

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

**DETERMINAR LA AMPLIACIÓN DE LA PROMESA DE VENTA A DIEZ AÑOS PARA
FACILITAR LA COMPRA DE BIENES INMUEBLES**

ALLAN RICARDO RAMIREZ TELLO

GUATEMALA, AGOSTO DE 2019

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

**DETERMINAR LA AMPLIACIÓN DE LA PROMESA DE VENTA A DIEZ AÑOS PARA
FACILITAR LA COMPRA DE BIENES INMUEBLES**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

ALLAN RICARDO RAMIREZ TELLO

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES Y LOS TÍTULOS
PROFESIONALES DE ABOGADO Y NOTARIO**

Guatemala, agosto de 2019

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

DECANO: Lic. Gustavo Bonilla
VOCAL I: Licda. Astrid Jeanette Lemus Rodríguez
VOCAL II: Lic. Henry Manuel Arriaga Contreras
VOCAL III: Lic. Juan José Bolaños Mejía
VOCAL IV: Br. Denis Ernesto Velásquez González
VOCAL V: Br. Abidán Carías Palencia
SECRETARIO: Lic. Fernando Antonio Chacón Urizar

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera fase:

Presidente: Lic. David Ernesto Sánchez Recinos
Vocal: Lic. Sauls Gilfredo Castañeda Guerra
Secretaria: Licda. Silvia Esperanza Fuentes López

Segunda fase:

Presidente: Licda. Roxana Elizabeth Alarcon Monzon
Vocal: Licda. Gloria Isabel Lima
Secretaria: Licda. Alba Isabel Garjaro Galiano

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,
 21 de febrero de 2018.

Atentamente pase al (a) Profesional, JUAN CARLOS RÍOS ARÉVALO
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
ALLAN RICARDO RAMIREZ TELLO, con carné 201312254,
 intitulado DETERMINAR LA AMPLIACIÓN DE LA PROMESA DE VENTA A DIEZ AÑOS PARA FACILITAR LA
COMPRA DE BIENES INMUEBLES.

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

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

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

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



Fecha de recepción 25 / 01 / 2019. f)

Asesor(a)
 (Firma y Sello)

Juan Carlos Ríos Arévalo
 Abogado y Notario

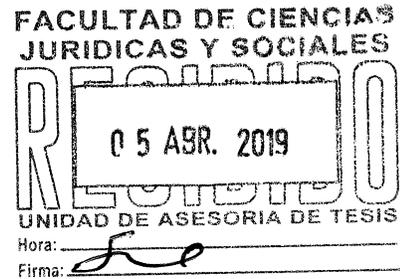


LIC. JUAN CARLOS RÍOS AREVALO
ABOGADO Y NOTARIO
Teléfono: 59165885
Guatemala. C. A.



Guatemala, 01 de abril 2,019.

Licenciado
Roberto Freddy Orellana Martínez
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala



Roberto Freddy Orellana Martínez

Atentamente me dirijo a usted para hacer de su conocimiento que en cumplimiento de la resolución de ese decanato procedí a revisar el trabajo de tesis del bachiller **ALLAN RICARDO RAMIREZ TELLO**, con número de carné **201312254** quien elaboró el trabajo de investigación intitulado **“DETERMINAR LA AMPLIACIÓN DE LA PROMESA DE VENTA A DIEZ AÑOS PARA FACILITAR LA COMPRA DE BIENES INMUEBLES”**. Propuesto por el bachiller **ALLAN RICARDO RAMIREZ TELLO**, me permito informar lo siguiente:

- a) En relación al contenido científico y técnico de la tesis es de importancia señalar que la investigación no se limitó a cumplir únicamente con los presupuestos de presentación y desarrollo, sino también a la sustentación de la función contractual, así como se llevaron a cabo análisis y aportes, tanto de orden legal como académico, por lo que su contenido es satisfactorio, ya que logra a través de él, comprobar el supuesto en el que se basó la investigación.
- b) En cuanto al enfoque metodológico al momento de realizar la asesoría, he podido darme cuenta de la diversidad de métodos que fueron utilizados por el sustentante, pues evidenció en el desarrollo de sus capítulos la utilización de los métodos analítico, sintético y descriptivo, así como de la técnica documental.
- c) La redacción empleada en el desarrollo del trabajo fue la adecuada y se respetaron las normas de ortografía, siendo evidente también la emisión de sus propios comentarios, los cuales indudablemente dejan de manifiesto el interés de comprobar los supuestos de la investigación realizada.
- d) La conclusión discursiva dio conocer las razones por las cuales es de importancia el tema abordado, siendo necesaria la reforma del Artículo 1681 del Código Civil Decreto Ley 106 para ampliar el plazo del contrato de promesa de venta y así facilitar la compra de bienes inmuebles, como se comprobó con la hipótesis que fue formulada.

LIC. JUAN CARLOS RÍOS AREVALO
ABOGADO Y NOTARIO
Teléfono: 59165885
Guatemala. C. A.



- e) La investigación señala una serie de elementos relacionados con la temática investigada. La bibliografía utilizada en la elaboración de la tesis es específica, concreta y actualizada, otorgándole carácter formal, habiéndose citado distintos autores nacionales y extranjeros.
- f) Declaro expresamente no ser pariente del bachiller Allan Ricardo Ramirez Tello, dentro de los grados legales de parentesco.

En síntesis, el trabajo asesorado, llena el cometido contenido en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura de Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, siendo mi criterio emitir **DICTAMEN FAVORABLE**, a efecto que el presente trabajo de investigación, continúe el trámite para su aprobación final.

Respetuosamente,

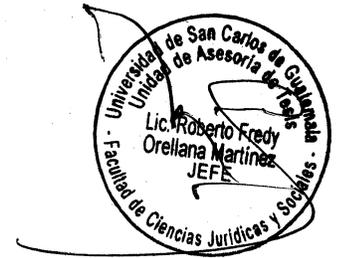


LIC. JUAN CARLOS RÍOS AREVALO
ABOGADO Y NOTARIO

Colegiado 7,792
Licenciado
Juan Carlos Ríos Arevalo
Abogado y Notario



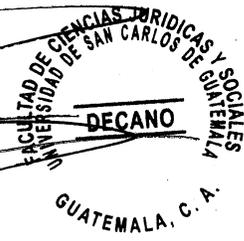
USAC
TRICENTENARIA
 Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 09 de mayo de 2019.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante ALLAN RICARDO RAMIREZ TELLO, titulado DETERMINAR LA AMPLIACIÓN DE LA PROMESA DE VENTA A DIEZ AÑOS PARA FACILITAR LA COMPRA DE BIENES INMUEBLES. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

RFOM/JP.





DEDICATORIA

A DIOS:

Por darme la vida y fortaleza para seguir adelante ante las adversidades, y permitirme culminar esta etapa de mi vida.

A MI PAPÁ:

Heber Haroldo Ramírez Rodríguez, mi ejemplo de lucha, constancia y perseverancia. Este logro es el resultado de su esfuerzo y dedicación puesto en mi persona, alentándome día tras día para salir adelante. Más que mi padre eres mi amigo, un guía, y una persona que admiro y respeto mucho por todo lo que nos has dado, esta meta es un pequeño resultado de lo mucho que mereces.

A MIS HERMANOS:

Yeferson y Willmer Ramírez, gracias por ser esos hermanos, amigos y confidentes que a lo largo de la vida y de mi carrera han apoyado y confiado para que pueda cumplir mis metas, por ser ejemplo de lucha y superación.

A MI ABUELITA:

Catalina Rodríguez (Q.E.P.D.), porque aunque ya no esté con nosotros, su apoyo, disciplina y sus enseñanzas, han marcado nuestra vida y la seguirán marcando en cada etapa que nos toque vivir.

A MIS PRIMOS:

Eddy y Mayra, por ser dignos ejemplos de esfuerzo y dedicación.

A MIS AMIGOS:

Los que iniciaron esta etapa junta y los que en el transcurso de la carrera se fueron integrando con quienes hemos compartido momentos inigualables que quedarán en el más profundo recuerdo de nuestras vidas.

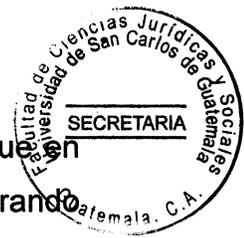
A MIS CATEDRÁTICOS Y ASESOR

DE TESIS:

A cada uno de mis catedráticos que transmitieron sus enseñanzas a lo largo de mi carrera, así como mi asesor de tesis por su amistad, confianza y apoyo dado para la finalización de esta etapa académica.

A:

La Universidad de San Carlos de Guatemala y a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, mi Alma Mater por permitirme formarme en sus aulas, ser parte fundamental de mi formación académica y además brindarme una educación integral y profesional digna de representar.





PRESENTACIÓN

El tema que se desarrolló señala la importancia de ampliar la promesa de venta regulada en la legislación civil guatemalteca a diez años para facilitar con ello la compra de bienes inmuebles. La vivienda es una edificación cuya principal función radica en ofrecer refugio y habitación a las personas, protegiéndolas de las inclemencias climáticas y de otras amenazas.

La investigación realizada es de naturaleza jurídica privada y la tesis se enmarca dentro de las investigaciones cualitativas. El ámbito temporal ocupó los años 2016-2018, mientras que el ámbito geográfico fue llevado a cabo en la ciudad capital de la República de Guatemala.

El objeto de estudio de la tesis fue la ampliación de la promesa de venta regulada en la legislación civil guatemalteca. Los sujetos de estudio fueron las partes contratantes. El aporte académico señaló la importancia de reformar el Artículo 1681 del Código Civil Decreto Ley 106.

El contrato de promesa de venta es el contrato en el que las partes se obligan a celebrar una obligación determinada en un plazo específico o a partir de un evento futuro denominado condición. Se puede decir que el contrato definitivo es el objeto del preparatorio.



HIPÓTESIS

Es necesaria la reforma al Artículo 1681 del Código Civil para ampliar el plazo de la promesa de venta y así facilitar la compra de venta de bienes inmuebles, en donde las partes se puedan obligar a futuro contando con más tiempo para la celebración de un contrato, de acuerdo a las bases que sean constitutivas del contrato prometido, bajo el respeto de las normas jurídicas vigentes.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

La hipótesis formulada fue comprobada al dar a conocer la importancia de regular el plazo estipulado en el Artículo 1681 del Código Civil, para así permitir la ampliación de la promesa de venta a diez años para facilitar la compra de bienes inmuebles.

Al desarrollar la tesis fueron empleadas las siguientes técnicas de investigación: bibliográfica y documental, con las cuales se ordenó la información tanto jurídica como doctrinaria relacionada con el tema investigado. Los métodos empleados fueron: sintético, inductivo, deductivo e inductivo.



ÍNDICE

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

CAPÍTULO I

1. La vivienda.....	1
1.1. Situación habitacional del país.....	3
1.2. Déficit de vivienda.....	4
1.3. Distintas instituciones que se relacionan con el sector vivienda.....	5
1.4. Políticas habitacionales.....	8
1.5. Proyectos de vivienda.....	9
1.6. Límites y alcances.....	14

CAPÍTULO II

2. Contrato de promesa de venta.....	23
2.1. Conceptualización.....	25
2.2. Objeto contractual.....	27
2.3. Negocio jurídico contractual.....	31
2.4. Modalidades.....	35

CAPÍTULO III

3. Las arras.....	37
3.1. Definición.....	38
3.2. Funciones.....	39
3.3. Incumplimiento obligacional.....	40



3.4. La voluntad del desistimiento.....	43
3.5. Libertad contractual.....	45

CAPÍTULO IV

4. La ampliación de la promesa de venta a diez años para facilitar la compra de bienes inmuebles en Guatemala.....	49
4.1. Usos de la vivienda.....	51
4.2. Clases de vivienda.....	53
4.3. Bienes inmuebles.....	54
4.4. Contrato de promesa de venta.....	56
4.5. Modalidades.....	60
4.6. Efectos.....	61
4.7. Plazo, clases y partes.....	62
4.8. Propuesta de reforma.....	64
CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	69
BIBLIOGRAFÍA.....	71



INTRODUCCIÓN

El tema se eligió para señalar la importancia de ampliar la promesa de venta a diez años para facilitar la compra de bienes inmuebles en la sociedad guatemalteca. La vivienda es el lugar cerrado y cubierto que se construye para que sea habitado por personas. Este tipo de edificaciones ofrece refugio a los seres humanos y los resguarda de las condiciones climáticas adversas, además de proporcionarles intimidad y espacio para guardar sus pertenencias y desarrollar sus actividades cotidianas.

