menores de edad debe efectuarse con ciertas formalidades, por parte del tutor judicial, y el cual solicitar autorización al juez correspondiente, lo cual quiere decir, que cuando se trata de bienes inmuebles, las formalidades son más evidentes.
  
- E. En materia de sociedad conyugal, los bienes muebles aportados al matrimonio por los cónyuges, ingresan al haber relativo de la sociedad conyugal, mientras que los bienes inmuebles permanecen en el haber propio de los aportantes, aunque en ambos casos, debe existir una liquidación del patrimonio parcial cuando no se desee la mancomunidad.
  
- F. En materia de modos de adquirir el dominio, la ocupación sólo procede respecto de bienes muebles, atendiendo lo dispuesto en el Artículo 589 Código Civil,



Decreto Ley Número 106.

- G. Hay derechos reales que siempre son inmuebles, como las servidumbres activas, la hipoteca, el derecho de habitación, mientras que el derecho real de prenda siempre será mueble.
  
- H. La distinción entre cosas consumibles y no consumibles, sólo resulta aplicable a los bienes muebles de conformidad con el Artículo 442 Código Civil, Decreto Ley Número 106. Código Civil.
  
- I. Sólo cosa mueble integra las universalidades de hecho, mientras que las universalidades jurídicas pueden estar compuestas por muebles o inmuebles.



## CAPÍTULO II

### **2. La compra venta y el contrato**

Con la doctrina y la ley, existen diferentes formas de enfocar la compraventa civil, ya que algunos autores y legislaciones lo tipifican como un contrato traslativo de dominio cuyo efecto inmediato es la transferencia de dominio de una cosa o derecho.

#### **2.1. La compra venta**

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

#### **2.2. Objetivo de la compra-venta**

El objetivo general de la función de compras consiste en la obtención de los materiales correctos que satisfagan los requerimientos de calidad, en la cantidad apropiada, para ser obtenidos en el momento y lugar convenientes, de la fuente apropiada un proveedor a quien se le puede tener confianza y que haya de cumplir



con su obligación de una manera oportuna con el servicio oportuno tanto antes como después de efectuada la venta, y al precio conforme.

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

### **2.3. Fundamento legal de la compra-venta**

El vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero.

Como se puede observar, la legislación civil guatemalteca sigue en forma absoluta, la corriente que da al contrato de compraventa un efecto real traslativo de dominio). (Artículo 1790 del Código Civil.

La ley sustantiva civil en el Artículo 1790 establece que por el contrato de compraventa el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla, y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero.

Tanto la doctrina como nuestra legislación guatemalteca, están de acuerdo en que la principal función de la compraventa es la traslación de dominio por medio de un precio, ya sea que éste se haya pagado o no en su totalidad.



Difiere la doctrina y nuestra legislación en relación con el concepto de derecho romano y el que da la ley civil española, ya que ambas no hacen mención que sea un contrato de dominio.

## 2.4. Características del contrato de compra-venta

Entre las características del contrato de compra venta se encuentran:

- **Consensual:** porque el contrato de compraventa queda perfecto, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado. Por lo tanto, existe el contrato entre las partes desde que hay consentimiento en la cosa y el precio
  
- **Traslativo de dominio:** tal como su nombre lo indica, su efecto natural y fundamental es transmitir la propiedad de una cosa al comprador, de allí que cualquier contrato en que se transmita a la otra parte, derechos reales que no sean la propiedad, no será compraventa pura, sino alguna modalidad de ella.
  
- **Bilateral:** por excelencia, ya que tanto el comprador, como el vendedor resultan obligados, uno a entregar la cosa cuya propiedad transmitió al comprador y el otro, a pagar el precio. No habrá compraventa, sino donación, si el comprador no tiene la obligación de pagar el precio y tampoco habría compraventa, si el vendedor no tiene que entregar la cosa en propiedad al comprador.



- **Oneroso:** porque se estipulan gravámenes y derechos recíprocos, pues, así como el vendedor tiene la obligación de entregar la cosa en propiedad al comprador, asimismo tiene el derecho de recibir de éste último el precio en dinero, igualmente a la obligación del comprador de pagar el precio en dinero.
- **Conmutativo:** normalmente, es posible apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les causa el contrato, pues las prestaciones son ciertas y determinadas la cosa y el precio. Sin embargo, habría compraventa aleatoria, si el objeto del contrato es una esperanza incierta, una cosa litigiosa o un derecho hereditario.
- **Sinalagmático perfecto:** desde el origen del contrato de compraventa, se crean obligaciones recíprocas de las partes de modo que cada una es a su vez acreedora y deudora de la otra.

## 2.5. Requisitos de contrato de compra-venta

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

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



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

No hay compraventa, si los contratantes no convienen en el precio o en la manera de determinarlo; pueden convenir en que el precio lo fije un tercero, y si éste no quiere o no puede hacerlo, el contrato quedará sin efecto; pero si la cosa fuere entregada, se presumirá que las partes han aceptado el precio corriente que tenga en el día y lugar en que se hubiere celebrado el contrato o el precio medio, en caso de diversidad de precios. Artículo 1796 del Código Civil.

## 2.6. Los contratos

Prescindiendo de los tiempos anteriores al derecho romano, en los que el contrato sólo se manifiesta como una solución pacífica *al casus belli* provocado por el delito, y concretándonos al mundo jurídico del Pueblo-Rey, observamos que el contrato, en ese derecho, tiene una significación especial referida a aquellos supuestos en los que el acuerdo de voluntades podía producir plena obligatoriedad. "Sabido es, en efecto, que la mera convención o pacto esta sólo el simple acuerdo, que por sí sólo no generaba acción ni vínculo obligatorio. Para que esta convención se transformase en *contractus* era necesaria una causa civil."<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Castan Tobeñas, José, **Derecho civil**. Pág. 420.



En un primer momento se consideró esencial, como necesario para obtener *plus in effectu*, la observancia de una forma especial. Más tarde se reconoció como válidamente celebrado si había ejecución por parte de uno de los contratantes a título de crédito, o mediante la transcripción de ellos en los libros de *-data-* y *-haber-* de todo *pater familias*. Por último y como enlace con el derecho moderno-, se admitió excepcionalmente que para ciertos contratos *-compraventa, arrendamiento, sociedad y mandato-* bastase el solo acuerdo de voluntades.

De aquí los contratos verbales, consistían en el empleo de las palabras prescritas en forma de pregunta y respuesta; literales nomina *transcriptitia, synagrapa*, en los que la causa consistía en la transcripción realizada en los libros como consecuencia de operaciones jurídicas libremente consentidas por las partes; reales *-mutuo, comodato, depósito y prenda-*, que se integraban por la recepción por el deudor de la cosa a título de crédito, y consensuales, admitidos así por la especial naturaleza e importancia de la relación jurídica, de la relación jurídica que supone la compraventa, el arrendamiento, la sociedad y el mandato.”<sup>6</sup> Es de esa manera que se requiere la compra venta de un vehículo automotriz para establecer la legalidad de la transacción realizada.

“La evolución del derecho romano posterior determinó el abandono del viejo rigorismo. La degeneración de las formas solemnes de la *stipulatio*, la inexistencia de la antigua forma del contrato literal, la creación de la categoría de los contratos innominados, la admisión de los pactos vestidos, hizo poco a poco descomponerse

---

<sup>6</sup> *Ibid.* Pág. 420.



el sistema cerrado de los tipos contractuales y el inicio de un camino tendente a la admisión franca de una categoría abstracta y general del contrato, que va después a recibir su fuerza obligatoria por sí mismo, independientemente de las causas anteriormente señaladas.”<sup>7</sup>

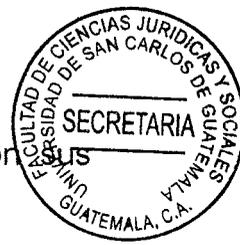
La obra se continuó en el derecho intermedio, y obtuvo franca realización, en virtud de fuerzas de las más diversas naturalezas, como el cristianismo y el desarrollo del comercio. De esta forma se llega a la época liberal, donde, por influencia de diversos factores de tipo doctrinal y político, se arribó a la concepción que se ha vivido hasta la época presente, y caracterizada por la obligatoriedad y fuerza vinculante del contrato, nacida única y exclusivamente del convenio o acuerdo de voluntades; por la soberanía absoluta del mismo en todos los órdenes de la vida transaccional privada; por la abstención del Estado frente a los diversos tipos de contratos creados por la autonomía de la voluntad; por el sentido de justicia intrínseca, pues que solamente tenía importancia el voluntarismo contractualista.

