

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

**IMPORTANCIA DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y DEL CONTRATO DE RENTA  
VITALICIA EN GUATEMALA**

**JOSÉ ERNESTO INTERIANO PÉREZ**

**GUATEMALA, FEBRERO DE 2022**

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

**IMPORTANCIA DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y DEL CONTRATO DE RENTA  
VITALICIA EN GUATEMALA**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**JOSÉ ERNESTO INTERIANO PÉREZ**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADO Y NOTARIO**

**Guatemala, febrero de 2022**

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

**DECANO:** M.Sc. Henry Manuel Arriaga Contreras  
**VOCAL I:** Licda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez  
**VOCAL III:** Lic. Helmer Rolando Reyes García  
**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. Carlos Ebertito Herrera Recinos  
**Vocal:** Licda. Sindy Elizabeth Díaz Ruiz  
**Secretario:** Lic. Axel Armando Valvert Jiménez

**Segunda Fase:**

**Presidente:** Lic. Carlos Enrique Aguirre Ramos  
**Vocal:** Lic. Oscar Benjamín Valdéz Salazar  
**Secretario:** Lic. Otto René Vicente Revolorio

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



**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala, 20 de mayo de 2020.**

Atentamente pase al (a) Profesional, **CARLOS ENRIQUE AGUIRRE RAMOS**  
 \_\_\_\_\_, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante  
**JOSÉ ERNESTO INTERIANO PÉREZ**, con carné **8710981**,  
 intitulado **IMPORTANCIA DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y DEL CONTRATO DE RENTA VITALICIA EN**  
**GUATEMALA.**

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

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

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

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

Fecha de recepción 20 / 07 / 2021.

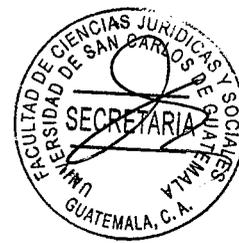
Asesor(a)  
 (Firma y Sello)



**Carlos Enrique Aguirre Ramos**  
 ABOGADO Y NOTARIO



**LIC. CARLOS ENRIQUE AGUIRRE RAMOS**  
**ABOGADO Y NOTARIO**



Guatemala 28 de septiembre del año 2021

**Licenciado**  
**Carlos Ebertito Herrera Recinos**  
**Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis**  
**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**  
**Universidad de San Carlos de Guatemala**

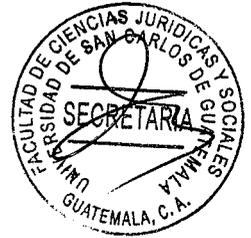


Distinguido Licenciado:

De conformidad con el nombramiento de fecha veinte de mayo del año dos mil veinte, como asesor del trabajo de tesis del alumno **JOSÉ ERNESTO INTERIANO PÉREZ** intitulado: **"IMPORTANCIA DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y DEL CONTRATO DE RENTA VITALICIA EN GUATEMALA"**, procedí a asesorar al estudiante en las modificaciones que se estimaron pertinentes y declaro que no me une ningún parentesco dentro de los grados de ley con el estudiante referido, por lo que emito opinión tomando en cuenta lo siguiente:

- a) El trabajo de investigación realizado es un aporte científico y técnico con un amplio contenido jurídico y doctrinario, siendo el objeto de desarrollo y análisis la importancia jurídica del derecho de propiedad y del contrato de renta vitalicia.
- b) La metodología utilizada en la realización del trabajo de investigación, fue acorde al desarrollo de los capítulos. En la introducción y conclusión discursiva, se utilizaron los métodos analítico y sintético, así como se aplicaron los métodos deductivo e inductivo. También, fueron empleadas las técnicas documental y bibliográfica.
- c) En relación a los objetivos se señaló la importancia del derecho de propiedad y del contrato de renta vitalicia. La hipótesis planteada quedó comprobada, toda vez que el trabajo realizado por el sustentante señala los efectos jurídicos que informan la propiedad de conformidad con la legislación civil guatemalteca.
- d) Los métodos y técnicas de investigación empleados fueron los indicados y permitieron entender los elementos que analiza el estudiante, así como los criterios técnicos y jurídicos que le dan fundamento a cada argumento.
- e) La contribución científica del tema es de importancia y basada en un contenido de actualidad. En cuanto a la conclusión discursiva, se relaciona con el contenido del trabajo de investigación y refleja el adecuado nivel de síntesis jurídico con el verdadero objeto del tema. La bibliografía utilizada para la elaboración de la tesis ha sido la adecuada.

**LIC. CARLOS ENRIQUE AGUIRRE RAMOS  
ABOGADO Y NOTARIO**



Doy a conocer que el trabajo de tesis del sustentante cumple de manera eficaz con los requisitos establecidos en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo que **DICTAMINO FAVORABLEMENTE** para que pueda continuar con el trámite respectivo, para evaluarse posteriormente por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis, previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

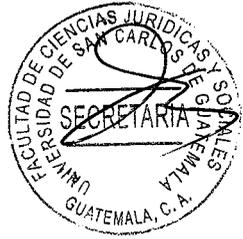
Atentamente.

**Lic. Carlos Enrique Aguirre Ramos  
Asesor de Tesis  
Colegiado 3,426**

**Carlos Enrique Aguirre Ramos  
ABOGADO Y NOTARIO**



**USAC**  
**TRICENTENARIA**  
Universidad de San Carlos de Guatemala



**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,  
001 de octubre de 2021.**

Atentamente pase a Consejero de Comisión de Estilo, Otto René Vicente Revolorio, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (a) estudiante JOSÉ ERNESTO INTERIANO PÉREZ , con carné número 8710981, intitulado IMPORTANCIA DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y DEL CONTRATO DE RENTA VITALICIA EN GUATEMALA luego de que el estudiante subsane las correcciones, si las hubiere, deberá emitirse el dictamen favorable de comisión de Estilo, conforme lo establece el artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de la Licenciatura de Ciencias Jurídica y Sociales y del Examen General Público.

"ID Y ENSED A TODOS"



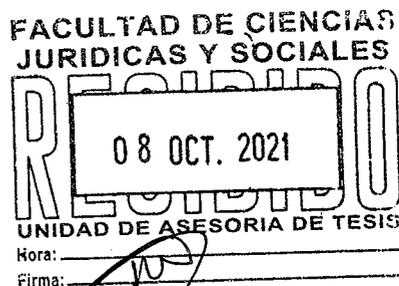
**Dr. Carlos Ebertito Herrera Recinos**  
**Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis**





Guatemala 08 de octubre del año 2021

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



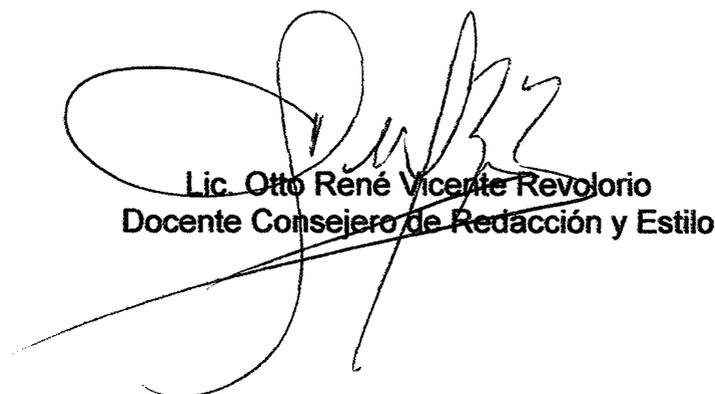
Respetable Doctor Herrera:

Atentamente, le informo que la alumna **JOSÉ ERNESTO INTERIANO PÉREZ**, carné número **8710981** ha realizado las correcciones de **ORTOGRAFÍA, REDACCIÓN Y ESTILO** a su trabajo de tesis en forma virtual, cuyo título final es: **"IMPORTANCIA DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y DEL CONTRATO DE RENTA VITALICIA EN GUATEMALA"**.

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

Atentamente.

**"ID Y ENSEÑAD A TODOS"**



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



**USAC**  
**TRICENTENARIA**  
 Universidad de San Carlos de Guatemala



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

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante JOSÉ ERNESTO INTERIANO PÉREZ, titulado IMPORTANCIA DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y DEL CONTRATO DE RENTA VITALICIA EN GUATEMALA. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

*[Handwritten signature]*

CEHR/dmro

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*





## DEDICATORIA

### **A DIOS:**

Por su infinito amor al haberme brindado la sabiduría, fuerza y valentía para poder cumplir este sueño.

### **A MIS PADRES:**

Esteban Interiano Martínez (Q.E.P.D.) y María Teresa Pérez de Interiano (Q.E.P.D.) en honor a sus múltiples esfuerzos y su amor incondicional. Un abrazo al cielo.

### **A MI HIJO:**

Que el tiempo que me tardé para llegar a este momento estuvo lleno de muchas dificultades y experiencias y esto no importa, lo importante es lograr la meta. Todo es posible en las manos de Dios. Te amo.

### **A MIS HERMANOS:**

Por el apoyo de siempre, el cariño y respeto.

### **A MIS SOBRINOS:**

Que este éxito alcanzado sea un motivo para superarse en sus vidas.