Casa, departamento, apartamento, residencia, piso, hogar, domicilio y estancia son algunos de los términos que se usan como sinónimo de vivienda. La utilización de cada concepto depende de determinadas características generalmente vinculadas al tipo de construcción. De esta manera, las viviendas colectivas reciben nombres como apartamento o departamento, mientras que las viviendas individuales se conocen como casa.

Un contrato es un acuerdo legal, oral o escrito, manifestado en común entre dos o más personas con capacidad jurídica, que se obligan en virtud del mismo, regulando sus relaciones a una determinada finalidad o cosa, y a cuyo cumplimiento pueden efectivamente compelerse de manera recíproca, si el contrato es bilateral, o compelerse una parte a la otra, si el contrato es unilateral.

El mismo, es un acuerdo de voluntades que genera derechos y obligaciones relativos, es decir, únicamente para las partes contratantes y sus causahabientes. Pero, además, del acuerdo de voluntades, algunos contratos exigen, para su perfección, otros hechos o actos de alcance jurídico, como efectuar una determinada entrega o exigen ser formalizados en documento especial, de modo que, en esos casos especiales, no basta con la sola voluntad. De todas maneras, el contrato, en general, tiene una connotación patrimonial, incluso parcialmente en aquellos celebrados en el marco familiar y en la parte más amplia de los negocios jurídicos.



El contrato de promesa de compraventa de bien inmueble es un contrato preparatorio, es de gran utilidad para asegurar la celebración de un contrato futuro, estableciendo por anticipado las condiciones y plazo para celebrarlo.

Los objetivos de la tesis dieron a conocer la importancia de que se amplíe el plazo regulado en la legislación civil de la promesa de venta. La hipótesis fue comprobada indicando lo fundamental de reformar el Artículo 1681 del Código Civil para la ampliación del plazo del contrato en estudio.

Los capítulos fueron desarrollados de la siguiente manera: en el primer capítulo, se indica la vivienda, situación habitacional del país, déficit de vivienda, distintas instituciones que se relacionan con el sector vivienda, políticas habitacionales, proyectos de vivienda, límites y alcances; en el segundo capítulo, se señala el contrato de promesa de venta, conceptualización, objeto contractual, negocio jurídico contractual y modalidades; en el tercero, se analizan las arras, definición, funciones, incumplimiento obligacional, la voluntad del desistimiento y la libertad contractual; y en el cuarto capítulo, se estudia la importancia de la ampliación del contrato de promesa de venta a diez años para facilitar la compra de bienes inmuebles en Guatemala.

La tesis constituye un aporte para la bibliografía del país, al ser de útil consulta tanto para profesionales, como estudiantes y ciudadanía en general dando a conocer la importancia de reformar al Artículo 1681 del Código Civil Decreto Ley 106, en el sentido de ampliar el plazo del contrato de compra venta a diez años para facilitar la compra de bienes inmuebles.



CAPÍTULO I

1. La vivienda

“Por vivienda se comprende la construcción física que se encuentra destinada al albergue familiar, o sea, es el lugar que se utiliza para habitación y en donde se tiene un techo, hogar, resguardo y protección, así como también, una referencia de tipo social de un lugar físico específico”.¹

Debido a ello, la vivienda se puede estudiar desde diversos puntos de vista, ya que la misma involucra diferentes aspectos de carácter científico, económico, tecnológico, social, artístico, legal y técnico para su habitabilidad y construcción, siendo los aspectos jurídicos y monetarios los que sobresalen en el ámbito social, ya que cuando se construyen los proyectos habitacionales, los mismos son productores de riqueza y de una serie de variadas actividades en otros sectores poblacionales que tiene la economía del país, lo cual permite la posibilidad de la existencia de una auténtica demanda de la población, en cuanto a la necesidad de que se garanticen soluciones habitacionales para la población.

Por demanda se entiende la compra de un bien o de un servicio que lleva a cabo un agente económico al servicio de una necesidad, que tiene bajo su amparo la capacidad verdadera de su adquisición o de dar a conocer la capacidad adquisitiva, la cual se va a

¹ Castro Hernández, Héctor Ramiro. **Sector vivienda**. Pág. 60.



encontrar bajo la dependencia directa del precio, la calidad, los precios de los bienes que pueden sustituirse o ser complementarios, la estructura en la cual se dividen las distintas clases de la sociedad y los gustos que tienen los consumidores.

Tanto la vivienda, la oferta y la demanda tienen relación directa dentro del mercado inmobiliario debido al precio del mercado de habitación que existe, así como también es de importancia señalar la cantidad de los productos en el mercado y la posibilidad de su adquisición, lo cual puede claramente evidenciarse con los constructores, quienes ofrecen diversos tipos de vivienda urbana, con soluciones espaciales típicas y sistemas de construcción específicos, a lo cual deberá tener acceso el consumidor de conformidad con su capacidad de adquisición, a partir de la existencia de una relación directa entre la clase de vivienda ofertada y el nivel social de la demanda.

Es de importancia indicar que el nivel socioeconómico por el costo de la vida sufre de una evolución de conformidad con el ritmo inflacionario, el valor adquisitivo de la moneda y de las distintas características del mercado, los cuales son aspectos que guardan una relación directa con la canasta básica de alimentos.

Se tiene además que indicar que la tipología del sistema espacial de la vivienda muestra de forma conceptual un planteamiento bastante complejo, debido a que el número de las variables es elevado. Además, se puede tomar en consideración de forma esquemática, que hacen referencia a la cantidad y calidad de componentes de la vivienda, en donde la variable se encuentra bajo la representación de la dimensiones y del número de espacios



empleados para la satisfacción de las actividades de residencia, las cuales son tendientes a ser mayormente complejas a medida que se va elevando el nivel de adquisición del usuario de la vivienda, debido a que, para espacios otorgados para el diseño y la costumbre, se presenta la realización de diversas actividades de esa manera.

Lo anotado, quiere decir que a mayor nivel social y de una adecuada compra, la vivienda podrá contar con una mejor calidad, y ello, se tiene que ubicar dentro de un área con mayor plusvalía, así como también el entorno socioeconómico será el facilitador para poder elevar el costo de las unidades de habitación.

Ello, debido a que la oferta de bienes y servicios de marcas con prestigio económico, se tienen que distribuir por parte de las empresas que tienen su negocio en centros comerciales que se encuentren destinados a grupos sociales de las clases altas.

1.1. Situación habitacional del país

En la sociedad guatemalteca existe un mercado inmobiliario que es bastante activo, lo cual permite que puedan existir diversos proyectos de habitación que están disponibles, pero, los mismos son orientados de manera principal a los estratos medios y elevados de la sociedad, siendo bien pocos los que se encaminan hacia los sectores populares, motivo por el cual no se logran satisfacer las demandas de la mayoría de la población que se encuentra carente de una vivienda.



En la actualidad los problemas de vivienda son críticos, existiendo un elevado número de personas que no cuentan con vivienda propia, lo cual trae consigo a que la mayoría de las personas que no tienen una vivienda se encuentren en condiciones de hacinamiento o sean tomadas en consideración no capaces para poder habitar, o sea que, puede anotarse que la mitad de hogares guatemaltecos no tienen una vivienda que pueda ser tomada en consideración digna.

“Debido a la inexistencia de condiciones adecuadas de las viviendas no aptas para poder vivir, se tiene que agregar la demanda de nuevas viviendas que aparecen del crecimiento poblacional, lo cual exige cada año la construcción de miles de unidades habitacionales, las cuales se suman al elevado déficit de vivienda existente”.²

1.2. Déficit de vivienda

El déficit cualitativo de vivienda es bastante elevado y es perteneciente a aquellos hogares que se encuentran en una situación de pobreza y de pobreza extrema. También, una gran mayoría de hogares se encuentran viviendo en condiciones de hacinamiento y no cuentan con servicios sanitarios, ni con agua potable, ni tienen acceso a energía eléctrica.

La incorrecta calidad de las viviendas del país cuentan con efectos tanto directos como indirectos y elevados costos de producción para las familias que las habitan. Es

² Aldefer Aravena, Carlos Enrique. **La vivienda**. Pág. 78.



necesario indicar que las personas que habitan en ellas no tienen acceso alguno al agua y a su saneamiento y se encuentran mayormente expuestas a una serie de enfermedades, mientras que la falta de acceso a la energía eléctrica les reduce a esas familias la posibilidad de emplear las horas de la noche y de la madrugada para la realización de diversas actividades que pudieren llegar a generarles ingresos adicionales. También, como aspectos contribuyentes al déficit habitacional en la sociedad guatemalteca, se encuentra que la construcción de las viviendas nuevas que es bastante menor a las demandas que existen, además que el precio de las construidas es prohibido para la mayor parte de la población, debido a que la oferta se encuentra orientada hacia sectores sociales tanto medios como altos, a excepción que sean lugares que se encuentren alejados de los centros urbanos, debido a que si se encuentran distantes y se les ofrecen a los grupos de ingresos bien bajos.

La mitad de las viviendas a nivel nacional no cuentan con títulos de propiedad que sean formales y casi la mitad de la oferta de viviendas están ubicadas en los alrededores del área metropolitana de la ciudad capital de Guatemala, a pesar que en el norte y suroccidente del país existe un elevado déficit de vivienda que se encuentra disponible, de manera especial para los sectores bajos de la sociedad.

1.3. Distintas instituciones que se relacionan con el sector vivienda

El Artículo 105 de la Constitución Política de la República de Guatemala regula: “El Estado, a través de las entidades específicas, apoyará la planificación y construcción de



conjuntos habitacionales, estableciendo los adecuados sistemas de financiamiento que permitan atender los diferentes programas, para que los trabajadores puedan optar a viviendas adecuadas y que llenen las condiciones de salubridad.

Los propietarios de las empresas quedan obligados a proporcionar a sus trabajadores, en los casos establecidos por la ley, viviendas que llenen los requisitos anteriores”.

También, es de importancia señalar que la literal “g” del Artículo 119 de la norma citada indica que: “Fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares, mediante sistemas de financiamiento adecuados a efecto que el mayor número de familias guatemaltecas las disfruten en propiedad. Cuando se trate de viviendas emergentes o en cooperativas, el sistema de tenencia podrá ser diferente”.

Debido a lo expuesto en los dos artículos anteriormente citados, se tiene que dar a conocer que el Estado tiene que encargarse del establecimiento de una política oficial de vivienda que se encuentre orientada a dotar a la población trabajadora y a los sectores populares de la vivienda de que tienen que encargarse de respetar que las mismas estén efectivamente en condiciones de plena habitabilidad y que a la vez sean accesibles para los demandantes, a partir del establecimiento de la obligación de que se definan los diversos sistemas financieros, que permitan la compra de los mismos para la población que no cuenta con los recursos económicos que sean necesarios.

Durante el año 1996, el Congreso de la República de Guatemala emitió la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos Decreto 120-96 cuya finalidad radica en: “Apoyar,



fortalecer, fomentar y regular las acciones del Estado y los habitantes de la República, con el fin de desarrollar el sector vivienda y asentamientos humanos para establecer las bases institucionales, técnicas y financieras, que permitan a la familia acceder a una solución habitacional digna y adecuada”.

La normativa indicada no únicamente se encarga del establecimiento de los principios rectores y del papel estatal en el sector, sino que también le asigna prioridad a la población que habita en pobreza extrema y a los hogares sin capacidad ahorrativa, para lo cual se encarga de establecer la creación del Fondo Guatemalteco para la Vivienda –FOGUAVI-, como una institución financiera que está en segundo lugar y cuya finalidad es prestar la debida atención a este segmento poblacional.