Sobre este particular, debe considerarse los aspectos que a continuación se enuncian:

- a) Los hombres, en efecto, para la satisfacción de sus necesidades tanto de orden primario como de matiz accesorio entran en relaciones entre sí, dando vida a multiplicidad de acuerdos o convenciones que constituyen el entre cruce de toda intensa y varia actividad; representan el exponente de la

---

<sup>7</sup> Ibid. Pág. 425.



solidaridad humana, sin la cual pueden aquéllos vivir en el trato con semejantes.

Estas convenciones descubren la gama extraordinaria del contenido sobre el cual puede versar el trato con los demás: relaciones patrimoniales, de amistad, de favor, de complacencia, de diversión.

- b) Pero un sector de las mismas queda acotado, desde el momento en que el objeto de ellas tiene un interés jurídico. Entonces el Derecho se hace cargo y verifica todo un deslinde de este conglomerado convencional. Se está en el terreno del contrato que tiene, de momento, aquel basamento inicial convención y un polo especial de referencia -objeto con interés jurídico-.
- c) Muchas veces el derecho tanto científico como legislado- se detiene ante ese umbral. Si hay una convención y ésta tiene un interés jurídico, se está se dice- ante un contrato, cualesquiera que fuesen los designios de las partes; bien se muevan éstos en el ámbito patrimonial, bien trasciendan del mismo para integrar relaciones de familia o incluso acuerdos de propia sustancia pública.
- d) Pero las insistentes investigaciones de la doctrina cuidaron de seguir describiendo trazos, para perfilar mejor la figura del contrato. Bien que éste sea una convención con un interés jurídico; pero es necesario algo más, pues ese objeto con interés jurídico hay que concretarlo todavía para que se pueda obtener con precisión el propio campo del contrato.

- e) Este criterio general de considerar el contrato como el acuerdo de-constitución de un vínculo obligatorio. Hoy día, en efecto, se entiende que el contrato puede ir dirigido no sólo a la creación de ese vínculo obligatorio, sino también a la modificación o extinción del mismo.

El criterio es correcto y ha merecido el beneplácito de la más selecta doctrina. En efecto el contrato, es el negocio jurídico de contenido patrimonial o económico. Ha recibido consagración legal esta doctrina, diciendo que es aquel acuerdo de dos o más personas para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial.

## **2.7. Contrato de arrendamiento**

Independientemente de la categoría de contrato de arrendamiento ante la que nos encontremos, todos ellos presentan ciertas características en común. Se tratan de contratos consensuales, esto es se perfeccionan con el simple consentimiento de las partes intervinientes.

En segundo lugar, son onerosos que producen provechos y gravámenes para ambas partes y son contratos de ejecución continuada.

Dentro de esta clasificación generalista de los contratos de arrendamientos encontramos a su vez distintas especialidades de cada uno de los contratos.



Así, dentro del contrato de arrendamiento de cosas existen tres regulaciones con matices siguiendo las peculiaridades del arrendamiento que regulan.

## 2.8. Obligación

Partiendo del concepto de obligación que nos ofrece el derecho romano, podemos definir esta institución jurídica de la siguiente forma: "*Obligatio est iuris vinculum, quo necessitate adstringimur alicuius solvendae rei secundum nostrae civitatis iura*". Definición aportada por Justiniano en sus "Instituciones". Así pues, el contrato consiste en aquel vínculo jurídico en virtud del cual somos compelidos a pagar, hacer o no hacer alguna cosa según las normas de nuestra ciudad.



## CAPÍTULO III

### 3. El Estado y la administración pública

El Estado es una institución social, política y jurídica, compuesta por elementos que le son indispensables para alcanzar sus fines y propósitos dentro del contexto de vida de la sociedad. Haciendo una ampliación sobre el tema, podemos señalar que las definiciones que encontramos como producto del pensamiento de los distintos tratadistas y estudiosos del derecho responden a métodos e interpretaciones diferentes de la Teoría del Estado.

En este sentido, encontramos tres posiciones: a) la deontológica, que propone una idea del Estado que se determina por los fines, las normas o los valores que debe realizar; b) la sociológica, que trata de tipificarlo dentro de las formas de sociedad; y c) la jurídica, la cual lo concibe como un sistema de derecho que posee calidad especial. Dentro de la postura deontológica se puede mencionar la definición de Maurice Hauriou, que establece que: “el Estado es el régimen que adopta una nación mediante una centralización jurídica y política que se realiza por la acción de un poder político y de la idea de la república como conjunto de medios que se ponen en común para realizar el bien común”.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Prado, Gerardo. **Teoría del Estado**. Pág. 23.



Haciendo referencia a la postura sociológica, se puede mencionar la definición de Hermann Heller que concibe al Estado como: "una estructura de dominio duraderamente renovada a través de un obrar común actualizado representativamente, que ordena en última instancia los actos sociales sobre un determinado territorio"<sup>9</sup>,

En cuanto a la posición jurídica, se puede mencionar la definición de Hans Kelsen que describe al Estado como: "la totalidad de un orden jurídico en cuanto constituye un sistema que descansa en una norma hipotética fundamental"<sup>10</sup>, y la de Georg Jellinek, quien define al Estado como: "la corporación territorial dotada de un poder de mando originario".<sup>11</sup>

Sin embargo, como consecuencia de las diversas intenciones de encuadrar al Estado en un sector concreto de la realidad y establecer las notas que lo individualizan con el paso del tiempo, es necesario señalar que Platón dijo que el Estado era un ente ideal y Aristóteles lo tuvo como una sociedad perfecta. Los romanticistas entre ellos Hegel y Savigny lo consideraron como un ser espiritual. Juan Jacobo Rousseau lo calificó como la asociación política libremente fundada por los partícipes del contrato social.

Emmanuel Kant dijo que era una reunión de hombres que viven bajo leyes jurídicas. Hans Kelsen lo identificó como una ordenación de la conducta humana. René Carré de Malberg como un conjunto de elementos heterogéneos. León Duguit dice que es una agrupación humana fijada sobre un territorio determinado, donde los más fuertes

---

<sup>9</sup> **Ibíd.**

<sup>10</sup> **Ibíd.**

<sup>11</sup> **Ibíd.**

imponen su voluntad a los más débiles. Georges Burdeau explica que el Estado es el titular abstracto y permanente del poder, cuyos gobernantes no son sino agentes de ejercicio del poder, esencialmente pasajeros.

Como se puede apreciar, las definiciones transcritas y muchas otras que existen, sin duda encierran al menos una parte de verdad. Sin embargo, Francisco Porrúa Pérez establece –desde este punto de vista- la definición más completa de Estado, al abarcar en ella todos los elementos esenciales del mismo; de tal forma, señala que: “el Estado es una sociedad humana, asentada de manera permanente en el territorio que le corresponde, sujeta a un poder soberano que crea, define y aplica un orden jurídico que estructura la sociedad estatal para obtener el bien público temporal de sus componentes”.<sup>12</sup>

Tomando como base lo anterior, así como los importantes avances que se han venido dando en materia democrática, social y política, se dará un concepto propio en sentido amplio de Estado, para poder determinar doctrinaria y específicamente al Estado de Guatemala.

De tal forma, se podría definir como el conjunto de una sociedad multiétnica, pluricultural y multilingüe, asentada en un territorio libre, soberano e independiente, con un sistema político republicano, democrático y representativo, y un régimen jurídico basado en la supremacía constitucional que norma la vida en sociedad, organizado

---

<sup>12</sup> Porrúa Pérez, Francisco. **Teoría del Estado**. Pág. 198.



para garantizar a sus habitantes el goce de sus derechos y libertades, teniendo como fin supremo el bien común.

### 3.1. Origen del Estado

Para establecer el origen del vocablo Estado, nos remontamos a la Grecia antigua, en donde la organización política que se estudie tiene su antecedente conocido con el nombre de polis, que quiere decir ciudad, palabra que identificaba la realidad política de aquella época. Su extensión solamente comprendía los límites de la ciudad; no obstante, con el tiempo se rebasan los mismos y surge un fenómeno político diferente, más amplio, al que se le llamo to-koinon, palabra griega que significa comunidad.<sup>13</sup>

Luego Roma, heredera de la política griega, presenta dicho fenómeno político con similares características que la polis, pero con el nombre de civitas, vocablo latino que también significa ciudad. Asimismo, encontramos a la agrupación de ciudadanos con el ánimo la cosa común del pueblo, a la que se llamo República, que no era más que una comunidad de intereses a la cual se referían los intelectuales romanos cuando escribían que se trataba del conjunto de instituciones políticas de sus civitas. Este fenómeno político se denominó imperium, el cual no solamente tiene que ver con el territorio, sino que también y principalmente, con un nuevo concepto que se llamó poder, lo cual

---

<sup>13</sup> Enciclopedia Wikipedia, [http://es.wikipedia.org/wiki/Raz%C3%B3n\\_de\\_Estado](http://es.wikipedia.org/wiki/Raz%C3%B3n_de_Estado).



permite hablar de res imperantes, en lugar de res populi. Este vocablo, imperio, utilizó en diferentes lugares durante la edad media.<sup>14</sup>

En otra época, más cercana a la presente, como es el renacimiento se busco un término más apropiado para distinguir la totalidad de las diversas comunidades políticas. Así, en Italia cada reino era una cita e identificó a un Estado en particular, por ejemplo: Estado de Florencia, Estado de Venecia y otros.

