

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

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is circular. It features a central shield with a figure, possibly a saint or scholar, holding a book. Above the shield is a cross. The shield is flanked by two figures, likely saints or scholars, holding books. The entire seal is surrounded by a circular border containing Latin text: "CETTERAS OIBIS CONSPICUA CAROLINA ACADEMIA COACTEMALENSIS INTER".

**NECESIDAD DE SEPARAR EL CONTRATO DE PROMESA Y OPCIÓN EN EL
CÓDIGO CIVIL, DECRETO LEY 106**

JACQUELINE IRENE ALVARADO CABRERA

GUATEMALA, MAYO 2021

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

**NECESIDAD DE SEPARAR EL CONTRATO DE PROMESA Y OPCIÓN EN EL
CÓDIGO CIVIL, DECRETO LEY 106**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

por

JACQUELINE IRENE ALVARADO CABRERA

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, mayo 2021

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

DECANO: Licda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez
VOCAL I, en sustitución del Decano

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

SECRETARIA: Licda. Evelyn Johanna Chevez Juárez

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Lic. Edgar Mauricio García Rivera

Vocal: Licda. Sandra Elizabeth Girón Mejía

Secretario: Lic. Juan Ramón Peña Rivera

Segunda Fase:

Presidente: Lic. Cesar Rolando Solares Salazar

Vocal: Licda. Miriam Lili Rivera Álvarez

Secretaria: Licda. Marta Eugenia Valenzuela Bonilla

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).



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 26 de octubre de 2020.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante JACQUELINE IRENE ALVARADO CABRERA, titulado NECESIDAD DE SEPARAR EL CONTRATO DE PROMESA Y OPCIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL, DECRETO LEY 106. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

AJLR/JP.

SECRETARIA

DECANATO





USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala

Decanato de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, veintiséis de octubre de dos mil veinte.

Se tiene a la vista la resolución de fecha dos de marzo de dos mil veinte, emitida dentro del trabajo de tesis "NECESIDAD DE SEPARAR EL CONTRATO DE PROMESA Y OPCIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL, DECRETO LEY 106.", de la estudiante Jacqueline Irene Alvarado Cabrera, carné número 200717175.

Dado que la resolución relacionada carece de la totalidad de las firmas correspondientes y por lo tanto no puede surtir efectos, emítase la resolución que procede según la reglamentación universitaria aplicable.

Artículos 82 y 83 de la Constitución Política de la República, artículos 22 y 24 literales a), d), g) y j) del Estatuto de la Universidad de San Carlos de Guatemala (nacional y autónoma), artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"



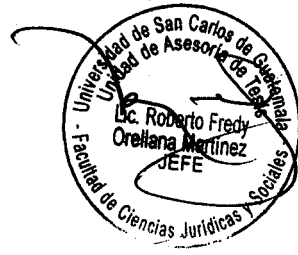
Licda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez
Vocal I en sustitución del Decano

cc. Archivo





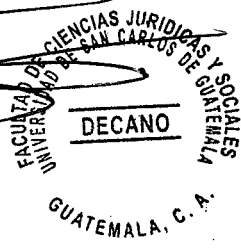
USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 02 de marzo de 2020.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante JACQUELINE IRENE ALVARADO CABRERA, titulado NECESIDAD DE SEPARAR EL CONTRATO DE PROMESA Y OPCIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL, DECRETO LEY 106. 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.



Licenciada
Nora Maritza Jasso Parada
Abogada y Notaria

Guatemala, 21 de agosto de 2019

Licenciado
Roberto Fredy Orellana Martínez
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su Despacho



Honorable Licenciado Orellana:

Por este medio me dirijo a usted para hacer de su conocimiento que, en cumplimiento del oficio de fecha 13 de marzo de 2019, emitido por la Unidad de Asesoría de Tesis, se me nombró como Revisora de Tesis de la Bachiller JACQUELINE IRENE ALVARADO CABRERA, Camé 2528 04732 0101, registro académico: 200717175, previo a conferírsele el grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales, y los títulos profesionales de Abogada y Notaria, en la elaboración del trabajo titulado:

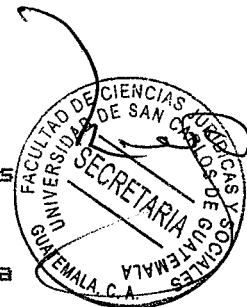
"NECESIDAD DE SEPARAR EL CONTRATO DE PROMESA Y OPCION EN EL CODIGO CIVIL, DECRETO LEY 106".

Al finalizar la elaboración de dicha tesis informo que, el trabajo en mención fue realizado cuidadosamente siguiendo los aspectos de:

- a) Contenido científico y técnico conforme a las actuales doctrinas, tomando en cuenta la legislación nacional que velan por la distinción entre el contrato de promesa y el contrato de opción;
- b) La metodología y técnicas de investigación utilizadas fueron: El método deductivo, inductivo, analítico, sintético y jurídico, los cuales fueron desarrollándose a lo largo del trabajo, llegando hasta hacer análisis de derecho comparado;
- c) La redacción está provista de lenguaje técnico jurídico y a la vez, contiene explicaciones sencillas para cualquier lector interesado en el tema;
- e) Se hace un aporte científico en el campo jurídico respecto a la doctrina, la ley y la práctica, aportando un **Proyecto de reforma a los artículos**

6. Avenida 6-91 zona 9
Edificio Consadi, 5° nivel, oficina 5
Guatemala Ciudad
Tel. 56351 968

Financiada
Licda. Maritza Torres Prado
Abogada y Notaria



1674 al 1685, para que lo puedan tomar como guía y hagan las mejoras para adecuar la legislación;

f) **EN CONCLUSIÓN:** La contribución científica del trabajo asesorado, va dirigido especialmente para proporcionar:

f.1 A los Notarios y a los ciudadanos, que tomen conciencia de la importancia diferenciar los requisitos y características de cada contrato.

f.2 Tener una clara diferenciación entre el contrato de promesa y opción, para darle certeza jurídica a los mismos;

g) La bibliografía utilizada es de autores nacionales y extranjeros, que abordan todo lo relativo a los contratos ya relacionados;

h) El trabajo hecho se realizó bajo mi inmediata revisión, durante su elaboración le hice a la autora recomendaciones y sugerencias con respecto a la profundización de los temas y bibliografía a utilizar;


i) La autora siguió al pie de la letra, las instrucciones y recomendaciones que le sugerí en cuanto a la presentación y desarrollo del mismo;

j) El trabajo de tesis consta de cuatro capítulos, desarrollados fáctica y jurídicamente.

Como consecuencia mi dictamen es de: APROBADO el trabajo de investigación realizado por la alumna ya identificada.

Expresamente declaro que no soy pariente dentro de los grados de ley, de la alumna cuyo trabajo apruebo.

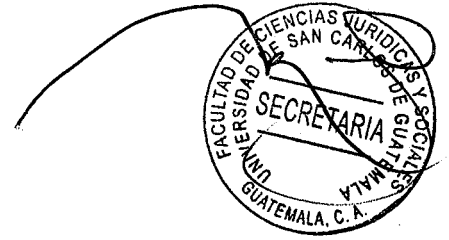
Ruego a la Honorable Unidad de Asesoría de Tesis, tomar nota de mi aprobación para lo que tenga a bien resolver.


Licda. Maritza Torres Prado
Colegiado No.9473

Maritza Torres Prado
Abogada y Notaria



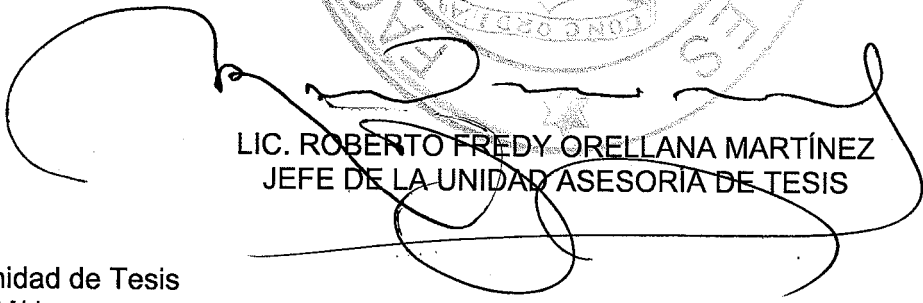
USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.
Guatemala, 13 de marzo de 2019.

Atentamente, pase a el LICENCIADO NORA MARITZA TORRES PRADO, para que proceda a revisar el trabajo de tesis de la estudiante JACQUELINE IRENE ALVARADO CABRERA, intitulado: "NECESIDAD DE SEPARAR EL CONTRATO DE PROMESA Y OPCIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL, DECRETO LEY 106".

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


LIC. ROBERTO FREDY ORELLANA MARTÍNEZ
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS



cc.Unidad de Tesis
RFOM/darao.



**Licenciada Magdalena Cruz Gómez
Abogada y Notaria**



Guatemala, 13 de enero de 2019

Licenciado

Roberto Fredy Orellana Martínez

Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Universidad de San Carlos de Guatemala



Respetable Licenciado:

Atentamente que en mi calidad de Asesora, me permito informarle que procedí a consultar y asesorar la tesis de la estudiante JACQUELINE IRENE ALVARADO CABRERA cuyo título final quedo con la denominación: "NECESIDAD DE SEPARAR EL CONTRATO DE PROMESA Y OPCIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL, DECRETO LEY 106".

Con satisfacción debo señalar que las observaciones realizadas durante el proceso de elaboración de tesis, fueron atendidas adecuadamente por la estudiante, asimismo, considero que el tema abordado es novedoso y puede ser un insumo en la formación académica de nuevas generaciones de estudiantes, pues el desarrollo de los distintos ejes temáticos sigue una secuencia que facilita apreciar el análisis jurídico de los contratos en la legislación guatemalteca.

En consecuencia el contenido del trabajo de tesis se ajusta a los requerimientos científicos y técnicos que se deben cumplir de conformidad con la normativa respectiva, pues la metodología, técnicas de investigación, bibliografía, redacción, conclusiones y recomendaciones fueron debidamente utilizadas y

planteadas por la sustentante, por lo que al haberse cumplido con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, con el agregado que no tengo vínculo familiar ni parentesco alguno con la sustentante, opino, resulta procedente aprobar el trabajo de tesis asesorado, razón por la cual emito mi dictamen en sentido favorable.



Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Magdalena Cruz Gómez', written over a faint, illegible background.

Colegiado: 8218

Licenciada
MAGDALENA CRUZ GÓMEZ
Abogada y Notaria



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



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

ASUNTO: JACQUELINE IRENE ALVARADO CABRERA, CARNÉ No. 200717175, solicita que para la elaboración de su tesis de grado, se le apruebe el tema que propone, expediente No. 20121798.

TEMA: "NECESIDAD DE SEPARAR EL CONTRATO DE PROMESA Y OPCIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL, DECRETO LEY 106".

Con base en el dictamen emitido por el (la) consejero (a) designado (a) para evaluar el plan de investigación y el tema propuestos, quien opina que se satisfacen los requisitos establecidos en el Normativo respectivo, se aprueba el tema indicado y se acepta como asesora de tesis a la Licenciada MAGDALENA CRUZ GÓMEZ, Abogado y Notario, colegiada No. 8218.

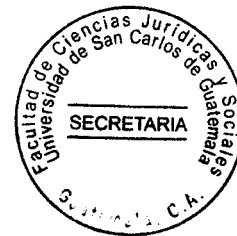


DR. BONERGE AMILCAR MEJÍA ORELLANA
Jefe de la Unidad Asesoría de Tesis

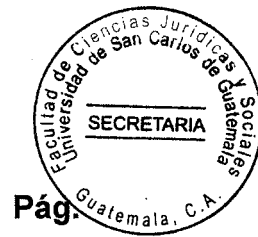
Adjunto: Nombramiento de Asesor
cc.Unidad de Tesis
BAMO/iyf.



ACTO QUE DEDICO



- A DIOS:** Por concederme sabiduría y perseverancia
- A MIS PADRES:** Dilian Ester Cabrera y Mario Rolando Alvarado Castellanos.
Siempre supieron guiarme por el camino de los valores, la moral y las buenas costumbres, y por darme la mejor educación, este triunfo es de ustedes
- A MI ESPOSO:** Mario Humberto Figueroa Mazariegos.
Por su apoyo incondicional y por ser el vértice de mi lucha y de mi vida
- A MIS HERMANOS:** En especial a Kimberly y Silvia Patricia por las aventuras vividas y los sueños compartidos, me llena de orgullo que sean mis madrinas
- A MIS ABUELITAS:** Porque con este triunfo, honraré su memoria
- A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA:** En especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales por mi formación profesional
- AL PUEBLO DE GUATEMALA:** Por darme acceso a una educación superior



ÍNDICE

Introduccióni

CAPÍTULO I

1. Derecho de obligaciones.....1

1.1. Aspectos generales.....2

1.1.1. Origen histórico2

1.1.2. Definiciones4

1.1.3. Fuentes6

1.1.4. Regulación legal.....8

1.2. El negocio jurídico8

1.2.1. Elementos legales10

1.2.2. Capacidad legal del sujeto que declare su voluntad11

1.2.3. Autonomía de la voluntad11

1.2.4. El consentimiento16

1.2.5. Elementos esenciales17

1.3. El contrato21

1.3.1. Clasificación legal.....25

1.3.2. Clasificación doctrinaria.....27

CAPÍTULO II

2. Contrato de promesa29

2.1. Antecedentes históricos30

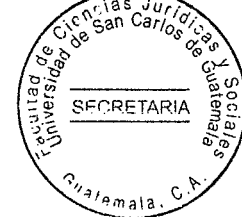
2.2. Denominaciones31



2.3.	Definición y naturaleza jurídica.....	33
2.4.	Utilidad.....	38
2.5.	Elementos	38
2.6.	Características.....	40
2.7.	Formalidades.....	41
2.8.	Regulación legal.....	42
2.9.	Requisitos de validez	44
2.10.	Derechos y obligaciones producidas del contrato.....	45
2.11.	Errores comunes en la autorización del contrato	46
2.12.	Obligaciones previas derivadas de la autorización del contrato	46
2.13.	Obligaciones posteriores derivadas de la autorización del contrato	47

CAPÍTULO III

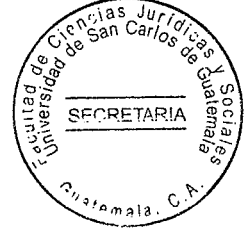
3.	Contrato de opción.....	49
3.1.	Definición y naturaleza jurídica	51
3.2.	Utilidad	54
3.3.	Elementos	55
3.4.	Características	56
3.5.	Clasificación	57
3.6.	Regulación legal	58
3.7.	Requisitos de validez.....	59
3.8.	Derechos y obligaciones producidas por el contrato.....	59
3.9.	La opción como contrato o como cláusula.....	60
3.10.	Obligaciones previas derivadas de la autorización del contrato.....	61
3.11.	Obligaciones posteriores derivadas de la autorización del contrato.....	61



CAPÍTULO IV

Pág.

4.	Necesidad de separar el contrato de promesa y opción en el Código Civil, Decreto Ley 106.....	63
4.1.	Análisis jurídico de la legislación comparada en materia de contratos preparatorios (contrato de promesa y opción)	64
4.1.1.	En la legislación argentina	65
4.1.2.	En la legislación peruana	68
4.1.3.	En la legislación mexicana.....	75
4.2.	Propuesta de reforma	77
	CONCLUSIONES	85
	RECOMENDACIONES	87
	BIBLIOGRAFÍA.....	89



INTRODUCCIÓN

El derecho debe aportar una fórmula adecuada a las necesidades de la contratación civil; de modo que, para lograr una certeza jurídica en cuanto a los derechos y las obligaciones emanadas de un contrato y que no se vea afectada la función asesora del notario, el legislador debe sufragar esta coyuntura y suministrar la figura que tiene tal necesidad, y no es otra cosa que el contrato de promesa y el contrato de opción al contemplarse su regulación de forma conjunta en el Código Civil.