Con la ley señalada, se indicó que el Vice-Ministro de Vivienda es perteneciente al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, o sea, es el ente rector de la política de vivienda, para lo cual coordina con el Fondo Guatemalteco de Vivienda a la Unidad para el Desarrollo de la Vivienda Popular –UDEVIPO- y la Coordinadora Interinstitucional para la Atención de Asentamientos Precarios –CIAAP-. También, tiene un órgano consultivo llamado Consejo Nacional de Vivienda –CONAVI-, que es creado por el Acuerdo gubernativo número 608-93.

La última política que se realizó fue en el año 2004 en la sociedad guatemalteca, la cual se llama: “Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos”, la cual puede ser tomada en consideración vigente, debido a que hasta que no exista otra persona que le



sustituya formalmente, la misma sigue siendo la que se presenta en la información de carácter gubernamental, además que fue aprobada mediante el Acuerdo gubernativo 163-2004, el cual todavía se encuentra vigente.

1.4. Políticas habitacionales

“Las políticas habitacionales plantean claramente la necesidad de atender a la población en condiciones de pobreza o extrema pobreza, que viven en zonas de elevado riesgo. Pero, los mismos a pesar de vivir en esas condiciones cuentan con el hábito de ahorro y con la ayuda estatal pueden efectivamente encontrar la ayuda para tener una solución habitacional, pero, desde dicha época”.³

Sin embargo desde esa época, los diversos gobiernos que se han ido sucediendo, evidencian claramente la debilidad para la implementación de políticas, programas y proyectos quedándose en las declaraciones formales y en el surgimiento de entidades necesarias para realizar acciones relacionadas con el combate del déficit, pero sin asignar los recursos adecuados. En la actualidad el gobierno se ha encargado de impulsar programas de subsidio con un aporte para la familia, lo cual quiere decir que por cada unidad monetaria que haya sido aportada por el beneficiario, el gobierno se tiene que encargar de proporcionar como subsidio directo hasta tres unidades monetarias, con un monto máximo de subsidio. Lo anotado, de ser necesario, puede ser complementado con un préstamo en condiciones de mercado.

³ Auca Shiffirn, Ronald Alexander. **Fundamentos habitacionales**. Pág. 90.



Es de importancia establecer que el subsidio que se entrega a las familias beneficiadas lo pueden emplear para construcción o adquisición de vivienda, adquisición de lotes con servicios, reparación, mejoras o ampliación de las viviendas existentes e introducción de servicios fundamentales, debido a que no existe un control estricto de su adecuada utilización, ni mucho menos es producto de una estrategia específica para maximizar su objetivo. Durante el año 1961, fue creado el Instituto para el Fomento de la Hipoteca Asegurada –IFHA-, como una institución pública de carácter descentralizado, a través de una transferencia de capital del gobierno. Su finalidad radica en fomentar la vivienda, asegurando con ello las hipotecas a los acreedores de viviendas y disminuyendo el riesgo.

El mercado que atiende el Instituto para el Fomento de la Hipoteca Asegurada –IFHA- no es el de hogares de escasos recursos económicos, sino hogares que efectivamente cuentan con capacidad de crédito, permitiendo el aseguramiento de viviendas valoradas hasta en un máximo de 2 millones de quetzales. A pesar de que la institución indicada se encuentra facultada para la realización de actividades en todo el territorio nacional, en la práctica ha concentrado sus actividades.

1.5. Proyectos de vivienda

La mayoría de proyectos de vivienda aprobados por el Instituto para el Fomento de la Hipoteca Asegurada –IFHA-, se encuentran ubicadas en la ciudad capitalina. Los requisitos establecidos para optar al aseguramiento hipotecario son bien estrictos.



Para la aprobación de un seguro hipotecario se establecen las condiciones rigurosas en relación a la capacidad de endeudamiento del hogar, así como limitaciones al índice entre el servicio del préstamo y el valor de la vivienda, límites a las tasas de interés aprobados por la Junta Monetaria, así como también que el acreedor tiene que encontrarse debidamente aprobado.

“Adicionalmente, el activo hipotecado tiene que contar con un seguro contra terremotos, incendios y otros desastres naturales, y tiene que encargarse de la satisfacción de los requisitos mínimos de calidad de la vivienda en cuanto a la facilidad de acceso, calidad de las calles y aceras, calidad de los servicios eléctricos, agua y drenajes, así como también los estándares de construcción”.⁴

Lo anotado, es limitante de las operaciones que tienen que llevarse a cabo, debido a los limitantes en el cumplimiento de los requisitos por parte de los deudores o de los encargados del tema del desarrollo. Por su parte, los recursos de un préstamo con aseguramiento hipotecario pueden emplearse para los fines que a continuación se indican: adquisición de nuevas viviendas a ser ocupadas por el dueño, mejoramiento de las viviendas existentes, adquisición de viviendas alquiladas por parte de los ocupantes, y la construcción de viviendas que se encuentren destinadas para alquiler.

Además, se tiene que señalar el rol normado, debido a que el mismo se encarga de prestar una definición de los diversos elementos y características que los desarrolladores

⁴ **Ibid.** Pág. 97.



y sus diversos proyectos necesitan para la calificación, convirtiendo esas características en las normas jurídicas de construcción para proyectos de habitación.

Con fondos propios se mantiene el financiamiento de las operaciones, al generarse ingresos por parte de los servicios que son ofrecidos. Pero, también se reciben asignaciones presupuestarias anualmente por parte del Ministerio de Finanzas y pueden ser emitidos bonos que se encuentren respaldados por el tesoro de la Nación.

En el año 1991 fue creado FONAPAZ, posteriormente a los Acuerdos de Paz, para la coordinación y apoyo de las finalidades de integración social de la población lesionada por el conflicto armado, después, sus finalidades se fueron ampliando para abarcar el desarrollo tanto social como económico. Actualmente, incluye una agenda bien amplia de actividades, entre las cuales está un programa de vivienda, el cual no se encuentra del todo integrado a la política de vivienda.

Tiene cobertura a nivel nacional y labora con las distintas comunidades mediante propuestas de proyectos que se remiten mediante oficinas regionales, las cuales después de aprobadas, son debidamente implementadas por las comunidades con apoyo del Fondo en mención.

Cabe indicar, que entre las actividades aprobadas se encuentra el otorgamiento de préstamos para construcción y mejora de la vivienda, así como la provisión de láminas, parales y otras piezas de madera para mejoras en techo y paredes, y materiales de



construcción para piso de cemento. La prioridad de FONAPAZ, son las personas que habitan en asentamientos y áreas marginales en cualquier lugar de la sociedad guatemalteca, en condiciones de pobreza y pobreza extrema.

Dentro de las distintas dependencias que en la actualidad existen para ofrecerles soluciones habitacionales a la población que no tiene vivienda, se encuentra el Fondo Guatemalteco para la Vivienda –FOGUAVI-, que es una institución financiera de segundo piso, que está adscrita al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda (CIV), el cual tiene como objetivo el otorgamiento de subsidios directos y la facilitación del acceso al crédito a familias que se encuentran en situación de pobreza y pobreza extrema, asignándosele un papel fundamental en la ejecución de la política de financiamiento a la vivienda.

Como una institución financiera de segundo piso, el FOGUAVI cumple estrictamente con un papel que lo convierte en canalizador de recursos para las diversas entidades financieras, intermediarias y desarrolladas, las cuales tienen a su cargo la promoción y ejecución de los proyectos a través del otorgamiento de subsidios a quienes sean beneficiarios.

Entre los aspectos esenciales establecidos mediante la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, se encuentra que las obligaciones del FOGUAVI cuentan con la garantía del Estado guatemalteco y sus operaciones se encuentran sujetas a la supervisión de la Superintendencia de Bancos y a la Contraloría General de Cuentas.



De igual manera, el reglamento le limita asumir riesgos por cuenta propia, así como llevar a cabo operaciones financieras directas con el público, operar de manera directa en el financiamiento, a excepción del subsidio directo y de la participación en la compra, venta y construcción de bienes inmuebles, exceptuando que se trate de la venta de bienes que hayan sido recibidos con motivo de resolución de contratos o bien de remates llevados a cabo por las diversas entidades acreedoras de los préstamos y de otros que pudieran llegar a ser donados.

Por su parte, el FOGUAVI se encarga de prestar el debido apoyo y dar soluciones habitacionales bajo diversas modalidades como la construcción de vivienda en lotes propios, adquirir lotes con servicios, su ampliación, el subsidio para el mejoramiento y reparación de la vivienda y subsidio para la adquisición de lotes con vivienda.

“No se dispone hasta el día de hoy de información pública y debidamente detallada relacionada con el adecuado desempeño del mismo, ni de su financiamiento, ni mucho menos es posible tener acceso a indicadores de desempeño en relación a las medidas debidamente definidas, motivo por el cual no es posible la realización de una evaluación formal de su incidencia”.⁵

También, las municipalidades son las encargadas de procurar el desarrollo de la vivienda y de los asentamientos humanos, impulsando para el efecto acciones para el aprovechamiento de los recursos locales y la organización comunitaria en actividades de

⁵ Bazants Coronado, Luis Javier. **Vivienda familiar**. Pág. 76.



autogestión de las soluciones habitacionales que se tienen que presentar. Además, los gobiernos locales son los que tienen a su cargo la regulación de los proyectos de construcción y de las normas urbanísticas de las ciudades, además de proveer los servicios públicos como el agua potable, la electricidad, drenajes y calles.

La disponibilidad y calidad de la actividad municipal es influyente en el costo de los bienes raíces e inclusive si determinada propiedad califica o no para un crédito hipotecario asegurado.

1.6. Límites y alcances

Puede afirmarse en términos generales que en la sociedad guatemalteca el alcance de la política pública es bien limitado. Por una parte, existen segmentos de la población que simplemente se encuentran desatendidos; y por otra parte, existen grupos poblacionales que de manera formal se encuentran siendo atendidos pero que, debido a las limitaciones de los instrumentos utilizados, en la práctica quedan desatendidos. Tanto FONAPAZ como FOGUAVI, se encargan de prestar atención a diversos segmentos poblacionales de bien escasos recursos, aunque los dos dan a conocer la importancia en la población rural o, cuando menos, en los grupos de la población fuera de las principales zonas urbanas existentes.

Los niveles intermedios de ingresos en zonas urbanas y rurales no son atendidos por FONAPAZ ni por FOGUAVI, sin que los mismos de forma necesaria califiquen para un



crédito que esté debidamente asegurado, mediante intermedios financieros tradicionales.

Solamente pueden ser atendidas las necesidades de los hogares de ingreso superior o bien se tienen que complementar las operaciones del FOGUAVI en los sectores que atiende.

Otro problema que destaca en la política consiste en la coherencia de la lógica de atención. En teoría, la intervención estatal tiene que ser más directa mientras menores sean los ingresos de la población, pero en el país, los instrumentos directos de intervención efectivamente se encuentran presentes, sin guardar proporción alguna con las necesidades, tanto para prestar atención a los niveles bajos de ingresos como a los más elevados.

Una porción substancial de los recursos públicos que se encuentran disponibles para la vivienda, son ejecutados mediante el FHA, a pesar de que la cobertura alcanza claramente una fracción bien reducida del déficit de vivienda, siendo los beneficiarios principalmente hogares de ingresos comparativamente elevados en áreas urbanas cercanas a la región metropolitana. Pero, el gasto de vivienda ejecutado con el apoyo de FHA es bastante bajo.

En relación a los límites de los instrumentos que existen, se tiene que tomar en consideración una combinación de factores tanto financieros como de eficiencia operativa de cada institución. El FHA únicamente atiende el déficit de vivienda del país, a pesar de que lo hace con una elevada eficiencia tanto operativa como técnica. Además, el



FOGUAVI y FONAPAZ alcanzan a un número mayor de beneficiarios, pero existen mayores dificultades para el establecimiento de sus niveles de eficiencia.

A lo indicado, se le tiene que agregar que en el país el gasto público dedicado al sector vivienda es reducido en el tiempo, además de ser el mismo considerablemente menor al dedicado en otros países, señalándose con ello que en Guatemala la política de vivienda no es esencial.

También, el mercado para el financiamiento de la vivienda se encuentra elevadamente concentrado y existen a la vez algunas barreras no importantes relacionadas con el ingreso de nuevos competidores, los cuales presentan un acceso bastante privilegiado a la información, así como de redes informales y otras características que distorsionan el funcionamiento de los mercados.