### **A LA UNIVERSIDAD:**

La tricentenaria y prestigiosa Universidad de San Carlos de Guatemala, en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por haberme permitido adquirir los conocimientos que me ayudarán en el ejercicio de mi profesión.



## PRESENTACIÓN

El derecho de propiedad consiste en el poder legal e inmediato que tiene una persona para el goce, disposición y reivindicación sobre un objeto o propiedad, sin que se lesionen los derechos de los demás, ni sobrepasar las limitaciones impuestas por la ley. Abarca todos aquellos bienes materiales que pueden ser apropiados, de utilidad, de existencia limitada y que pueden ser ocupados.

Desde el punto de vista jurídico el derecho de propiedad contiene el poder directo que una persona posee sobre un bien, concediéndole la potestad de disposición sin restricciones del objeto adquirido, siendo el mismo limitado en función de la protección del bienestar común y de las demás personas.

El campo de estudio del informe final del trabajo de tesis que se presenta abarcó el ámbito geográfico de la ciudad capital de la República de Guatemala, y el ámbito temporal tomó en consideración los años 2018-2020. Su naturaleza jurídica es privada y tiene relación con el derecho civil y el derecho de propiedad, enmarcándose en las investigaciones cualitativas.

El objeto de estudio de la tesis señaló la importancia del derecho de propiedad y del contrato de renta vitalicia. Los sujetos en estudio fueron el deudor, el acreedor y la persona cuya vida se contempla para la duración del contrato. El aporte académico señaló los fundamentos jurídicos que informan el derecho de propiedad en la sociedad guatemalteca.



## HIPÓTESIS

La importancia del derecho de propiedad y del contrato de renta vitalicia se encuentra en que a través de los mismos se permite el control del conjunto de derechos y obligaciones que definen las relaciones entre los individuos y grupos, con respecto a qué facultades de disposición y uso existen sobre los bienes materiales que les corresponden en la sociedad guatemalteca.



## **COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS**

La hipótesis formulada fue validada y dio a conocer la importancia jurídica del derecho de propiedad y del contrato de renta vitalicia, así como del dominio que una persona tiene sobre un bien determinado. Además, estableció que el derecho de propiedad abarca todos aquellos bienes materiales que pueden ser apropiados, de utilidad, existencia limitada y ocupados.

Las técnicas utilizadas fueron la documental y bibliográfica, así como también se emplearon los siguientes métodos de investigación: analítico, sintético, inductivo y deductivo, con los cuales se dio a conocer la importancia del tema investigado y las posibles soluciones a la problemática de actualidad.



## ÍNDICE

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

### CAPÍTULO I

1. Derecho de propiedad.....	1
1.1. Importancia.....	2
1.2. Derecho de propiedad y dominio.....	2
1.3. Conceptualización.....	4
1.4. Ubicación sistemática.....	6
1.5. Reseña histórica.....	9

### CAPÍTULO II

2. La propiedad.....	19
2.1. Garantía formal de la propiedad.....	19
2.2. La propiedad como derecho fundamental.....	23
2.3. Contenido de la propiedad.....	24
2.4. Características.....	25
2.5. Función de la propiedad.....	26
2.6. Efectos.....	28
2.7. La propiedad y su esencia.....	29

### CAPÍTULO III

3. El contrato.....	31
3.1. Elementos del negocio jurídico.....	33
3.2. Negocio jurídico.....	33
3.3. La negociación jurídica.....	34
3.4. Evolución histórica del contrato civil.....	36



3.5.	Contrato civil.....	37
3.6.	Principios relacionados con la relación contractual.....	37
3.7.	Vicios del perfeccionamiento contractual.....	39
3.8.	Capacidad o incapacidad para contratar.....	43
3.9.	Causa del contrato.....	43
3.10.	Forma del negocio jurídico contractual.....	46
3.11.	Sistemas de contratación.....	48

#### **CAPÍTULO IV**

4.	El derecho de propiedad y del contrato de renta vitalicia.....	51
4.1.	Definición.....	52
4.2.	Características.....	53
4.3.	Partes.....	56
4.4.	Objeto.....	57
4.5.	Extinción del contrato de renta vitalicia.....	57
4.6.	La importancia del derecho de propiedad y del contrato de renta vitalicia en Guatemala.....	59

<b>CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....</b>	<b>67</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>69</b>



## INTRODUCCIÓN

El tema fue elegido para dar a conocer la importancia del derecho de propiedad y del contrato de renta vitalicia en Guatemala. La propiedad es un poder directo e inmediato sobre una cosa, que atribuye a su titular la capacidad de goce y disposición, sin más limitaciones que las que establezcan las leyes, o sea, es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas que aplican el ordenamiento jurídico sobre un bien y permite el ejercicio de la libertad individual en todas sus facetas, siendo los derechos de propiedad transferibles, debido a que la eficiencia requiere de un mecanismo que permita precisamente la inducción al titular a la transferencia de su propiedad en el caso en el que el uso que le dé no sea el más eficiente.

La exclusividad del derecho de propiedad asegura que el mismo sea utilizado responsablemente por sus titulares, caso contrario el bien no genera ese incentivo y se ocasionará su agotamiento. Los bienes generan distorsiones en el funcionamiento del sistema económico. La propiedad es inviolable y ninguna persona puede ser privada de ella sino debido a una sentencia fundada en ley, siendo esa prohibición encaminada esencialmente al Estado. La misma ha sido considerada como un derecho preferido dentro del plexo constitucional de los derechos personales, en el derecho nacional y el derecho comparado.

La violación reiterada de los derechos de propiedad de las personas trae necesariamente que la función social se desvirtúe, y que los bienes no se imputen a sus usos más eficientes. Además, como derecho fundamental tiene que protegerse de manera inmediata y directa a través de mecanismos adecuados y eficientes, debido a que además ese derecho configura un mecanismo de protección de la libertad individual.

Los objetivos dieron a conocer que el derecho de propiedad es un derecho fundamental, no solamente de igual rango que todos los demás, sino de gran importancia para el funcionamiento del sistema tanto político como económico de toda sociedad.

Dentro del término propiedad también se encuentran los bienes que se pueden apropiar como una herencia, la creación de una marca y de patentes, propiedad intelectual o



literaria, entre otros. El mismo se caracteriza por ser por el tiempo de existencia del bien, exclusivo porque únicamente se le puede atribuir al propietario o propietario del bien limitado, con la finalidad de resguardar el bienestar común de acuerdo lo estipula la ley.

Además, el derecho de propiedad es el más completo que se puede tener en relación a una cosa, encontrándose la propiedad bajo el sometimiento de la voluntad, exclusividad y acción de su propietario, sin mayores limitaciones que las que indica la legislación por la concurrencia de varios derechos que son incompatibles en su ilimitado ejercicio. Pero, el reconocimiento de que la propiedad como institución, está orientada a una función social, implica que en la actualidad existen limitaciones intrínsecas o propias del derecho, así como obligaciones que se derivan de la propiedad en sí.

La hipótesis se comprobó y señaló la importancia del derecho de propiedad y del contrato de renta vitalicia como herramienta económica que define el pago en dinero a un acreedor, así como de los ingresos de una persona o las ganancias generadas por alguna inversión que haya sido realizada, cuyo lapso de tiempo se determina por el tiempo de vida.

Los capítulos desarrollados fueron los siguientes: el primero, señaló el derecho de propiedad, importancia, derecho de propiedad y dominio, conceptualización, ubicación sistemática y reseña histórica; el segundo, indicó la propiedad, garantía formal de la propiedad, contenido, características, función, efectos y esencia; el tercero, dio a conocer el contrato, elementos del negocio jurídico, negocio jurídico, la negociación jurídica contractual, evolución histórica del contrato civil, contrato civil, principios relacionados con la relación contractual, vicios del perfeccionamiento, capacidad e incapacidad para contratar, causa del contrato, forma del negocio jurídico contractual y sistemas de contratación; y el cuarto, analizó el derecho de propiedad y el contrato de renta vitalicia en Guatemala. Las técnicas empleadas fueron bibliográfica y documental; así como también los siguientes métodos de investigación: analítico, sintético, inductivo y deductivo.

## CAPÍTULO I



### 1. Derecho de propiedad

El derecho de propiedad se encuentra circunscrito al orden público y a la institución legal conformada por una serie de normas jurídicas constitucionales que se encargan del establecimiento de los fundamentos del sistema y del marco en el que se desarrollan las relaciones entre la sociedad, particulares y el Estado guatemalteco.

A nivel constitucional es fundamental el reconocimiento de los derechos naturales de las personas en materia económica, habilitando el legislador para el efecto la regulación del libre ejercicio de las garantías, sin lesionar su esencia o la restricción de derechos. En dicho aspecto las disposiciones legales sobre la libre iniciativa en materia de propiedad pasan a ser esenciales.