Por lo que, como objetivo general en el trabajo de tesis, se propuso una reforma en la legislación civil, la reforma en la ley debiera consistir en un apartado específico para cada contrato en particular, donde se identifiquen claramente los elementos, requisitos y formalidades específicas, lo cual permitirá que ambos contratos, posean la certeza jurídica necesaria del negocio jurídico que se materializa.

En el trabajo de tesis se planteó la hipótesis que existen diferencias entre el contrato de promesa y el contrato de opción, tanto doctrinariamente como en el derecho comparado de las cuales el legislador no ha hecho acopio. La legislación comparada aborda estas formas de contratación de manera separada, puesto que incluso para el caso de la promesa, establece una naturaleza jurídica de contrato provisional, o bien accesorio, mientras que en el caso de la opción se le considera contrato principal, esto es por la sola declaración de voluntad del optante aceptando la opción y con ella se da por celebrado el contrato definitivo. Estas diferencias observadas por los tratadistas y autores no ha sido observada por el legislador en Guatemala y en consecuencia se tienen en forma confusa, reguladas ambas formas de contratación como si se tratara de lo mismo. En cuanto a la hipótesis propuesta para la investigación, esta fue compraba, demostrando que es menester separar el contrato de promesa y opción en el Código Civil por razones tanto académicas como profesionales.



El desarrollo de la tesis, consta de cuatro capítulos; en el primero se aborda los aspectos generales del derecho de obligaciones, origen histórico, definiciones, fuentes, regulación legal, el negocio jurídico y el contrato; en el segundo se desarrolla el contrato de promesa, sus antecedentes históricos, denominaciones, su definición y naturaleza jurídica, su utilidad, elementos, características, formalidades, regulación legal, los requisitos de validez, derechos y obligaciones producidas por el contrato, así como las obligaciones previas y posteriores derivadas de la autorización del contrato; el tercero contiene el desarrollo del contrato de opción, su definición y naturaleza jurídica, su utilidad, elementos, características, clasificación, regulación legal, los requisitos de validez, los derechos y obligaciones producidas por el contrato, la opción como contrato o como cláusula, asimismo se incluyen las obligaciones previas y posteriores derivadas de la autorización del contrato; y finalmente el capítulo cuarto, contiene el análisis jurídico de la necesidad de separar el contrato de promesa y opción en el Código Civil, Decreto Ley 106.

Para la elaboración de la tesis, se utilizaron los métodos de investigación; científico, inductivo, deductivo y jurídico, asimismo las técnicas de investigación documental y de análisis.

En resolución si no existe una clara distinción entre el contrato de promesa de cualquier otra forma de contratación, tal el caso del contrato de opción, entonces esto afecta la función asesora del notario que autoriza un contrato de esta naturaleza, y no puede brindar una seguridad o certeza jurídica a las partes contratantes.



CAPÍTULO I

1. Derecho de obligaciones

Bajo el punto de vista lexicológico, se comprende por “obligación” a la exigencia o deber al que una persona está obligada a hacer, puede tratarse de una imposición legal o de una exigencia moral. Previo a iniciar con el estudio relacionado a la necesidad de separar el contrato de promesa y opción en el Código Civil, precisa indudablemente hacer un acercamiento al derecho de obligaciones; de ahí la importancia que reviste toda vez que, desde el ámbito jurídico, se constituye el género del cual se derivan especificaciones aplicables a los contratos en particular. Siguiendo este orden de ideas, podemos definir el derecho de obligaciones de la siguiente manera:

Vínculo jurídico o relación jurídica de carácter coercitivo que comprende el conjunto de derechos atribuidos a una persona estando facultada para reclamar de otra determinada prestación, cuyos elementos fundamentales de su existencia, comprenden:

- a) Elementos personales: Se refiere este tipo de elemento al sujeto pasivo y al sujeto activo de la obligación algunos lo enfocan, desde el punto de vista del acreedor y el deudor de la prestación, la cual el primero, es quien se encuentra en la obligación de cumplir y el segundo posee la facultad de exigir el cumplimiento.



- b) Elementos reales: Cosa o substancia, por la cual los sujetos se obligan, por ejemplo, una prestación dineraria.
- c) Elementos formales: Que consisten en la forma documental que ha de dársele al contrato que contenga la obligación, consistente en el instrumento público.

También se define el derecho de obligaciones como el nexo por el cual dos personas o más se ven constreñidas a cumplir, pudiendo ser esta una prestación de dar, hacer o no hacer.

1.1. Aspectos Generales

El derecho de obligaciones, tiene singular importancia dentro del campo del derecho civil. En todo ordenamiento jurídico se entrelazan, se complementan o se oponen los derechos y las obligaciones, es decir; la facultad de exigencia de una situación jurídica y el deber de manifestación de una conducta que no lesione sino que se adecue a esa situación.

1.1.1. Origen histórico

El origen histórico del derecho de obligaciones, se remonta a la época de apogeo del imperio romano, donde surgen instituciones del derecho como las sucesiones, a las cuales se les atribuía un carácter personal.

“El antecedente histórico más remoto del Derecho de las obligaciones se encuentra en el Derecho Romano especialmente en las instituciones del Emperador Justiniano, descritas en la obra de Ortolán. “Las Instituciones de Justiniano”. Según esta obra, el tema de las obligaciones está tratado en el libro III de esas instituciones, que explica el Derecho de las sucesiones juntamente con el Derecho de las obligaciones, las que fueron concebidas como derechos de naturaleza personal. Decían las instituciones, en palabras de Ortolán: “La definición del derecho personal, y el lenguaje jurídico que a él se refiere casi en todas sus palabras, están tomados, según ya hemos observado, de la misma figura. Se trata siempre de una ligadura, de un vínculo (*jurisvinculum*), que sujeta a una persona a otra. La palabra *obligatio* no es un término del antiguo derecho de los Quirites, no se encuentra en ningún fragmento de las Doce Tablas ni en ningún vestigio del lenguaje jurídico de aquellos tiempos: pertenece a una época posterior. La expresión antigua parece haber sido *nexum* o *nexus* (de *nectere*, anudar): La figura es siempre la misma. Sin embargo, *nexum* o tiene el mismo valor que *obligatio*; su aceptación en un sentido es más limitada, y en otro más extensa”.¹

Se considera oportuno hacer mención, que el origen del vocablo obligación, deviene de la palabra latina *obligationis*, que a su vez deriva de *ob-ligare* que significa atar. “Este concepto sufre una evolución histórica y es un concepto que consta de dos elementos: débito (deber de cumplimiento de esa prestación) y responsabilidad (sujeción que se deriva del incumplimiento)”.²

¹ Villegas Lara, René Arturo. **Derecho civil de las obligaciones y de los contratos**. Pág. 25

² <http://www.derechoromano.es/2013/04/concepto-origen-obligaciones.html>. **Obligaciones** (Consultado: 10 de enero de 2018)



En conclusión, la teoría de las obligaciones o derecho de las obligaciones, forma parte del ordenamiento jurídico civil, pues tanto en la antigüedad como en la actualidad, las obligaciones entre particulares poseen un carácter especial y predominante en la contratación, puramente personal, donde hay una acción o efecto de cumplir algo prometido.

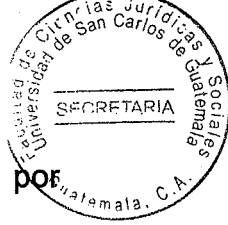
1.1.2. Definiciones

Las definiciones modernas de la obligación, no se alejan de la influencia del derecho romano, ello debido a que la esencia de dicha figura jurídica en estudio se considera sostenida mediante la historia, y en tal virtud al considerar los esfuerzos de los civilistas, son intentos de superación de la conceptualización de las obligaciones. Como anteriormente se expuso, existen diversas clases de definiciones doctrinarias cuando se habla de obligaciones, entre las más destacadas se encuentran las siguientes:

Obligación, se define como: “Una relación jurídica establecida entre un acreedor y un deudor basada en una causa reconocida por el derecho como fundamento del deber de cumplimiento de una prestación, y que es exigible mediante una acción de carácter personal”.³

Habiendo una exigencia establecida por la moral, la ley y la autoridad competente.

³ <http://www.derechoromano.es/2013/04/concepto-origen-obligaciones.html>. Definición de obligación (Consultado: 10 de enero de 2018)



Otra definición, establece que: “Es la relación jurídica entre dos o más personas por virtud de la cual una de ellas, el deudor se constituye en el deber de entregar a la otra o acreedor una prestación”.⁴

Se dice entonces que obligación, es el vínculo o relación jurídica en virtud de la cual una persona, en este caso acreedora tiene la facultad de exigirle al deudor una prestación de cuyo cumplimiento responderá en última instancia el patrimonio del mismo.

En conclusión, una obligación es aquel vínculo jurídico que atañe a dos partes denominadas acreedor y deudor, mediante la cual, el deudor se compromete a cumplir con una prestación, que se convierte en el objeto de la obligación, que puede consistir en el hecho de dar, hacer o no hacer algo.

Obligación de dar: Se caracteriza por una acción positiva, la entrega de una cosa, la constitución de un derecho real sobre una cosa o transferencia de uso, etc., entendiéndose por “cosa” un bien mueble o inmueble.

Obligación de hacer: Para la doctrina se concibe como una actividad que puede ser positiva como negativa y de ello se deriva la obligación de hacer o no hacer. Ejemplo de este tipo de obligación, el contrato de obra y de mandato.

⁴ Espín Canóvas, Diego. Manual de derecho civil. Pág.10

Obligación de no hacer: Se refiere siempre a una actividad humana negativa, el deudor debe de abstenerse de realizar un hecho.

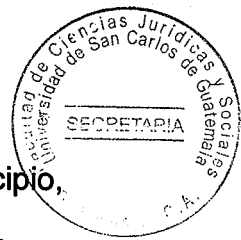
El derecho de obligaciones posee dos puntos de vista que también lo definen, siendo estos:

- a) El objetivo: Que establece que “es aquella rama del derecho integrada por el conjunto de principios y normas que regulan las relaciones emanadas de los derechos de crédito.
- b) El subjetivo: Que establece que es la suma de atribuciones y deberes que surgen de la relación jurídica creada con ocasión a estos derechos”.⁵

1.1.3. Fuentes

Constituyen aquellos elementos por los cuales una persona resulta constreñida a realizar determinada prestación. En el derecho de obligaciones, se le denomina fuente al hecho, acto o disposición legal que la origina, se clasifican en dos grupos, siendo estos: La voluntad; que no es más que la disposición expresa e intención y la Ley; que es la regla o norma establecida por autoridad competente.

⁵ <http://www.mailxmail.com/curso-derecho-civil-guatemala-2/derecho-obligaciones>. Definición de derecho de obligaciones (Consultado: 12 de enero de 2018)



Las fuentes del derecho es todo aquello que las reglas jurídicas toman como principio, molde o pilar para la estructura de la sociedad. En la antigüedad los juristas consideraron que las fuentes de las obligaciones emanaban del delito, el contrato y otras figuras de índole contractual. Actualmente cuando se realiza un negocio jurídico, se distinguen dos grupos de fuentes de obligaciones, siendo la voluntad de los contratantes y los actos que generan obligaciones.

La voluntad de los contratantes: Refiere a la libertad en la voluntad de las partes que originan la obligación, es decir la voluntad del sujeto activo y pasivo del negocio jurídico. La fuente de las obligaciones por excelencia, es el contrato, pues es el medio que utilizan las partes para materializar la intención de crearlas, modificarlas o extinguirlas.

Los actos que generan las obligaciones: Son actos que la ley establece, porque no necesitan el consentimiento de las partes para generarse, ejemplo de estas son: La administración de la cosa común y la gestión de negocios.

Es importante hacer mención que la legislación civil guatemalteca, establece que las obligaciones provienen de:

- a) El contrato: Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación, como lo estipula el Artículo 1517 del Código Civil;

- b) De hechos lícitos sin convenio: Por ejemplo, la gestión de negocios, el enriquecimiento sin causa y la declaración unilateral de la voluntad;
- c) De las obligaciones que proceden de hechos y actos ilícitos: En las que se mencionan los delitos dolosos o culposos.

1.1.4. Regulación legal

La legislación civil guatemalteca, contempla el derecho de obligaciones en el Libro V, denominándolo "Del derecho de obligaciones", dicha legislación contiene las bases, los elementos centrales y fundamentales que informan materialmente cada institución jurídica, el articulado referente al tema de las obligaciones en general, comprende del Artículo 1251 al 1673 del Código Civil.

1.2. El negocio jurídico

Es una teoría del acto de autonomía privada, que es aplicable tanto al contrato como a los actos negociables. Por lo que se define como una declaración de voluntad lícita, que crea efectos jurídicos entre las partes y que se materializa a través de un contrato naciendo así a la vida jurídica, constituyendo la esencia de cualquier obligación de forma libre y sus efectos dependientes de lo querido por los sujetos que la contraen, dándole forma a este acto de voluntad través del derecho y la norma.



De conformidad con lo establecido en el Artículo 1251 del Código Civil, el negocio jurídico requiere para su validez: “Capacidad legal del sujeto que declare su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito”.

De la definición legal anterior, es importante aclarar que adicional a los elementos que la norma jurídica describe expresamente, se manifiesta tácitamente la causa del negocio jurídico como un requisito esencial más, que debe ser lícito, posible, determinado o determinable.

Se establece entonces que los elementos que integran el negocio jurídico son: “a) El consentimiento que no adolezca de vicios, b) la causa, c) el objeto lícito, d) la capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, estos son las condiciones esenciales para que un negocio jurídico o convenio entre las partes tenga validez”.⁶

Otras definiciones del negocio jurídico, establecen que “es un acuerdo de voluntades anteriormente divergentes por virtud del cual los sujetos dan vida, modifican o extinguen una relación jurídica que es de carácter patrimonial”.⁷

El autor Espín Canovas, define al negocio jurídico como: “La declaración o declaraciones de voluntad privada, encaminada a conseguir un fin práctico jurídico, a

⁶ Roca Menéndez, Manuel Vicente. *El negocio jurídico y los contratos en particular*. Pág.15

⁷ *Ibíd.* Pág.16

las que el ordenamiento jurídico, bien por sí solas o en unión de otros requisitos, reconoce como base para producir determinadas consecuencias jurídicas”.⁸

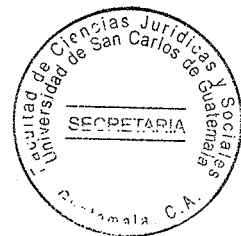
Las definiciones anteriores, coinciden en establecer que para que un negocio jurídico sea válido, es imprescindible que las partes contratantes, se encuentren en la capacidad de contratar, asimismo que su voluntad sea expresa, manifiesten su consentimiento pleno y que el negocio jurídico se base en un objeto lícito, es decir que no contravenga las leyes de orden público y normas morales.

1.2.1 Elementos legales

Para que un negocio jurídico se materialice y tenga plena validez legal, es necesario reúna los elementos establecidos en la ley, que de conformidad con el Artículo 1251 del Código Civil, son:

- a) Capacidad legal del sujeto que declare su voluntad;
- b) Consentimiento que no adolezca de vicio;
- c) Objeto lícito.