Fue hasta el siglo XVI, que se utilizó la palabra Estado con el fin de identificar a toda política estatal. Le corresponde pues, al renacimiento el honor de haber implantado el nombre del moderno Estado, porque es en este periodo histórico que se estima como cuna de su nacimiento, cuando Nicolás Maquiavelo, en su obra El Príncipe, usó la expresión lo estato, por primera vez para referirse a un status político.

La palabra Estado en términos jurídico, político se le debe a Maquiavelo, como lo establecimos anteriormente, cuando introdujo esta palabra en su obra El Príncipe al decir:

Los Estados y soberanías que han tenido y tiene autoridad sobre los hombres, fueron y son, o repúblicas o principados. Los principados son, o hereditarios con larga dinastía de príncipes, o nuevos; o completamente nuevos, cual lo fue Milán para Francisco Sforza o miembros reunidos al Estado hereditario del príncipe que los adquiere, como el reino de Nápoles respecto a la revolución de España.

---

<sup>14</sup> Ibid.

Los Estados así adquiridos, o los gobernaba antes un príncipe, o gozaban de libertad se adquieren, o con ajenas armas, o con las propias, por caso afortunado o por valor y genio. Sin embargo, en términos generales se entiende por Estado a la organización política y jurídica de un pueblo en un determinado territorio y bajo un poder de mando según la razón. Platón estima que la estructura del Estado y del individuo son iguales, y con ello, analiza las partes y funciones del Estado y posteriormente, las del ser humano, con lo cual establece el principio de Estado anterior al hombre, porque además, la estructura de aquél, aún siendo igual a la de éste, es más objetiva o evidente. Aristóteles, por su parte, es más enfático y declara que el Estado existe por naturaleza, y por tanto, es anterior al hombre, no por ser éste autosuficiente y solo podrá serlo respecto al todo, en cuanto a su relación con las demás partes, complementando su expresión al decir, “en base a su Zoo Politikón, que quien no convive con los demás en una comunidad, o es una bestia, o es un dios”<sup>15</sup>.

Por otro lado, los griegos tenían costumbres organizacionales, en las cuales se permitía la participación en los asuntos públicos por medio de asambleas y no presentan un alto sentido de centralización y personalización de la autoridad. Su autoridad no estaba basada en una sola persona, sino que se dividía en varios jefes y aún se reconocía el consejo de ancianos. Los teóricos políticos de esa época consideraban al Estado por una parte como la ciudad o el sitio donde debe desarrollarse la plenitud de la vida humana; por otro lado, solo se referían a las funciones públicas concedidas a cualquier ciudadano que pueda realizarlas mediante la renovación de los cargos.

---

<sup>15</sup> Monografías. Com, <http://www.monografias.com/trabajos7/mafu/mafu.shtml> (consultado el 12 de enero de 2022.)



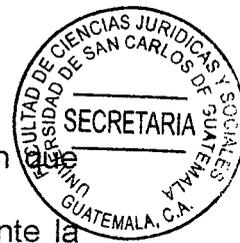
### 3.2. El Estado de Guatemala

El Estado de Guatemala es un Estado libre, independiente y soberano, su sistema de gobierno es republicano democrático y representativo.

De esta forma se encuentra en la Constitución Política de la República, en el Artículo 140, el cual establece: “Guatemala es un Estado libre, independiente y soberano, organizado para garantizar a sus habitantes el goce de sus derechos y de sus libertades. Su sistema de gobierno es republicano, democrático y representativo”.

El poder proviene del pueblo, sin embargo, no se puede ejercer en forma directa por lo que para su ejercicio se delega en los tres Organismos del Estado, el Legislativo el Ejecutivo y el Judicial, quedando prohibida la subordinación entre ellos. Se encuentra determinado en el Artículo 141, de la Constitución Política de la República: “La soberanía radica en el pueblo quien la delega, para su ejercicio, en los Organismos Legislativo, Ejecutivo y Judicial. La subordinación entre los mismos, es prohibida”.

El conjunto de órganos administrativos, representan ese poder, y su ejercicio está sujeto únicamente a las limitaciones que señala la Constitución Política de la República de Guatemala, lo cual se encuentra regulado en el Artículo 152 de la misma, el cual señala: “el poder proviene del pueblo. Su ejercicio está sujeto a las limitaciones señaladas por esta Constitución y la ley. Ninguna persona, sector del pueblo, fuerza armada o política, puede arrogarse su ejercicio”.



El Estado se forma, en defensa del bien común, de la totalidad de la población engloba el mismo Estado o de la continuidad del mismo, se utiliza frecuentemente la llamada razón de Estado, término acuñado por Nicolás Maquiavelo, por la que dicho Estado, “perjudica o afecta de una u otra forma a personas o grupos de personas, en pro del resto de individuos que lo conforman, generalmente obviando las propias normas legales o morales que lo rigen”.<sup>16</sup>

No debe confundirse con el concepto de gobierno, que sería sólo la parte generalmente encargada de llevar a cabo las funciones del Estado delegando en otras instituciones sus capacidades. El Gobierno también puede ser considerado como el conjunto de gobernantes que, temporalmente, ejercen cargos durante un período de tiempo limitado dentro del conjunto del Estado.

Reconocimiento de Estados: El reconocimiento es un acto discrecional que emana de la predisposición de los sujetos preexistentes. Este acto tiene efectos jurídicos, siendo considerados ambos sujetos internacionales, el reconocedor y el reconocido, de igual a igual puesto que se crea un vínculo entre los dos.

### **3.3. Elementos del Estado**

Para una mayor claridad y comprensión del concepto del Estado en general, y en particular del Estado de Guatemala, se pueden identificar como los elementos básicos

---

<sup>16</sup> Enciclopedia Wikipedia, [http://es.wikipedia.org/wiki/Raz%C3%B3n\\_de\\_Estado](http://es.wikipedia.org/wiki/Raz%C3%B3n_de_Estado) (consultado el 12 de enero de 2022.)



de dichos conceptos los siguientes: a) La Población, como género próximo a la definición y la existencia del mismo; b) el Territorio, que sirve de asiento permanente a esa sociedad; c) el Poder Soberano, que se caracteriza por ser supremo en el seno de la misma sociedad; d) el Orden Jurídico, que es creado, definido y aplicado por el poder estatal y que estructura a la sociedad que está en su base; y e) el Bien Común, que consiste en la combinación del esfuerzo común para obtener el bien público temporal.

El elemento fundamental del Estado es la sociedad, elemento a cuyo favor deben funcionar interrelacionadamente todos los demás elementos del Estado para lograr el bien común, su fin último o supremo. De la misma forma como la sociedad es el elemento fundamental del Estado, la persona individual o humana es el elemento fundamental de la sociedad, razón por la cual es deber del Estado velar por el bienestar de la persona individual, ya que el bien común dentro de su visión colectiva tiene que caracterizarse por el bien individual de la persona.

El concepto jurídico del Estado guatemalteco encuentra su sustento en la concepción humanista del Estado que recoge nuestro texto constitucional, cuya parte dogmática se orienta y dirige a garantizar en forma plena los derechos individuales de la persona.

#### **3.4. Otras cualidades del Estado**

El Estado, además de sus elementos fundamentales, necesita indefectiblemente desarrollar otras cualidades o calidades, entre ellas: a) su calidad de Estado soberano,



no sólo como adjetivo del poder en su unidad institucional, sino de su independencia frente a otros Estados; b) su personalidad moral y jurídica, como ser social colectivo con personalidad individual que le permite adquirir derechos y cumplir obligaciones; c) la sumisión al orden jurídico establecido, lo que significa que el Estado mismo, en su condición de soberano y en el ejercicio de su propio funcionamiento, en ningún caso podrá sobreponerse al orden jurídico establecido, convirtiéndose así en un auténtico Estado de Derecho; y d) la búsqueda de la justicia social, por medio de la construcción de equilibrios en las relaciones sociales, de la atención a sectores más necesitados y de la formación y capacitación que permitan alcanzar mejores calidades de vida para quienes integran la sociedad.