Los principios y garantías únicamente serán eficaces en la medida de la existencia de un mecanismo de reclamación contra la inconstitucionalidad de la normativa legal y de la autoridad encargada para su resolución. Por su parte, es de importancia hacer mención que el derecho de propiedad se encuentra contemplado en su forma más amplia y objetiva, asegurándose su completa legalidad y el adecuado ejercicio de los habitantes de la República. Este derecho se concibe como una titularidad de derechos y se consagra esencialmente en la inviolabilidad de todas sus categorías sin la existencia de distinción alguna.



## **1.1. Importancia**

“El derecho de propiedad no es un derecho absoluto, debido a que el dominio puede ser limitado en virtud de la existencia de una ley que puede ser general o bien especial, sin lesionar su misma esencia, de conformidad con la normativa constitucional, o de la titularidad. Además, el mismo se encuentra amparado por el recurso de protección, cuya finalidad es la limitación de las acciones de facto y el mantenimiento del estado cautelar de las acciones que se realicen”.<sup>1</sup>

La libertad para la adquisición del dominio se lleva a cabo sobre cualquier clase de bienes, a excepción de aquellos que sean comunes a todos los seres humanos, los bienes nacionales de uso público y aquellos que la legislación declare alejados del comercio. De esa manera se consagra la libertad de adquisición del dominio, la cual, de no existir, es impracticable para el establecimiento del derecho de propiedad, como una garantía que se establece en beneficio de todos los habitantes de la República de Guatemala.

## **1.2. Derecho de propiedad y dominio**

Se emplean como sinónimos los conceptos de propiedad y dominio. Este último se denomina a la vez propiedad y consiste en el derecho real en una cosa corporal, para que se goce y disponga de ella de manera arbitraria, no siendo contra la legislación o contra un derecho ajeno.

---

<sup>1</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. **Tratado de derecho de propiedad**. Pág. 35.



Anteriormente se buscó hacer una diferenciación de ambas conceptualizaciones, señalando para el efecto que el término propiedad deriva del latín *propietas* que quiere decir cerca, destacando para ello la idea referente a la adhesión de una cosa a otra. En el derecho romano clásico, el término *dominus* o *dominum* deriva de *domus* o casa y consisten en expresiones de carácter técnico para que se señale su significado relacionado con la propiedad.

Es de esa forma que el dominio en sus orígenes se identificaba con el poder o señorío que tiene una persona sobre un determinado objeto. En cambio, la propiedad se encarga de la acentuación de la pertenencia de una cosa a una persona como un concepto mayormente amplio.

“La propiedad se encuentra conferida al titular del derecho sobre la cosa y se llama *dominium*, considerándose a la cosa como perteneciente a una persona y con la *propietas* se ha creado una analogía de la atribución, en la cual, la propiedad se tiene que designar a una determinada relación existente entre una cosa y otra o con el carácter que tienen las cosas”.<sup>2</sup>

También, otra parte de la doctrina atribuía el vocablo en el sentido del derecho real que se ejerce en relación a las cosas materiales, y a la propiedad al aplicarse sobre todo tipo de derechos que sean susceptibles de cualquier clase de apreciación pecuniaria, pudiendo ser corporales o no.

---

<sup>2</sup> Albaladejo García, Manuel. **Derecho civil**. Pág. 32.



Actualmente, esa distinción no se lleva a la práctica, tomándose en consideración las conceptualizaciones de dominio y propiedad como sinónimos. Es por ello, que la mayoría de autores se encargan de señalar una definición aludiendo para el efecto una serie de facultades que le son correspondientes a su titular sobre el bien correspondiente. Efectivamente, la actual doctrina moderna busca un concepto de dominio fundamentándose en la idea del poder más amplio que pueda tenerse en relación a la cosa, sin aludir al contenido de ese poder.

### **1.3. Conceptualización**

El Artículo 464 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”.

Las diversas definiciones existentes del concepto de propiedad pueden reunirse en dos grupos. En primer lugar, se encuentran las definiciones analíticas que emplean un punto de vista cuantitativo en donde se concibe a la propiedad como la cantidad de facultades o atribuciones que tiene el propietario de la cosa sobre la cual recae este derecho. En dicho sentido, el dominio consiste en el derecho para que se utilice y se abuse de la misma cosa hasta donde la razón del derecho lo permite.

También, se encuentran las definiciones sintéticas que dan un concepto unitario a la propiedad, prescindiendo de la mención referente a las facultades que ella otorga a su



titular, por lo que el dominio se presenta como un derecho unitario y abstracto. En ese sentido, el concepto genérico de propiedad puede hacer referencia a cualquier sistema de normas jurídicas que regulen el acceso de las personas a las cosas, cualquiera que sea su categoría.

En el ordenamiento jurídico la conceptualización de propiedad se enmarca dentro de las definiciones analíticas. Es de importancia que se señale que el dominio consiste en el derecho real de una cosa corporal, para que se goce por completo y se disponga de ella de forma completamente arbitraria, no se contradice con la legislación o contra algún derecho ajeno.

También, puede afirmarse que la propiedad únicamente puede ejercerse sobre bienes corporales, pero sobre las cosas incorporeales existe también una especie de propiedad. A todas las personas se les debe asegurar el derecho a la propiedad en sus diferentes especies en relación a toda clase de bienes corporales o no.

A partir de lo anotado, se afirma que al existir una consagración constitucional relacionada con la propiedad en cuanto a toda clase de bienes, existe una especie de propiedad sobre la misma. Además, cabe indicar que la historia de la propiedad indica que la misma no ampara a la doctrina que señala que sin la realización de un adecuado análisis de la norma legal, los bienes incorporeales son susceptibles, motivo por el cual, se establece claramente que no se define más de un tipo de propiedad, lo que recae claramente sobre bienes corporales.



“La utilización del término bienes en lugar del sustantivo cosas no amplía, sino más bien limita el concepto de propiedad, debido a que se excluyen los derechos relativos a la personalidad. Por ende, la protección constitucional de la propiedad tiene que verificarse únicamente en relación a las diversas situaciones jurídicas que pueden ser calificables de derechos”.<sup>3</sup>

#### **1.4. Ubicación sistemática**

En relación a que se resguarda constitucionalmente la propiedad sobre los derechos, se ha señalado que el derecho de los adquirentes de acciones preferentes a capitalizar los dividendos son referentes a bienes incorporeales cuya propiedad está asegurada por la Constitución Política.

Además, el concepto de propiedad y su contenido sustancial se encuentra previsto dentro de los derechos reales para el goce y disposición de las cosas corporales, no siendo contra la ley o derechos ajenos. La expresión especie de propiedad tiene que comprenderse no en un sentido semántico mayormente restringido como subespecie de un género mayor, sino como una proximidad en razón de la semejanza y analogía.

Al disponerse que sobre las cosas incorporeales existe una especie de propiedad se está señalando la misma propiedad, o sea una propiedad parecida y semejante, aunque no sea idéntica a la propiedad relacionada con las cosas corporales.

---

<sup>3</sup> *Ibíd.* Pág. 89.



Es de gran relevancia jurídica la dilucidación de un concepto constitucional del derecho de propiedad que señale y supedite el ordenamiento legal, evitándose caer en el error de la atribución de las normas y principios legales establecidos en la legislación civil.

“El concepto de propiedad asegurado constitucionalmente deriva de la misma norma legal y ese concepto señala la inconveniencia que puede derivarse de una definición sobre el derecho de dominio, toda vez que el procedimiento puede lesionar la evolución del concepto”.<sup>4</sup>

El derecho en estudio asegura a todas las personas la libertad para la adquisición del dominio sobre toda clase de bienes, a excepción de aquellos que la naturaleza ha hecho comunes a todos los seres humanos que pertenezcan a toda la Nación y los que la legislación declare de esa forma.

Con lo indicado se establece la aptitud de las personas para ser sujetos de derechos, debido a que los individuos tienen constitucionalmente reconocida su capacidad para la adquisición de derechos y obligaciones dentro de los parámetros que el ordenamiento jurídico establezca.

Consecuentemente, es de importancia señalar que lo que se asegura es el libre acceso a la propiedad para toda clase de personas, sean las mismas nacionales o extranjeras, debido a que no se lleva a cabo ninguna clase de distinción, o sea, la ley no reconoce

---

<sup>4</sup> Suárez Franco, Roberto. **Derecho de propiedad**. Pág. 90.



diferencias entre una ciudadanía y otra en relación a la adquisición y goce de los derechos civiles.

Pero, esta libertad se encuentra sujeta a determinados límites. En primer lugar, el dominio tiene que ser adquirido por uno de los modos de adquisición reconocidos por el ordenamiento legal. En segundo lugar, la misma norma legal excluye determinada clase de bienes: a) los que la naturaleza ha hecho comunes a todos los seres humanos denominados *res nullius*; b) aquellos que son pertenecientes a la Nación denominados bienes nacionales de uso público, sin perjuicio alguno de los derechos que pueden ejercerse sobre los mismos; y c) los que la ley declare de esa forma.

Al asegurarse la propiedad constitucionalmente en sus diferentes especies, la resguarda en todos sus tipos, sea la misma privada, mixta, rural, urbana o bien si se trata de algún estamento especial de propiedad.

Consecuentemente, sin dejar de recurrir al concepto tradicional de propiedad se comprende a la propiedad como una potestad social y jurídicamente reconocida a una persona sobre un objeto, que como instituto jurídico dotado de una función de carácter social, le otorga al sujeto el más amplio haz de poderes en relación a una determinada cosa.