Esa situación sugiere que el comportamiento de los mercados sin lugar a dudas es menos que plenamente competitivo. El aseguramiento hipotecario que es ofrecido por parte del FHA no conduce a una reducción considerable de las elevadas tasas de interés del mercado en relación a los beneficios tributarios del riesgo que son ofrecidos por parte del acreedor.

Lo anotado, trae consigo consecuencias para el sector financiero: por una parte, las instituciones financieras que operan vivienda se ven motivadas para prestar atención solamente al segmento que es asegurado por la FHA, y, por otra parte, el surgimiento de



micro financieras que efectivamente se encargan de prestar la debida atención al sector que se ve limitado, en todo caso aumentando la desatención de los sectores de más bajos ingresos.

La falta de instrumentos complementarios a la capacidad real de ahorro lesiona la expansión del crédito. Los segmentos poblacionales de bajos ingresos por lo general no cuentan con instrumentos complementarios al crédito, como ahorros y cuentas bancarias.

Por lo general, se espera que las entidades financieras ofrezcan incentivos e instrumentos para el ahorro al público, pero, debido a los bajos niveles de ahorro formal, la mayoría de hogares no cuentan con los recursos necesarios para poder comprar una vivienda, debido a que comúnmente se exige contar con un enganche equivalente al valor de la propiedad.

La sociedad guatemalteca en conjunto cuenta con niveles de ahorro del 15% de PIB, el cual se encuentra por debajo de países de características similares y la escasez de ahorro se agrava entre los trabajadores informales. Generalmente, la falta de recursos para ofrecer un enganche constituye una barrera de importancia para el flujo de financiamiento a la vivienda en el país.

La asimetría de información, el riesgo y la selección tienen relación. Un acreedor potencial no siempre tiene conocimiento de un cliente potencial y siempre trae consigo costos para la determinación de la habilidad y voluntad de este último de cumplir con sus



compromisos. Frecuentemente, ello induce a los acreedores a emplear contratos que se encuentren bajo la dependencia de las características del solicitante del crédito.

Dos son los tipos de problemas que aparecen en esos casos y son la selección contraria y el riesgo moral, debido a que los posibles acreedores no siempre tienen conocimiento de la calidad de los solicitantes del crédito y optan por la reducción de los montos de los créditos. Pero, ello resulta inaceptable para los solicitantes de mejor calidad, quienes tienen que desistir de la solicitud, lo cual en promedio disminuye considerablemente la calidad de las carteras existentes

De esa manera, los acreedores no pueden fácilmente supervisar el actuar de los deudores una vez llevados a cabo los desembolsos, lo cual induce a estos últimos a optar por el comportamiento irresponsable que deteriora su perfil de riesgo. Existen imperfecciones en la definición y protección de los derechos de propiedad.

Los derechos indicados son de gran importancia como marco para el crecimiento económico, al proveer una serie de garantías individuales para el consumo, producción y transferencia de la economía.

Si no están adecuadamente definidos y resguardados, el resultado consiste en el accionar del crédito y el incremento de su costo, debido a que se tiene que reducir el valor del mercado de las garantías, lo cual ocasiona barreras al crédito y al proceso de avalúo de una propiedad.



“Los métodos para llevar a cabo el avalúo de la vivienda tienen que continuar con métodos ampliamente aceptados y difundidos. En el caso de la vivienda, es de particular importancia que el acreedor se pueda encargar de establecer el valor de los activos que serán empleados como garantía hipotecaria, debido a que ello, es lo que determina el monto máximo del préstamo”.⁶

De forma lamentable, en la sociedad guatemalteca los mecanismos que están disponibles para el avalúo de los bienes raíces no son transparentes, incrementando con ello la posibilidad de la incorrecta asignación del crédito, así como la mencionada situación se agrava en áreas rurales lejos de la zona metropolitana y en las zonas afectadas por problemas de seguridad. La política tributaria se encuentra distorsionando el funcionamiento del mercado de vivienda. Este clase de distorsiones es inducida por la misma política pública.

En el país, existen tres impuestos que son influyentes sobre el mercado de vivienda, ya sea que una vivienda sea nueva o no, cada vez que se vende en el mercado formal tiene que cancelarse el IVA, lo cual provoca efectos jurídicos, siendo el monto a cancelar aquél que se calcula como el 12% del valor registrado de la vivienda ya que, por ley, esas propiedades únicamente pueden ser vendidas a precios iguales o mayores que su valor registrado. Por otro lado, es de importancia indicar que el IUSI se cancela anualmente y se calcula también sobre el fundamento de los precios que se encuentran registrados a través de tasas que se incrementan progresiva

⁶ Fritz Cubero, Vinicio Andrés. **Negociación de la vivienda.** Pág. 102.



Actualmente con el valor de la propiedad, como las viviendas compradas al crédito son registradas al precio de la última transacción, los hogares que compran al crédito tienden a pagar más impuestos que aquellos que construyen sus mismas viviendas, compran en efectivo o de alguna forma logran registrar precios que sean inferiores a los del mercado.

Existe una elevada incidencia de posesión informal de la vivienda, debido a que un elevado número de hogares guatemaltecos cuentan con una vivienda propia, pero únicamente un bajo porcentaje de los mismos tienen un título de propiedad.

De forma adicional, existen costos administrativos que lesionan el proceso de registro formal de la propiedad que, en ausencia de mecanismos que claramente compensen a los usuarios, hacen poco atractiva la opción de poder registrar formalmente una transacción.

Como resultado de esos factores, muchas personas optan por la retención de los títulos físicos de propiedad como pruebas de la adquisición del activo, aunque esto no sea equivalente formalmente al registro de la transferencia de los derechos de propiedad. Además, todos estos factores promueven la informalidad en la construcción o en el mejoramiento de los inmuebles.

“La volatilidad de los ingresos lesiona de manera directa al mercado para la vivienda. La informalidad consiste en una de las características más notorias del mercado laboral del



país, debido a que alrededor de tres cuartas partes de la fuerza laboral operan en la informalidad”.⁷

Dicha situación ocasiona problemas para las modalidades tradicionales de financiamiento de la vivienda, debido a que los hogares pocas veces cuentan con los mecanismos para la demostración de sus fuentes de ingreso. De esa manera, la volatilidad de los ingresos y el riesgo del desempleo son comparativamente elevados en el sector informal, lo cual empeora el perfil del riesgo de los hogares.

⁷ **Ibid.** Pág. 104.





CAPÍTULO II

2. Contrato de promesa de venta

Es un precontrato cuya función radica en agrupar la negociación que rodea la potencial venta de un bien. Esta figura prenegocial cuenta con un carácter preparatorio o preliminar de lo que, a futuro, posiblemente se erigirá como el contrato de compraventa perfecta.

“En la promesa u opción de venta son las partes quienes buscan delinear las condiciones en las cuales se puede presentar una eventual venta que, al momento del precontrato, no se quiere o busca consumir”.⁸

La esencia del precontrato de promesa de venta se encuentra en dejar constancia de las distintas condiciones y estipulaciones con fundamento en las cuales se llevará cabo la eventual venta, pero son que medie acuerdo alguno de cosa y precio. La promesa se detecta claramente en la imperante confusión de la misma con el contrato principal o definitivo, o sea, con la compraventa perfecta.

Los elementos ontológicos del precontrato de promesa de venta, sumados a la función legal y económica que el convenio tiene que llevar a cabo son aspectos necesarios para

⁸ Bravo Calín, José Valentín. **El contrato de promesa de venta**. Pág. 94.



la proposición de una adecuada distinción entre ese instituto precontractual y el instituto de la compraventa.

Es esencial la proposición de soluciones que permitan llevar a cabo las líneas divisorias entre ambas figuras, superando con ello, las dificultades tanto teóricas como prácticas que suscita la parte más débil, y muchas veces imprecisa, una distinción en la materia relacionada.

Por su parte, en otros ordenamientos jurídicos se contemplan los diversos institutos jurídicos que con frecuencia son confundidos por parte de algunos operadores del derecho: el precontrato de promesa de venta y el contrato de compraventa. La confusión se origina en la falta de conocimiento de los elementos ontológicos que integran estos institutos, y en un mal entendimiento de la función legal y social que cada uno se encuentra destinado a cumplir.

Es fundamental proveer al jurista los criterios necesarios de distinción de los institutos, con la finalidad de disminuir la confusión que impera en la materia, y depurar a su vez la manera en la que cada figura es empleada en la práctica.

Para ello, se tiene que reforzar la distinción entre el precontrato de promesa de venta y la compraventa definitiva, evocando para ello algunas consideraciones relacionadas con la naturaleza mueble o inmueble del objeto del negocio jurídico, las cuales resultan ser de



importancia para moldear el contenido de las estipulaciones del convenio, así como también los efectos jurídicos que el mismo puede llegar a desplegar.

Una adecuada utilización de los institutos bajo examen es aquella que otorga seguridad legal a las partes que integran el negocio jurídico, quienes se encontrarán previamente advertidas en relación a los efectos jurídicos del acuerdo que se encuentran suscribiendo, evitando con ello recibir de manera eventual noticia alguna de que el documento se estará vinculando de manera distinta al que el encabezado del convenio se encargó de sugerir en su momento.

“Para la vigorización de la distinción legal entre la promesa de venta y la compraventa, es fundamental el estudio de la doctrina tanto nacional como extranjera, haciendo especial énfasis en la doctrina cuya referencia en este campo resulta elevadamente enriquecedora”.⁹

2.1. Conceptualización

La opción de venta o contrato de promesa de venta como se le llama es un instituto jurídico que presenta una relación de género y especie con la categoría de precontrato, el cual tiene naturaleza distinta a la de un contrato, siendo un acuerdo entre dos o más sujetos sobre intereses legales patrimoniales, que tienen como finalidad la preparación o

⁹ Gil Innova, Jaqueline Alejandra. **Contratos de promesa de venta y compraventa.** Pág. 40.



celebración de un contrato futuro, que no se puede o no se quiere celebrar en la actualidad.

El precontrato tiene igual régimen de cualquier contrato para la formación, los efectos y la extinción. Consiste en una categoría dentro de los contratos, debido a que, por su vocación de tener efectos provisionales, en la medida en que únicamente prepara un contrato futuro, se diferencia del contrato definitivo.

Es constitutivo del género y la promesa de venta consiste en la especie, o sea, cualquier opción o promesa de venta es un precontrato, pero no todo precontrato es una opción o promesa de venta, debido a que existen otras tipologías de precontratos que integran a este género y lo hacen más vasto.

Se tiene que destacar que normalmente aparece como una vía consensual preliminar, que concede a las partes un plazo determinado para el análisis y ponderación de los aspectos económicos y legales mayormente complejos del negocio jurídico, previo a la adopción de la decisión final de aceptación y declinación de la celebración del contrato definitivo. Esta tipología de precontrato, concede a las partes un tiempo útil para indagar otros elementos de importancia del negocio que se pueden consultar al momento de la suscripción de la promesa de venta.

“La naturaleza jurídica del objeto de la opción de venta, es la que permite decantar aún más la función de este precontrato. La promesa se lleva a cabo sobre un bien inmueble,



localizado en una zona inmobiliaria de elevada demanda y con una plusvalía relacionada con el pago de las arras por parte del optante o eventual comprador, permitiéndole reservar su derecho futuro de adquisición del inmueble, prohibiendo para el efecto al promitente o eventual vendedor la aceptación de ofertas de terceros que se encuentren interesados¹⁰.

El futuro comprador obtiene para ello un plazo prudencial para indagar el valor comercial de actualidad de la finca, revisando de manera minuciosa los antecedentes de dominio sobre el inmueble, inspeccionando la propiedad, revisando la correcta ubicación y demarcación de los linderos de la misma, corroborando la inexistencia de ocupantes en precario, descartando la existencia de intermitentes nacies, verificando el adecuado acceso de los lotes, consultando el uso de suelo, revisando que la propiedad efectivamente se encuentre al día en el pago de los tributos municipales. El eventual comprador adquiere un tiempo para hacer un examen exhaustivo y minucioso de determinados elementos, cuya revisión es indispensable previo a la adquisición del inmueble.