⁸ Manual de derecho civil español. Pág. 374



1.2.2. Capacidad legal del sujeto que declare su voluntad

Es la aptitud legal que tiene un sujeto para adquirir derechos y contraer obligaciones, en otras palabras, es la aptitud que se tiene en las relaciones jurídicas determinadas, para ser sujeto activo o sujeto pasivo. La capacidad legal, es la exigida por la ley para cada caso en lo civil, político o social.

En la legislación civil guatemalteca, se reconoce que la capacidad de un sujeto puede ser:

- a) Capacidad absoluta: Si permite actuar en toda clase de actos jurídicos y políticos.

- b) Capacidad relativa: Cuando consiente realizar algunos actos jurídicos y otros no.

1.2.3. Autonomía de la voluntad

El fundamento principal de una declaración de voluntad, como fuente de un negocio jurídico y en consecuencia de una obligación jurídica, es el principio de la autonomía de la voluntad, que se define como la capacidad humana para decidir libremente lo que se quiere o se desea. También es definida como: "La libre facultad de las personas para celebrar negocios que les interesen y determinar su contenido, efectos y duración, ya



sea de los que la ley tiene tipificados como tales o de los que surgen de su libertad de negociar”.⁹

El Artículo 1517, del Código Civil, establece que: “Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación”. Este precepto jurídico refiere al principio de la autonomía de la voluntad, manifestando que existe un contrato consensual, cuando se reúnen los elementos del consentimiento, es decir, expresa dos o más declaraciones de voluntad, las cuales son realizadas en forma consciente y libre, implicando un acuerdo pleno, sin vicios que lo invaliden y sobretodo que existe coincidencia.

“El ordenamiento jurídico privado no impone moldes preestablecidos en cuanto al tipo de relaciones jurídicas que puedan surgir, si no que deja en manos de los propios interesados la regulación de sus intereses, es decir, los sujetos de una relación pueden diseñarla a su gusto estableciendo los derechos y deberes que tengan por convenientes, su contenido, alcance, y sentido, van encaminados a que puedan alcanzar los objetivos propuestos, teniendo esta manifestación de voluntad los siguientes límites:

1. La voluntad de las partes es libre respecto de todo aquello que la ley no le prohíba o le ordene;

⁹ Villegas, Lara. Op. Cit. Pág. 33



2. En todo contrato operarán las cláusulas que se refieren a los requisitos esenciales;
3. Lo que no está expresamente prohibido estará permitido;
4. Las normas relativas al orden público y a las buenas costumbres son inderogables por voluntad de las partes;
5. Las consecuencias derivadas de la buena fe, el uso o la ley resultan aplicables en los contratos por encima de los que se hubiesen pactado”.¹⁰

El principio de autonomía de la libertad, se basa en la norma *Pacta Sunt Servanda*, cuyo significado es “Lo pactado es ley entre las partes”, encontrando su fundamento legal en el Artículo 1519, que establece: “Desde que se perfecciona un contrato obliga a los contratantes al cumplimiento de lo convenido, siempre que estuviere dentro de las disposiciones legales relativas al negocio celebrado, y debe ejecutarse de buena fe y según la común intención de las partes”.

Resulta necesario tomar en cuenta que los requisitos esenciales del negocio jurídico señalados por la doctrina, son la declaración de la voluntad y la causa descrita como la condición objetiva señalada por el derecho, que da lugar a la declaración de la voluntad.

¹⁰ Roca, Vicente. Op. Cit. Pág. 26



El Código Civil, indica que “el negocio jurídico requiere para su validez: capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito. Puede encontrarse similitud entre lo que la doctrina señala como declaración de voluntad y causa y lo que nuestra legislación llama consentimiento y objeto lícito”.¹¹

El Artículo 1252 del Código Civil, establece: “La manifestación de la voluntad puede ser expresa o tácita y resultar también de la presunción de la ley en los casos en que ésta lo disponga expresamente”. “Según el principio de autonomía de la voluntad las partes son libres para celebrar o no celebrar contratos, y al celebrarlos, obran libremente sobre un pie de igualdad, poniéndose de acuerdo unos contratantes con otros, fijando los términos del contrato, determinando su objeto, sin más limitación que el orden público”.¹²

Diego Espín Cánovas al referirse al principio de la autonomía de la voluntad señala: “Una de las características tradicionales del Derecho de Obligaciones es la de la amplitud con que las partes puedan crear y regular sus propios intereses, valiéndose para ello de la figura del contrato, que se convierte así en molde jurídico capaz de recoger cualquier contenido económico. A esta posibilidad de libre estipulación de los intereses privados en el campo de las obligaciones, se le denomina principio de libertad contractual o dogma de la autonomía de la voluntad”.¹³

¹¹ *Ibíd.* Pág. 28

¹² Borja Soriano, Manuel. *Teoría general de las obligaciones*. Pág. 122

¹³ *Op. Cit.* Págs. 397



Respecto de este fundamental pilar de la contratación civil y mercantil, se ha escrito abundante doctrina que ha hecho de esta institución una de las más detalladas en cuanto a teorías, alcances y límites.

La autonomía de la voluntad es, a decir de Manual Ossorio, “la potestad que tienen los individuos para regular sus derechos y obligaciones mediante el ejercicio de su libre arbitrio, representada en convenciones o contratos que los obliguen como la ley misma y siempre que lo pactado no sea contrario a la ley, a la moral, al orden público o a las buenas costumbres”.¹⁴

Es decir, que al amparo de este principio de la contratación, los particulares tienen la plena facultad de crear vínculos obligacionales y adoptar las modalidades que más se acomoden a sus intereses y necesidades, plasmando su voluntad en el instrumento jurídico conocido como contrato. La Constitución Política de la República de Guatemala, recoge en su Artículo 39, la protección a la propiedad privada y a la libre disposición que el propietario puede hacer de sus bienes dentro del marco de la ley. El Estado se obliga a crear las condiciones necesarias para que esta garantía no encuentre tropiezo alguno.

¹⁴ Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales. Pág. 112

1.2.4. El consentimiento

Etimológicamente la palabra consentimiento, “se deriva de cum sentiré, sentir en unión, es decir, converger dos voluntades sobre un mismo punto”.¹⁵

El consentimiento, es una manifestación de voluntad que se exterioriza, es decir que se expresa entre dos o más personas, con el fin de encontrarse de acuerdo tanto en derechos como en obligaciones. Algunos autores coinciden en que si en un acto existe la participación de dos o más voluntades, el consentimiento recibe el nombre de acuerdo de voluntades.

El Código Civil en su Artículo 1518, establece: “Los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez”.

El Artículo anterior, establece claramente el principio de consensualismo, que refiere al simple hecho de manifestar expresamente el hecho de aceptar las condiciones de un contrato determinado, el cual debe adolecer de vicio, lo que significa que si el consentimiento está viciado, da lugar a que el motivo por el cual se hizo el negocio jurídico sea anulable, estos vicios pueden ser: El error sobre la persona, el error en cuenta, el dolo, la omisión dolosa, la violencia o intimidación.

¹⁵ Roca, Vicente. Op. Cit. Pág. 39

1.2.5. Elementos esenciales

Como anteriormente se expuso, existen elementos del negocio jurídico que la ley establece como tal, para su validez, asimismo existen elementos esenciales de observancia obligatoria, como los que a continuación se describen:

- a) **Sujeto:** Son los portadores de la voluntad, cuya manifestación se plasma en el instrumento público.

- b) **Objeto:** Es la prestación del contrato o negocio jurídico a realizar. De conformidad con el Artículo 1301 del Código Civil, en su parte conducente, el objeto es nulo cuando “sea contrario al orden público o contrario a leyes prohibitivas, y por la ausencia o no concurrencia de los requisitos esenciales para su existencia”.

- c) **Causa:** Es la razón por la que el sujeto se obliga. Es importante indicar que el Artículo 1285 del Código Civil, establece que: Cuando la declaración de voluntad nada tiene de real, existe la simulación absoluta del negocio jurídico y cuando un negocio jurídico se le da una falta apariencia que oculta su verdadero carácter, surge la simulación relativa.

- d) **Forma:** Modo de exteriorizar la voluntad de las partes con el objeto de establecer las normas básicas que regularan las acciones que implican un cambio.



Los siguientes Artículos del Código Civil, se relacionan con este elemento del negocio jurídico;

Artículo 1574, que regula: “Toda persona puede contratar y obligarse:

1. Por escritura pública;
2. Por documento privado o por acta levantada ante el alcalde del lugar;
3. Por correspondencia; y
4. Verbalmente”.

Este precepto legal, hace referencia al modo en el que se manifestará la voluntad de contratar ya que todos los contratos presuponen una forma, siendo esta libre por lo que las partes decidirán cuál es la forma adecuada de contratación para ellos.

Artículo 1256 del mismo cuerpo legal, en él se establece: “Cuando la ley no declare una forma específica para un negocio jurídico, los interesados pueden usar la que juzguen conveniente”. Este Artículo otorga libertad a los contratantes para elegir una forma de contratación que se adecúe a su necesidad, al contrario de lo que se estipula en:

Artículo 1575 de la ley citada, que establece: “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”.



El artículo mencionado, establece que la forma de contratar debe ser por escrito para lo que establece un monto dinerario mínimo en la contratación.

Artículo 1576 continuando con el mismo cuerpo legal, regula que: “Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública”. Este precepto legal, indica la forma del contrato, especificando que para su validez deberá autorizarse en escritura pública. Es una forma legal de contratación.

También la normativa en su Artículo 1577, establece que: “Deberán constar en escritura pública los contratos calificados expresamente como solemnes, sin cuyo requisito esencial no tendrán validez”. En este apartado, se estipula que el contrato debe constar en escritura pública cuando la ley lo haya calificado de solemne, tal es el caso del contrato de mandato.

Los elementos de los negocios jurídicos y contratos en general, se han clasificado doctrinariamente en esenciales como anteriormente se describió, sin embargo, es oportuno citar la clasificación que hace el autor Manuel Vicente Roca, que proporciona una definición de los elementos esenciales como tal e incluye los llamados elementos esenciales comunes a todos los contratos, esenciales especiales, esenciales, especialísimos, naturales y accidentales:

- a) “Los elementos esenciales, así como su propia denominación sugiere, son aquellos que, de forma necesaria e inderogable para el sujeto o las partes, deben integrar el



negocio jurídico para que se considere válido y eficaz. Dichos elementos no pueden faltar en un contrato porque su ausencia o su no concurrencia hace que el contrato sea nulo, estos elementos esenciales son: La voluntad o el consentimiento de crear un determinado negocio que no adolezca de vicio; la causa, capacidad legal del sujeto que declara su voluntad y el objeto lícito y estos elementos se dividen en: Esenciales comunes a todos los contratos, esenciales especiales a una clase de contratos y esenciales especialísimos.

- b) Los elementos esenciales comunes a todos los contratos, son aquellos que son indispensables en todos los contratos y los cuales son: Consentimiento que no adolezca de vicio; dos voluntades con objeto distintos; capacidad legal de sujeto que declara su voluntad; objeto lícito y la causa.
- c) Los elementos esenciales especiales, son indispensables pero solo para una clase determinada de contratos, dentro de los cuales están: En los contratos solemnes: Ya que su otorgamiento para que sea válido debe constar por escrito quedando plasmado en escritura pública; en los contratos reales; en los que es necesaria la entrega de la cosa.
- d) Cuando se habla de los elementos esenciales especialísimos, se trata de elementos que son importantes para un solo contrato y que se caracterizan por su singularidad y particularidad, como por ejemplo el precio en la compraventa, la renta en el arrendamiento.

- e) Los elementos naturales, son los elementos que normalmente acompañan al negocio, por ser conformes a su naturaleza se les sobre entiende aunque no se expresen, pero las partes pueden excluirlo voluntariamente por no ser necesarios, pero si los excluyen, el contrato se desnaturaliza, como ejemplo está el precio en el compraventa, la renta en el arrendamiento, la liberalidad en la donación, el poder en el mandato.
- f) Los elementos accidentales, son aquellos que no son ni necesarios para que exista el negocio jurídico, ni normalmente se entienden contenidos en él, pero la voluntad de las partes pueden añadirse al negocio, son fundamentalmente elementos accidentales de importancia: La condición, el plazo y el modo”.¹⁶

Los elementos accidentales, son entonces los que se incorporan al negocio jurídico por voluntad de los interesados, por ejemplo: El plazo y la condición resolutoria.

1.3. El contrato

“En los tiempos anteriores al derecho romano, el contrato solo se manifestaba como una solución pacífica al *causus belli*, provocado por el delito, concretándonos al mundo jurídico del pueblo rey”.¹⁷

Como antecedente histórico, cabe mencionar que, en el derecho romano, existían ya los contratos unilaterales y bilaterales. Los primeros eran los que obligaban únicamente

¹⁶ *Ibíd.* Pág. 33

¹⁷ *Ibíd.* Pág. 23

a una de las partes y los segundos obligaban a ambas partes. Su esencia originaba una obligación proveniente de:

- a) Entrega de la cosa y se refería a los contratos de mutuo, comodato, depósito y prenda;
- b) Palabras solemnes, que se trataban de contratos verbales;
- c) Instrumentos que se realizaban como contratos literales, y
- d) Consentimiento, que eran contratos consensuales, como la compraventa y mandato.

Es conveniente mencionar que “la palabra contrato proviene del latín *“contractus”*, que a su vez proviene del latín *“contrahere”* que quiere decir reunión, logro, acción de concretar. Gramaticalmente se puede decir que es el pacto o convenio entre las partes, que se obligan sobre materia o cosa determinada, y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas”.¹⁸

Una definición legal de contrato, es la que establece el Artículo 1517 del Código Civil, en el se estipula: “Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación”. Este precepto jurídico define cuándo hay un

¹⁸ *Ibíd.* Pág. 24



contrato, atendiendo a la acción de las partes. La importancia de un contrato radica en torno a que su contenido lleva implícito declaraciones de voluntad de donde se originan obligaciones jurídicas.

Entonces el contrato es en si un acuerdo de voluntades, por medio del cual las partes convienen en dar, modificar o extinguir derechos y se comprometen recíprocamente a respetar y cumplir sus obligaciones, las cuales tienen una repercusión patrimonial. La importancia de un contrato puede establecerse analizando los siguientes puntos de vista:

- a) Económico: Cuando recae sobre el patrimonio, producción, riqueza que satisfacen las necesidades humanas;
- b) Social: Cuando repercute beneficiosamente en la sociedad y tiene efectos para los contratantes y/o terceros; y
- c) Jurídico: Que es el hecho de crear, modificar o extinción de obligaciones.

Asimismo el contrato, posee varios elementos que lo caracterizan, siendo estos:

- a) Esenciales: Que son aquellos elementos importantes e imprescindibles sin los cuales el contrato no puede nacer o existir;

- b) **Comunes:** Aparecen en todo contrato. Así como se establece en el Artículo 1251 del Código Civil;

- c) **Especiales:** Son los que figuran en determinados contratos, por ejemplo, los contratos formales, tales como establece el Artículo 1576 del Código Civil;

- d) **Especialísimos:** Son los que figuran en contratos específicos, así como señala el Artículo 1577 del Código Civil;

- e) **Naturales:** Son los elementos nacidos de la índole del contrato, como por ejemplo el saneamiento;

- f) **Accidentales:** Son elementos que nacen estrictamente de la voluntad de los particulares y que si no se convienen, no afectan al contrato, como por ejemplo las condiciones. Estos elementos constituyen cláusulas especiales y ningún caso pueden ser contrarias a la ley, la moral, las buenas costumbres o el orden público. Algunos autores definen este tipo de elementos como determinaciones accesorias de la voluntad, por ser el resultado de forma absoluta de la autonomía de la voluntad.