La conceptualización de propiedad ha ido mutándose a lo largo del devenir histórico y esa evolución se puede anotar que comenzó con el inicio de la sociedad. Únicamente bastó



que el ser humano delimitara el terreno para la realización del cultivo, o cazar ~~algún~~ animal, para que se llegara a generar la idea de pertenencia.

### 1.5. Reseña histórica

“El reconocimiento de que el ser humano no puede poseer un bien sin que lo ampare la propiedad, como el hecho referente a la no existencia del derecho de propiedad sin la existencia de bienes susceptibles de ella es un problema reconocido desde la antigüedad”.<sup>5</sup>

En la Grecia Antigua la propiedad fue dada por la naturaleza a todos los seres vivos para que pudieran subsistir, favoreciéndose el régimen de propiedad privada, pero no se otorgaron motivos para la fundamentación de que un individuo pueda señalar una porción de la tierra que le es perteneciente.

Para el derecho romano la propiedad no se extendía a todas las personas, era una facultad exclusiva del *pater familias* como consecuencia de que la propiedad privada tenía relación con la religión.

A pesar de ello, no es claro el límite entre la propiedad privada y la propiedad colectiva, debido a que los bienes muebles son propiedad del *pater familias*, pero la tierra en que las mismas se encuentran ubicadas son de propiedad colectiva de la *gens*.

---

<sup>5</sup> Claro Solar, Luis. **Lecciones de derecho civil**. Pág. 66.



Además, no existió una palabra que denominara el término propiedad y los romanos veían el derecho de propiedad como algo inseparable de la cosa misma. Este derecho ha venido a ser determinante para la naturaleza misma de la especie, motivo por el cual se hablaba de res en el sentido de propiedad.

“La consideración de los derechos como cosas inmateriales y la idea del ejercicio del dominio sobre los derechos son construcciones posclásicas que no corresponden a la genuina concepción romana, siendo las facultades del dominio en el derecho romano las mismas que en la actualidad tienen reconocimiento”.<sup>6</sup>

El *ius utendi o uti* consiste en darle a la cosa el uso adecuado a su misma naturaleza, sin que se destruya, mientras que el *ius fruendi* se tiene que traducir en el consumo de los frutos que la cosa produzca, dentro de lo cual son tomados en consideración como productos los consistentes en el aprovechamiento civil.

Mientras que el *ius abutendi* es referente a la facultad de disposición de la cosa sea jurídica o material. El propietario de una cosa puede efectivamente desprenderse del *ius utendi* y del *ius fruendi*, pero obligatoriamente tiene que conservar el *ius abutendi*.

En el derecho romano la propiedad contaba con carácter absoluto e individualista y en realidad no se entendía que dicha plenitud del dominio contara con alguna clase de carácter absoluto, debido a que se presentaba la existencia de las limitaciones.

---

<sup>6</sup> *Ibid.* Pág. 78.



En el derecho romano clásico se presentó una consecuencia directa por el uso del método de observación de Aristóteles, y en virtud del mismo sus conceptualizaciones e instituciones más permanentes no llevaban la carga de servicio, sino que lo importante era la presencia de un sistema ético o económico en particular.

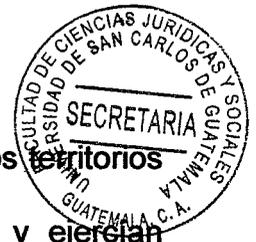
Una de las manifestaciones más claras y precisas de las limitaciones del dominio fue la existencia de las servidumbres, las cuales podían ser positivas o negativas. Las mismas a diferencia de lo que sucede en el ordenamiento jurídico de actualidad eran siempre voluntarias, no pudiendo existir tantas como acuerdo de voluntad.

“En la época de la Edad Media se instauró el sistema feudal, el cual se caracterizó por la pérdida del poder centralizado en el Rey o Emperador, generándose una economía en la que cada reino era el encargado de la procuración de lo que producía”.<sup>7</sup>

Debido a lo anotado esta época se encargó de la transformación de la propiedad sobre los bienes raíces, y contó con un carácter completamente político, debido a que la tierra pasó a ser patrimonio de los reyes, quienes se encargaban de ceder a los señores feudales como premio a los servicios prestados por éstos. A su vez, los señores feudales concedían parte de sus tierras a los vasallos, pero esa cesión únicamente constituía un título de pura tenencia, debido a que los vasallos debían cancelar una renta por su ubicación. Por su parte, el sistema social y político existente, así como la complejidad que llegó a adquirir el sistema de vasallaje, no lesionó en lo esencial el principio de la unidad de *dominium* e

---

<sup>7</sup> García Sarmiento, Eduardo. **Elementos de derecho civil**. Pág. 85.



*imperium*, debido a que se conservaba siempre el dominio eminente sobre los territorios de forma que tenían en principio el derecho de heredar a los vasallos y ejercían efectivamente los derechos de tutela sobre los herederos de éstos durante su minoría de edad y en la concertación de sus alianzas matrimoniales.

En esta época se caracterizó la inestabilidad política y social, perdiéndose parte de la tradición jurídico romana, sobre todo en lo relacionado a la creación jurisprudencial, conociéndose este derecho únicamente mediante el trabajo de los glosadores. Estas recopilaciones compilaron la jurisprudencia clásica y autorizaron la alteración de los textos clásicos con la finalidad de evitar cualquier tipo de contradicción.

Frente a la visión de la propiedad surgió la doctrina de la escolástica, siendo su representante de mayor importancia Santo Tomás de Aquino. El mismo admitió que la propiedad privada consiste en un derecho natural, y en la Tierra las cosas tienen que ser comunes, aunque en la existencia del mundo imperfecto se necesita de la división de la propiedad para evitar con ello cualquier tipo de discusión entre los seres humanos. Por ende, la propiedad privada en Santo Tomás consiste en una institución que se encuentra determinada por los legisladores y puede cambiar de acuerdo a las condiciones de la historia de cada época de la humanidad, así como también debido a la cultura y lugar de cada comunidad.

Pero, cabe la posibilidad de que haya sido Aristóteles el primero en la realización de un análisis de las ventajas de la propiedad privada frente al uso común de los bienes, iniciando



de esa manera una larga tradición que ha llegado hasta la actualidad. La apropiación fue dada a todos los seres vivos que pudieran subsistir y por propiedad privada se comprendía la propiedad individual del suelo, rechazándose el carácter de colectiva que había sido otorgado a la propiedad por Platón, quien en la República les negó ese derecho a los guardianes de su Estado ideal, con la finalidad de que se mantuvieran libres de cualquier interés particular, a salvo de la codicia y de la ambición.

“En la época moderna se separó la soberanía por parte del Rey y de los señores feudales, terminando con el sistema de vasallaje imperante, lo cual produjo el surgimiento del mercantilismo moderno, provocando de esa manera el renacimiento del comercio y la industria, así como el surgimiento de una nueva clase social que era la burguesía y el establecimiento de ciudades independientes de los vínculos del feudo, así como también de los gobiernos autónomos. Además, el renacimiento del comercio tiene como consecuencia el término del sistema económico autárquico”.<sup>8</sup>

Este nuevo panorama social y económico trae como consecuencia lógica una nueva consideración del concepto de propiedad, así como el modo de su adquisición que ya no fue el homenaje, sino el contrato.

Además, se tiene que anotar que consecuentemente la misma se observa desde un ámbito individual que ha sido el resultado directo de la correspondiente acumulación de riquezas existentes.

---

<sup>8</sup> Planiol, Marcel y Jorge Ripert. **Tratado elemental de derecho civil**. Pág. 99.



En la época moderna, caracterizada por el renacimiento del comercio y por la industria, se generó una nueva concepción de la propiedad. La misma fue vista como un derecho sobre las cosas que puede ser arbitrariamente ejercido por los seres humanos y por los objetos del comercio, siendo su esencia la referente a la exclusión del derecho de otros al uso y goce de las cosas poseídas. Al Estado se le asignó la función esencial de aseguramiento y de defensa de la propiedad de las personas.

Bajo dichas circunstancias de gran cambio en la política, social, cultural y de la economía, surgió el pensamiento de John Locke, quien vio en el origen del Estado la necesidad de legitimación, a través de leyes positivas y de la propiedad individual. Efectivamente, se le otorgó el correspondiente reconocimiento de la existencia de la propiedad desde el Estado de la naturaleza, pero esa propiedad primitiva desapareció con la creación del dinero, lo cual generó la necesidad de elaboración de leyes civiles.

Las condiciones elementales de la sobrevivencia se aseguraron por el derecho natural, generando un derecho de propiedad individual comprendido como la exclusión de otros del uso y del goce. De esa manera, la igualdad atribuida a los hombres en estado de naturaleza no puede ser consistente a una igualdad de derechos derivada de la posesión de bienes.

De esa forma, se analizó a la legitimación del derecho de apropiación a través del trabajo, reconociendo para el efecto el límite del derecho relacionado con la ocupación del bien por parte de otra persona, siendo ese derecho inviolable por la celebración del pacto social.