2.2. Objeto contractual

Cuando el objeto de promesa de venta sea un bien inmueble, el pago de las arras por parte del optante le permite la reserva de su derecho futuro de adquirir el bien mueble, excluyendo para el efecto a terceros que se encuentren interesados de poder ejercitar

¹⁰ **Ibid.** Pág. 80.



después el derecho de reserva, y también permite al optante la verificación que el futuro vendedor pueda ostentar a cabalidad en cuanto a la posesión de la cosa.

Además, el optante puede revisar el estado material del bien mueble, corroborando que se encuentre al día con la cancelación del pago de los derechos y tributos específicos, cotejando que medie claramente una correspondencia entre la información que proporciona el Registro de la Propiedad de Inmueble y la información de fábrica o la que presenta la realidad material del bien.

El precontrato de promesa de venta es de utilidad como un medio a través del cual las partes contratantes pueden encargarse de medir, la presencia de la buena fe, el adecuado ejercicio del deber informativo y del deber de cooperación del negocio jurídico referido. Es inobjetable que la parte que en una promesa de venta no se comporta con probidad y buena fe, o que de manera dolosa no cumple con los términos pactados en el contrato, repitiendo esa línea conductual durante el proceso de ejecución del contrato de venta.

“Este precontrato de promesa de venta también llamado opción de venta o recíproca de compraventa, en la práctica del negocio jurídico, se ha transformado en una herramienta de utilidad para la armonización del negocio jurídico que rodea una eventual venta de un bien determinado o determinable”.¹¹

¹¹ Martínez Palma, Ludwing Leonel. **La relación contractual**. Pág. 67.



Esta categoría del género precontrato es la que le concede a las partes contratantes el tiempo suficiente para poder pensar y definir determinadas condiciones o aspectos que todavía no se han determinado.

Como prueba de ello, se destaca la solicitud de financiamiento que lleva a cabo el comprador, debido a que una vez suscrita la promesa de venta, el optante se encarga de plantear su solicitud de préstamo o la de ampliación de la línea de crédito ya existente, ante la entidad bancaria o de su elección, con la finalidad de verificada la expiración del plazo de la promesa, gozando el sujeto de las condiciones necesarias para la concertación de la venta, si aún busca su realización.

Las entidades bancarias y financieras en la práctica exigen la presentación de la promesa de venta debidamente suscrita por el optante y el promitente, como requisito indispensable para la aprobación del crédito correspondiente.

Tanto en las promesas de venta de muebles como en las de inmuebles, el promitente o futuro vendedor tiene que encargarse de renunciar a su derecho de ofrecimiento y de venta del bien a futuros postores.

En la práctica comercial con la suscripción de la opción de venta, concediendo el promitente un tiempo para que se estudio la oferta y adopte una decisión en relación a ello.



Como compensación o contraprestación al tiempo que haya sido concedido por el futuro vendedor, el optante tiene que entregar al oferente una cantidad de dinero que sea simbólica. Esa suma viene llamada como señal o arras.

El término simbólico no quiere decir que la cantidad entregada sea mínima o económicamente sin importancia alguna, debido a que realmente, sugiere que esa cantidad sea entregada como símbolo de *animus contrahendi*, o sea, como símbolo de la voluntad de sellar el acuerdo precontractual.

El carácter simbólico también sugiere que la suma entregada como señal o arras corresponda a un porcentaje a una suma mínima o simbólica en relación con el precio total pactado.

Asumir arras sumamente elevadas se convierte en un pago desproporcionado y puede ser de utilidad e indicio para la interpretación de lo que se pactó, propiamente fue la venta definitiva de la cosa, y no un sencillo precontrato de opción de venta.

“Las arras permanecen en custodia del promitente durante el plazo de la promesa u opción de venta, en espera de lo que acontezca en el plazo precontractual pactado. Una vez transcurrido del plazo pactado, sin que la promesa haya sido perfeccionada con la suscripción del contrato de venta definitivo, por causas no imputables a la promitente, la suma entregada a título de arras pasa ipso facto a formar parte del patrimonio del



propietario de la cosa, a excepción que en el precontrato se haya estipulado pacto en contrario”.¹²

2.3. Negocio jurídico contractual

Las cantidades que con el nombre de señal o arras se acostumbran entregar en las ventas, se comprende siempre que lo han sido por cuenta del precio y como ratificación del contrato, sin que pueda ninguna de las partes retractarse perdiendo las arras, a excepción que así se encuentre expresamente estipulado. La *ratio* de esta norma transcrita tiene que ser analizada sobre el fundamento de varias hipótesis que pueden presentarse.

En la primera, se lleva el término al negocio jurídico definitivo, en donde la ley reputa las arras como un monto que ratifica el surgimiento del contrato definitivo, pero también, ese pago se tiene que concebir como el primer abono al precio total de la venta pactada. Por ende, las arras se encargan de confirmar la venta y de ello que tome sentido el concepto de arras confirmatorias.

En la segunda, se hace referencia a la no celebración del contrato definitivo, en donde la legislación reputa las arras como una indemnización para al dueño, por el tiempo durante el cual el mismo excluyó su propiedad del mercado inmobiliario, exclusión que pudo

¹² Gallego de Ávila, Dina Maricela. **Contratos civiles**. Pág. 56.



haberle privado de la posibilidad de escuchar otras ofertas existentes, e inclusive, la posibilidad de haber llevado a cabo la eventual venta de la cosa a terceros.

Además, se puede indicar que existe un desequilibrio precontractual en cuanto a las arras, ya que si la parte optante no cumple con los términos de la promesa de venta, de acuerdo a la ley, esa parte pediría la cantidad que entregó a la promitente a título de arras, pero, si quien incumple en los términos de la promesa es la promitente, el optante puede aspirar solamente a solicitar la devolución de las arras. Justamente la parte optante en caso de incurrir en incumplimiento precontractual, padece una pérdida patrimonial irremediable, sin la posibilidad alguna de solicitar la repetición de lo que haya sido cancelado.

“Es bien diferente el incumplimiento de la parte promitente, debido a que la responsabilidad civil precontractual que se encarga de asumir consiste en la devolución de una cantidad que no le pertenecía, debido a que se encontraba fuera de la esfera patrimonial del optante”.¹³

De otra manera, si las partes en el contenido de la promesa, guardan silencio sobre la devolución de las arras, la aplicación supletoria de la norma jurídica del Código Civil, entonces existirá una relación irresponsable con el promitente, quien en caso de incurrir en incumplimiento asume una responsabilidad civil bien leve en comparación con la que asume, en caso de incumplimiento de la contraparte.

¹³ **Ibid.** Pág. 58.



Además, el desequilibrio contractual que se genera ha sido afrontado doctrinariamente y por las legislaciones extranjeras, y se han adquirido distintas soluciones que buscan el equilibrio de la balanza precontractual.

Las arras confirmatorias son asunto de prueba, donde existe una imputación llevada a cabo al precio, y donde es procedente la devolución del objeto, y, si incumple, se presenta una especial afección de las arras a la indemnización de los daños y perjuicios existentes.

La doctrina española, asume una posición bien similar a la imperante en el ordenamiento jurídico, con la diferencia de que la pérdida de las arras, en caso de incumplimiento del optante no opera de manera automática. Pero, ello otorga una respuesta a los efectos que se producen por el incumplimiento del promitente, por lo cual, a la vista de las normas ibéricas, si el futuro de los vendedores incumple, se deberá en ese caso devolver las arras que hayan sido recibidas. La doctrina y la legislación se inclinan a su vez por una posición leal debidamente equilibrada y equitativa.

Si al momento en el cual se lleve a cabo el perfeccionamiento del contrato, una parte entrega a la otra a título de arras confirmatorias, una cantidad de dinero o una cantidad de otras cosas fungibles, tales como arras confirmatorias, en caso de cumplimiento, tienen que ser cambiadas o imputadas da la prestación debida. Si en cambio, la parte que entregó a las arras no cumple, la contraparte, mediante una declaración unilateral puede encargarse de rescindir el contrato conservando las arras, si resulta que la parte



que incumplió es la que recibió las arras, la contraparte puede encargarse de rescindir el contrato y exigir para el efecto el doble de lo entregado como arras.

Si la parte que ha entregado las arras es la que no ha cumplido, la otra puede efectivamente rescindir el contrato, conservando las arras, si quien incumplió fue la parte que recibió las arras, la otra parte puede rescindir el contrato y exigir el pago del doble de las arras. Pero, si las partes que no han incumplido prefieren exigir la ejecución forzosa o la resolución contractual, se presenta el resarcimiento de los daños y perjuicios por las normas generales.

“No cabe duda alguna que la doctrina y la legislación logran asegurar en sede precontractual un auténtico equilibrio en el tratamiento de las arras de frete a eventuales incumplimientos. La corriente doctrinaria busca una solución que sea oportuna y justa a la problemática de los efectos jurídicos y económicos que se producen por el incumplimiento del promitente”.¹⁴

Lo anotado, fue en referencia al derecho comparado, lo cual hace apremiante una reforma parcial que desarrollan las arras confirmatorias, procurando para ello, un equilibrio de los intereses de las partes, en especial, en caso de que se haga una verificación de un eventual incumplimiento precontractual del promitente. Lo indicado, asegura un mayor compromiso precontractual de la parte promitente o futura vendedora, para que se pueda mantener su oferta, debido a que es probable que una vez suscrita

¹⁴ **Ibid.** Pág. 78.

ésta, el propietario pueda encargarse de recibir ofertas por parte de terceros, sintiéndose con la posibilidad de poder rechazar la oferta que se encuentre en curso, a pesar de que el optante aun no haya manifestado si efectivamente se acepta o finaliza.

2.4. Modalidades

El contrato de promesa de venta es preventivo, con motivo de que el mismo le permite a las partes conocerse, analizar de manera detallada el bien que se busca adquirir, valorando para el efecto sus conductas durante el precontrato, ponderando para el efecto los posibles escenarios a los cuales se enfrentaría con la suscripción del contrato definitivo e inclusive atenuar el daño patrimonial que derivaría en su incumplimiento.

Tanto los daños como los perjuicios que pueden llegar a generarse, en el seno del precontrato de promesa de venta, por culpa *in contrahendo*, por lo general se encuentran relacionados con el incumplimiento sobre la tenencia y la disposición de las arras, mientras que en el contrato de compraventa perfecta, los daños y perjuicios, por lo general, se tienen que proyectar de mejor manera y traducirse en el cambio debido al lucro cesante.





CAPÍTULO III

3. Las arras

Son aquellas que se presentan generalmente en el momento en que dos personas pactan la supervisión de un contrato de compraventa que buscan llegar a celebrar que es con frecuencia de un bien inmueble, el precio del mismo, donde plasman justamente el precio y la cantidad que se tiene que entregar a la cuenta.

Las personas que habían recibido con esta consideración adquirirían fuerza e influencia sobre lo otorgado, por contar con un objeto personal, pero se busca resolver previamente a la realización de cualquier estudio lo relacionado con las mismas perspectivas que tienen influencia en su configuración de actualidad.

La rapidez con la cual se entregan las arras y se firma en la mayoría de ocasiones las arras, el objeto de la compraventa tiene un valor importante, debido a que se trata de un valor de importancia, debido a que se está haciendo referencia a contratos de compraventas de inmuebles. La intención de las partes al entregar las arras se tiene que concebir con una especie de sanción por incumplimiento del mismo contrato, más que como una posibilidad de rescindirlo.

De ello, que una vez suscrito el documento si el mismo se llega a consumir, no existirá mayor problema y la cantidad que sea entregada es en concepto de la compraventa. El



conflicto surge cuando el contrato de compraventa no llega a un buen fin, y entonces las partes buscan llevar a cabo interpretaciones contradictorias en relación a los efectos de las arras en base a sus mismos intereses.

3.1. Definición

Existe dificultad de su definición, debido a que lo que se tiene que buscar es encuadrarle dentro de una misma categoría, así como en cuanto a las distintas funciones que de manera tradicional se le han ido atribuyendo. Realmente, la legislación se contrapone a la confusa jurisprudencia que existe en cuanto a la materia y la que de manera ineludiblemente se tiene que analizar.