### **3.5. Finalidades del Estado**

Tanto en la doctrina como en las distintas legislaciones constitucionales se encuentran distintas corrientes de pensamiento y diversas interpretaciones sociales, jurídicas y políticas que buscan llegar a definir las finalidades del Estado.

Dentro de toda esta gama de puntos de vista, existen dos grandes corrientes que buscan definir las funciones del Estado. “En relación a este punto, dice Groppali, existen dos tendencias fundamentales: a) la que sostiene que el fin de todo Estado es la conservación y el bienestar de los individuos; y b) la que afirma que el Estado es el fin y los individuos son el medio”.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> **Ibíd.** Pág. 448



La primera sostiene que el fin del Estado es la conservación del bienestar de los individuos, lo que debe entenderse como el bien común de todos los habitantes dentro del Estado; y la segunda afirma que el Estado tiene como finalidad la conservación del Estado mismo y que los individuos son un medio para su propia conservación.

Como puede observarse, ambas corrientes son contrapuestas. En la primera se da preeminencia al más importante de los elementos del Estado, como lo es la sociedad y sus individuos, procurando el bienestar de cada uno de ellos por medio del objetivo de alcanzar el bien común, que significa el bien de todos y, en última instancia, el bienestar de cada uno de los habitantes dentro del Estado. Un bien común que implica el bienestar general, el que siempre debe anteponerse al bien individual, siendo éste el fin supremo del Estado, su fin último, su causa o razón de ser.

La segunda corriente es a extremo estatista; concibe al Estado como un ente que tiene su causa y su razón de ser en sí mismo, da preeminencia a la institución del Estado, considerando a la sociedad como un medio para la defensa del Estado mismo, lo que puede entenderse dentro de esta óptica que la sociedad tiene que funcionar de tal manera que garantice y proteja al Estado mismo; todo lo contrario si se compara con el espíritu jurídico, social y político de la otra doctrina, la cual reconoce que el Estado, al cumplir su fin último –que es el bien común- sirve y protege a la sociedad y por ende a los individuos.

En la primera doctrina, que podría calificarse de humanista, el Estado es funcional y participativo para servir a la sociedad; mientras que en la segunda doctrina, que podría



calificarse de estatista, el Estado y todos sus elementos funcionan para la sostenibilidad y defensa del Estado mismo.

Desde los más básicos y elementales conocimientos del Derecho, las recopilaciones jurídicas, códigos y demás normativas siempre han tenido como propósito normar y regular la vida de los individuos y con ello crear las condiciones básicas para la convivencia armónica de los habitantes de un país o de un determinado espacio territorial.

Sobre la base de lo anterior, y luego de un miramiento sobre ambas doctrinas o corrientes de pensamiento, resulta importante enfocar todas las consideraciones del presente trabajo alrededor de la figura del Estado humanista, el que ha sido creado, concebido y aceptado por la sociedad, para cumplir con un fin supremo, identificado como bien común o bienestar de los individuos.

A partir de la interpretación humanista del Estado, son características básicas del mismo su funcionalidad participativa, la independencia e interrelación de sus poderes, la preeminencia de un orden jurídico y, todo ello, orientado hacia el bienestar de la sociedad, cuya expresión individualizada es la persona humana o los individuos que componen la sociedad.

Así mismo, es necesario, antes de pensar en sancionar legalmente sobre las actuaciones de los servidores públicos, buscar mecanismos que eviten acciones tendientes a buscar el beneficio personal y no en forma general, como en nuestro caso



lo sería el fortalecimiento de valores éticos y principios morales, que se han olvidados.

El preámbulo de la Constitución Política de la República de Guatemala afirma la primacía de la persona humana como sujeto y fin del orden social; sin embargo, los Artículos 1 y 44 del mismo cuerpo legal establecen claramente que el fin supremo del Estado es la realización del bien común y que el interés social prevalece sobre el bien particular. Al respecto, la Corte de Constitucionalidad señala que: “Si bien [el preámbulo] pone énfasis en la primacía de la persona humana, esto no significa que esté inspirada en los principios del individualismo y que, por consiguiente, tienda a vedar la intervención estatal, en lo que considere que protege a la comunidad social y desarrolle los principios de seguridad y justicia a que se refiere el mismo preámbulo”.<sup>18</sup>

### **3.6. Clases de Estado**

La doctrina nos establece una clasificación de Estados, bastante amplia por lo cual haremos anotación y análisis de las más relevantes, entre las cuales tenemos, las siguientes:

1. Estados unitarios: Los Estados que se conforman con un solo Estado, por ejemplo: Guatemala, Honduras, y otros.

---

<sup>18</sup> Corte de Constitucionalidad, Gaceta No. 1, expediente No. 12, página No.3, sentencia: 17-09-86.



2. Estados compuestos: Son los Estados conformados por dos o más Estados por ejemplo: México, Estados Unidos, y otros.
3. Estados sui generis: son los Estados únicos en su género, por ejemplo: El Vaticano.

Los Estados compuestos para una mejor comprensión y estudio los subdividimos en los siguientes:

- 3.1 Federación: son los Estados conformados por dos o más Estados, pero internamente ya que exteriormente solo forman un Estado. Por ejemplo: México, Estados Unidos y otros.
- 3.2 Confederación: cuando se van a unir dos o más estados, en forma temporal y para un fin específico, social, cultural, económico; como, por ejemplo: La Unión Europea, OEA, ONU y otros.
- 3.3 Unión Personal: es la unión de de dos o más estados por medio del matrimonio entre un rey de un estado y la reina de otro estado.
- 3.4 Unión Real: es la unión de dos o más estados, que tiene lugar cuando un estado conquista a otro, por medio de la guerra o se unen a través de un pacto.

El Derecho Internacional, de igual forma nos proporciona otra clasificación de los Estados según su capacidad de obrar en las relaciones internacionales:

Por un lado están los Estados con plena capacidad de obrar, es decir, que puede ejercer todas sus capacidades como Estado soberano e independiente. En este caso se encuentran casi todos los Estados del Mundo.



Y por otro lado están los Estados con limitaciones en su capacidad de obrar: <sup>cuales</sup> existen por distintas cuestiones. Así, dentro de esta tipología se puede observar, a su vez, una segunda clasificación de éstos:

- 1) Estados neutrales. Aquéllos que se abstienen en participar en conflictos internacionales. Esta neutralidad se ha ido adaptando en función de:
- 2) Si posee neutralidad absoluta por disposición constitucional. Es el caso de Suiza.

También Suecia entre 1807 hasta 1993 mantuvo una neutralidad absoluta en asuntos internacionales.

- 3) Si es un país neutralizado. Son Estados neutrales respecto de alguien y de algo concreto. Es una neutralidad impuesta por un tratado internacional, una disposición constitucional o por sanción internacional. Fue el caso de Austria, que en 1956, tras la retirada de las fuerzas ocupantes de Francia, Reino Unido, Estados Unidos y la Unión de Repúblicas Socialistas Soviéticas, éstas redactaron una constitución donde se dispuso que Austria debiera ser neutral respecto a las cuatro fuerzas firmantes.
- 4) Estado soberano que renuncia a ejercer sus competencias internacionales. Son Estados dependientes en materias de relaciones internacionales. Suele ser el caso de micro estados que dejan ceder las relaciones internacionales a un tercer Estado, bien circundante, bien con las que mantenga buenas relaciones. Es el caso de San Marino, que encomienda las relaciones internacionales a Italia; de Liechtenstein, que se la cede a Suiza, o Mónaco a Francia.



### **3.7. Funciones del Estado**

Entre las funciones del Estado para un mejor funcionamiento se encuentran las siguientes:

#### **3.7.1. La función legislativa**

La función legislativa se divide en: “función legislativa ordinaria y función legislativa constituyente”<sup>19</sup>, según que su tarea se enfoque en la formulación de la legislación ordinaria; es decir, la que regula las relaciones de los particulares entre sí, o bien, se enfoque hacia la estructuración de los organismos mediatos del Estado.

Por el contrario, es constituyente la función legislativa cuando su objetivo consiste en la elaboración de las normas que han de regir la estructura fundamental del Estado; es decir, la estructura de sus órganos inmediatos o constitucionales.