El Estado como ente regulador de la sociedad, tiene la misión de procuración del derecho al desarrollo, de acuerdo a lo regulado por las normas jurídicas civiles evitando que el ser humano vuelva a su estado de naturaleza.

En el mismo no existe el derecho de propiedad en su acepción moderna y se comprende indivisible del uso dado a la cosa. También, se debe distinguir entre los bienes que no son de nadie pero pueden ser objeto de apropiación de los bienes de uso común y cuenta con iguales características que la propiedad privada con la sencilla diferencia que consiste en un derecho compartido por varios individuos.

“Por su parte, con la Revolución Francesa muta por completo el sistema económico existente, estableciéndose un sistema de propiedad individual que finalizó con el requisito de posesiones materiales para que se tuviera derecho al voto y se limitara la inequidad en la repartición de las propiedades”.<sup>9</sup>

Por primera vez fue reconocida la propiedad dentro de los derechos esenciales y se señaló que el hombre nace y permanece libre con iguales derechos. Al consagrar la propiedad como un derecho natural del ser humano se abrieron los caminos para la propiedad comunitaria y la igual repartición de los bienes, interpretándose como igualdad de derecho de poseer. Pero el problema real va más allá de este asunto y se trata en relación al fondo de la consistencia recíproca que puede existir entre las nociones de libertad e igualdad que existe.

---

<sup>9</sup> *Ibíd.* Pág. 109.



Es claro que el derecho de propiedad se fundamenta en la libertad que tiene cada hombre para la reunión de riquezas como su esfuerzo lo permita, pero la igualdad entre ellos, se encuentra manifestada en lo que en la actualidad se denominan intereses generales de la Nación, propiciando la existencia de la propiedad comunitaria. En consecuencia se puede anotar que la libertad y la igualdad reconocidas como derechos naturales, inalienables y sagrados del ser humano tienen efectos distintos y contrapuestos en la sociedad. La libertad orientada y guiada a los individuos hacia la propiedad privada conduce a la propiedad comunitaria.

El Código de Napoleón señaló que la propiedad es el derecho de goce y disposición de las cosas de la forma más absoluta, para que no se haga de ellas una utilización prohibida por las leyes o por los reglamentos. De esa forma se presenta una sola especie de propiedad, caracterizada por la falta de limitaciones de los poderes de su titular, y se niega la propiedad de las agrupaciones.

El mismo se alejó de las fuentes del derecho romano clásico, debido a que no señalaba la existencia de un carácter individualista, de hecho, reconocía las limitaciones al dominio fundamentadas en el interés público como en el privado.

“Como consecuencia de la Revolución Industrial, el marcado individualismo existente y el gran descontento social por las condiciones sociales imperantes permitió la creación de un concepto de cuestión social que impulsó el nacimiento de las corrientes sociales. Estas teorías le negaron al derecho de propiedad su carácter natural y plantearon como idea



rectora que el propietario era el encargado de compartir con la sociedad los beneficios que reporta la propiedad, esbozando de esa forma la idea de la función social de la propiedad".<sup>10</sup>

El propietario tiene que utilizar los bienes que detente para la satisfacción de sus necesidades, y al mismo tiempo tiene el deber de que se utilicen sus bienes en la satisfacción de las necesidades comunes a la sociedad. La consagración positiva de esta concepción de la función social se encuentra plasmada en la Constitución Alemana de Weimar.

Frente a las corrientes socialistas se desarrolló la teoría de la doctrina social, para la cual la propiedad nunca se ha comprendido de manera que pueda constituir un motivo de conflicto social con el trabajo o con la naturaleza del ser humano. En consecuencia, se planteó señalar a la Escuela Escolástica para la cual ha sido bastante problemático enfrentar el concepto de propiedad privada, por las enseñanzas del desprendimiento material. Durante el Siglo XIX, y como consecuencia de las corrientes sociales, se reconoció a la propiedad como un derecho natural del ser humano, pero el mismo se encuentra subordinado al común destino de los bienes a los seres humanos. De esa manera deriva la función social de la propiedad.

La propiedad se adquiere ante todo a través del trabajo, para que sea de utilidad al mismo, sin embargo no es justo el apoderamiento de los medios laborales, debido a que éstos

---

<sup>10</sup> Rogel Vide, Carlos. **Estudios de derecho civil II**. Pág. 140.



deben compartirse para que todos los seres humanos tengan

La supresión del dominio privado tiene que ser redundante no en la utilidad sino en el daño

extremo de la clase obrera. Por ende, se tiene que evitar de manera cuidadosa que no se

presente la negación o atenuación del carácter social y público del derecho de propiedad,

por necesidad de la existencia de un individualismo o al menos deberá existir semejanza.

## CAPÍTULO II



### **2. La propiedad**

La propiedad o dominio es un poder directo o inmediato sobre una cosa, que atribuye a su titular la capacidad de gozar y disponer de la cosa sin más limitaciones que las que establezcan las leyes.

#### **2.1. Garantía formal de la propiedad**

El principio de reserva legal señala que constitucionalmente se tiene que reservar la regulación de determinadas materias al dominio de la legislación en sentido sustantivo y exigirse la habilitación previa y expresa, pero no de otra clase de preceptos jurídicos, para que posteriormente, los órganos públicos subordinados a una y otra jerarquía de normas actúen valderamente al llevarla a la práctica.

El principio anotado consiste en una de las características sustanciales de aquella, cuya importancia deviene del régimen actual, o sea, de una parte con el dominio mínimo legal existente.

El primer nivel de reserva legal se encuentra previsto siendo de alcance y de común aplicación a todos los casos en que se ubique el dominio de la legislación y la regulación de la materia.



Además, se recoge la distinción entre reserva absoluta y reserva relativa de ley, ~~existiendo~~ en el último de los casos un mayor ámbito de acción de la administración a través de la potestad reglamentaria de ejecución, fijando la ley únicamente las bases y criterios generales que se encuadran en la actuación de la potestad de administración.

De esa manera se puede indicar que las garantías constitucionales solamente pueden ser lesionadas o limitadas por ley, no por normas que deriven de la potestad reglamentaria del poder ejecutivo, ni menos por otras normas jurídicas o administrativas, a excepción del ejercicio de la libertad de reunión en lugares de uso público.

En lo relacionado con el derecho de propiedad, el principio en estudio se manifiesta señalando que la ley puede encargarse del establecimiento del modo de adquirir la propiedad, de usar, gozar y disponer de la misma y de las limitaciones y obligaciones que deriven de su función social.

El Artículo 465 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Abuso de derecho. El propietario, en ejercicio de su derecho, no puede realizar actos que causen perjuicio a otras personas y especialmente en sus trabajos de explotación industrial, está obligado a abstenerse de todo exceso lesivo a la propiedad del vecino”.

Lo que se busca es evitar la posible interpretación consistente en que, en virtud de normas jurídicas de menor jerarquía se puedan limitar las facultades propias con las cuales cuenta el dominio en específico. En consecuencia, y de conformidad con el principio de primacía



constitucional, las limitaciones al dominio únicamente proceden cuando se autorice legalmente.

Este principio también tiene que relacionarse con la disposición de libertad para la adquisición del dominio, señalando que únicamente la ley y cuando así lo exija el interés nacional pueden establecerse limitaciones o requisitos para la adquisición del dominio de algunos bienes.

“Únicamente la ley puede establecer con respecto a la propiedad las limitaciones y obligaciones que deriven de su función social, agregando que esta función social comprende las exigencias e intereses generales de la Nación, la seguridad nacional, la utilidad y la conservación del patrimonio nacional. Ello, permite que se lleve a cabo una diferenciación entre el acceso a la propiedad y el ejercicio del derecho de dominio que se encuentra destinado para cada uno de esos ámbitos”.<sup>11</sup>

Es de importancia el estudio del concepto de reserva legal y su aplicación al derecho de propiedad, para lo cual se lleva a cabo la división doctrinaria del carácter absoluto o relativo del principio de reserva legal. La primera tesis absolutista es la que postula que en caso de materias reservadas por la ley, es necesario indicar que se tiene que aplicar el principio de reserva de ley, no dando lugar a la delegación de la ejecución de los reglamentos existentes.

---

<sup>11</sup> Vásquez Ortiz, Carlos. **Derecho civil IV: obligaciones II.** Pág. 57.



La segunda tesis es la denominada restrictiva y señala que tiene que ser la ley quien establezca los principios fundamentales de las materias de reserva legal, pudiendo por medio de reglamentos regularse su aplicación o complementación.

La tesis absolutista postula que las materias regidas por el principio de reserva legal tienen que ser desarrolladas por la ley con la mayor determinación posible y no por el establecimiento de nuevas situaciones. Constitucionalmente se determina la reserva legal.

Por su parte, la tesis restrictiva señala que el principio de reserva legal ordena que en aquellas materias insertas en él, es función de la legislación la delimitación del contenido esencial de éstas, pudiendo ser complementadas o detalladas por medio de la potestad reglamentaria.

Además, el carácter básico y fundamental que poseen los reglamentos carece de sentido alguno en cuanto a la potestad reglamentaria de ejecución, lo cual no tiene sentido si se señala el dominio legal y la expansión reglamentaria.