“Las arras son aquellas cuya entrega es la que permite la rescisión del contrato, allanándose el comprador a perderlas o el vendedor su devolución. Su encuadramiento dentro del contrato de compraventa no impide se puedan dar en otros contratos, lo cierto es que donde realmente se muestran es en la misma compraventa”.¹⁵

Las mismas, pueden ser consistentes en dinero u otra cosa. Realmente, son la entrega de dinero que se presenta, siendo bastante extraña la entrega de cualquier otra cosa, y se requiere además de una cuantificación económica, a excepción de que lo entregado sea por unidades o medidas. La descripción de las mismas, se lleva a cabo por el precepto, y se trata de una posibilidad que permite la admisión de pacto en contrario por

¹⁵ Salgado López, Rosa Marina. **Fundamentos del derecho contractual.** Pág. 20.



las partes, aunque ni siquiera ello viene previsto de manera literal en el precepto, sino que se tiene que deducir el término podrá en cuando se puede rescindir el contrato, es decir, que no se rescinde necesariamente.

3.2. Funciones

Las arras se pueden clasificar de acuerdo a sus diversas funciones, siendo las mismas las que a continuación se indican:

- a) **Confirmatorias:** la entrega de una señal como medio probatorio de la perfección que se lleva a cabo se refiere a un pago parcial; y por ende, comienza de la ejecución.
- b) **Penitenciales:** se permite a cualquiera de las partes, después de llevada a cabo la entrega; y por ende, se perfecciona con el contrato, se desiste de la ejecución, debiendo por ello devolver las arras duplicadas de quien las recibió, si el mismo se arrepiente, o se pierden por parte de quien las entregó si desiste esta parte.
- c) **Penales:** son aquellas que funcionan de igual forma que las penitenciales, se pierden o devuelven ya duplicadas. La obligación de las mismas puede ser exigida de manera coactiva con lo que se asemejan a la cláusula penal con la posible aplicación de la legislación civil y la posibilidad del juez de modificar



equitativamente la pena, cuando la obligación se haya cumplido previamente por la parte.

“Las arras confirmatorias son aquellas que no están previstas en la legislación y aún así tienen reconocimiento, siendo las mismas las encargadas de cumplir una función probatoria de la relación contractual, de entrega y cuenta del precio total que sea pactado. Las mismas, no permiten el desistimiento del contrato, debido a que la norma general en todo contrato es justamente esa, y no cabe en ningún momento el arrepentimiento”.¹⁶

Por ende, las llamadas arras confirmatorias en caso de cumplimiento de la obligación, pasan a ser parte del precio total existente, y en caso de la existencia de incumplimiento se presenta la indemnización de daños y perjuicios si procede. La cuantía entregada en concepto de arras no prejuzga la indemnización y tampoco cabe la retención de la misma en concepto de la referida indemnización.

3.3. Incumplimiento obligacional

En caso de cumplimiento de la obligación se imputa al precio, mientras que si se trata de incumplimiento no se puede imputar a la indemnización de lo otorgado en concepto de arras, y es que los daños y perjuicios que sean ocasionados a una parte se tienen que cuantificar y justificar, pudiendo inclusive señalarse aunque no se hayan producido los

¹⁶ **ibid.** Pág. 30.



daños efectivos, motivo por el cual será suficiente con la devolución de la cantidad que sea entregada y que se iba a computar al total del precio.

De igual manera, si quien entregó las arras es la parte que incumple, todavía así tendrá derecho a que se le devuelva la cantidad entregada, sin perjuicio de que proceda el pago de cantidad en concepto de indemnización por daños y perjuicios producidos por el incumplimiento al mismo imputable.

Ello, es lo que hace que las partes tomando en consideración cada una a su interés particular, interpreten las arras de acuerdo a su conveniencia por la posición que ocupan, así mientras que en las arras confirmatorias para que sea procedente el reintegro de cantidad a favor de alguna, se tendrá que justificar por la contraparte la cuantificación del daño que haya sido ocasionado en las llamadas penitenciales.

Esas arras son las que permiten la resolución del contrato, conformándose a perderlas quien las otorgó, si es él quien busca la resolución del contrato o la devolución duplicada de la resolución del contrato en principio. Ello, es de esa manera porque en realidad las únicas descritas y previstas como arras se encuentran en la legislación civil.

Pero, a pesar de su previsión legal, su perfil, de la misma forma que las denominadas confirmatorias y las penitenciales, ha venido siendo configurado por criterios jurisprudenciales, a pesar de que no siempre son unánimes, probablemente justificados por las circunstancias de cada caso, lo cual propicia la falta de seguridad jurídica sobre



las consecuencias reales que un determinado pacto de arras puede llegar a ocasionar en la vida del contrato al cual van unidas.

Al parecer las arras penitenciales son las únicas que permiten a cualquiera de las dos partes contratantes alejarse del contrato, en el sentido de no tener que cumplir con las obligaciones que derivan del contrato suscrito, sin mayores consecuencias que su pérdida o devolución.

Lo que se ha buscado, es dar forma legal a la excepcional posibilidad de desistimiento unilateral, buscando para el efecto figuras con las cuales se pueda guardar determinada similitud, como la prenda irregular, con la cual se explica claramente la devolución del acreedor.

“En relación al parecido que se tiene con el depósito, al no transmitir la propiedad de lo entregado en concepto de arras, es bien difícil señalar que ya que si se opta por darle cumplimiento al contrato, el mismo tiene que pasar a ser parte del precio, y si es el acreedor quien opta por la efectividad de las arras, deberá devolverlas de manera duplicada, lo cual se aleja por completo de esa figura contractual”.¹⁷

Las obligaciones más próximas son las facultativas, debido a que el obligado a cumplir con la obligación se tiene que liberar llevando a cabo una prestación distinta de la que le sería correspondiente de acuerdo al contrato suscrito. Si ello es de esa manera, la parte

¹⁷ Martínez. **Op. Cit.** Pág. 91.



que opta por la efectividad de las arras, se encuentra cumpliendo con la obligación de manera distinta a las prestaciones que derivan del cumplimiento del contrato, pero en último término efectivamente se está cumpliendo.

3.4. La voluntad del desistimiento

Por lo anotado, es necesario analizar que tiene que existir una verdadera voluntad de desistimiento y que ello deriva la delimitación entre esa voluntad de desistimiento y el incumplimiento, así como de la estrecha relación y el plazo para el ejercicio del desistimiento.

En cuanto a la voluntad del desistimiento parece que las arras la llevan consigo en relación a la función penitencial. Cualquiera de las partes tiene la potestad de poder desvincularse del contrato, siendo más fácil la posibilidad derivada del carácter que se ha otorgado en las arras, que opera como un auténtico incumplimiento del contrato, a pesar de que en el fondo no es sino un incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato que haya sido suscrito.

Por ende, el desistimiento del contrato lleva al incumplimiento del mismo, y se tiene que producir una inactividad por una de las partes, de forma que está incumpliendo con relación a lo que la misma le importa. En dicho caso, la postura mayormente lógica señala que se producen las consecuencias de las arras penitenciales.



“La distinción entre la posibilidad de desistimiento y el sencillo incumplimiento es de importancia también para la delimitación de la frontera entre las arras confirmatorias y las penales, ya que en estas últimas se constituye en su cuantía el importe previamente indicado de la indemnización de daños y perjuicios. El incumplimiento de una de las partes desautoriza a la misma para poder exigir los efectos de las arras penitenciales por un supuesto desistimiento de la otra parte. En unión con el incumplimiento contractual está el asunto relacionado con el plazo del ejercicio de la facultad de poder desistir y si el mismo se encuentra previamente determinado, estaría resuelto el problema antes indicado de la delimitación entre el desistimiento y el incumplimiento”.¹⁸

Cuando las partes lo hayan pactado, será necesario proporcionar la debida seguridad a las partes, y que no se lleguen a producir situaciones de clara desventaja para una de ellas cuando se busca que se cumpla con el contrato. La parte que no cumple puede convertir su actitud en derecho a desistir, en cualquier momento de la vida del contrato.

Al hacer referencia a situaciones de desventaja para una de las partes al pretender que se cumpla el contrato y la oportunidad temporal del ejercicio de la resolución que permite la existencia de las arras penitenciales, entonces se tiene que pensar en la situación que se presenta cuando una de las partes reclama el cumplimiento del contrato vía judicial, y por medio de la reconvencción la otra parte busca la resolución del contrato, haciendo para el efecto valer el pacto de arras y los efectos jurídicos.

¹⁸ **Ibid.** Pág. 93.



Debido a la ausencia de plazo para el ejercicio de ese desistimiento que permite la existencia de arras penitenciales, parece ser que el pacto sobre las mismas tiene que ser impuesto.

3.5. Libertad contractual

La libertad contractual ha sido tomada en consideración por ambas partes para poder dejar sin efecto el acuerdo de la venta por cualquiera de ellas. Lo indicado, justamente por la ausencia de regulación legal, así como por la prolongación del tiempo necesario sin ejercitarse de dicha potestad, ha supuesto una apariencia y creencia en la otra parte de que ese desistimiento ya no se va a producir y en último término, la concurrencia de otras circunstancias especiales en el caso concreto, hacen que sea necesario el análisis del supuesto de hecho.

En el caso de que la parte vendedora tome la decisión de resolver la compraventa, se tendrá que encargar de pagar el doble de la cantidad que haya sido entregada como señal, y en el caso de que sea la compradora la que la rescinda, perderá la señal entregada.

El reconocimiento por parte del tribunal de que el pacto es válido, permite que exista bilateralidad, manteniendo paritarias las posiciones de los contratantes y no representa en ningún momento la situación de desequilibrio contractual derivada del favorecimiento



de una de las partes en perjuicio de la otra. Se encuentra libremente convenido entre los interesados y no impuesto o condicionado.

Además, los compradores buscan apoyar su pretensión en una posesión del territorio, pero la descripción de los hechos se desprende que dicha supuesta posesión no tuvo lugar sino después de la notificación por parte de los vendedores, siendo su intención la de rescindir el contrato, habiéndose producido dicha comunicación después.

Lo que verdaderamente plantea auténticos problemas consiste en la concurrencia de una serie de diversas circunstancias que hagan no deseable esa pretensión, así como la compra de un inmueble con pagos fraccionados y aplazados en un período determinado. No parece admisible que se pueda ante un ofrecimiento de pago completo, reconvenir la resolución del contrato para que se faculte la posesión del referido inmueble.

Por su parte, los criterios jurisprudenciales para la delimitación de las arras penitenciales y las confirmatorias no son unívocos, a pesar de ser mayoritarias aquellas que toman en cuenta que a excepción que resulte de una forma expresa y clara, la intención de las partes de dar el carácter penitencial a las arras, las mismas tienen que ser consideradas como confirmatorias.

Para que tenga aplicación y resulte vinculante a las partes, se tiene que imponer con rigor que la voluntad de las mismas resulte clara, precisa y se encuentre completamente



expresada en el contrato, es decir, tiene que hacerse constar la función penitencial de los anticipos entregados.

En la mayor parte de las decisiones judiciales se considera el carácter penitencial, como excepcional, lo cual supone una interpretación restrictiva de dicha función, probablemente por su consideración como resultado gravoso, que la sencilla devolución de lo entregado a cuenta.

Pero, los pronunciamientos en los que es predominante la función penitencial resultan sin importancia, siendo por ello, que se considera de importancia el precio que haya sido pactado. Quien entregó las arras puede también optar por exigir el cumplimiento del contrato en sus mismos términos y en forma específica, debido a su resolución por incumplimiento.

A pesar de que se guarde el esquema tradicional de arras confirmatorias, encaminadas a evidenciar la conclusión del contrato, las arras de desistimiento que introducen un elemento destructor, con la posibilidad de resolver el mismo, y las arras penales, son un castigo.

De esa manera, se está en presencia de arras penitenciales con la sencilla entrega de arras o señal, y cuando así y con dicho efecto se haya pactado por las partes. Por ello, se estima que la procedencia entre arras confirmatorias y de desistimiento, no son



justamente en dicho orden, tal y como lo comprende la jurisprudencia, sino que primero se tienen que aplicar las de desistimiento y después confirmarse.