#### **3.7.2. La función jurisdiccional**

Esta función se refiere a la característica actividad del Estado encaminada a tutelar el ordenamiento jurídico; es decir, dirigida a obtener en los casos concretos la declaración del derecho y la observación de la norma jurídica pre- constituida, mediante la resolución, con base en la misma, de las controversias que surjan por conflicto de

---

<sup>19</sup> Porrúa Pérez, Francisco. **Ob. Cit.** Pág. 399.



intereses, tanto entre particulares como entre particulares y el Poder Público, mediante la ejecución coactiva de las sentencias.

La declaración del derecho y la observancia de las leyes aplicables a la resolución de las controversias se obtienen por medio del proceso, cuyos presupuestos son: “el derecho de obtener justicia y la potestad y el deber de proporcionarla; o sea, la acción y la jurisdicción, que se dividen en acción y jurisdicción civil, acción y jurisdicción penal, y acción y jurisdicción administrativa, fundamentalmente”.<sup>20</sup>

### **3.7.3. La función administrativa**

La actividad administrativa difiere de la función legislativa y de la función jurisdiccional puesto que, mientras que la función legislativa tiene por objeto formar el Derecho y la jurisdiccional tutelar y actuarlo, la función administrativa, por su parte, se dirige a: “satisfacer una necesidad concreta o a obtener un bien o la utilidad que la norma jurídica debe garantizar”.<sup>21</sup>

La función administrativa aplica las normas jurídicas actuándolas, pero no se confunde con la función jurisdiccional -que también las aplica- pues sus características son diferentes, ya que, en este caso, la Administración Pública es parte interesada en las situaciones jurídicas en las que interviene. En cambio, la actividad jurisdiccional se

---

<sup>20</sup> **Ibid.** Pág. 402.

<sup>21</sup> **Ibid.** Pág. 403.



encuentra colocada en un plano superior, ya que el órgano jurisdiccional está por encima de las partes en el proceso.

Lo característico de los actos administrativos es una actividad, mientras que lo característico de los actos jurisdiccionales es un pronunciamiento; una decisión judicial.

En base a la actuación del Estado, a través de lo que denominamos, actos administrativos, es necesario establecer la repercusión social que pueda devenir y la relación con el accionar jurisdiccional que pueda presentarse a posteriori, del hecho de probar a un servidor público, una incorrecta actuación.

### **3.8. La administración pública en Guatemala**

La administración pública guatemalteca se desarrolla y desenvuelve dentro del ordenamiento jurídico, que va desde la Constitución Política de la República de Guatemala y además ocupa el primer lugar de la pirámide jerárquica; en ella se encuentra estructurado el Estado guatemalteco y sus organismos: ejecutivo, legislativo y judicial; así como, también casi la totalidad de organismos administrativos.

Dentro del ámbito jurídico se encuentran las fuentes supranacionales del derecho administrativo, y consisten en todas aquellas normas que se encuentran contenidas en los tratados nacionales y en los convenios.



### 3.9. Definición de administración pública

La administración pública se puede entender como: “La administración pública es el poder ejecutivo en acción, con la finalidad de cumplir y hacer cumplir cuanto interesa a la sociedad en las actividades y servicios públicos”.<sup>22</sup>

### 3.10. Generalidades

Nuestra Constitución Política de la República de Guatemala, determina el funcionamiento y la estructura de los órganos administrativos del país; así como, también se encarga de regular otros organismos de control administrativo como lo son: la Procuraduría de los Derechos Humanos, el Ministerio Público y la Contraloría General de Cuentas.

El Estado guatemalteco se encuentra sometido a un orden jurídico, por lo que las declaraciones, garantías y derechos contenidos en nuestra Constitución Política de la República de Guatemala son, sin ningún tipo de distinción, calificados como derechos subjetivos de los particulares, y que pueden ser exigibles jurisdiccionalmente.

La Carta Magna como Ley fundamental es una ley suprema auténtica, o sea una ley superior al denominador común de las leyes de orden jurídico interno existentes en Guatemala. La superioridad constitucional es aquella consistente en que las leyes

---

<sup>22</sup> Cabanellas. **Ob. Cit.** Pág. 26

comunes no pueden en ningún momento derogar a la misma, ni mucho menos alterar sus disposiciones. Si una norma viola algún principio constitucional, en ese mismo momento dejará de tener aplicación, mediante una acción de inconstitucionalidad.

Todas las normas deben de prestarle el debido respeto a lo regulado en la Constitución Política de la República de Guatemala, y también todos los actos administrativos deben brindarle atención a las leyes.

La supremacía que comparte la Constitución Política de la República de Guatemala con las normas superiores no es ni moral ni ética; a que se trata de una supremacía de orden jurídico, a ello pueden explicarse claramente los motivos por los cuales un acto o una ley administrativa se debe perder en determinado momento su imperatividad o validez.

Es de importancia indicar que la Constitución Política de la República de Guatemala, es fundamental para la debida actuación de la administración pública como del Estado constitucional.

La Ley Orgánica forma parte fundamental del derecho administrativo, se encarga de la regulación necesaria para crear los órganos administrativos, y a través de la misma se les otorga personalidad jurídica propia, la debida independencia de lo relativo a sus funciones técnicas, competencia general y una adecuada competencia administrativa.

También, es de importancia anotar que los reglamentos son fuente de importancia para el derecho administrativo.



En los mismos se regulan por lo general todos aquellos procedimientos en los cuales debe someterse la administración pública, así como también la prestación de determinados servicios.

Nuestra administración pública guatemalteca debe encargarse del sometimiento de las actuaciones que lleva a cabo a la ley, pero primordialmente a la aplicación de dos principios fundamentales, siendo los mismos: el principio de juridicidad y el principio de legalidad.

Los órganos administrativos jamás podrán llevar a cabo actuaciones de carácter arbitrario, debido a que sus actuaciones siempre deberán enmarcarse dentro de los límites establecidos legalmente.

La finalidad primordial de los órganos de la administración guatemalteca es el bien común a todos los ciudadanos y ciudadanas del país, debido a que el mismo es el canal para alcanzar el bienestar general necesario del servicio público, como lo es la salud, educación, seguridad y control de los precios de la canasta básica; acorde con todas aquellas atribuciones, competencias y atribuciones determinadas legalmente.

### **3.11. La competencia administrativa**

“Competencia es el conjunto de facultades que un órgano puede legítimamente ejercer



en razón de la materia, el territorio, el grado y el tiempo”.<sup>23</sup>

Dentro de la doctrina, existen determinadas reglas que determinan que la competencia debe aparecer de una norma legal expresa, así como también existen aquellos que consideran que puede aparecer de manera implícita de una norma legal, y otras corrientes que también existen las cuales consideran que surgen de manera implícita del objeto o del mismo fin del órgano. La legislación guatemalteca se inclina por la regla de la competencia expresa, pero no únicamente de origen legal inmediato, sino que también de origen derivado, el cual emerge de reglamentos dictados en consecuencia de normas atributivas de competencia. La competencia administrativa debe encontrarse contenida dentro de la norma legal.

### **3.12. Clases de competencia**

La competencia en Guatemala se clasifica en razón del grado, materia, territorio y tiempo, las cuales explico a continuación: en razón de grado, en razón de materia, en razón del territorio y en razón del tiempo.

#### **3.12.1. Por razón de grado**

“La competencia en razón del grado es la posición que ocupa un órgano dentro de la ordenación jerárquica de la administración y, puesto que la competencia es el principio

---

<sup>23</sup> Gordillo, Agustín. **Derecho administrativo**. Pág. 39



improrrogable, no puede el órgano inferior tomar la decisión que corresponde al superior y viceversa salvo los casos de avocación y de legación”.<sup>24</sup>

Pero, en los casos que exista delegación o avocación también, hay excepciones, tal y como ocurre con la competencia exclusiva, a pesar de que el órgano sea en grado jerárquico inferior.

Dos son las distintas hipótesis existentes en lo relacionado a los vicios de incompetencia en razón de grado, siendo las mismas las que a continuación indico:

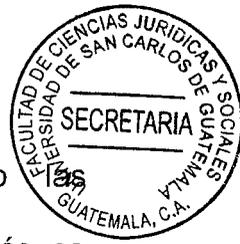
- Cuando se le confiere al órgano una determinada competencia antijurídica. A pesar, de que el órgano no se salga de la competencia que se le ha otorgado, el acto puede que efectivamente se encuentre lisiado en razón de que la competencia sea de carácter ilegítimo.
- Si ocurre, que a pesar de que sea legítimo el otorgamiento de competencia al órgano, el mismo se exceda de dicha competencia.