1.3.1. Clasificación legal

De acuerdo a la legislación civil guatemalteca, los contratos se clasifican de la siguiente manera:

- a) **Contratos unilaterales y bilaterales:** Los unilaterales son aquellos en que una de las partes se obliga frente a otro, sin que esta contraiga la obligación. Los bilaterales, por el contrario son aquellos en que ambas partes se obligan recíprocamente.

- b) **Contratos consensuales y reales:** Son reales, aquellos que para que se perfeccionen es imprescindible la entrega de la cosa. Son consensuales, los contratos que basta con el simple acuerdo de los elementos esenciales, para su perfeccionamiento.

- c) **Contratos principales y accesorios:** Se denominan principales, aquellos contratos cuya existencia es independiente de otro, es decir subsisten por sí solos. Accesorios, son los que tienen relación directa con el contrato principal. El Maestro Ricardo Alvarado Sandoval, en su obra "El Notario ante la Contratación Civil y Mercantil", define este tipo de contrato como: "El que tiene por objeto el cumplimiento de otra obligación".¹⁹

¹⁹ El notario ante la contratación civil y mercantil. Pág.80

De la definición anterior, se establece que un contrato accesorio, es aquel que permite la formalización y cumplimiento de una obligación posterior a la obligación principal y presente.

- d) Contratos onerosos y gratuitos: Oneroso, es aquel que representa para las partes un provecho o beneficio dinerario, que ocasiona un gasto y hay inmerso ánimo de lucro. Gratuito, es el que representa provecho o beneficio únicamente para una de las partes. En materia civil, existen estas dos clases de contratos, en materia mercantil, únicamente existen contratos onerosos.

- e) Contratos condicionales y absolutos: Los contratos condicionales, son aquellos que su efecto tiene establecida una condición suspensiva o resolutoria o algún requisito o circunstancia que deba ocurrir. Contratos absolutos, llamados también puros, por el contrario a los condicionales, no están sujetos a ningún tipo de condición ya que existe por sí mismo independientemente de cualquier relación.

- f) Contratos preparatorios: A este tipo de contratos también se les conoce como preliminares, son aquellos por medio del cual, una de las partes o ambas, se obligan a concluir en el futuro entre ellas mismas o con un tercero, otro contrato llamado principal, definitivo o futuro. Dentro de esta clasificación de contratos, que atienden a su finalidad y propósito, se encuentran el contrato de promesa y la opción, regulado en el Código Civil, Decreto Ley 106, Segunda Parte, denominada “De los Contratos en Particular”, Título I, “De La Promesa y de la



Opción”, que es el objeto de estudio de la presente investigación y que en capítulos siguientes se desarrolla.

1.3.2. Clasificación doctrinaria

En la doctrina los contratos poseen la siguiente clasificación:

- a) **Contratos nominados e innominados:** Los nominados, refieren aquellos contratos a los cuales la ley les dedica un apartado específico, en donde describe las condiciones para su otorgamiento. Los contratos innominados, son aquellos que se otorgan realizando el negocio de conformidad con la autonomía de la voluntad, es decir las declaraciones de voluntad de acuerdo al Artículo 1517 del Código Civil;

- b) **Contratos típicos y atípicos:** Los típicos, son los contratos que están definidos en la norma jurídica, cuyos caracteres sirven para diferenciarlos entre la diversidad de contratos. Los atípicos, son aquellos que no son definidos por la ley, sino que surgen a consecuencia de práctica social, quien los define atendiendo a sus intereses y conveniencias.

- c) **Contratos de libre discusión y por adhesión:** Los de libre discusión son, como su nombre lo indica, permite a las partes manifestar su voluntad, discutiendo los términos de las obligaciones a contraer. Los contratos por adhesión, en este tipo de contratos una parte es la encargada de formular los términos o cláusulas del mismo, en tanto que

la otra parte únicamente tiene que dar su consentimiento, adhiriéndose a los términos o cláusulas previamente establecidas.

d) Contratos de ejecución instantánea y de tracto sucesivo: En el contrato de ejecución instantánea, éste termina cuando se negocia las prestaciones. En tanto que en el contrato de tracto sucesivo, las prestaciones se van negociando conforme transcurren los plazos establecidos.

e) Contratos plurilaterales: Son aquellos en que las personas que intervienen, no poseen intereses en contrario.



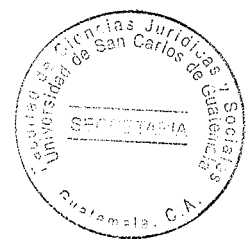
CAPÍTULO II

2. Contrato de promesa

Clasificado dentro los denominados contratos preparatorios, este tipo de contratos se emplea cuando surge la necesidad de realizar algún negocio jurídico, donde las personas interesadas, no cuentan con los bienes, medios, recursos, capital o intereses que servirán de prestación y contraprestación del mismo, es aquí donde la figura del contrato de promesa, surge como alternativa jurídica para los potenciales contratantes. Se acepta que la promesa de celebrar un contrato futuro constituye un contrato y puede referirse a cualquier contrato cuya naturaleza lo permita. Su regulación dentro de la legislación civil guatemalteca, se ubica dentro de los contratos en particular, siendo importante por las siguientes razones:

- a) Porque sirve de instrumento que obliga a celebrar otro contrato, es decir que el negocio jurídico precede al negocio jurídico que ha de realizarse en el futuro;
- b) Por su objeto, el contrato de promesa es general, lo que facilita la celebración de cualquier tipo de contrato.

“Ramón Sánchez Medal, señala que por el contrato de promesa se crea un estado de derecho preliminar para la celebración de otro contrato; por su parte Manuel Albaladejo indica que se trata de un precontrato, por el que las partes se comprometen a celebrar



en el futuro otro contrato que actualmente no pueden o no quieren celebrar”.²⁰

2.1. Antecedentes históricos

Históricamente, el precontrato aparece regulado en el Código Civil de 1877, en la reforma de 1933, aparece regulado dentro del contrato de compraventa, denominándolo Promesa de Venta. El Código Civil vigente lo denomina Promesa de Contrato y se encuentra regulado en los Artículos del 1674 al 1685, inaugurando el apartado dedicado a los contratos en particular.

Los antecedentes históricos de estos contratos los encontramos en la fórmula liberal de Celso, Juliano y Ulpiano ya que afirmaban que: “Existen contratos cuyos nombres no han sido manifestados en el derecho civil, porque por la naturaleza de las cosas, se hizo que sean más los negocios que las palabras”.²¹

El Código Civil de 1877 contenido en el Decreto Presidencial número 176, emitido el ocho de marzo de mil ochocientos setenta y siete, regulaba el contrato de promesa únicamente como promesa de venta, habiendo sido recogida tal regulación sin modificaciones relevantes por el Código Civil contenido en el Decreto Legislativo número 1932 emitido el veintinueve de octubre de mil novecientos cuarenta y siete, aprobado por el ejecutivo el veinte de noviembre de este año y publicado el veintiséis de noviembre y que establece: “La promesa recíproca de compraventa hecha en los

²⁰ Roca, Vicente. Op. Cit. Pág. 103

²¹ Digesto, Libro XIX. Título V. pág. 2



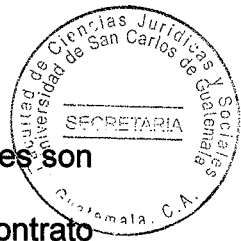
casos respectivos conforme a las ritualidades de este Código fija para la venta, es obligatoria; pero no es venta ni transfiere el dominio, ni el riesgo o provecho al comprador.

Si en la promesa se da alguna cantidad por arras, cualquiera de las dos partes puede revocar su consentimiento, perdiendo las arras el que las dio, o devolviéndolas dobladas el que las recibió. Si en la promesa recíproca de compraventa, se acordó alternativamente, cumplir el convenio o pagar una multa determinada en su cantidad, pagada ésta cesa la obligación de cumplir, vencido el tiempo designado en el convenio para la venta, será obligado a cumplir el contrato, al pago de la multa y al de las costas de juicio.

En la promesa se designará el tiempo dentro del cual deba verificarse la venta. Este tiempo no puede pasar de tres años, si la cosa es inmueble o derecho sobre inmueble, ni de un año si es mueble. Si no hay plazo convencional o en su defecto el legal, sin que se haya realizado la venta, ni pidiéndose judicialmente el cumplimiento de la promesa por alguna de las partes, quedan éstas en adelante libres de toda obligación. En este caso, si hubo arras, las devolverá el que las recibió”.

2.2. Denominaciones

La doctrina ha dado diversas denominaciones al contrato de promesa, mismas que es necesario señalar a efecto de facilitar la identificación en la diversa bibliografía tanto



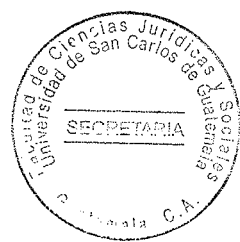
doctrinal como legislativa que puede ser sometida a estudio. Estas denominaciones son principalmente las siguientes: antecontrato, precontrato, promesa de contrato, contrato preparatorio, contrato preliminar y contrato de promesa.

Para el autor Leopoldo Aguilar, el contrato de promesa es: “El que tiene mayor número de denominaciones, entre los autores encontramos las siguientes: Contrato preparatorio, precontrato, contrato preliminar, ante contrato, promesa de contratar y pacto contrahendo”.²²

Seguramente la razón consiste en que siendo uno de los contratos que aparece en época reciente, antes de llegarse a una estructuración definitiva. Se ensaya con diversas formas que se iban denominando según el punto de vista del jurista, por otra parte, estas denominaciones recuerdan las diversas etapas que tuvieron que correrse antes de llegar a la definitiva. Se considera que la denominación más correcta es la de contrato de promesa pues así lo regula nuestra legislación civil.

“Este contrato recibe diversas denominaciones las cuales son: Promesa de contrato, precontrato, antecontrato o contrato preliminar. Por medio de este negocio jurídico se asume el compromiso de celebrar un futuro contrato. Este negocio jurídico surge del acuerdo de voluntades para celebrar un contrato futuro, naciendo para las partes la obligación exigible incluso por ejecución, de la conclusión del contrato prometido. Así lo consideró un sector doctrinario, mientras otro sostenía que lo que corresponde en caso

²² Contratos civiles. Pág. 69



de incumplimiento es una indemnización por daños y perjuicios”.²³

2.3. Definición y naturaleza jurídica

“El contrato de Promesa se trata de un contrato preliminar o preparatorio, cuya función y fin es la celebración en el futuro de otro contrato diferente entre las mismas partes o sus cesionarios. Es decir, que del contrato de promesa nace una verdadera y real relación contractual, que tiene existencia y que genera derechos y obligaciones para las partes”.²⁴

Se dice entonces que el contrato de promesa, es aquel por cuya virtud dos o más personas se comprometen a celebrar en un plazo cierto, determinado contrato, que por el momento no quieren o no pueden estipular. Puede definirse también como, aquel negocio jurídico por medio del cual, quienes lo otorgan contraen la obligación de otorgar otro contrato futuro, al que se le denomina contrato definitivo.

En cuanto al objeto y fin del contrato de promesa, se establece que es la celebración en el futuro de un nuevo contrato, que se llama contrato definitivo y cuya naturaleza es diferente. En Guatemala, es posible celebrar contratos de promesa de casi todos los contratos que establece el Código Civil.

²³ Aguilar Guerra, Osman Vladimir. *El negocio jurídico*. Pág. 319

²⁴ Roca, Vicente. *Op. Cit.* Pág. 104



“El contrato de promesa puede ser unilateral o bilateral. Será unilateral si la obligación recae únicamente sobre una de las partes contratantes y bilaterales, si ambas partes se obligan recíprocamente. El contrato de promesa unilateral 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 solo la obligación de otorgar el contrato definitivo, cuando el beneficiario se lo requiera, sin poder revocar la promesa que ha hecho la unilateralidad de la opción tiene referencia únicamente a los derechos que derivan de la promesa y, por ello, nada impide que el objeto de la promesa pueda ser un contrato bilateral”.²⁵

“El efecto natural del contrato de promesa, es obligar a las partes a la celebración del contrato definitivo, de modo que al otorgarse el contrato prometido, se cumplen las obligaciones previstas en el contrato de promesa y este se agota y deja de surtir efectos. La celebración de un contrato de promesa que se refiera a bienes inmuebles, muebles identificables o derechos reales sobre éstos, no implica la transferencia de ellos, ni afecta los derechos del propietario, sino únicamente crea para éste la obligación de celebrar en el futuro un contrato definitivo previsto, con sus consecuencias naturales en cuanto a tales bienes y derechos”.²⁶

El Código Civil guatemalteco, al respecto, establece la posibilidad de ejecutar el contrato prometido en rebeldía del promitente, debiendo el juez otorgar la respectiva escritura para dar forma legal al contrato prometido, según lo establece el Artículo 1682

²⁵ *Ibíd.* Pág.106

²⁶ *Ibíd.* Pág. 107



de dicho cuerpo legal. Habría que analizar dicha disposición, a efecto de establecer una posible violación al principio de autonomía de la voluntad.

De esta controversia, se deriva otra relacionada con la naturaleza jurídica del precontrato, la cual se puede plantear en los siguientes términos: para algunos autores el concepto de promesa de contrato es ineficaz debido a que consideran que es un contrato inejecutable, toda vez que es imposible sustituir judicialmente la voluntad del promitente en caso se niegue a celebrar el contrato prometido. En caso contrario se estaría atentando contra el principio de la autonomía de la voluntad. En cambio, otro sector de la doctrina, lo considera como un contrato definitivo en el cual se han de sentar las bases o líneas maestras, que posteriormente las partes se obligan o complementan.

La legislación civil guatemalteca, acepta que un juez sustituya la voluntad del promitente, otorgando, en su caso, la escritura correspondiente para perfeccionar el contrato prometido. De tal cuenta que se debe aceptar la promesa de contrato como un auténtico y definitivo contrato.

De las anteriores definiciones, es posible extraer algunos elementos comunes los cuales son: El contrato de promesa es preparatorio de uno futuro, que sólo a los contratantes compete definir las líneas generales sobre las cuales deberá versar el contrato prometido, que su objeto y fin es la celebración en el futuro de un nuevo contrato, y por último, que es de suma utilidad cuando por diversas circunstancias no



puede celebrarse en el preciso instante el contrato que las partes se están prometiendo para el futuro.

Doctrinariamente se ha discutido la existencia del contrato de promesa, habiéndose elaborado para el efecto una serie de teorías que pueden englobarse en tres grupos constituidos. El primero por la teoría positiva o clásica; el segundo por la teoría negativa y el tercero por las teorías intermedias las que se describen en seguida:

- a) Teoría positiva o clásica, el contrato de promesa es aquel por virtud del cual las partes quedan obligadas a celebrar con posterioridad un nuevo contrato; esto es, el contrato definitivo, cuyos principios o bases se encuentran sentados en la promesa; creando para las partes, la obligación de emitir un nuevo contrato en un momento posterior y predeterminado. El objeto del contrato deviene de una obligación de hacer; no es el propio contrato futuro, sino la conclusión del mismo por parte de los obligados.

- b) Teoría negativa, es imposible la existencia del contrato de promesa en la forma en que lo define la teoría positiva o clásica, indicando que es imposible consentir u obligarse a consentir en lo futuro porque la voluntad contractual no puede ser impuesta, toda vez que ésta debe otorgarse libremente, ya que de lo contrario no existe un verdadero contrato y por consiguiente, equipara el contrato de promesa con el contrato prometido o definitivo.