CAPÍTULO IV

4. La ampliación de la promesa de venta a diez años para facilitar la compra de bienes inmuebles en Guatemala

“La vivienda consiste en una edificación cuyo objetivo primordial radica en ofrecer refugio y habitación a las personas, resguardándolas de las inclemencias climáticas y de otras amenazas. Otras denominaciones son: apartamento, aposento, casa, domicilio, estancia, hogar, morada y piso”.¹⁹

El ser humano siempre ha contado con la necesidad de refugiarse para de esa manera contrarrestar las condiciones contrarias de vivir a la intemperie. Durante la prehistoria, para resguardarse del clima adverso o de los animales, solamente acostumbraba a refugiarse en cuevas naturales con su familia pudiendo ser la misma nuclear o bien extendida. De forma tradicional, en el mundo rural eran los propios a partir de los modelos habituales de su entorno, y de los materiales que estén disponibles en la zona, por el contrario, en las ciudades era más habitual que las viviendas fueran construidos por artesanos o arquitectos debidamente especializados.

En los países desarrollados, en cambio cabe indicar que su construcción es llevada a cabo por parte de empresas y profesionales específicos, bajo la dirección técnica del arquitecto y de otros técnicos.

¹⁹ Pozo Rodríguez, María Gabriela. **Progresividad de la vivienda**. Pág. 31.



Casa, apartamento, residencia, departamento, piso, hogar, domicilio y estancia son algunos de los términos empleados como sinónimo de vivienda. El empleo de cada concepto está bajo la dependencia de determinadas características, generalmente las cuales están vinculadas al tipo de construcción a la cual se esté haciendo referencia.

De esa manera, las viviendas colectivas reciben nombres como apartamento o departamento, mientras que las viviendas individuales se conocen como casa. Por su parte, las viviendas provisionales o precarias también pueden ser denominadas de otra manera.

“El acceso a una vivienda digna consiste en un derecho humano inalienable, debido a que un techo inadecuado atenta de manera directa contra la salud tanto física como mental. La accesibilidad física, la inclusión de servicios básicos y el respeto por las tradiciones culturales tienen que formar parte del derecho a la vivienda”.²⁰ Más allá de esos postulados, lo cierto es que la mayoría de los Estados no aseguran el derecho a la vivienda a todos sus ciudadanos. Las viviendas precarias son bien frecuentes tanto en las grandes ciudades como en las poblaciones mayormente alejadas y un número cada vez mayor de personas se ven forzadas a vivir en la calle renunciando a cualquier comodidad, a la higiene y a la intimidad.

La vivienda digna es aquella vivienda donde los ciudadanos o familias que pueden vivir con seguridad, paz y dignidad. Una vivencia digna y adecuada tiene que ubicarse en

²⁰ **Ibid.** Pág. 40.



espacios salubres y debidamente equipados, en espacios urbanos y localidades rurales dotados de servicios, accesibles y con lugares intermedios de relación que permita la comunicación vecina y social donde sea posible el desarrollo familiar y personal que las sociedades demanden.

Es de importancia indicar que para que una vivienda sea fija y habitable deberá ser una vivienda fija y habitable, vivienda de calidad, vivienda asequible y accesible y con seguridad jurídica de tenencia. Durante los últimos años, la crisis a nivel mundial, en conjunto con las decisiones tomadas en consideración, han llevado a un elevado número de personas a la ruina económica. Se ha vuelto bien común hacer mención de individuos que no cuentan con casa de habitación.

La vivienda ideal es distinta para cada persona, a pesar de que por convención deberían contar con las comodidades y con las instalaciones necesarias para el aseo personal, para el reposo y para la alimentación. En algunas de las grandes ciudades, el precio que se tiene que pagar es tan elevado por metro cuadrado que únicamente unos pocos pueden aspirar a poder comprar o alquilar una casa con suficiente espacio.

4.1. Usos de la vivienda

Las viviendas que se encuentran desocupadas, vacías o deshabitadas y que están en condiciones de habitabilidad, no tienen que confundirse con las viviendas que se ocupan por cortos períodos de tiempo y que constituyen desde el punto de vista del acceso a la



vivienda, un problema social que cuestiona las políticas de vivienda de los diversos países.

Se toma en consideración que la pérdida de recursos y una inadecuada gestión inmobiliaria señala la coexistencia de un número importante de viviendas vacías junto con la demanda insatisfecha de vivienda.

A pesar de que desde el punto de vista del propietario no se toma en cuenta como un problema, si puede asumirse de manera fácil los costos derivados del mantenimiento de la vivienda sin ocupar, desde el punto de vista de la sociedad, una vivienda que se encuentra vacía consiste en una patología urbana.

Por lo general, se acostumbra admitir que cada vivienda se encuentra ocupada por una familia, pero la misma idea tiene que ser matizada, debido a la existencia de diversos tipos de familia y de viviendas que son ocupadas por varias familias.

En el mundo desarrollado se hace mención de la vivienda colectiva, frente a la vivienda unifamiliar, para hacer referencia a los edificios que tienen a su cargo el albergue de varias viviendas, cada una de las cuales es habitada por una única familia.

“En la actualidad y debido a la situación económica, se presentan las llamadas viviendas compartidas como formas comunitarias de habitación integradas por diversas personas sin ninguna clase de relación familiar. Otro aspecto de importancia es aquél que



condiciona las diversas formas de la vivienda en sus diferentes culturas, siendo **ello el** conjunto de funciones que se desarrollan en su interior”.²¹

4.2. Clases de vivienda

Son las siguientes:

- a) **Vivienda con protección pública:** es aquella que alberga cualquiera de los regímenes de protección debidamente establecidos por las administraciones públicas del país.

- b) **Vivienda colectiva:** es el edificio de uso residencial que dispone del libre acceso de todos los servicios comunes para más de dos viviendas.

- c) **Vivienda unifamiliar:** es el edificio de uso mayoritariamente residencial que no dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas. Consiste en una edificación para ser ocupada en su totalidad por una misma familia, y pueden ser aisladas. Urbanísticamente genera ámbitos de baja densidad.

- d) **Vivienda bifamiliar:** se refiere a una edificación de dos unidades residenciales generalmente en dos plantas, que cuenta con una vivienda completa por planta de dos familias.

²¹ Harbe Kinzie, Julián Enrique. **Problemas de vivienda.** Pág. 79.

Puede tener dos accesos independientes o conectados entre sí por una escalera inferior. Suelen tener la apariencia de una vivienda unifamiliar, pero con más de un acceso. Urbanísticamente genera áreas de baja a media densidad, con bajo impacto ambiental y de infraestructuras de servicios, además de tráfico vehicular moderado.

- e) Vivienda multifamiliar: se refiere a una edificación en la que se agrupan dos o más viviendas independientes donde la convivencia no es una condición obligatoria, y donde el terreno es una propiedad común. Suelen contar con un régimen de propiedad horizontal o condominio, además de servicios y bienes compartidos.
- f) Agrupación de viviendas: consiste en un conjunto de viviendas repetitivas debidamente organizadas en una unidad arquitectónica homogénea integrada por tres o más unidades habitacionales.

4.3. Bienes inmuebles

“Los bienes inmuebles son todos aquellos tomados en consideración como bienes raíces, por tener un común denominador que es encontrarse íntimamente ligados al suelo, unidos de manera inseparable, física o jurídicamente al terreno, tales como las parcelas, urbanizadas o no, casas, naves industriales, o sea, las denominadas fincas”.²²

²² Bonnecase, Julián. **Tratado elemental de derecho civil**. Pág. 66.



Son bienes que es imposible de trasladar o separar del suelo sin ocasionarles daños, debido a que integran el terreno o se encuentran anclados en el mismo. Para efectos jurídicos registrales, en algunas legislaciones las aeronaves tienen una consideración parecida a la de los bienes inmuebles.

La distinción entre bienes muebles y bienes inmuebles en derecho civil lleva consigo diferentes consecuencias jurídicas, entre las que es de importancia hacer mención de las siguientes:

- a) Los bienes inmuebles pueden ser inscritos en un Registro de la Propiedad de Inmueble, lo cual permite ofrece una mayor protección a los titulares de derechos sobre los mismos.
- b) Los bienes inmuebles consisten en el principal objeto de la garantía hipotecaria.
- c) Los plazos referentes a la usucapión o prescripción adquisitiva para los bienes inmuebles son mucho mayores que aquellos que son exigidos para las cosas que sean muebles.

Pero, la protección jurídica privilegiada de la que históricamente han disfrutado los bienes inmuebles ha ido extendiéndose hacia algunos bienes muebles de especial valor. Consecuencia de ello, es la protección registral que ha sido otorgada para el resguardo de las partes.



Los bienes inmuebles están regulados en el Artículo 445 del Código Civil Decreto Ley

106: "Bienes inmuebles. Son bienes inmuebles:

1. El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas, y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra;
2. Los árboles y plantas mientras estén unidos a la tierra, y los frutos no cosechados.
3. Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente.
4. Las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad, incorporadas al inmueble.
5. Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas, y las estaciones radiotelegráficas fijas.
6. Los muelles, y los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa; y
7. Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo permanente a la finca".

4.4. Contrato de promesa de venta

Sus características son las siguientes:

- a) Principal: debido a que subsiste por sí solo, a pesar de que su fin sea la celebración de un contrato futuro y definitivo.



El Artículo 1589 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Son principales, cuando subsisten por sí solos, y accesorios, cuando tienen por objeto el cumplimiento de otra obligación”.

El Artículo 1677 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “La opción puede ser contrato independiente o celebrarse como pacto accesorio de otro, y en ambos casos, debe contener las condiciones en que ha de realizarse el convenio”.

- b) Bilateral: debido a que ambas partes quedan obligadas al cumplimiento del contrato, se obligan de manera recíproca y cada una es responsable hacia la otra en caso de incumplimiento.

El Artículo 1587 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Los contratos son unilaterales, si la obligación recae solamente sobre una de las partes contratantes; son bilaterales, si ambas partes se obligan recíprocamente”.

- c) Consensual: debido a que basta con el consentimiento de las partes para que el contrato se pueda perfeccionar y surta efectos jurídicos, a pesar de que el contrato definitivo sea real.

El Artículo 1588 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Son consensuales, cuando basta el consentimiento de las partes para que sean perfectos; y reales, cuando se requiere para su perfección la entrega de la cosa”.



- d) **Formal:** porque tiene que revestir la forma en la que la legislación exige para el contrato principal y tiene que otorgarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad de Inmueble, cuando sea en relación a derechos reales o de transferencias de bienes inmuebles.

El Artículo 1674 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Se puede asumir por contrato de obligación de celebrar un contrato futuro.

La promesa de contrato debe otorgarse en la forma exigida por la ley para el contrato que se promete celebrar”.

También, el Código Civil Decreto Ley 106 regula en el Artículo 1680: “Cuando la promesa se refiera a enajenación de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, el contrato debe inscribirse en el Registro de la Propiedad”.

- e) **Gratuito:** debido a que en su concepción más elemental, las prestaciones que lleven a cabo las partes se tienen que cumplir al ser celebrado el contrato que haya sido prometido y será en dicha ocasión que se lleven a cabo los provechos y gravámenes de manera recíproca.

Pero, también debe indicarse que puede ser oneroso si se pactan arras o si se paga una cantidad a una de las partes para inducirlo a la celebración del contrato preparatorio.

El Artículo 1590 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; y gratuito, aquel en que el provecho es solamente de una de las partes”.

Sus elementos son los que a continuación se indican:

- a) Personal: es el contrato que se celebra entre dos partes, cada una de las cuales tiene que contar con la capacidad para poder obligarse. Se necesita que ambas partes cuenten con la debida capacidad de ejercicio y si una de las partes fuere incapaz, tiene que actuar mediante su representante legal.

- b) Objeto: el objeto mediato con el cual cuenta el contrato de promesa de venta es el contrato futuro y el objetivo inmediato del mismo es la celebración de ese contrato futuro. La licitud con la cual cuenta el objeto del contrato de promesa se tiene que determinar de acuerdo con las estipulaciones y con aquellos pactos del contrato definitivo que las partes se proponen celebrar.

“Es esencial que en el contrato de promesa se logren definir de manera completa y detallada los elementos esenciales, naturales y accidentales, así como las condiciones y estipulaciones del contrato futuro, o al menos las bases necesarias para su determinación”.²³

²³ Baqueiro Rojas, Edgar. **Introducción al derecho civil**. Pág. 56.