Esta doctrina puede ser empleada en el tema de las normas de calidad ambiental, debido a que por los reglamentos pueden determinarse ciertos elementos complementarios de la ordenación legal, pero no reemplazarse. Para dar plena aplicación a la regulación que las leyes hagan de las diversas actividades económicas, no se permite que las disposiciones reglamentarias proporcionen un contenido normativo que corresponde a las leyes.



“La aplicación de las normas jurídicas requiere muchas veces de una jurisprudencia creativa y de una compensación de las distintas instituciones, motivo por el cual se tienen que indicar los fallos como los que se exponen a través de la doctrina”.<sup>12</sup>

## 2.2. La propiedad como derecho fundamental

Nadie puede ser privado de su propiedad, del bien sobre el que recae o de alguno de los atributos o facultades esenciales del dominio, sino en virtud de una ley general o especial que se encargue de autorizar la expropiación por causa de utilidad pública o de intereses sociales y que esté calificada por el legislador.

“El expropiado puede reclamar la legalidad del acto expropiatorio ante los tribunales ordinarios y tiene siempre el derecho a una indemnización por el daño patrimonial ocasionado, lo cual tiene que fijarse de mutuo acuerdo o en sentencia dictada de acuerdo al derecho por los tribunales. Además, la seguridad de los preceptos legales debidamente regulados no puede lesionar bajo ninguna circunstancia o punto de vista determinado los derechos en su esencia, ni menos imponer condiciones o requisitos que limiten su libre ejercicio”.<sup>13</sup>

Debido a ello, en la medida que el legislador no priva la propiedad, ni priva del bien sobre la propiedad, no está afectando al derecho en su esencia ni está imponiendo condiciones que limiten el libre ejercicio.

---

<sup>12</sup> *Ibíd.* Pág. 104.

<sup>13</sup> *Ibíd.*



Por otro lado, se tiene que indicar la importancia de las potestades legislativas frente al derecho de propiedad, en especial en relación a la determinación del ámbito de actuación lícita del legislador frente al derecho de dominio. Consecuentemente, se debe establecer un ámbito de tolerancia para el propietario.

El hecho referente de que no se pueda lesionar la esencia de los derechos fundamentales no significa que éstos sean absolutos y de carácter determinante. Además, tiene que tomarse en consideración su ubicación dentro de un contexto jurídico y social de coexistencia donde las supuestas colisiones que se producen entre los diversos derechos son únicamente aparentes, debido al establecimiento de un ámbito específico de aplicación.

### **2.3. Contenido de la propiedad**

La especificación del contenido de la propiedad es de utilidad para la determinación de su garantía material, debido a que aquello que constituye la naturaleza de las cosas es permanente e invariable de ellas.

“La teoría de la protección nace como núcleo de la protección de los derechos esenciales que en la actualidad señala que en ninguno de los casos un derecho fundamental puede ser lesionado en su esencia. Además, los derechos esenciales se presentan cuando existe una privación de lo reconocible”.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Lacruz Berdejo, José Luis. **Sistema de derecho civil**. Pág. 97.



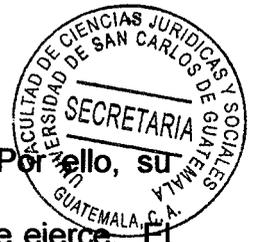
## **2.4. Características**

La propiedad al igual que toda institución del ordenamiento legal, presenta determinados elementos que la diferencian y singularizan. Si bien determinada parte de la doctrina los ha llamado atributos es preferible darles el nombre de características.

- a) **Carácter absoluto:** se constituye por el derecho del propietario para el ejercicio de la cosa, o sea, de todas las facultades de uso, goce y disposición a su arbitrio. El ejercicio armónico de la facultad del propietario puede tener su origen en la misma naturaleza de la cosa, o también, en las distintas disposiciones que la sociedad ha plasmado en el ordenamiento legal.

La doctrina moderna ha cambiado el carácter absoluto del dominio por la legalidad, debido a que la propiedad consiste en un derecho general en relación a la autorización que tiene que existir en beneficio del titular para aprovecharse de todas las utilidades que puedan ser proporcionadas por la cosa, a excepción de la existencia de otros derechos reales sobre la misma cosa.

- b) **Exclusividad:** debido a que la propiedad supone la existencia de un titular único, el cual goza de todas sus facultades y puede limitar la intromisión de cualquier otra persona en el ejercicio del derecho. La mayor manifestación de la exclusividad del derecho de dominio se encuentra en el derecho que reconoce de manera expresa al propietario de un predio el derecho para su cierre.



- c) **Perpetuidad:** no se encuentra sujeta a limitaciones en el tiempo. Por ello, su duración se encuentra en relación a la vida de la cosa sobre la que se ejerce. El dominio no se encuentra sujeto a ninguna caducidad.
- d) **Uso:** es la característica de la propiedad que hace referencia a servirse de la cosa de acuerdo a su naturaleza, sin que su empleo importe su correspondiente destrucción.
- e) **Goce:** “Es el que le permite al propietario apoderarse o servirse de los frutos y productos que emanen de la cosa sobre la cual se tiene que ejercer el derecho indicado”.<sup>15</sup>

## **2.5. Función de la propiedad**

La conceptualización de función de la propiedad y especialmente de la función social tiene sus primeras manifestaciones en la doctrina social y en el surgimiento de las corrientes de socialización del derecho.

Únicamente la ley puede establecer el modo de adquirir la propiedad, del uso, goce y disposición de ella, así como de las limitaciones y obligaciones que deriven de su función social. La misma señala los intereses generales de la Nación, la seguridad nacional y la conservación del patrimonio ambiental.

---

<sup>15</sup> Claro. Op. Cit. Pág. 110.



Previo a conceptualizar la función social de la propiedad, se necesita precisar **en el momento** en que nace como una reacción ante el carácter absoluto e inviolable que se le ha otorgado al dominio durante el liberalismo económico.

La propiedad no es un concepto absoluto y abstracto sino una institución tanto social como legal, o sea, un derecho que se ha ido desarrollando a través de la historia de la humanidad en función de las cambiantes relaciones sociales.

“La función social de la propiedad tiene que observarse como un cauce limitante de las funciones sociales e individuales que se le tienen que asignar a la propiedad. De esa manera, se tiene que compatibilizar el interés individual y colectivo que existe en el ejercicio de la propiedad, aunque en caso de conflicto siempre primará el último y de ello derivan ciertas consecuencias jurídicas”.<sup>16</sup>

- a) Reconocimiento de la función social: no importando el tenor literal regulado en la Constitución Política, sino su expresión a través de limitaciones y obligaciones de la propiedad privada y el reconocimiento de conceptos delimitadores.
- b) Delimitación previa del derecho de dominio: debido a que el contenido normal implica la propiedad. La función social restringe un derecho previamente delimitado, distinción que fortalece el mecanismo que tiene como objetivo específico prestar una garantía.

---

<sup>16</sup> Alessandri. **Op. Cit.** Pág. 80.



- c) **Limitaciones:** las cuales se encuentran debidamente constituidas por el hecho de que tienen que hacerse con determinadas generalidades, respetando para ello los principios jurídicos, eso significa en estado armónico.

## **2.6. Efectos**

Las limitaciones a la propiedad producen el efecto de restringir o comprimir sus facultades, atributos y características en beneficio de la función social de la propiedad, y de esa manera se limita su carácter absoluto para que pueda convertirse en un abuso de este derecho.

La doctrina moderna, a diferencia de la concepción clásica, toma en consideración a la propiedad como un derecho único que abarca todos los poderes posibles de goce y disposición, o sea, la suma de derechos parciales y autónomos que comprenden el derecho de dominio.

De esa manera, las limitaciones a la propiedad se enmarcan dentro de este derecho absoluto, debido a que el titular de la limitación no se hace propietario de esta facultad, sino que únicamente del derecho constituido a su favor y por ende, esta limitación no hace que una facultad se aleje del derecho de propiedad, sino que se mantiene dentro del mismo. Este efecto de limitación de la propiedad se produce por medio de las normas imperativas de prohibición que regulen su ejercicio. De esa forma, las limitaciones al dominio no necesariamente imponen deberes de abstención al dueño.



El fundamento legal de estas restricciones se encuentra en el denominado **cuasicontrato** de vecindad que obliga a los vecinos a utilizar a cada uno su heredad, de forma que no se dañe al vecino.

“Toda clase de limitaciones produce efectos diferentes, pero los mismos nunca pueden llegar a lesionar su esencia o extinguirlo. Pero, el hecho de tener conocimiento del límite natural de estas restricciones está en la esencia del derecho de propiedad, el cual es inviolable, no queriendo decir con lo anotado que se pueda ver afectada su misma esencia”.<sup>17</sup>

Por ende, se tiene que indicar que las limitaciones tienen que encontrarse debidamente justificadas. Pero, existe un grupo de limitaciones cuya justificación parte de la interrelación de una serie de normas constitucionales, dentro de las cuales se hace destacar la autorización de la imposición de cargas públicas siempre que su distribución sea igualitaria y responda a una finalidad de orden público.