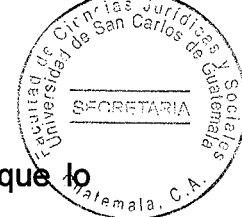


c) Las teorías intermedias, son aquellas que tratan de superar las objeciones que se hacen a la teoría positiva o clásica y a la negativa dándoles una clasificación diferente, dentro de éstas se encuentran la teoría de la indemnización y la teoría de la cooperación.

1. Para la teoría de la indemnización, la existencia del contrato de promesa es incuestionable dado que la voluntad contractual no puede ser impuesta, ya que debe otorgarse libremente, el incumplimiento del contrato de promesa únicamente conlleva obligación de resarcir a la otra parte los daños y perjuicios causados por tal incumplimiento.

2. Para la teoría de la cooperación, el contrato de promesa no es un contrato con el cual se promete otro contrato, sino más bien un contrato base en el que las partes prometen su actividad dirigida al desarrollo de esas bases para posteriormente concluirlo en forma definitiva; por dichos motivos, no se requiere una nueva declaración de voluntad, dado que ésta ya fue externada, sino únicamente la cooperación de las partes para desarrollar o desenvolver las bases que fueron sentadas en el contrato de promesa.

Los contratos tanto de promesa y opción son preparatorios, preliminares o precontratos y se diferencian únicamente en cuanto a que la promesa sea bilateral o unilateral. De tal suerte, que el contrato de promesa unilateral, será denominado contrato de opción y el contrato de promesa bilateral será denominado simplemente contrato de promesa.



Se concluye que la definición más aceptada del contrato de promesa, es la que lo define como un contrato en virtud del cual, una parte o ambas se obligan, en cierto tiempo, a celebrar un contrato determinado.

2.4. Utilidad

“Con el contrato de promesa se crea un estado de derecho preliminar para la celebración de otro contrato, es un pre-contrato, por el que las partes se comprometen a celebrar en el futuro otro contrato que actualmente no pueden o no quieren celebrar”.²⁷

Es un medio de garantizar y asegurar la celebración de un contrato futuro, bien por existir obstáculos que posteriormente pueden subsanarse, tales como obtener permisos y autorizaciones; o bien, porque no se desee por el momento el nacimiento de las obligaciones del contrato definitivo.

2.5. Elementos

Como en todo contrato, el contrato de promesa posee elementos propios que lo distinguen e identifican, siendo estos:

²⁷ <http://www.mailxmail.com/curso-derecho-civil-guatemala-3/promesa>. Características del contrato de promesa (Consultado: 20 de febrero del 2018)



- a) Elementos personales (el promitente vendedor y el promitente comprador): El promitente vendedor, es la parte que se obliga en la promesa a celebrar el contrato futuro. Promitente comprador, es el que promete responder y concretar la promesa establecida, bajo las condiciones pactadas.
- b) Elementos reales (la cosa y el precio); adicional a estos elementos, también se incluyen dentro de esta clasificación:
1. El objeto real: Constituido por la actividad a que están las partes sujetas y que se forma por el contrato y el plazo. Cuando se refiere al contrato, se debe comprender el contrato futuro, que será el contrato definitivo, el cual será otorgado de acuerdo a los elementos previamente establecidos, siendo estos los elementos esenciales del contrato. Por último el plazo, elemento cuya falta en el contrato, haría nula la promesa.
- c) Elementos formales: La escritura pública, ya que todo contrato que deba anotarse o inscribirse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberá constar en escritura pública y cuando la promesa se refiera a enajenación de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos el contrato deberá inscribirse en el Registro General de la Propiedad.

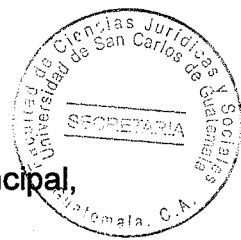


2.6. Características

Como en todo contrato civil, el contrato de promesa posee las siguientes características que no es más que sus cualidades o circunstancias propias que lo definen y distinguen de cualquier otro contrato:

- a) **Bilateral:** “Toda promesa bilateral equivale al contrato definitivo. La promesa bilateral de contrato obliga a ambas partes y les da derechos a exigir la celebración del contrato prometido de entero acuerdo con lo estipulado, en el tiempo, modo y forma pactado.
- b) **Condicionado:** La promesa condicionada no existe ya que una de las partes o ambas quedan obligadas definitivamente a celebrar el contrato no hay una condición como acontecimiento futuro e incierto, hay un plazo pero no para que se difieran los efectos sino para que se otorgue un nuevo contrato.
- c) **Gratuito:** Normalmente es gratuito pues en su concepción más elemental, las prestaciones de las partes se cumplirán al celebrarse el contrato prometido, será en esa ocasión en que se realicen los provechos y gravámenes recíprocos.
- d) **Oneroso:** Únicamente si se pactan arras o si se paga una cantidad a una de las partes para inducirlo a la celebración del contrato preparatorio”.²⁸

²⁸ *Ibíd.*



Definidas las características el contrato de promesa, tiene un carácter de principal, porque subsiste con autonomía, esto no impide que se dé una unión de contratos entre la promesa y el definitivo, según lo vimos en su oportunidad, puede ser unilateral o bilateral, según que genere obligaciones a cargo de una parte o de ambas; es un contrato formal, por oposición a consensual de tracto sucesivo, porque al celebrarse nacen las obligaciones pero no se cumplen sino con posterioridad; conmutativo, porque las obligaciones y derechos quedan determinados al momento de la celebración y de garantía, puesto que asegura el cumplimiento de la obligación de contratar en el futuro; pero a pesar de ser de garantía no es accesorio, ya que es contrato autónomo.

2.7. Formalidades

En el contrato de promesa deben observarse las siguientes formalidades:

- a) Debe constar en escritura pública, de igual manera se hará constar el futuro contrato.
- b) Debe ser un contrato bilateral, porque en el caso que sea unilateral se está frente a un contrato de opción.
- c) Debe inscribirse en el Registro General de la Propiedad, si se trata de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.



- d) Siempre se obligará a un contrato futuro, de lo contrario no tendría razón de ser su otorgamiento.

- e) Como se ha mencionado en este apartado, debe establecerse un plazo, de conformidad con los Artículos 1681 y 1682 del Código Civil.

- f) Puede convenirse el pago de una multa o arras en el caso de que no se llegue a concretar el contrato a futuro, con lo cual cesa o deja de existir la obligación.

2.8. Regulación legal

El contrato de promesa como todo contrato en particular, cuenta con una regulación legal en cuanto a su forma, plazos, acción para exigir su cumplimiento y tratamiento especial, este contrato preparatorio, se encuentra regulado en el articulado comprendido entre los Artículos 1674 al 1685 del Código Civil de forma conjunta, con el contrato de opción, sin embargo, para efectos del estudio que se realiza, y de la hipótesis planteada, es prudente hacer la separación de los Artículos que le corresponden propiamente y que engloban todas sus bases para lo cual se detallan a continuación.

Artículo 1674 del cuerpo normativo mencionado, establece en su parte conducente que: "Se puede asumir por contrato la obligación de celebrar un contrato a futuro. La promesa de contrato debe otorgarse de forma exigida por la ley y para el contrato que



se promete celebrar”. Este precepto, da una definición legal de lo que debe entenderse por contrato de promesa.

Artículo 1675 dela norma jurídica indicada, regula: “La promesa de contrato puede ser unilateral y bilateral”. De esta regulación se deduce que el contrato de promesa tiene un carácter bilateral, ya que lo que se pretende contratar para fututo es un contrato de compraventa de bien inmueble, por ejemplo, donde comparecen dos o más personas, que en su momento estipulado figuraran como parte vendedora y parte compradora.

Artículo 1676, indica: “La promesa unilateral es la estipulación que una persona hace a favor de otra, otorgándole la opción de adquirir una cosa o un derecho en las condiciones pactadas y por el tiempo convenido”. Aunque este Artículo corresponde al contrato de promesa, contiene inmersa la opción, que puede entenderse como una cláusula dentro del contrato.

Artículo 1680, regula: “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”. Este precepto salvaguarda el derecho del futuro contrato, la inscripción que refiere debe hacerse presentando el testimonio de la escritura matriz con su duplicado.

Artículo 1681, establece: “El plazo en el contrato de promesa no podrá exceder de dos años si se tratare de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, y de un



año, si se tratare de otros bienes o prestaciones”. Este Artículo, claramente establece un plazo para que la obligación principal se realice, de lo contrario no tendría razón de ser el contrato de promesa.

Artículo 1684, regula: “La acción para exigir el cumplimiento de la promesa, deberá entablarse dentro de los tres meses siguientes al vencimiento del plazo convencional o legal”. Vencido el plazo a que se refiere el párrafo anterior para entablar la acción, sin que ésta se haya ejercitado, las partes quedan libres de toda obligación. En este caso, si hubo arras, las devolverá quien las recibió. El Artículo enfatiza el cumplimiento de la promesa indicando un plazo para accionar contra la parte que haya incumplido el contrato.

2.9. Requisitos de validez

Para que el contrato de promesa surta efectos legales, debe cumplir con todos los requisitos esenciales que establece la ley, los cuales se describieron en el capítulo primero, referente al negocio jurídico, además debe cumplir con:

- a) Capacidad para obligarse por el contrato proyectado;
- b) Forma notarial propia del contrato proyectado;
- c) La determinación del plazo durante el cual se pueda obtener la prestación necesaria para la conclusión del contrato definitivo.



d) La Corte Suprema de Justicia a través de su Cámara Civil, en el recurso de casación 80-2005 de fecha 17/10/2005 ha considerado que “El contrato de promesa de compraventa se perfecciona, cuando se inscribe en el registro general de la propiedad, como lo determina la ley pues el Artículo 1518 del Código Civil establece que existen contratos que no solo se perfeccionan con el consentimiento de las partes sino con el cumplimiento de determinado requisito establecido en la ley...”en concordancia con lo establecido en el Artículo 1680 de mismo cuerpo legal antes citado.

2.10. Derechos y obligaciones producidas por el contrato

El promitente, tanto en la promesa unilateral como en la bilateral, tendrá como obligación la celebración del contrato definitivo, asimismo puede darse el caso que toda vez cumplido el plazo estipulado para la celebración del contrato principal, una de las partes se niegue a cumplir con la obligación, la parte afectada esta en total derecho de iniciar acción dentro del plazo que fija el Artículo 1684 del Código Civil, “la acción para exigir el cumplimiento de la promesa, deberá entablarse dentro de los tres meses siguientes al vencimiento del plazo convencional o legal”.

Es decir, que la ley regula que el plazo para demandar es de tres meses, esto es del plazo que se pactó en la promesa, allí empieza el conteo. Si no se hubiera pactado plazo dentro de la promesa, la ley establece un plazo para la misma, si son bienes inmuebles es de dos años, si son bienes muebles y de un año si son otros bienes o



prestaciones, a partir de allí se cuentan los tres meses. Si dicho planteamiento no se realiza, las partes quedan liberadas de su obligación.

2.11. Errores comunes en la autorización del contrato

En la práctica existen situaciones que constituyen errores o deficiencias al momento de autorizar un contrato de promesa, siendo las más comunes:

- a) Otorgarlo en documento privado o formulario, siendo lo correcto escritura pública.
- b) El no registro del contrato autorizado en escritura pública, en el Registro correspondiente.
- c) No se fija el plazo legal, fijando plazos mayores para el otorgamiento de contrato futuro.

2.12. Obligaciones previas derivadas de la autorización del contrato

Previo a la autorización del contrato de promesa, el notario debe cumplir con las siguientes obligaciones previas, las cuales son:

- a) Identificación de las partes, para ello es indispensable solicitar el documento de identificación, en Guatemala, este documento consiste en una credencial denominada

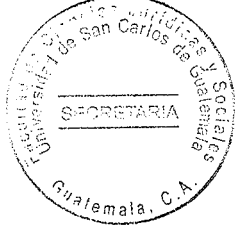


Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala –RENAP– que contiene los datos generales de los otorgantes.

- b) Acreditación del derecho de propiedad, por ejemplo en el contrato de promesa de compraventa, el promitente vendedor, debe demostrar que es el legítimo propietario del bien inmueble identificado, lo cual puede acreditar con el testimonio de la escritura matriz de compraventa, el notario debe cerciorarse de que el negocio a realizarse es lícito y posible y los comparecientes deben definir el plazo dentro del cual se hará el contrato futuro, que de conformidad con la ley no podrá ser mayor de dos años si se trata de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, o de un año en el caso de los bienes muebles o prestaciones, asimismo hará constar el precio del contrato definitivo.
- c) Encontrarse al día en el pago del impuesto único sobre inmuebles –IUSI–.

2.13. Obligaciones posteriores derivadas de la autorización del contrato

- a) Remisión del testimonio especial al Director (a) del Archivo General de Protocolos, dentro de los veinticinco (25) días hábiles siguientes a la autorización de la escritura y su inscripción en los Registros correspondientes cumpliendo con el principio de Inscripción Registral.
- b) Testimonio o primer testimonio para la parte interesada, el cual se debe presentar al Registro General de la Propiedad, con su duplicado para su registro.





CAPÍTULO III

3. Contrato de opción

La opción es un contrato o convenio unilateral, donde una persona llamada la parte concedente otorga a otro llamado optante la opción y facultad unilateral de adquirir una cosa o un derecho, en las condiciones pactadas y por el tiempo convenido. Dicho contrato conlleva una promesa de contratar, promesa que es unilateral; por lo que el único que queda obligado por la misma es quien la hace y hasta que sea ejercida, para los efectos indicados anteriormente, a quien se le denomina el optante, el que puede o no, hacer uso del derecho prometido.

En tal forma se explica, una persona –concedente-, se compromete a no disponer de alguna cosa o derecho de su entera propiedad por tiempo determinado, en espera de que la otra –optante-, manifieste que la quiere para sí, es decir que limita la esfera de su propio derecho de propiedad, en el sentido de la disponibilidad del mismo de acuerdo con el derecho o cosa prometida.

Por supuesto que esta opción no se hace a título gratuito, sino por el contrario, es a título oneroso, debiendo el optante entregar determinada cantidad de dinero.

Marcel Planiol nos dice literalmente: "Las promesas unilaterales de venta son numerosas en la práctica y rinden grandes servicios. En la moderna complejidad de los



asuntos, es cada día más frecuente que una persona, sin querer adquirir inmediatamente un bien determinado, se haga dar una opción sobre el mismo; esta opción constituye un promesa unilateral de venta”.²⁹

No debe creerse que la opción únicamente corresponde al contrato de compraventa; debe tenerse en cuenta, que hay la posibilidad del contrato de opción en todos los contratos en particular, tanto civil como mercantil, siempre que se den o existan las siguientes condiciones:

- a) Pacto concreto de una persona con otra;
- b) Oferta de entregar o hacer cosa determinada, por cualquier título;
- c) Condiciones de tiempo y de contraprestación para consumir el contrato;
- d) Compromiso del oferente para no disponer de la cosa ofrecida durante el plazo pactado;
- e) Libertad absoluta en el otro contratante para tomar o no tomar la cosa ofrecida.

²⁹ Tratado práctico de derecho civil francés. Tomo X. Pág. 932

3.1. Definición y naturaleza jurídica

La palabra opción, viene del latín “*optare*” que quiere decir entre comprar el objeto o no. Es el contrato en virtud del cual el propietario de un bien, concede a otra persona llamada optante, la facultad exclusiva, por un plazo fijo y determinadas condiciones de adquirir un bien de su propiedad, tal como se encuentra regulado en los artículos del 1677; 1678 y 1681 del Código Civil.