- c) Forma: la legislación civil requiere que conste por escrito los contratos que tienen un determinado valor y que los contratos tienen que inscribirse o anotarse en los registros no importando su valor, los mismos tienen que formalizarse en escritura pública.

El Artículo 1575 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “El contrato cuyo valor exceda de trescientos quetzales, debe constar por escrito.

Si el contrato fuere mercantil puede hacerse verbalmente si no pasa de mil quetzales”.

También, el Artículo 1576 del Código Civil Decreto Ley 106 estipula: “Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública”.

4.5. Modalidades

El contrato de promesa de venta puede ser unilateral o bilateral. Es unilateral cuando la obligación recae solamente sobre una de las partes del contrato y bilateral, si ambas partes se obligan de manera recíproca. Se denomina opción y en él, una sola parte puede exigir el cumplimiento del contrato definitivo, en tanto que la otra, no tiene derechos y únicamente la obligación de otorgar el contrato de manera definitiva, cuando el beneficiario se lo requiera, sin poder en momento alguno revocar la promesa que haya llevado a cabo.



La unilateralidad de la opción tiene referencia solamente en relación a los derechos que derivan de la promesa y, por ello, nada limita que el objeto de la promesa pueda ser verdaderamente un contrato bilateral.

“La opción para su validez requiere la aceptación de forma expresa del beneficiario y se encarga del establecimiento de una relación de carácter personal, motivo por el cual el optante o beneficiario no puede ceder en ningún momento sus derechos en ella, si no ha sido en momento alguno facultado por el promitente”.²⁴

4.6. Efectos

El efecto natural que tiene el contrato de promesa de venta radica en obligar a las partes a la celebración del contrato definitivo, de manera que al otorgarse el contrato que se haya prometido, se cumplen efectivamente las obligaciones que se encuentren previstas en el contrato de promesa y el mismo se tiene que agotar y dejar de surtir una serie de efectos.

La celebración de un contrato de promesa que se refiera a bienes inmuebles, muebles identificables o derechos reales sobre los mismos, no implica en ningún momento su transferencia, ni lesiona los derechos que pueda tener el propietario, sino solamente permite la creación de la obligación de celebrar un contrato futuro, con sus consecuencias naturales en relación a los bienes y derechos.

²⁴ Galindo Garifas, Ignacio. **Tratado de derecho civil**. Pág. 59.



Pero, la existencia del contrato puede lesionar a terceros, si aquél ha sido anotado en el Registro, el propietario o titular de esos derechos puede utilizar, gozar y disponer en cualquier momento de ellos de manera libre, durante el plazo de la promesa, con la obligación de hacer la advertencia al adquirente de la existencia de la promesa, pero si la promesa se hubiere inscrito, el propietario tampoco se encuentra impedido de usar, gozar, enajenar o gravar la cosa, pero debido a la publicidad registral existente, las obligaciones que aquél corresponden, son derivadas de la promesa, pasando al adquirente de la cosa o el derecho y es a éstos a quienes el otro contratante o el optante puede dirigir sus acciones.

En caso de la existencia de una promesa unilateral, solamente el incumplimiento del promitente produce una serie de responsabilidades, debido a que el optante no tiene obligaciones derivadas del contrato preliminar, y por ende, el no ejercicio de los derechos que le otorga la opción solamente resulta en la extinción del contrato, y en consecuencia en la liberación del promitente.

4.7. Plazo, clases y partes

El plazo es un elemento fundamental del contrato de promesa, debido a que es inaceptable jurídicamente la creación o existencia de obligaciones indefinidas. Si se trata en lo relacionado con bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos no puede exceder de dos años, y si el objeto material del contrato definitivo lo son otros bienes o prestaciones el plazo no puede exceder de un año.

En relación a las clases puede ser: unilateral y se denomina opción, consistentes en la estipulación que una persona lleva a cabo en beneficio de otra, otorgándole la opción de adquirir una cosa o un derecho en las condiciones que hayan sido pactadas y por el tiempo convenido. En dicho tipo de promesa únicamente una de las partes resulta obligatoria.

Es bilateral, cuando es equivalente al contrato definitivo y obliga a ambas partes y les da derechos para exigir la celebración del contrato prometido de entero acuerdo con lo estipulado. Es condicionado, cuando no existe promesa ya que una de las partes o ambas quedan obligadas de manera definitiva a la celebración del contrato, no existiendo condición como acontecimiento futuro e incierto, así como existiendo un plazo, pero no para que se difieran los efectos, sino para que se pueda otorgar un nuevo contrato que pueda presentarse.

Es gratuito, debido a que en su concepción más elemental, las prestaciones que las partes señalan se cumplirán al celebrarse el contrato prometido y serán en esa ocasión en que se lleven a cabo los provechos y gravámenes recíprocos que pueden llegar a establecerse. También, es de importancia que es oneroso, debido a que si se pactan arras o si se cancela una cantidad a una de las partes para inducirlo a la celebración del contrato preparatorio.

En relación a las partes, cabe indicar que con el contrato de promesa de venta crea un estado de derecho preliminar para la celebración de otro contrato, o sea, consiste en un

pre-contrato, por el cual las partes se comprometen a celebrar en el futuro otro contrato que en la actualidad no pueden o no quieren celebrar. En la promesa del contrato en mención, existe previamente un consentimiento de las partes, del cual surge una relación contractual, y a cuyo cumplimiento quedan obligadas. Si al vencerse el plazo legal, ninguna de las partes ha ejercitado acción para exigir el cumplimiento del contrato, las partes quedan libres de cualquier obligación que pueda surgir.

4.8. Propuesta de reforma

PROPUESTA DE REFORMA

DECRETO NÚMERO _____

El Congreso de la República de Guatemala

CONSIDERANDO:

Que por el contrato de promesa de venta crea un estado de derecho que es preliminar para la efectiva celebración de otro contrato, o sea, es un precontrato, mediante el cual una de las partes se compromete a una celebración en el futuro que actualmente las partes no pueden o no quieren celebrar y en la cual pactan todas las condiciones a las cuales están dispuestos a cumplir posteriormente.



CONSIDERANDO:

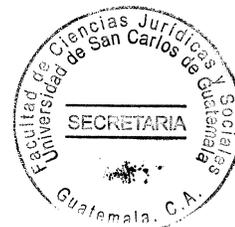
Que el contrato de promesa de venta es un contrato preliminar o preparatorio, cuya función y finalidad radica en la celebración en el futuro de otro contrato distinto entre las mismas partes o sus cesionarios, lo cual quiere decir, que del mismo surge una promesa auténtica, verdadera y real de una relación contractual a futuro, generadora de derechos y obligaciones para las partes contratantes.

CONSIDERANDO:

Que es fundamental la ampliación del contrato de promesa de venta a diez años en la legislación civil guatemalteca, para facilitar la compra de bienes inmuebles y asegurar la celebración de un nuevo contrato en el futuro, en donde las partes estipulen las condiciones legales exigibles, para así garantizar la celebración del negocio jurídico que se llevará a cabo.

POR TANTO:

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 171, literal a) de la Constitución Política de la República de Guatemala.



DECRETA:

La siguiente:

REFORMA AL ARTÍCULO 1681 DEL CÓDIGO CIVIL DECRETO LEY 106 DEL JEFE DE GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA ENRIQUE PERALTA AZURDIA

Artículo 1. Se reforma el Artículo 1681 del Código Civil Decreto Ley 106 del jefe de gobierno de la República de Guatemala Enrique Peralta Azurdia.

“Artículo 1681. “El plazo en el contrato de promesa venta será de diez años cuando se trate de bienes inmuebles o de derechos reales que tengan relación con los mismos, así como también cuando sea en relación a otros bienes o prestaciones en las que las partes tengan interés”.

Artículo 2. Vigencia. El presente Decreto Ley entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

REMÍTASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU SANCIÓN, PROMULGACIÓN Y PUBLICACIÓN.

EMITIDO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, EL _____ DE _____ DE _____ MIL _____ .



Presidente

Secretario

Secretario





CONCLUSIÓN DISCURSIVA

El déficit habitacional del país es bastante elevado debido principalmente a que la oferta de los constructores se orienta esencialmente a los sectores medio altos y altos, lo cual se refleja claramente en el hecho que para la adquisición de vivienda las personas tienen que contar con un ingreso bastante alto. Pero la mayoría de la población que necesita urgentemente vivienda, únicamente tiene como salario el sueldo mínimo, lo cual definitivamente no le alcanza para lograr pagar el enganche y mucho menos las mensualidades de hasta 30 años que serían las más económicas para la obtención de la misma.

Toda persona tiene el derecho a un nivel de vida adecuado y propio, así como para su familia, incluyendo alimentación, vestido y vivienda adecuada, y una mejora continuada de las condiciones de existencia, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios. La vivienda es el lugar cerrado y cubierto que se construye para que pueda ser habitado por personas. Este tipo de edificación ofrece refugio a los seres humanos y les resguarda de las condiciones climáticas adversas, además de proporcionarles intimidad y espacio para guardar sus pertenencias y desarrollar sus actividades cotidianas.

Lo que se recomienda con el trabajo de tesis, es determinar la ampliación de la promesa de venta a diez años, para de esa manera facilitar la compra de bienes inmuebles, para lo cual se hace una propuesta de reforma del Artículo 1681 del Código Civil.





BIBLIOGRAFÍA

- ALDERFER ARAVENA, Carlos Enrique. **La vivienda**. 3ª. ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Gili, S.A., 1991.
- AUCA SHIFFIRN, Ronald Alexander. **Fundamentos habitacionales**. 4ª. ed. Barcelona, España: Ed. Dykinson, 2009.
- BAQUEIRO ROJAS, Edgar. **Introducción al derecho civil**. 2ª. ed. México, D.F.: Ed. Harla, 1994.
- BAZANTS CORONADO, Luis Javier. **Vivienda familiar**. 3ª. ed. Madrid, España: Ed. Colmenares, 2001.
- BONNECASE, Julián. **Tratado elemental de derecho civil**. 5ª. ed. México, D.F.: Ed. Harla, 1995.
- BRAVO CALÍN, José Valentín. **El contrato de promesa de venta**. 3ª. ed. Barcelona, España: Ed. Abed, 2000.
- CASTRO HERNÁNDEZ, Héctor Ramiro. **Sector vivienda**. 3ª. ed. Madrid, España: Ed. León, 2001.
- DE PINA, Rafael. **Elementos de derecho civil mexicano**. 3ª. ed. México, D.F.: Ed. Porrúa, S.A., 1993.
- GALINDO GARIFAS, Ignacio. **Tratado de derecho civil**. 5ª. ed. México, D.F.: Ed. Porrúa, S.A., 1989.
- FRITZ CUBERO, Vinicio Andrés. **Negociación de la vivienda**. 4ª. ed. México, D.F.: Ed. Legal, 2008.
- GALLEGO DE ÁVILA, Dina Maricela. **Contratos civiles**. 4ª. ed. Lima, Perú: Ed. Jurídica, S.A., 2002.



GIL INNOVA, Jaqueline Alejandra. **Contratos de promesa de venta y compraventa.** 3ª ed. México, D.F.: Ed. Arrazandi, 2002.

HARBE KINZIE, Julián Enrique. **Problemas de vivienda.** 3ª ed. Barcelona, España: Ed. Editores, S.A., 2008.

MARTÍNEZ PALMA, Ludwing Leonel. **La relación contractual.** 3ª ed. Barcelona, España: Ed. Fundación Educativa, 2001.

POZO RODRÍGUEZ, María Gabriela. **Progresividad de la vivienda.** 3ª ed. Madrid, España: Ed. Temis, 2003.

SALGADO LÓPEZ, Rosa Marina. **Fundamentos del derecho contractual.** 2ª ed. Madrid, España: Ed. Ariel, 1994.

WILSON TORRANCE, Edgar Roberto. **Libertad para construir.** 3ª ed. Madrid, España: Ed. Dykinson, 2004.

Legislación:

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

Código Civil. Decreto Ley 106 del jefe de gobierno de la República de Guatemala Enrique Peralta Azurdia, 1963.

Ley del Organismo Judicial. Decreto 2-89 del Congreso de la República de Guatemala, 1989.