## **2.7. La propiedad y su esencia**

La esencia de la propiedad se integra por aquellos atributos y facultades que lo hacen único e inconfundible, y que por mandato constitucional no puede verse lesionado por limitaciones. Además, constituye el contenido esencial de un derecho subjetivo de aquellas facultades o posibilidades de actuación necesarias para que el derecho sea cognoscible

---

<sup>17</sup> López y López, Ángel. **Derecho de obligaciones y contratos**. Pág. 78.



como pertinente al tipo que se encuentre descrito y sin las cuales deja de tener pertinencia y quedar comprendido en otro.

El dominio se caracteriza por ser absoluto, exclusivo y perpetuo. Las facultades que le son propias son las de uso, goce y disposición. El contenido esencial es el conjunto de facultades inherentes al derecho que de conformidad a las concepciones generalmente admitidas por los juristas al momento histórico de su consagración o reconocimiento, representan aquello que le es consubstancial y sin lo cual perdería su misma identidad.

La esencia del derecho de propiedad se encuentra en el conjunto de los atributos que le identifican de tal forma que su falta los desvirtuaría y transformaría haciendo desaparecer al derecho. La misma debe encargarse de cubrir aquellos aspectos que son esenciales en el dominio y que constituyen esencialmente ese derecho.

## CAPÍTULO III



### 3. El contrato

Es de importancia el estudio de los elementos que integran el contrato y el acto jurídico, siendo los mismos la voluntad, la causa, el objeto y la capacidad, al ser las condiciones esenciales para la validez de un convenio. Si se toma en cuenta el acto jurídico y el contrato desde el punto de vista referente a la voluntad, tiene que plantearse una doble problemática y naturalmente no puede discutirse la necesidad de que exista voluntad y la imperante manifestación de la misma, para que se presente un acto legal.

Pero, lo que se busca es una precisión de conformidad con una pretendida regla, considerada hasta la actualidad como indiscutible, se encuentra la voluntad completamente sustraída para el derecho moderno, de una forma general a la influencia de la forma, siendo por ende soberana, en relación a la formación del acto jurídico y a las connotaciones que se analizan en el contenido de la materia respectiva.

Los contratos se clasifican en abstractos y concretos, siendo los mismos los que hacen referencia a distintas categorías de contratos que tienen que ser tomados en consideración en sus elementos orgánicos esenciales. También, existe una categoría que hace mención a los contratos sinalagmáticos y a los unilaterales, a título oneroso y a título gratuito. Otra categoría a la vez comprende los contratos tomados en consideración desde el punto de vista de su denominación: compraventa, sociedad y mandato.



En la clasificación realizada por la legislación civil se encuentran los **Contratos** sinalagmáticos y unilaterales, conmutativos, aleatorios, gratuitos y onerosos, pudiendo establecerse que es contrato sinalagmático o bilateral el que existe cuando los contratantes se obligan de manera recíproca los uno en relación a los otros.

“Es unilateral, cuando una o varias personas se encuentran bajo la obligación respecto de otras o de una, sin que por parte de los mismos se contraiga ninguna clase de compromiso alguno.

Además, es conmutativo, cuando cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que es tomada en consideración equivalente de lo que hace o se otorga por parte del otro contratante, es decir, cuando la equivalencia consiste en eventualidades de ganancia o de pérdida para cada uno de los contratantes quienes son dependientes de un determinado suceso que sea incierto.

“También, es contrato gratuito cuando una de las partes procura a la otra un determinado beneficio puro y, el contrato oneroso cuando se obliga a los contratantes a dar o hacer alguna cosa”.<sup>18</sup>

Todo gira alrededor del contrato, o sea, de la declaración de voluntad y en la fuente de las obligaciones y el mismo tiene gran relevancia en tres sentidos que son: económico, social y jurídico.

---

<sup>18</sup> Martínez Aguirre, Carlos Manuel. **Curso de derecho civil**. Pág. 50.



### **3.1. Elementos del negocio jurídico**

Los elementos del negocio jurídico son los que a continuación se dan a conocer y explican brevemente:

- a) Declaración de dos o más voluntades.
- b) Su realización se lleva a cabo entre personas particulares dotadas de capacidad.
- c) Patrimonio enajenable.
- d) Se producen consecuencias de derecho.

### **3.2. Negocio jurídico**

“Es el acto integrado por una o varias declaraciones de voluntad privada, encaminadas a la producción de un determinado efecto legal y a los que el derecho objetivo reconoce como fundamento del mismo, cumplidos a cabalidad los requisitos”.<sup>19</sup>

El negocio jurídico como especie del acto jurídico, es decir la constitución de una o más declaraciones de voluntad es el efecto jurídico unilateral o bilateral productor de un cambio en el mundo sensorial.

---

<sup>19</sup> Arango Mejía, Jorge. **Los contratos**. Pág. 97.



El Artículo 1251 del Código Civil establece que para la validez del negocio jurídico se requiere del consentimiento: “El negocio jurídico requiere para su validez: capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito”. En relación a la autonomía de la voluntad, también evidencia esa libertad con la cual cuentan muy pocos límites, y en dicho cuerpo legal se puede señalar que las normas supletorias que se aplicarán en defecto de la voluntad de las partes, aunque existen pocas normas imperativas.

El Artículo 1252 Decreto Ley 106 regula: “La manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita y resultar también de la presunción de la ley en los casos en que ésta lo disponga expresamente”.

A su vez, el negocio jurídico que en un momento fue especie del acto jurídico se convierte frente al contrato en su género. El mismo se divide en actos patrimoniales y extrapatrimoniales de carácter unilateral o bilateral. Es de esa forma que surge el contrato, como el acuerdo de dos o más voluntades que den vida, modifiquen o extingan una relación legal de carácter patrimonial.

### **3.3. La negociación jurídica**

- a) Elementos esenciales: son aquellos necesarios para que exista cualquier negocio jurídico o un tipo determinado de negocio sin los cuales no puede existir, siendo la falta de uno de ellos la que conlleva a la ineficiencia y nulidad absoluta del contrato.



Los elementos esenciales se dividen en:

- **Elementos esenciales comunes a todos los contratos:** cuando son necesarios en todos los contratos y son el consentimiento que no adolezca de vicio, dos voluntades con objetos diferentes, capacidad legal del sujeto que lleva a cabo la declaración de su voluntad, objeto lícito y la causa.
  
- **Elementos esenciales especiales:** son aquellos elementos necesarios, pero solamente a una clase determinada de contratos y dentro de los mismos se encuentran los contratos solemnes y los contratos reales.
  
- **Elementos esenciales especialísimos:** son aquellos elementos de importancia para un mismo contrato como el precio estipulado en la compraventa.
  
- b) **Elementos naturales:** “Son aquellos que normalmente acompañan al negocio, por ser de acuerdo a su naturaleza y se les sobreentiende aunque no se expresen, pero las partes pueden efectivamente excluirlos de manera voluntaria por no ser necesarios”.<sup>20</sup>
  
- c) **Elementos accidentales:** son los que no son necesarios para que exista el negocio y no se comprenden contenidos en él, pero la voluntad de las partes puede añadirse al negocio y hacen referencia a la condición, el plazo y el modo.

---

<sup>20</sup> **Ibid.** Pág. 134.



### 3.4. Evolución histórica del contrato civil

Durante tiempos anteriores al derecho de Roma, el contrato únicamente se manifestaba como una solución pacífica al *casus belli* que era provocado por el delito, concretándose únicamente al mundo jurídico del pueblo, observándose que en el derecho tiene un significado especial, referido a aquellos supuestos en los que el acuerdo de voluntades podía producir plena obligatoriedad. La pura convicción se transformó en *contractus* y era necesaria una causa civil.

Originalmente se tomó en consideración como esencial la observación de una manera que fuera especial. Más tarde se llegó a reconocer como valedera la ejecución por parte de uno de los contratantes a título de crédito o *pater familias*. Por último, se admitió de manera excepcional que para determinados contratos era suficiente el solo acuerdo de voluntades.

El devenir histórico del derecho romano posterior determinó el abandono del rigorismo. La degeneración de las formas solemnes de la *stipulatio*, la inexistencia de la antigua forma del contrato literal, la creación de la categoría de los contratos innominados, la admisión de los pactos hizo poco a poco descomponerse el sistema de tipo cerrado de los tipos contractuales y el comienzo de una transformación tendiente a la admisión de una categoría abstracta y general del contrato.

“Al llegarse a la época liberal, se presentó la influencia de distintos factores de tipo doctrinal y político, llegándose a la concepción que se ha vivido hasta la época presente y que se

ha caracterizado por la obligatoriedad y fuerza vinculante del contrato, nacido solamente por acuerdo de voluntades, así como por la soberanía del mismo”.<sup>21</sup>



### **3.5. Contrato civil**

El contrato civil no consiste en la única manifestación contractual, debido a que se encuentra dentro de los contratos laborales y administrativos. Por ende, es de importancia prestar su definición desde el punto de vista gramatical.