La terminología opción como lo señala el maestro Manuel de la Fuente y Lavalle, citando el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española.

- a) Es libertad y facultad de elegir;
- b) La elección misma;
- c) Convenio en que, bajo condiciones se deja al arbitrio de una de las partes ejercitar derecho o adquirir una cosa.

La legislación civil, señala que el contrato de opción es el convenio en virtud del cual una de las partes tiene derecho a elegir entre celebrar o no el contrato definitivo. Asimismo establece que es un negocio jurídico bilateral, tiene una parte llamada concedente (optado), que es quien emite una propuesta de contratar que deviene de irrevocable por efecto del acuerdo de voluntades; y otra, optante que tiene el derecho



de optar entre aceptar o no la propuesta en el plazo determinado por las partes o por la ley.

El Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, define la opción diciendo que es la facultad o libertad de elegir. La elección misma. Convenio en que, bajo condiciones se deja al arbitrio de una de las partes ejercitar un derecho o adquirir una cosa. De tales acepciones, tenemos que, en sentido amplio, opción es la facultad atribuida a una persona, de elegir entre dos o más situaciones jurídicas diferentes; y que, en sentido estricto, opción es sinónimo de promesa unilateral de contratar.

En cuanto a su naturaleza jurídica estriba en ser una modalidad de la promesa unilateral. Aun cuando se discute mucho sobre la naturaleza real o personal del derecho de opción, los autores franceses y tratadistas españoles entienden que la opción sólo produce un derecho de carácter personal. En cambio otros autores opinan que es de carácter real y debe inscribirse.

Para determinar la naturaleza del contrato de opción, nos referiremos a la clasificación legal contenida en nuestro derecho positivo, de donde tenemos que por su naturaleza, los contratos se clasifican en unilaterales y bilaterales, se sabe que los contratos requieren para su existencia misma, la declaración de voluntad de dos partes; por lo que desde este punto de vista, siempre son bilaterales los contratos; esto es, negocios jurídicos bilaterales.



El contrato bilateral, conocido también sinalagmático, es aquel en que cada una de las partes es recíprocamente acreedora y deudora de la otra; cada una de las partes es poseedora de derechos y obligaciones provenientes del contrato; su obligación trae correlativamente un derecho para la otra parte contratante y viceversa. Caso contrario, el contrato unilateral es aquel del que nacen obligaciones únicamente para una de las partes; o sea que en este tipo de contratos, las obligaciones corren a cargo de una sola de las partes y los derechos a cargo o en beneficio de la otra. Aquí es donde nos encontramos con el contrato de opción; por consiguiente se puede afirmar que el contrato de opción es unilateral ya que genera obligaciones para una sola de las partes.

Por su finalidad, los contratos se clasifican en gratuitos y onerosos; en el contrato de opción pueden darse ambas situaciones; es decir, que tal contrato puede ser gratuito o bien oneroso, puesto que puede contratarse sin exigir contraprestación alguna, o bien indicando en el mismo que el optante tiene la obligación de cubrir una suma de dinero para que se mantenga su opción, porque puede darse sin contraprestación alguna o bien. Esto último, antes a la perfección u otorgamiento del contrato pactado, porque como se ha dicho anteriormente este tipo de contrato es a título oneroso.

De acuerdo a los requisitos extrínsecos, los contratos se clasifican en consensuales, reales y solemnes o formales. Para el caso del contrato de opción, este se ubica dentro de los consensuales, porque se perfecciona por el mero consentimiento.

Por su carácter, se clasifica como contrato principal, porque no depende de otro contrato para su perfeccionamiento.



Por sus normas legales, los contratos se clasifican en nominados e innominados o típicos y atípicos. El contrato de opción, se ubica dentro de los contratos nominados o típicos, porque la ley lo regula por su nombre y le destina normas específicas.

En conclusión tenemos que el contrato de opción, es un contrato unilateral, gratuito u oneroso, conmutativo u aleatorio, consensual, principal, nominado y típico.

3.2. Utilidad

Dicho contrato es de gran importancia y de utilidad en la contratación civil y mercantil, ya que nos encontramos en situaciones que no permiten celebrar en definitiva las transacciones que se acuerdan, ya sea porque una de las partes no posea en ese preciso momento el capital necesario, o no tiene la disponibilidad del mismo poseyéndolo, o porque no se desee efectuar la negociación para sí mismo sino únicamente servir de intermediario, o bien porque al momento de convenir las partes en la celebración de este contrato aún no se hayan dado las condiciones necesarias para su plena existencia y que en caso de no existir los contratos de opción se perdería la oportunidad de celebrar tales transacciones, perdiéndose por consiguiente el beneficio que a cada una de las partes acarrea la celebración de estos contratos.

Por lo que es necesario revisar cuidadosamente la legislación sustantiva civil vigente, para deslindar plenamente lo que se refiere a cada uno de los contratos. El contrato de opción es utilizado con singular frecuencia por las poderosas empresas constructoras, como un contrato de adhesión previo a la celebración de la compraventa definitiva del



inmueble que se promete; por supuesto que esta opción no se hace a título gratuito, sino por el contrario, es a título oneroso, debiendo el optante entregar determinada cantidad de dinero en calidad de arras, dependiendo la cuantía de estas del tipo de inmueble del que se pretenda dar la opción.

3.3. Elementos

Para el contrato de opción, existen elementos específicos de lo identifican, los cuales son:

- a) Elementos personales (concedente y optante): Concedente, es el que se compromete a celebrar el contrato futuro, es decir que deberá celebrar el contrato definitivo si se ejerce la opción. Optante o Beneficiario, quien es la persona facultada para ejercer la opción. Para que el contrato se celebre válidamente es necesario que el concedente, tenga plena capacidad legal, en el caso del optante, su capacidad debe ser requerida para la parte correspondiente en el contrato definitivo, puesto que ello afectaría de manera indirecta la validez del contrato.
- b) Elementos reales y la opción en sí: Se refiere a la cosa y objeto, es decir cualquier clase de bien que sea lícito, determinado y posible. El objeto, consiste en una obligación de hacer, que será la de celebrar el contrato definitivo cuando la opción se ejerza.



c) **Elementos formales:** Es la forma en que se hará constar el contrato, que debe ser en escritura pública. Por ejemplo: El Artículo 1125, numeral 6 del Código Civil, establece: “En el Registro se inscribirán: 1... 6. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año”.

3.4. Características

a) **Plena validez contractual,** es decir que puede funcionar como contrato independiente debe contener las condiciones en las que se realizará el convenio.

Artículo 1677 del Código Civil;

b) **Posee independencia;** pero debe establecerse el, plazo, el pago y la cosa

c) **Es preliminar,** respecto de otros tipos de contratos;

d) **Puede ser oneroso o gratuito,** de acuerdo a la contraprestación que se pacte;

e) **Es unilateral,** es decir que solo una parte asume obligaciones.

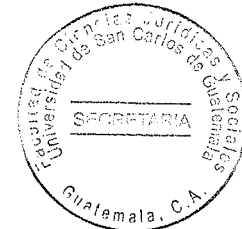
f) **El pago de una prima o pago que será el que operará como penalización** en caso de no ejercitarse la opción a favor del optante.



3.5. Clasificación

El contrato de opción, puede clasificarse de la siguiente manera:

- a) Puro: Cuando el contrato es independiente de otro;
- b) Accesorio: Aquí la disyuntiva en los tratadistas puesto que algunos lo consideran como contrato principal y otros como accesorio este último criterio basado en el siguiente ejemplo: se celebra un contrato de arrendamiento y entre éste la opción de compra del bien;
- c) Directo: La opción en si concedida a una de las partes (optante) para que decida sobre la futura celebración del contrato;
- d) Indirecto: Cuando el optante es un intermediario y trata de colocar el bien a un tercero.
- e) Opción Civil: Queda encerrada dentro de la contratación normal u ordinaria;
- f) Opción Mercantil: Se proyecta sobre los negocios de la banca, bolsa y los relacionados al tracto mercantil.



3.6. Regulación legal

El contrato de opción, encuentra su fundamentado legal dentro del articulado comprendido del 1674 al 1685 del Código Civil, sin embargo al igual que el contrato de promesa, hay ciertos Artículos que le son propios, como lo son los siguientes:

Artículo 1677, que establece: “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”. Este precepto legal, da la facultad a las partes de decidir si les es conveniente realizar un contrato de opción como tal, o simplemente constituir una cláusula dentro de un contrato de promesa.

Artículo 1678, regula: “La aceptación del optante debe ser expresa y no puede ceder a otro su derecho de opción, si no estuviere expresamente facultado por el promitente”. La norma refiere a la aceptación expresa del optante que en ningún caso deberá ser tácita.

Artículo 1681, indica: “El plazo en el contrato de promesa no podrá exceder de dos años si se tratare de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, y de un año, si se tratare de otros bienes o prestaciones”. Este Artículo aunque expresa el contrato de promesa, es aplicable al contrato de opción, pues establece el plazo por el que se regirán las partes de conformidad a la prestación.



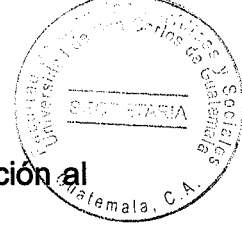
3.7. Requisitos de validez

El contrato de opción, además de cumplir con las formalidades generales que rigen para todo tipo de contrato, debe observar las siguientes obligaciones previas, la cuales todo notario debe inspeccionar:

- a) Realizarse en escritura pública; previa acreditación del derecho;
- b) Inscribirse en el Registro de la Propiedad, si versa sobre bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- c) Debe consignarse un plazo fijo y que este sea posible;
- d) Identificación de los comparecientes y la concesión de una parte, faculta a la otra de decidir sobre la celebración o no del contrato principal, sin obligación alguna de ésta;
- e) Concesión de modo exclusivo y que el negocio sea lícito.

3.8. Derechos y obligaciones producidas por el contrato

Las obligaciones están a cargo de una sola de las partes y los derechos están a favor de la otra, es decir que en el contrato de opción tenemos que la obligación del



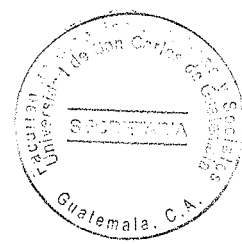
concedente, consiste en la limitación de la esfera de su propio derecho con relación al bien o derecho pactado; esto es, que durante el tiempo determinado de duración de la opción, el concedente no tiene el goce pleno del derecho de propiedad, puesto que éste se encuentra limitado.

En otras palabras, aun cuando le surja al concedente la posibilidad de beneficiarse en mayor grado, celebrando la negociación pactada al optante con un tercero, no puede hacerlo porque se encuentra limitada su disponibilidad en cuanto al referido contrato. Por el contrario, el optante goza del derecho de compeler y aun apremiar al concedente, a través de un juicio ejecutivo para que cumpla con celebrar la negociación.

Los derechos que se adquieren a través del contrato de opción, son: que se otorgue el contrato definitivo y dependen de la voluntad del obligado y obligados según el caso, y que las obligaciones provenientes del mismo, son otorgar el contrato indicado, pudiendo o no hacerla efectiva y quedando en caso de incumplimiento, únicamente efecto el culpable, al pago de daños y perjuicios o bien al pago de la multa que se haya pactado.

3.9. La opción como contrato o como cláusula

En la legislación civil guatemalteca, la opción, puede darse como contrato en sí, pero la misma ley otorga la facultad de que la opción, sea únicamente una cláusula que se encuentre en otra clase de contrato.



3.10. Obligaciones previas derivadas de la autorización del contrato

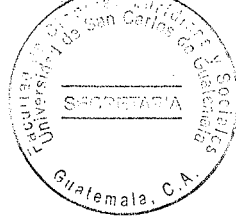
Al igual que en el contrato de promesa, previo a la autorización del contrato de opción, es necesario cumplir con las obligaciones previas siguientes:

- a) Identificación de las partes, a través del documento de identificación, denominado, documento personal de identificación –DPI- extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala –RENAP-.
- b) Acreditación del derecho objeto del contrato, a través del testimonio de la escritura matriz correspondientes o certificación registral, calificando el negocio a realizarse como lícito y posible.

3.11. Obligaciones posteriores derivadas de la autorización del contrato

- a) Remisión del testimonio especial al Director (a) del Archivo General de Protocolos, dentro de los veinticinco (25) días hábiles siguientes a la autorización de la escritura.
- b) Testimonio o primer testimonio para la parte interesada, el cual se debe presentar al Registro General de la Propiedad, con su duplicado para su registro.
- c) Presentar el testimonio con su duplicado al Registro General de la Propiedad, para efectos de su respectiva inscripción.





CAPÍTULO IV

4. Necesidad de separar el contrato de promesa y opción en el Código Civil

La legislación civil guatemalteca, actualmente no contempla en forma separada las condiciones generales de la contratación civil para el caso específico del Contrato de promesa y opción, en consecuencia no es posible desligar los efectos jurídicos, obligaciones y derechos, que las partes adquieren cuando se obligan a través de este tipo de contratos, lo que no puede dar certeza jurídica al negocio que se pretende materializar.

De los capítulos precedentes y del estudio antes realizado se ha procurado exponer y establecer que existe la necesidad jurídica de separar el contrato de promesa y opción en el Código Civil, esto derivado a que dentro de la regulación actual existen lagunas legales, que en un momento determinado pueden provocar vicios de consentimiento en los contratantes, ya que existirá una múltiple interpretación de la norma jurídica aludida, y esta múltiple interpretación se dará atendiendo a:

- a) Al profesional que redacte el instrumento que dará la forma legal ya sea al contrato de promesa o al contrato de opción;
- b) A cada una de las partes contratantes que obliguen a la terminación del contrato por la creencia irracional del incumplimiento a las estipulaciones contractuales;



- c) A los profesionales que acudan las partes para ejecutar y defender el cumplimiento o incumplimiento del contrato, y quienes serán los encargados de materializar en la demanda respectiva la integración interpretativa del contenido del contrato propiamente dicho y el contenido de la norma jurídica que regula al contrato relacionado;

- d) Al honorable juzgador que conozca del caso concreto, para establecer de la norma jurídica cuál de las partes esta en lo correcto.

El problema que presentan las premisas antes precitadas obedecen en sí, a cuestiones jurídicas que oportunamente se deben regular en cada uno de los contratos, específicamente a los elementos que deben de contener dichos contratos preliminares en concordancia con los elementos que deberán de contener los contratos definitivos.

4.1. Análisis jurídico de la legislación comparada en materia de contratos preparatorios (contrato de promesa y opción)

La legislación comparada se hace necesaria en el presente trabajo de investigación ya que se hace una comparación de las distintas leyes de un país referidas a un mismo tema, esta comparación se utiliza para observar las diferencias y semejanzas al abordar temas jurídicos específicos. El contrato de promesa como el contrato de opción, ha sido analizado e incluido en las legislaciones latinoamericanas, sobre todo en aquellos países donde existió influencia de la legislación española, dentro de la codificación de



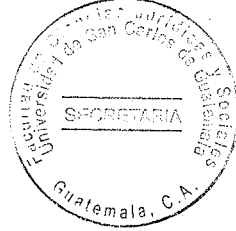
las diferentes instituciones jurídicas como lo son los contratos preparatorios, siendo algunos de esos países Argentina, Perú y México, como describo a continuación:

4.1.1. En la legislación Argentina

No es hasta el año dos mil dieciséis que la legislación Argentina contempla en su legislación el contrato de opción mismo que únicamente era observado en la doctrina y jurisprudencia, a pesar de ser una figura muy utilizada en dicho país, por lo que el caso ilustra, únicamente el contrato de promesa tenía su propia regulación específica en dicha legislación a diferencia de la legislación civil guatemalteca. Podemos ver una innovación en la legislación comparada, si bien es cierto en nuestro código si se ha contemplado ambas figuras desde la vigencia del código actual, esto no significa que no podamos ser innovadores y progresistas.