En ambos casos, anteriormente anotados, existe desviación de poder y abuso.

También, ocurre el caso en que la competencia que ha sido ilegítimamente conferida al órgano administrativo.

---

<sup>24</sup> Ibid. Pág. 30



En la sociedad guatemalteca, tanto las entidades autónomas como descentralizadas, actúan mediante la delegación del mismo Estado, y además se otorga exclusivamente cuando sean necesarias para que la entidad cuente con una eficiencia adecuada, así como también un correcto cumplimiento de sus objetivos. Para la efectiva creación de dichas entidades se necesita contar con el voto de las dos terceras partes del Congreso de la República de Guatemala.

En cuanto a la delegación, existe un acuerdo doctrinario correspondiente, a que únicamente puede ocurrir cuando la norma lo permita. Las legislaciones vigentes se han dictado en normas de carácter constitucional, la delegación del Estado sobre entidades con carácter autónomo. Al respecto nuestra Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 134 nos indica lo siguiente: “El municipio y las entidades autónomas y descentralizadas, actúan por delegación del Estado”.

La autonomía, fuera de los casos especiales contemplados en la Constitución de la República, se concederá únicamente, cuando se estime indispensable para la mayor eficiencia de la entidad y el mejor cumplimiento de sus fines. Para crear entidades descentralizadas y autónomas, será necesario el voto favorable de las dos terceras partes del Congreso de la República.

Se establecen como obligaciones mínimas del municipio y de toda entidad descentralizada y autónoma, las siguientes:



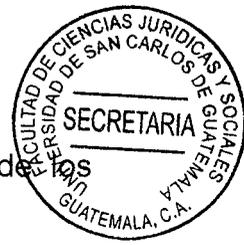
- Coordinar su política, con la política general del Estado y, en su caso, con la especial del Ramo a que correspondan;
- Mantener estrecha coordinación con el órgano de planificación del Estado;
- Remitir para su información al Organismo Ejecutivo y al Congreso de la República, sus presupuestos detallados ordinarios y extraordinarios, con expresión de programas, proyectos, actividades, ingresos y egresos. Se exceptúa a la Universidad de San Carlos de Guatemala.

Tal remisión será con fines de aprobación, cuando así los disponga la ley; - Remitir a los mismos organismos, las memorias de sus labores y los informes específicos que les sean requeridos, quedando a salvo el carácter confidencial de las operaciones de los particulares en los bancos e instituciones financieras en general;

- Dar las facilidades necesarias para que el órgano encargado del control fiscal, pueda desempeñar amplia y eficazmente sus funciones; y
- En toda actividad de carácter internacional, sujetarse a la política que trace el Organismo Ejecutivo.

De considerarse inoperante el funcionamiento de una entidad descentralizada, será suprimida mediante el voto favorable de las dos terceras partes del Congreso de la República”.

De la lectura del Artículo anterior, se puede determinar que las instituciones autónomas como las descentralizadas, deben de encontrarse contenidas en normas de orden legal,



también deben contar las mismas con el voto de las dos terceras partes de los diputados del Congreso de la República de Guatemala.

Por lo tanto, una autonomía o descentralización que se disponga por medio distinto a la ley, es antijurídica, o en aquel caso de normas que no cuenten con el voto de las dos terceras partes del total de los diputados del Congreso de la República de Guatemala.

Por lo anteriormente anotado, se establece que cualquier resolución o acto que sea dispuesto por órganos ilegítimos, entonces es ilegal, y consecuentemente los particulares podrán impugnarlo.

En el caso de que la competencia sea conferida de manera legítima, pero a su vez se exceda en el ejercicio de la misma, pueden existir las figuras jurídicas del poder y la desviación, y en donde pueden existir dos distintas hipótesis, siendo las mismas las que indico a continuación:

- El órgano inferior ejerce competencia propia del superior.
- El órgano superior ejerce competencia correspondiente al inferior.

### **3.12.2. Por razón de la materia**

Es aquella referente a las tareas o actividades que legítimamente puede el órgano administrativo llegar a realizar, o sea al objeto de los actos del servicio de orden público que proporciona y a las situaciones de hecho frente a las cuales pueda dictarlos.



En lo que respecta a la incompetencia en razón de la materia se pueden presentar diversas situaciones, para lo cual el autor Agustín Gordillo anteriormente citado nos indica lo siguiente: “La incompetencia respecto a materias judiciales es aquella que ocurre cuando la administración adopta decisiones que solo pueden ser dictadas por la justicia”.<sup>25</sup>

“La incompetencia respecto a materias legislativas es cuando los órganos administrativos dictan resoluciones sobre cuestiones que sólo pueden ser resueltas por el Congreso. En todos los casos el acto es nulo y, tratándose de decretos del poder ejecutivo, aparece que pueda darse la hipótesis de inexistencia. La incompetencia respecto a materias administrativas de otros órganos como la decisión correspondiente al Ministerio de Defensa adoptada por el Ministerio de Economía, un decreto del poder ejecutivo nacional o bien un decreto local referido a materia nacional”.<sup>26</sup>

### **3.12.3. Por razón del territorio**

Es aquella que abarca todo el ámbito espacial, dentro del cual el ejercicio de la función administrativa es legítimo; y excederlo determinará de manera definitiva la inexistencia o nulidad del acto. La competencia por razón de territorio es de importancia cuando el poder ejecutivo nacional adopta las decisiones para todo el territorio de la República de Guatemala en materia local, ya que en dicho caso la disposición es nula. También, en la misma situación se encuentran los distintos órganos administrativos.

---

<sup>25</sup> **Ibíd.** Pág. 35.

<sup>26</sup> **Ibíd.**

### 3.12.4. Por razón del tiempo

Es aquella competencia referente a aquellos casos en los cuales un órgano cuenta con determinadas facultades que le son otorgadas únicamente por tiempo determinado. Además, la declaratoria de lesividad de los actos de la administración pública es extemporánea después de transcurridos tres años que haya sido emitido el acto administrativo o la resolución, así como también es nulo aquel acto a través del cual un superior jerárquico revoca una resolución del subordinado después de notificada la resolución administrativa correspondiente.

Al respecto la Ley de lo Contencioso Administrativo, Decreto número 119-96 del Congreso de la República de Guatemala nos indica que: “Para plantear este proceso, la resolución que puso fin al procedimiento administrativo debe reunir los siguientes requisitos:

- Que haya causado estado. Causan estado la resolución de la administración que decidan el asunto, cuando no sean susceptibles de impugnarse en la vía administrativa, por haberse resuelto los recursos administrativos;
- Que vulnere un derecho del demandante, reconocido por una ley, reglamento o resolución anterior.

Si el proceso es planteado por la administración por sus actos o resoluciones, no será necesario que concurren los requisitos indicados, siempre que el acto o resolución haya sido declarado lesivo para los intereses del Estado, en Acuerdo Gubernativo emitido por



el Presidente de la República en consejo de Ministros. Esta declaración sólo podrá hacerse dentro de los tres años siguientes a la fecha de la resolución o acto que la origina”.

### **3.13. El control**

Es aquel que consiste en una serie tanto de procesos judiciales, como de recursos administrativos que se encuentran al alcance de los particulares, en aquellos casos en los cuales la administración pública lesione los intereses y derechos de los administrados.

Diversas son las clases existentes de control, entre los que es de importancia hacer mención del control interno, que es aquel que ejercen los órganos superiores sobre todas aquellas personas subordinadas.

En lo relacionado a los medios de control directo, es de bastante importancia anotar que en nuestra sociedad guatemalteca contamos con los recursos de orden administrativo, los cuales son aquel tipo de recursos existentes que los particulares tienen el derecho de plantear en contra de todos las resoluciones y actos realizados por la administración pública del país.

También existe, el control judicial, el cual mediante el recurso de lo contencioso administrativo es un medio con el cual cuenta el particular, después de agotada la vía



administrativa, para tener un debido control relativo a las resoluciones y a los actos de la administración pública guatemalteca.

En nuestra sociedad guatemalteca, también es de importancia anotar que contamos con un tipo de control relativo al respeto a los Derechos Humanos, el cual se lleva a cabo a través de la Procuraduría de los Derechos Humanos, adscrito al Congreso de la República de Guatemala.

El organismo que se encarga de velar porque los empleados y funcionarios públicos, el Congreso, el Ejecutivo y el Organismo Judicial no violen los preceptos y normas contenidas en nuestra Constitución Política de la República de Guatemala; es la Corte de Constitucionalidad.