En Argentina los contratos de promesa y opción se encuentran regulados en los Artículos 994; 995; y 996 de la Ley 26.994 Código Civil y Comercial de la Nación, Libro Tercero de los Derechos Personales; Título Segundo "De los Contratos en General; Sección Cuarta: Contratos Preliminares. Este articulado establece:

Artículo 994. Disposiciones generales; establece. "Los contratos preliminares deben contener el acuerdo sobre los elementos esenciales particulares que identifiquen el contrato futuro definitivo. El plazo de vigencia de las promesas previstas en esta sección es de un año, o el menor que convengan las partes, quienes pueden renovarlo



a su vencimiento”.

Conforme a lo regulado en este Artículo de la legislación Argentina, se puede determinar que el contrato preliminar, es un acto jurídico cuyo objeto es la determinación de los elementos esenciales particulares de un contrato futuro, cuya celebración constituye su causa. El contrato preliminar, actúa como un vínculo instrumental y temporario con relación al contrato definitivo, cuya posible concreción es su fin.

Artículo 995 del cuerpo legal citado. Promesa de celebrar un contrato, establece: “Las partes pueden pactar la obligación de celebrar un contrato futuro. El futuro contrato no puede ser de aquellos para los cuales se exige una forma bajo sanción de nulidad. Es aplicable el régimen de las obligaciones de hacer”.

Artículo 996. Contrato de opción, establece: “El contrato que contiene una opción de concluir un contrato definitivo, otorga al beneficiario el derecho irrevocable de aceptarlo. Puede ser gratuito u oneroso, y debe observar la forma exigida para el contrato definitivo. No es transmisible a un tercero, excepto que así se lo estipule”.

En los tres artículos que anteceden se regulan los contratos preliminares o preparatorios, de especial utilidad para el desarrollo de proyectos negociables de gran importancia. Se emplean cuando no resulta material o jurídicamente posible o conveniente para las partes celebrar directamente el contrato definitivo.



La promesa de contrato futuro, según la legislación civil Argentina, puede celebrarse para comprometer la realización de un futuro contrato que no sea de los que requieren una forma bajo sanción de nulidad, como ocurre con la donación de inmuebles, de cosas muebles registrables y de prestaciones periódicas o vitalicias.

El contrato preliminar alcanza plena eficacia cuando se celebra el contrato definitivo, que exige un nuevo proceso de formación del consentimiento. Dada tal circunstancia, cabe establecer que la función del contrato preparatorio es la de compeler a la formación del nuevo vínculo y, en caso de no cumplir alguna de las partes con la obligación a su cargo, en la última parte del Artículo 995, se establece la aplicación del régimen de las obligaciones de hacer, que prevé la ejecución forzada, con intervención sustitutiva del juez en el supuesto, de verificarse los requisitos allí establecidos.

El contrato de opción, según la legislación civil Argentina, se trata de un contrato preliminar por el que las partes se obligan a celebrar un futuro contrato, cuyos elementos esenciales particulares determinan, otorgando a una de ellas, a varias o a todas, según el tipo de vínculo del que se trate, la facultad irrevocable de concluir el contrato por vía de la aceptación, la que debe ser ejercida dentro del plazo de un año o del menor que convengan. Su uso es normal en la compraventa inmobiliaria y en el mercado bursátil, su regulación en la parte general permite, con buen criterio, emplazarlo como un mecanismo comercial de aplicación general, tanto a los contratos onerosos como a los gratuitos.



El contrato de opción, debe observar la forma requerida para el contrato definitivo, lo que determina, por ejemplo, que si la finalidad del contrato de opción es la celebración de un contrato de compraventa inmobiliaria, deba realizarse en escritura pública. En el contrato de opción la identidad de las partes contratantes es un elemento determinante, pues en la base de tal compromiso se encuentra, o bien una determinada confianza en el otro, o bien un determinado interés, que no necesariamente habrá de perdurar en caso de sustitución de quien actúa por una de las partes. Es por ello que el Código, en la parte final del Artículo 996, establece la regla de la intransmisibilidad a terceros de la posición contractual; quedando abierta para las partes la posibilidad de estipulación en contrario, ya incluida como cláusula originaria, ya como disposición posterior a la celebración del contrato de opción.

4.1.2. En la legislación peruana

En la legislación peruana, encontramos el Decreto Legislativo No. 295 Código Civil, el cual se ocupa de estos en el Título V, dentro del Libro VII "Fuentes de las Obligaciones"; Sección Primera; Título V: Contratos Preparatorios de los Artículos 1414 al 1425, se encuentra regulado todo lo relacionado a los contratos preparatorios siendo el compromiso de contratar y el contrato de opción con la denominación que el código les confiere. Según las consideraciones de hecho o de derecho podemos determinar que el derecho Peruano contempla dos clases de contratos preparatorios, por un lado el contrato de compromiso de contratar y por otro lado el contrato de opción, acá vemos claramente como los diferencian el uno del otro, que para esta legislación guardan



diferencias entre sí. En el caso de Perú están debidamente legislados los contratos preparatorios, a continuación haremos mención de cada uno de los Artículos que los regulan.

Artículo 1414.- establece: “Compromiso de contratar: Por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo”.

El compromiso de contratar, y esta es la primer idea que cabe destacar sobre su concepción, es un contrato por el que las partes reservan la facultad de exigir en un momento posterior la puesta en vigencia el contrato proyectado. Ambos contratos tienen vida propia, aunque fines diversos.

La relación jurídica patrimonial que se crea por el compromiso de contratar, entonces, es, a diferencia de la creada por el contrato de opción, una de naturaleza obligacional. Por su celebración todos los contratantes se obligan a ponerse de acuerdo, en el futuro, para formar el contrato definitivo. Se obligan, en suma, a prestar su cooperación para hacer posible el definitivo.

Se puede establecer según la legislación peruana que por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato preparatorio, en el que existen los elementos inherentes a la contratación, como son el concierto de voluntades, el consentimiento, el objeto y la causa; se trata de un verdadero contrato, cuya finalidad consiste en el compromiso de celebrar otro a futuro.



Artículo 1415.- regula el: “Contenido del compromiso de contratar: El compromiso de contratar debe contener, por lo menos, los elementos esenciales del contrato definitivo”.

Que como todo contrato, su efecto fundamental, y consubstancial, es el de producir fuerza legal obligatoria, cada uno, entonces, tiene su propio contenido contractual.

Por el compromiso de contratar las partes preparan la celebración de un contrato definitivo singular. La determinación del contrato definitivo, justamente, forma parte del contenido del compromiso de contratar. En efecto, quienes celebran el compromiso de contratar deben estipular, por lo menos, sobre los elementos esenciales del contrato definitivo.

Artículo 1416.- establece: “Plazo del compromiso de contratar: El plazo del compromiso de contratar debe ser determinado o determinable. Si no se estableciera el plazo, éste será de un año”.

Ya se ha visto que por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo. Toda vez que el contrato definitivo es necesariamente futuro, el plazo constituye un elemento esencial de la relación obligatoria creada por el compromiso de contratar. No es pensable esta obligación sin un plazo de vigencia, de tal forma la legislación peruana aborda el tiempo máximo para la celebración del contrato definitivo cuando las partes no lo hacen de forma convencional, evitando así controversias futuras.



Artículo 1417.- indica: Compromiso de contratar a su vencimiento: El compromiso de contratar puede ser renovado a su vencimiento por un plazo no mayor que el indicado como máximo en el Artículo 1416 del citado cuerpo normativo.

En tal sentido, se afirma que el compromiso de contratar, como cualquier otro contrato, puede ser libremente renovado por los contratantes, y en el ejercicio de su libertad de estipulación, los contratantes pueden renovar el compromiso de contratar, en los mismos términos en los que lo celebraron o variando estos.

En lo que se refiere al plazo, la renovación puede ser estipulada dentro de los alcances del Artículo 1416. Es decir que las partes tienen total libertad para fijar la duración del plazo del contrato renovado o pactarlo como uno de duración indeterminada. Esta libertad no se ve afectada por la duración que hayan estipulado para el contrato originario; ni siquiera por la falta de estipulación sobre el plazo en este.

Artículo 1418.- “Negativa injustificada de celebrar contrato definitivo: La injustificada negativa del obligado a celebrar el contrato definitivo otorga a la otra parte alternativamente el derecho a:

- 1.- Exigir judicialmente la celebración del contrato.
- 2.- Solicitar se deje sin efecto el compromiso de contratar.

En uno u otro caso hay lugar a la indemnización de daños y perjuicios”.



El escenario de este Artículo se refiere al suceso de falta de cumplimiento por alguno de los sujetos contratantes. Esta celebración se inicia con la formulación de una oferta que, torna exigible la obligación nacida del compromiso de contratar: aceptar la oferta. Los contratantes pueden dar cumplimiento a su obligación, aceptando la oferta que se les ha formulado, y esta bastará con la declaración de voluntad del optante dentro del tiempo regulado, por separado o en instrumento singular. O pueden negarse a aceptarla; en cuyo caso podrían incurrir en incumplimiento.

Este Artículo, justamente, se ocupa de regular la hipótesis del incumplimiento y los efectos jurídicos que produce. En términos generales, el incumplimiento de la obligación se configura por la inejecución, entendiéndose total de la prestación debida. También se traduce por la ejecución parcial, tardía o defectuosa de la prestación debida.

En el caso del compromiso de contratar la prestación a la que se obligan los contratantes es una de hacer, consistente, básicamente, en aceptar la oferta que se les formula. Para establecer la hipótesis de incumplimiento verificable en este caso, debemos tener presente que la aceptación es la declaración de voluntad emitida por el destinatario de la oferta que, cuando menos, debe hacerse oportunamente y conforme con los términos de la oferta. La declaración de voluntad emitida por el destinatario de la oferta que no reúna los requisitos mencionados, simplemente, no tiene el valor jurídico de una aceptación.

Artículo 1419.- regula: "Contrato de opción: Por el contrato de opción, una de las partes queda vinculada a su declaración de celebrar en el futuro un contrato definitivo y la otra



tiene el derecho exclusivo de celebrarlo o no". Este artículo regula la naturaleza contractual.

También se ha señalado enfáticamente, tal vez resumiendo ambas posiciones, según que la opción es un contrato a través del cual una parte emite irrevocablemente la propuesta de concluir un ulterior contrato, pudiendo la contraparte perfeccionar con la propia (y unilateral) aceptación el contrato definitivo.

Artículo 1420.- establece: "Contrato de opción recíproca: Es válido el pacto en virtud del cual el contrato de opción recíproca puede ser ejercitado indistintamente por cualquiera de las partes".

La norma recoge lo que en el contexto doctrinal se conoce bajo el nombre de la opción recíproca. Sobre este Artículo se pueden efectuar las mismas aseveraciones realizadas en el Artículo precedente. No obstante, cabe acotar que en este supuesto el derecho potestativo de formación del contrato se tiene en ambos contratantes, por lo que cualquiera de los dos podría dar lugar, con su sola declaración, a la formación del contrato final. Es obvio también que ambos se encuentran sometidos por un estado de sujeción frente a la declaración de la otra parte.

A ello debe agregarse que la así llamada opción recíproca, establece la posibilidad de un tratamiento complejo para el contrato de opción. Así podremos distinguir a la opción unilateral, en la que una parte tiene el derecho potestativo de optar, frente a la opción bilateral en la que surge en ambas partes el derecho señalado. Más allá de esto, la



norma no encuentra una mayor utilidad, pues la opción recíproca podría ser incorporada al contenido negocial de un contrato de opción independientemente de que exista una norma que lo permita en virtud del principio de libertad contractual.

Artículo 1421.- “Es igualmente valido el pacto conforme al cual el concedente se reserva el derecho de designar la persona con la que establecerá el vínculo definitivo”.

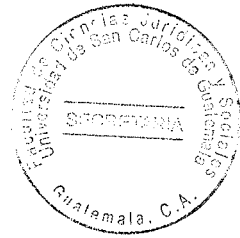
Regula la alternativa de traspaso de los derechos del optante a un tercero, solo a condición de formularse una cláusula expresa en tal sentido.

Artículo 1422.- “El contrato de opción debe contener todos los elementos y condiciones del contrato definitivo”.

Aquí, en cambio con el contrato de promesa el contrato de opción debe contener todos los elementos y condiciones del contrato definitivo. Esto es por la sola declaración de voluntad del optante aceptando la opción y con ella se da por celebrado el contrato definitivo que, a diferencia, del de compromiso se necesita la voluntad de ambos para celebrar el definitivo.

Los Artículos 1423 y 1424 regulan la temporalidad del contrato de opción, el cual tiene una vigencia más corta que es únicamente de seis meses.

Artículo 1425.- estatuye: "Los contratos preparatorios son nulos si no se celebran en la misma forma "que la ley prescribe para el contrato definitivo, bajo sanción de nulidad".



4.1.3. En la legislación mexicana

En la legislación mexicana, se encuentra regulado el Código Civil Federal, en su parte segunda "De las Diversas Especies de Contratos"; Título Primero "De los Contratos Preparatorios. La promesa" se encuentra regulado todo lo relacionado a los contratos preparatorios siendo La Promesa, tal y como lo denomina la legislación mexicana, el único contrato preparatorio encontrándose regulado del Artículo 2243 al 2247 inclusive.

Tal y como se ha establecido dentro del contenido del presente trabajo de investigación, los contratos preliminares se deben entender como todos aquellos negocios jurídicos que darán origen oportunamente a otros, y que en estos contratos denominados como preliminares se deben pactar las cuestiones particulares y específicas de aquel negocio jurídico que se celebrara a futuro, su consecución y alcance; por lo que se mencionará a continuación el contenido de la norma jurídica mexicana específica del contrato de la promesa.

En el "Artículo 2243.- Puede asumirse contractualmente la obligación de celebrar un contrato futuro". y "Artículo 2244.- La promesa de contratar o sea el contrato preliminar de otro puede ser unilateral o bilateral".

Se establece la naturaleza jurídica del contrato de promesa, no obstante a esto, no se denomina expresamente al contrato de promesa como tal, sino más bien se infiere su denominación del contenido del segundo artículo precitado; y al igual que en nuestro país y en otros antes citados se establece que la declaración de voluntad de otorgar el



contrato preparatorio puede ser unilateral o bilateral, es necesario indicar que de ser unilateral debe existir la aceptación expresa de la otra parte, para que tenga valor jurídico y así se pueda constreñir al otorgante al cumplimiento del contrato otorgado.

En cuanto al Artículo 2245.- “La promesa de contrato sólo da origen a obligaciones de hacer, consistentes en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido”. se puede observar que se limita el otorgamiento de este tipo de contrato a todas aquellas obligaciones de hacer, mientras que en nuestra legislación el contrato de la promesa puede aplicarse a todas las obligaciones resultantes de un acto o declaración de voluntad.

Respecto al Artículo 2246.- “Para que la promesa de contratar sea válida debe constar por escrito, contener los elementos característicos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo”. Es posible deducir de su contenido, que regula que en el contrato de promesa deben de cumplirse con las mismas formalidades y elementos del contrato definitivo, no obstante a esto no limita el tiempo en el que debe formalizarse el contrato definitivo. Para concluir se establece en el Artículo 2247.- “Si el promitente rehúsa firmar los documentos necesarios para dar forma legal al contrato concertado, en su rebeldía los firmará el juez, salvo el caso de que la cosa ofrecida haya pasado por título oneroso a la propiedad de tercero de buena fe, pues entonces la promesa quedará sin efecto, siendo responsable el que la hizo de todos los daños y perjuicios que se hayan originado a la otra parte”.



Tal y como hemos observado dentro de la legislación mexicana, se hace mención a los elementos característicos que debe contener todo contrato de promesa, no obstante a esto en la mencionada legislación tampoco se establece nada de las obligaciones de los contratantes ni se abarca más exhaustivamente la extinción del contrato de la promesa, como tampoco crea un cuerpo legal para el contrato de opción en su código civil, toda vez que ellos ven inmersa la opción como una promesa unilateral.

4.2. Propuesta de reforma

Como se ha demostrado con la exposición y análisis de los temas seleccionados en el desarrollo de la investigación que se presenta y del estudio de sus disposiciones a fin de contribuir a corregir errores o desaciertos en su articulado, así como contribuir a una mejor sistematización de la norma, se incluye en este apartado, un proyecto de reforma al Código Civil, que se considera prudente a efecto de evidenciar, la necesidad de separar en dicho cuerpo normativo, el contrato de promesa y opción.

De entrada resulta poco coherente la redacción sobre el acceso al registro que nuestro Código Civil le ha dispensado a los Contratos Preparatorios, pues por un lado, el artículo 1680 incluye específicamente como inscribible al contrato de promesa y de otro lado, no incluye al contrato de opción, sugiriendo – para muchos – que este último no sería inscribible, con lo que este tipo de contrato preparatorio queda desamparado de la publicidad registral que sin duda es una herramienta importantísima en las relaciones comerciales de la época, ya que por medio de la publicidad registral se pueden oponer derechos frente a terceros. Con lo que negar el acceso al registro a este tipo de



contratos devendría en la inaplicación correcta y no les permite garantizar su existencia efectiva en la vida jurídica.

La ley establece en su mismo articulado que cuando se trata de enajenación de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos el contrato debe inscribirse en el Registro General de la Propiedad. Bajo este esquema se puede ver otra deficiencia en el derecho positivo ya que hay personas que compran en una papelería un formato o bien materializan este tipo de contratos en documento privado sin haberse percatado que a la postre pueden entrar en un conflicto jurídico y que el documento que sirve para reclamar los derechos no es el indicado en la legislación, debe solicitarse al notario que autoriza la interpretación del testimonio o de la certificación del Registro, ya que dichos títulos pueden tener vicios ocultos como por ejemplo: embargos, afectación por vivienda familiar, hipotecas, entre otras.

El contrato preparatorio es el documento previo al definitivo que desde luego se perfecciona con la firma de la escritura pública que es la que pone fin a la transacción. Pero es este contrato preparatorio el que genera toda clase de conflictos e interpretaciones jurídicas en caso no se cumpla la negociación y no lo escritura pública final porque después de otorgada ante el notario ya no sigue si no su registro.

Dado a que este tipo de contratos guardan diferencias entre si, se da la propuesta de reforma que por supuesto debe de cumplir con los requisitos establecidos en Ley, para posteriormente convertirse en derecho vigente y positivo, y se considera que nuestra



legislación puede ser innovadora, modera, vanguardista y novedosa sin embargo para efectos académicos, el proyecto de reforma queda de la siguiente manera:

PROPUESTA DE REFORMA
DECRETO NÚMERO XX-XX
EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

CONSIDERANDO

Que se hace necesario reformar la legislación civil, en lo que concierne a la Segunda Parte, relativa a los Contratos en Particular, específicamente el Título I, que trata del Contrato de Promesa y Opción, a efecto de adaptarla a las relaciones jurídicas y sociales actuales, en cuanto a la contratación civil se refiere;

CONSIDERANDO

Si bien la Segunda Parte, regula los Contratos en Particular, específicamente en el Título I, el Contrato de Promesa y Opción, no hace distinción entre uno y otro contrato por su regulación conjunta, y es el derecho el que debe aportar una fórmula adecuada a las necesidades de la contratación civil, por lo que su separación en dicho apartado es pertinente, a efecto de regular individualmente los contratos a que se refiere, con el objeto de garantizar la certeza y seguridad jurídica en las obligaciones que se contraen y del negocio que se materializa;



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 A LA SEGUNDA PARTE, DE LOS CONTRATOS EN PARTICULAR,
TÍTULO I, DEL CÓDIGO CIVIL, DECRETO LEY 106 DEL JEFE DE GOBIERNO DE
LA REPÚBLICA**

TITULO I

De los Contratos Preliminares

CAPITULO I

DE LA PROMESA

Artículo 1674.- Se puede asumir por contrato la 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.



Para que la promesa de contratar sea válida debe contener los elementos característicos del contrato definitivo, y cuando la promesa se refiera a enajenación de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, o bienes muebles el contrato debe inscribirse en el registro respectivo.

Artículo 1675.- La promesa es bilateral. La promesa bilateral de contrato obliga a ambas partes y les da derecho de exigir la celebración del contrato prometido con integro apego a lo estipulado.

Todo contrato lícito puede ser objeto de promesa.

Artículo 1676.- El plazo en el contrato de promesa no podrá exceder de dos años si se tratare de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos y de un año, si se tratare de otros bienes o prestaciones.

Si no se fijare plazo convencional, se entenderá que las partes se sujetan al plazo señalado en el párrafo anterior.

Artículo 1677.- Compromiso de contratar a su vencimiento: El compromiso de contratar puede ser renovado a su vencimiento por un plazo no mayor que el indicado como máximo en el Artículo 1676 del citado cuerpo normativo.

Artículo 1678.- Si uno de los promitentes sabedor de que el otro incumplirá por alguna razón, deberá de asistir a la notaria el día y hora señalados para el contrato definitivo



para levantar la escritura de presentación. (Que es la que el notario certifica el incumplimiento del otro contratante).

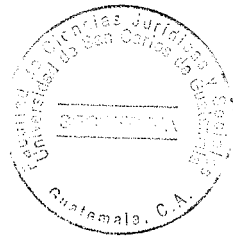
Artículo 1679.- Si el promitente se negare a otorgar la escritura para dar forma legal al contrato prometido, en su rebeldía, lo hará el juez, salvo que la cosa haya pasado a tercero de buena fe, en cuyo caso la promesa se resolverá en el pago de daños y perjuicios.

La acción para exigir el cumplimiento de la promesa, deberá entablarse dentro de los tres meses siguientes al vencimiento del plazo convencional o legal.

Vencido el plazo a que se refiere el párrafo anterior para entablar la acción, sin que ésta se haya ejercitado, las partes quedan libres de toda obligación. En este caso, si hubo arras, las devolverá quien las recibió.

Artículo 1680.- Cuando en la promesa se conviene en el pago de una multa sin expresar que este pago es sin perjuicio del cumplimiento del contrato, pagada la multa cesa la obligación de celebrar el contrato prometido.

Artículo 1681.- En caso de incumplimiento por fuerza mayor o caso fortuito, deberá observarse lo relativo al incumplimiento de obligaciones.



CAPITULO II

DE LA OPCIÓN

Artículo 1682.- El contrato de opción es aquel en el que la parte concedente cede al optante una facultad de decisión unilateral, por tiempo y condiciones determinadas, la formalización de un contrato definitivo, quedando el concedente obligado por la opción elegida por el optante.

Artículo 1683.- La opción puede ser un contrato independiente o celebrarse como pacto accesorio de otro y, en ambos casos, debe contener todos los elementos y condiciones en que ha de realizarse el contrato definitivo.

Artículo 1684.- La aceptación del optante debe ser expresa y no puede ceder a otro su derecho de opción, si no estuviere expresamente facultado por el concedente.

Artículo 1685.- El plazo que tiene el optante para aceptar una o varias condiciones determinadas y expresarlas al concedente, no podrá exceder de dos años si se tratare de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, de un año, si se tratare de otros bienes o prestaciones.

Si no se fijare plazo convencional, se entenderá que las partes se sujetan al plazo señalado en el párrafo anterior.

Artículo 1686.- Si el concedente se negare a otorgar la escritura para dar forma legal al

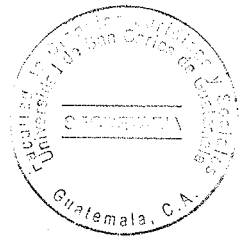


contrato definitivo con las condiciones determinadas, en su rebeldía, lo hará el juez, salvo que la cosa haya pasado a tercero de buena fe, en cuyo caso se resolverá con el pago de daños y perjuicios. La acción para exigir el cumplimiento del contrato definitivo con las condiciones determinadas, deberá entablarse dentro de los tres meses siguientes al vencimiento del plazo convencional o legal.

Vencido el plazo a que se refiere el párrafo anterior para entablar la acción, sin que ésta se haya ejercitado, las partes quedan libres de toda obligación. En este caso, si hubo arras, las devolverá quien las recibió.

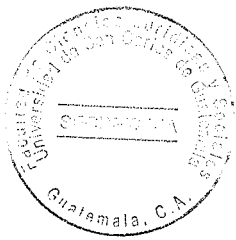
Artículo 1687.- En caso de incumplimiento por fuerza mayor o caso fortuito, deberá observarse lo relativo al incumplimiento de obligaciones.

Artículo 1688.- Los contratos preparatorios son nulos si no se celebran en la misma forma "que la ley prescribe para el contrato definitivo, bajo sanción de nulidad".



CONCLUSIONES

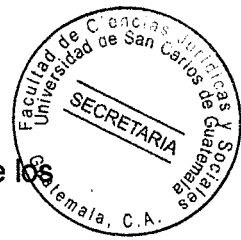
1. La legislación civil guatemalteca, actualmente no contempla en forma separada las condiciones generales de la contratación civil para el caso específico del Contrato de Promesa y Opción, en consecuencia no es posible desligar los efectos jurídicos, obligaciones y derechos, que las partes adquieren cuando se obligan a través de este tipo de contratos, lo que puede en determinado momento resultar lesivo para cualquiera de los contratantes.
2. Existe la necesidad de separar el Contrato de Promesa y Opción en la legislación civil guatemalteca, lo que se traduce efectivamente en reformar el actual Código Civil, en lo que refiere a la Segunda Parte, denominada “De los Contratos en Particular, Título I De la Promesa y de la Opción”.
3. Otras legislaciones civiles como la Argentina, Peruana y Mexicana, contemplan estatutos y ordenanzas distintas para cada contrato, lo que les permite identificar los elementos esenciales de cada uno en particular, en consecuencia los derechos y obligaciones que se desprenden de los mismos.



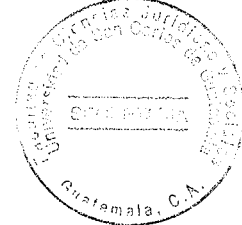


RECOMENDACIONES

1. Existen diferencias, características específicas entre el contrato de promesa y el contrato de opción, tanto doctrinariamente como en el derecho comparado, ambas formas de contratación son distintas, no obstante a ello, ambos contratos se encuentran regulados de forma conjunta en el Código Civil, Decreto Ley 106, lo cual produce falta de claridad y certeza jurídica en el negocio que se pretende materializar.
2. Dado que tiende a confusión tanto para las partes contratantes como para el notario que autoriza, como consecuencia, es menester su regulación en forma separada en el Código Civil, Decreto Ley 106, proporcionando el legislador un título para cada contrato en particular, individualizando sus elementos, requisitos y formalidades específicas.
3. De conformidad con el Artículo 171, literal a) de la Constitución Política de la República de Guatemala, a través del Congreso de la República de Guatemala, los diputados, analizarán la doctrina y legislación internacional, relativa a la contratación civil, específicamente lo relativo al contrato de promesa y de opción, para que esta sirva de guía en la reforma del Código Civil, que en determinado momento pudiera llevarse a cabo.
4. Un análisis doctrinario, comparativo y no únicamente legal por parte de los notarios cartulantes, para obtener una distinción, referente a si se está frente a un contrato de promesa o de opción, y con ello queden en la disponibilidad de recomendar el que mejor



se adecúe al tipo de contrato a otorgar, cumpliendo siempre con todos los requisitos de los contratos en general y los requisitos especiales para estos contratos en particular.



BIBLIOGRAFÍA

AGUILAR, CARBAJAL, Leopoldo. **Contratos civiles**. 1ª ed., México: Ed. Porrúa, S.A., 1964.

AGUILAR GUERRA, Osman Vladimir. **El negocio jurídico**. Guatemala: Ed. Serviprensa, 2003.

ALVARADO SANDOVAL, Ricardo y José Antonio Gracias González. **El Notario ante la contratación civil y mercantil**. 4ª ed., Guatemala: Ed. Estudiantil Fenix, 2011.

BORJA SORIANO, Manuel. **Teoría general de las obligaciones**. Tomo I, México: Ed. Porrúa, 1939.

DIGESTO, Libro XIX, **Título V**. Roma, Italia:(s.e.), (s.l.i), (s.f.)

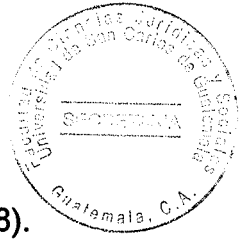
ESPÍN, CANOVAS, Diego. **Manual de derecho civil**. Volumen III, Madrid: Ed. Revista de Derecho Privado, 1959.

ESPÍN, CANOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**. España: Ed. Revista de Derecho Privado, 2000.

<http://lema.rae.es/drae2001/srv/search?id=IUqAEUqKHDXX2jefaSiV>. **Definición de opción según la Real Academia Española**. (Consultado: 20 de febrero de 2018)

<http://www.derechoromano.es/2013/04/concepto-origen-obligaciones.html>. **Definición de obligación** (Consultado: 10 de enero de 2018).

<http://www.derechoromano.es/2013/04/concepto-origen-obligaciones.html>. **Obligaciones** (Consultado: 10 de enero de 2018).



<http://www.mailxmail.com/curso-derecho-civil-guatemala-2/derecho-obligaciones>.

Definición de derecho de obligaciones. (Consultado: 12 de enero de 2018).

<http://www.mailxmail.com/curso-derecho-civil-guatemala-3/promesa>. **Características del contrato de promesa** (Consultado: 20 de febrero del 2018).

OSSORIO, MANUEL. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** 36^a ed. Buenos Aires, Argentina: Ed.Heliasta, S.R.L., 2008.

PLANIOL, Macel y Jorge, Ripert. **Tratado práctico de derecho civil francés.** La Habana: Ed. Cultural, S.A., 1946.

ROCA MÉNDEZ, Manuel Vicente. **El negocio jurídico y los contratos en particular.** Guatemala: (s.e.), 2010.

VILLEGAS LARA, René Arturo. **Derecho civil de las obligaciones y de los contratos.** Guatemala: Ed. Universitaria, 2015.

Legislación:

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

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

Código Civil de Guatemala. Decreto Gubernativo Número 176, Guatemala, 1877.

Código Civil de Guatemala. Asamblea Nacional Legislativa, Decreto Legislativo Número 1932, Guatemala, 1947.



Código Civil Federal y sus Reformas. Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, México, 1928.

Código Civil y Comercial de la Nación de Argentina y sus Reformas. Senado y Cámara de Diputados la Nación de Argentina, Ley 26.994, Argentina, 2014.

Código Civil y sus Reformas. Comisión Revisora. Decreto Legislativo Número 295, Lima, Perú, 1984.