### **3.14. El procedimiento administrativo**

Mediante el mismo, se lleva a cabo la forma o actividad en la cual se debe de prestar el servicio público al cual se encuentra obligada la administración pública guatemalteca.

“El procedimiento administrativo es la parte del derecho administrativo que estudia las reglas y los principios que rigen la intervención de los interesados en la preparación e impugnación de la voluntad administrativa.”<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> **Ibíd.** Pág. 17



De la lectura de la anterior definición, puedo determinar entonces que el procedimiento administrativo se encarga del estudio de la defensa y de la participación de una persona particular o jurídica, de un funcionario o de una autoridad pública con interés, en todas las etapas de la preparación de la voluntad administrativa ya sea individual o general; en todo lo relacionado a la participación, defensa y participación de los interesados.

Dicho procedimiento administrativo se encarga de estudiar de manera muy particular la defensa de los interesados; así como también la impugnación de todos los actos y procedimientos de orden administrativo. O sea, que se encarga del estudio de las reclamaciones, recursos y denuncias de orden administrativo, así como también de sus condiciones formales de procedencia y del trámite que se les debe otorgar y de la problemática que la tramitación de los mismos puede originar y de cómo y mediante quien se deberá resolver.

“El procedimiento administrativo es el conjunto de pasos o etapas que se dan en un expediente administrativo que tienen como finalidad la resolución administrativa. El procedimiento puede ser de petición, de oficio, por denuncia administrativa, como también puede ser de impugnación en la vía administrativa.”<sup>28</sup>

### **3.15. Estructuración de la organización del Estado**

Tanto la estructura del Estado guatemalteco, como la de sus órganos administrativos,

---

<sup>28</sup> Calderón, Hugo. **Ob. Cit.** Pág. 18



va desde la Constitución Política de la República de Guatemala, y la Ley Orgánica, las cuales le dan competencia y estructura a la institución. Dicha estructura lo que significa, es la forma en la cual se encuentra constituido y ubicado el órgano de orden administrativo mediante el servicio público para desarrollar la finalidad que perciben en nuestra sociedad guatemalteca.

### **3.16. Los recursos financieros**

Los recursos financieros son los arbitrios, impuestos, contribuciones especiales, tasas y préstamos tanto nacionales como internacionales con los que cuenta el Estado de Guatemala mediante la administración pública para el debido cumplimiento del bienestar general y el adecuado sostenimiento del aparato Estatal. Los mismos, son los bienes de mayor importancia con los cuales cuenta el Estado guatemalteco, debido a que sin los mismos no puede llegarse a contar con una administración adecuada en el país.



## CAPÍTULO IV

### **4. Implementación del arrendamiento inmobiliario con opción de compra como una forma de adquirir bienes inmobiliarios para las dependencias públicas en Guatemala**

Esta dificultad se ha debido principalmente a que los recursos estatales siempre son escasos para todas las necesidades que tiene que cubrirle a la población guatemalteca, así como para los salarios de los empleados públicos, quienes son los que garantizan el cumplimiento de las políticas públicas gubernamentales, por lo que recursos para la inversión estatal son muy escasos.

#### **4.1. Análisis**

Las dependencias públicas del Estado de Guatemala se han encontrado con la dificultad de adquirir bienes inmuebles en los distintos municipios en los que llevan a cabo sus actividades asignadas legalmente, debido en particular a que los costos de estos bienes son muy elevados, por lo que se han tenido que arrendar lo cual a largo plazo afecta seriamente las finanzas del Estado.

Ante esta realidad, se propone una reforma de la Ley de Contrataciones del Estado, Decreto número 57-92 del Congreso de la República de Guatemala, para incluir la modalidad del arrendamiento de inmuebles con opción de compra, como un mecanismo financiero y legal para que las dependencias estatales puedan adquirir bienes



inmuebles a mediano plazo para albergar a su personal y que de esa manera ejecuten sus actividades, sin que ello disminuya el presupuesto asignado para la ejecución de las políticas pública establecidas como atribuciones.

#### **4.2. El arrendamiento**

El arrendamiento, es el tipo de contrato por el que una de las partes se obliga a dar a la otra el goce de una cosa por tiempo determinado y precio cierto arrendamiento de cosas) o a ejecutar una obra, o a prestar un servicio por precio establecido pueden ser: arrendamiento de obras o servicios.

“Es una de las instituciones jurídicas, encuadradas desde luego en el campo de los contratos, de definición unitaria más complicada, porque sus variedades ofrecen enormes divergencias, como se comprueba en las clases que luego se enumerarán y en las especies que se desarrollan en voces inmediatas. No obstante, cabe decir que se está ante un contrato, en el cual una de las partes cede temporalmente algo que puede ser una cosa o una actividad, a cambio del pago que otra hace por ese uso.”<sup>29</sup>

#### **4.3. Fundamento del arrendamiento**

El fundamento del arrendamiento se encuentra en el Artículo 1880. del Código Civil de Guatemala que indica: El arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obliga a pagar

---

<sup>29</sup> **Ibíd.**



por ese uso o goce un precio determinado. Todos los bienes no fungibles pueden ser objeto de este contrato, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales. La renta o precio del arrendamiento debe consistir en dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

También se presentan las obligaciones esto se estipula dentro del Artículo 1897 del Código Civil de Guatemala que, “El arrendador está obligado a entregar la cosa en estado de servir al objeto del arrendamiento. La entrega debe hacerse inmediatamente si no se fija plazo; pero si el arrendatario debe pagar la renta anticipadamente o prestar garantía, mientras no cumpla estas obligaciones, no estará obligado el arrendador a entregar la cosa.”

Con respecto a los alquileres, sigue regulando la ley de la materia en el artículo 1900: “Si la cosa se destruye antes de la entrega en su totalidad o de modo que quede inútil para el propósito del arrendamiento, sin culpa del arrendador, no tendrá obligación de indemnizar al arrendatario, pero devolverá la renta si se hubiere anticipado.”

De acuerdo al Artículo 1901 del Código Civil, el arrendador está obligado:

- 1º. A poner en conocimiento del arrendatario, en el acto de celebrarse el contrato, los vicios ocultos de la cosa y las limitaciones y gravámenes que puedan perjudicarle;
- 2º. A mantener al arrendatario, en el goce pacífico de la cosa durante el arrendamiento;



- 3°. A no estorbar ni embarazar de manera alguna, el uso de la cosa arrendada, ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;
- 4°. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;
- 5°. A defender el uso de la cosa contra un tercero, que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre ella; y
- 6°. A pagar los impuestos fiscales y municipales, que gravitan sobre la cosa.

También se encuentran los deberes y derechos del arrendatario De acuerdo al Artículo 1907 del Código Civil, el arrendatario está obligado:

- 1°. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido, y a falta de convenio, para el que corresponda según su naturaleza y destino.
- 2°. A responder de todo daño o deterioro que la bien arrendada sufra por su culpa o la de sus familiares, dependientes y subarrendatarios, así como los que causen los animales y cosas que en ella tenga, y
- 3°. A devolver la cosa, al terminar el arrendamiento, en el estado en que se le entregó, salvo los desperfectos inherentes al uso prudente de ella. Si la entrega se hizo por inventario, la devolución deberá hacerse de conformidad con el mismo.

#### **4.4. El contrato de arrendamiento**

Para indicar que es el contrato de arrendamiento, nos encontramos ante un tipo de contrato mixto caracterizado por su causa compleja, formado por un contrato de corte típico, como es el contrato de arrendamiento, y un contrato de corte atípico, como es la opción de compra en el derecho español, ambos contratos son fusionados formando una unidad inseparable. Este carácter complejo de la causa del contrato de arrendamiento con opción de compra conlleva ciertas consecuencias lógicas como que la rescisión del contrato de arrendamiento tiene como consecuencia la extinción del derecho de opción de compra.

#### **4.5. El contrato de arrendamiento con opción de compra**

Asimismo, es necesario tener presente que el contrato de arrendamiento con opción de compra puede definirse como “un contrato de arrendamiento típico en el que se inserta una cláusula mediante la cual se otorga al arrendatario la facultad exclusiva de manifestar su voluntad, en el plazo contractualmente señalado, de adquirir el inmueble objeto de arriendo.

Esta manifestación favorable del optante, con independencia del procedimiento para la elevación a público del contrato de compraventa, implica la perfección de este, pues existe concurrencia de consentimientos del vendedor, comprador, objeto y precio.



Habiendo aclarado ciertas cuestiones básicas, es preciso adentrarnos en lo que es el objeto del presente trabajo: el contrato de arrendamiento con opción de compra.

El contrato de arrendamiento con opción de compra se trata de un instrumento peculiar en derecho, pues engloba dos modalidades contractuales. Por un lado, el contrato de arrendamiento y, por otro lado, un contrato de opción de compra que en caso de ser ejercido el derecho de opción conlleva la celebración de un contrato de compraventa.

Así pues, nos encontramos ante un contrato de corte atípico, frente a los acuerdos calificados de típicos caracterizados por presentar una concreta regulación normativa ya sea en el Código Civil o en leyes especiales.

El contrato de arrendamiento con opción de compra es calificado de atípico en cuanto carece de una regulación específica rigiéndose, en defecto de norma, por lo dispuesto por las partes contratantes en virtud de los principios de autonomía de la voluntad y libertad de pacto establecidos en el Código de Comercio.

#### **4.6. Precio del contrato**

En cuanto al precio de la compraventa del objeto del contrato de arrendamiento con opción de compra, este podrá ser determinado en el momento de celebración del contrato siendo constante o variable en función de que se aplique algún índice o puede ser un precio determinable con posterioridad a la celebración del contrato de arrendamiento con opción a compra, siempre que no se requiera un nuevo pacto entre



las partes. Por último, la opción de compra ha de tener valor, es decir, es preciso establecimiento de un precio por tal concepto.

Respecto a la naturaleza jurídica de la figura del contrato de arrendamiento con opción de compra, debemos destacar la siguiente cuestión: El optante opta a la celebración de un futuro contrato o a algo más. Si consideramos que el titular del derecho de opción solo opta a la celebración de un contrato futuro, el concedente se encontraría obligado a celebrar el contrato de compraventa y el optante solo podrá exigirle tal celebración en caso de negativa. Por otro lado, si entendemos que el optante realmente opta a la perfección o ejecución de un contrato, el concedente deberá transmitir el objeto del contrato cuando la compraventa este perfeccionada por voluntad del optante, quien puede exigir la ejecución del contrato de compraventa.

#### **4.7. Finalización del contrato**

La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta es inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo. Respecto a la duración del plazo para el ejercicio del derecho de opción a compra, este es libremente establecido por las partes, pudiendo fijarse en fechas fijadas de ante



mano o en un período de tiempo determinado que, para ser coherente desde un punto de vista financiero, deberá ser inferior o igual al plazo que las partes han establecido para el contrato de arrendamiento.

Así pues, el contrato de arrendamiento se extinguirá una vez ejercido el derecho de opción, celebrándose entonces el contrato de compraventa. En segundo lugar, en relación con las cantidades a entregar en concepto de renta, estas podrán ser fijas o variables en función de los índices elegidos, habitualmente el índice de precios al consumo IPC. Además, las partes pueden convenir en el contrato de arrendamiento con opción de compra que un porcentaje, que podrá ser del 100%, de las rentas pagadas por el arrendamiento, sean consideradas como pago del precio final, deduciéndose entonces del mismo.

#### **4.8. Soluciones**

De todo ello podemos deducir que, pese a que se trata de un contrato de corte complejo, las partes que se encuentran implicadas en él estarán sometidas a las obligaciones y derecho típicos de un arrendamiento ordinario, además de transmitir la propiedad del objeto siguiendo las condiciones señaladas en el contrato en el supuesto de que el arrendatario ejercite la opción de compra. En conclusión, el arrendatario y optante presenta los mismos derechos y obligaciones que un arrendamiento común y ordinario, además de la posibilidad de adquirir finalmente el objeto del arrendamiento en los términos establecido o pactados en el contrato.



Se debe llevar a cabo una serie de matizaciones relativas al contrato de arrendamiento con opción de compra: En primer lugar, se encuentra un contrato de arrendamiento pese a que se permita al arrendatario la posibilidad de ejercitar un derecho de opción de compra que desemboque en la celebración de un contrato de compraventa, por ello se debe atender en primer lugar a la regulación aplicable a los contratos de arrendamientos.

Finalmente, Llorente San Segundo, I. entiende que el contrato de opción de compra no puede igualarse a la figura del precontrato, pues en caso de ser concebido de tal modo se estaría privando de toda utilidad al contrato de opción de compra al negarla la efectividad que la convierte en el instrumento más popular del tráfico jurídico, o al menos uno de ellos. Nos encontraremos ante un contrato con opción de compra cuando la vinculación deseada por las partes sea tan fuerte y definitiva que no sea necesario la repetición del consentimiento, siendo suficiente con la voluntad expresada por el optante en el ejercicio del derecho de opción en plazo y en forma.





## CONCLUSIÓN DISCURSIVA

Las dependencias públicas del Estado de Guatemala se han encontrado con la dificultad de adquirir bienes inmuebles en los distintos municipios en los que llevan a cabo sus actividades asignadas legalmente, debido en particular a que los costos de estos bienes son muy elevados, por lo que se han tenido que arrendar lo cual a largo plazo afecta seriamente las finanzas del Estado.

Se debe llevar a cabo una serie de matizaciones relativas al contrato de arrendamiento con opción de compra: En primer lugar, se encuentra un contrato de arrendamiento pese a que se permita al arrendatario la posibilidad de ejercitar un derecho de opción de compra que desemboque en la celebración de un contrato de compraventa, por ello se establece que en primer lugar hay que regular la aplicación de compra venta a los contratos de arrendamientos.



## BIBLIOGRAFÍA



- BALAGUÉ DOMENECH, J. **Estudio económico, contable y fiscal de las operaciones de adquisición de bienes en régimen de arrendamiento con opción de compra**. Madrid: Trivium. 1994.
- BRANCOS NUÑEZ, E. **“La opción de compra: La evolución jurisprudencial y su actual utilidad como instrumento habitual en el tráfico inmobiliario”**. Anales de la Academia Matritense del Notariado, ISSN0210-3249, Tomo 33, 1994.
- CLEMENTE MEORO, M<sup>o</sup> E. **“El arrendamiento urbano con opción de compra como contrato complejo y la transmisión de la propiedad en favor del optante”**. Revista general de derecho, ISSN 0210-0401, núm. 583, 1993.
- CRUZ RAMBAUD, S., GÓNZALEZ SÁNCHEZ, J. **“El alquiler con opción de compra en España. Valoración de sus principales alternativas”**. Revista europea de dirección y economía de empresa, volumen 24, núm.1, 2015.
- DEL BUSTO MÉNDEZ, J. **“Arrendamiento flexible: opción de compra o renovación al vencimiento del contrato a elección del arrendatario”**. Revista Técnica contable, ISSN 0210-2129, volumen 63, núm. 741, 2011.
- FERNÁNDEZ CHACÓN, I. **“Compraventa y transmisión de la propiedad”**. Tesis Doctoral. 28 de julio de 2016.
- GALEANO GODOY, R. **“El arrendamiento con opción a compra vuelve a ser una fórmula segura para adquirir una vivienda”**. Revista del sector inmobiliario, ISSN 2335- 5573, núm. 151, 2015.
- LORENZO MERINO, F.J. **La opción de compra en el Derecho español**. Santiago de Compostela: Tórculo Edición. 1992.
- LLORENTE SAN SEGUNDO, I. **La opción de compra inmobiliaria en garantía**. Navarra: Ed. Aranzadi, S.A. 2007
- MORALES ROMERO-REQUEJO, C. **“Todo sobre el alquiler con opción de compra”**. Revista el sector inmobiliario, núm. 135, 2013.
- ORDÁS ALONSO, M. **“Sentencia de 14 de septiembre de 2010: contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda: ejercicio de la opción de compra durante el periodo de tácita reconducción”**. Cuadernos Civitas de jurisprudencia civil, ISSN 0212-6206, núm. 86, 2011.
- PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil**. Barcelona: Ed. Labor, 1976.



SANCIÑENA ASURMENDI, C. **La opción de compra**. Madrid: Dykinson S.L, 2007.

SEISDEDOS MUIÑO, A. “**Contrato de opción de compra, interpretación, ejercicio del derecho de opción, requisitos, saneamiento por carga o servidumbre no aparente**”. Cuadernos Civitas de jurisprudencia civil, ISSN 0212-6206, núm. 12, 1986.

VALVERDE, Calixto. **Tratado de derecho civil español**. España: Ed. Labor, (s.f.).

VICENTE MOROTE, J., MAYORAL, A. “**Contrato de arrendamiento con opción de compra**. Consideraciones prácticas”. Revista del sector inmobiliario, núm. 161, 2016, pp. 12-21.

#### **Legislación:**

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

**Código Civil**. Decreto número 106 del Jefe de Gobierno, 1963.

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