De acuerdo al punto de vista gramatical es el pacto o convenio entre las partes que se obligan sobre una materia o cosa determinada, y a cuyo estricto cumplimiento pueden ser compelidas.

Es de importancia señalar que el Artículo 1517 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación”.

### **3.6. Principios relacionados con la relación contractual**

- a) **Consensualismo:** toma como formalismo el acuerdo existente de voluntades para su perfeccionamiento. El consentimiento es fundamental y forma el concurso de las voluntades.

---

<sup>21</sup> Cañón Ramírez, Pedro Alejo. **Teoría del contrato civil**. Pág. 112.



El Código Civil Decreto Ley 106 lo regula en el Artículo 1518 al señalar: “Los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, ~~excepto~~ cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez”.

Desde el momento en que se perfecciona un contrato se le obliga a los contratantes al cumplimiento de lo que se haya convenido, siempre que estuviere dentro de las disposiciones legales estipuladas y relacionadas claramente con el negocio celebrado, y tiene que ejecutarse de buena fe y de acuerdo a la común intencionalidad de las partes.

El consentimiento es la manifestación de la voluntad de acuerdo a la oferta y aceptación y uno de los requisitos esenciales exigidos por los códigos para los contratos, pudiendo apreciarse las dos etapas del consentimiento que a continuación se indican.

- Oferta: cabe determinar que la misma es la que ofrece a su vez mayor interés legal y constituye el consentimiento original de uno de los contratantes o de quien busque hacerlo.
  
- Aceptación: se define como la manifestación del consentimiento como productor de efectos jurídicos y constituye el acto de aceptación que es referente a la admisión de la proposición realizada o el encargo que haya sido conferido.



Tanto la aceptación y el consentimiento pueden ser expresos o tácitos, expresos cuando se formulen de palabra o por signos equivalentes.

- b) **Formalismo:** el progreso del formalismo se ha manifestado no por la creación de numerosos contratos solemnes nuevos, sino por exigencias estrictas en materia de prueba y publicidad.
- c) **Autonomía de la voluntad:** “La libre estipulación de los intereses de las partes en el campo de las obligaciones se denomina principio de la libertad contractual, y otros lo denominan dogma de la autonomía de la voluntad. La declaración de voluntad consiste en la exteriorización de la finalidad de que se lleve a cabo un negocio jurídico”.<sup>22</sup>

### **3.7. Vicios del perfeccionamiento contractual**

No es lo mismo la ausencia total de la voluntad que el sencillo vicio de la voluntad que ha sido expresada. Se llaman vicios de la voluntad a las diversas irregularidades de sometimiento en el desarrollo de los vicios jurídicos.

- a) **Error:** es referente al consentimiento equivocado de una cosa, bien por ser incompleto o por ser inexacto. Implica siempre un defecto del conocimiento del auténtico estado de las cosas y por eso vicia la declaración de voluntad.

---

<sup>22</sup> **Ibíd.** Pág. 145.



Se divide en error impropio y error propio. El primero, es la declaración que provoca una divergencia entre la voluntad y su declaración, no implicando por ende un vicio de la voluntad. El segundo, es el error que recae sobre la voluntad y consiste en un falso conocimiento que tiene influencia en la determinación interna de la voluntad e induce al agente a querer una cosa que no hubiere querido de haber tenido un conocimiento que sea exacto. El error propio a su vez encuentra su división en esencial y accidental, de acuerdo a que se haga referencia o no a puntos o elementos constitutivos del acto, debido a su naturaleza abstracta, por el deseo concreto de las partes.

- Error propio: a su vez se divide en esencial y accidental, de acuerdo se refiera o no a puntos o elementos constitutivos del acto, debido a la naturaleza abstracta.
  - Error accidental: se divide en error *in qualitate* que no vicia el contrato; error *in quantitate* que no le resta valor a la declaración de voluntad y error en los motivos.
- b) Dolo: es sinónimo de mala fe en sentido amplio y en sentido estricto se define doctrinariamente como la forma o artificio de que se sirve uno de los contratantes para engañar al otro o a cualquier fraude encaminado al consentimiento de un acto.

De acuerdo al Código Civil Decreto Ley 106 en el Artículo 1261: "Dolo es toda sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguna de las partes".



La división del mismo es la siguiente: dolo causante que determina la voluntad de manera que sin él, el negocio no se hubiere realizado; dolo incidental, debido a que si bien el negocio se hubiere verificado de todas formas lo hubiere sido sin concurrencia en condiciones diversas y, en general menos onerosas.

- c) **Simulación:** se define como la declaración de un contenido de voluntad real, emitida de manera consciente y de conformidad entre las partes, para que se produzca con fines de engaño la apariencia de un negocio legal que no existe o que es distinto del que realmente se ha llevado a cabo.

La diferencia radical que existe entre la simulación y la reserva mental estriba en que ésta se hace para la inducción a error a quien va encaminada la declaración y, en cambio, en la simulación como la discordancia es ordenada con la otra parte y concertada con ella a fin de que se engaña a los terceros.

Con los negocios fiduciarios en que éstos son perfectamente buscados y reales, en tanto que la simulación no siempre lo es. De los fraudulentos que son un medio de elusión de la ley que sin embargo, autoriza algunos supuestos de simulación, en tanto no sea absoluta.

De los actos aparentes, por cuanto los negocios simulados son verdaderas figuras jurídicas; y de falsedad, cuando se altera el elemento objetivo del negocio, mientras la simulación tan solo disfraza el consentimiento.



Las clases de simulación son las siguientes:

- **Simulación absoluta:** es aquella que señala la existencia del negocio y tiene lugar cuando los interesados se ponen de acuerdo para engañar a los demás realizando aparentemente que en realidad no quieren.
  
- **Simulación relativa:** es la que tiene relación con la naturaleza del negocio jurídico y cuando las partes encubren con sus actuaciones un acto diferente, querido por ellas mismas. La diferencia entre el negocio simulado y el disimulado radica en que el primero es el que produce la falsa creencia de un estado que no es verdadero; mientras que el segundo, oculta el conocimiento de un acto existente.
  
- d) **Violencia:** consiste en la coacción física que es ejercida sobre un individuo para obligarlo a la realización o no de un negocio jurídico. Sus efectos jurídicos consisten en la producción de la nulidad absoluta del negocio, siempre que se pruebe que ha existido.

Existe intimidación cuando se inspira a uno de los contratantes debido al temor racional y fundado de sufrimiento de un mal inminente y grave en su persona o bienes, o en la persona o bienes de su cónyuge, ascendientes o descendientes.

Para que la intimidación anule la declaración de voluntad se necesita que se utilice contra uno de los contratantes la amenaza de un mal inminente o grave, susceptible



por ende de que se ejerza determinada influencia sobre su ánimo. Además, se deberá hacer la determinación de su declaración de voluntad o, lo que es igual, que exista un nexo causal entre la intimidación y el consentimiento, así como también que la repetida amenaza determine la declaración de voluntad y el influjo que pueda ejercer sobre esa voluntad revista un matiz antijurídico, por cuanto no exista lugar de reputarlos lícitos como consecuencia de una correcta y no abusiva utilización.

### **3.8. Capacidad e incapacidad para contratar**

Es de importancia indicar que de acuerdo al Artículo 1254 del Código Civil Decreto Ley 106 se regula lo siguiente: “Toda persona es legalmente capaz para hacer declaración de voluntad en un negocio jurídico, salvo aquéllas a quienes la ley declare específicamente incapaces”.

También, el Artículo 1255 del Código Civil Decreto Ley 106 indica: “La incapacidad relativa de una de las partes no puede ser invocada por la otra en su propio beneficio, si oportunamente la hubiere conocido”.

### **3.9. Causa del contrato**

Técnicamente la causa es la razón que justifica la eficacia jurídica de un determinado acto, en cuanto a la protección que la legislación concede al tutelar para sancionar tanto los derechos como los deberes que de él se derivan.



De acuerdo a la teoría clásica, la causa es el fin del acto objetivo, siendo su esencia el fin práctico que es tendiente a cada acto. Las consecuencias de la teoría clásica sobre la causa se derivan al encontrarse integradas por las condiciones que a continuación se indican:

- a) La teoría de la causa encuentra su encasillado más correcto dentro de la faceta de las obligaciones contractuales.
- b) Siempre que en el terreno patrimonial se hace mención de la causa, la expresión hace referencia a la causa de la obligación.
- c) La causa en este sentido de fundamento jurídico de la operación tiene que realizarse y se comporta como un elemento constitutivo e indispensable.
- d) Al quedar objetivada, independiente de las representaciones psíquicas alojadas en los contratantes, toma forma de contrato que se lleva a cabo en su misma naturaleza. De ello, se tiene que inferir que cada tipo de contrato tendrá siempre una causa y la misma será la relación con la naturaleza del mismo.

Con ello, se ha producido una especie de desviación dentro del causalismo clásico en beneficio del sector doctrinal que no se aleja del objetivismo tradicional, considerando a la causa como función o fin económico-social, estimando que no únicamente tiene que aplicarse en esta doctrina en el ámbito de los negocios contractuales, sino en general.



Se ha señalado una orientación al menos con la doctrina que también sin abandonar el sentido objetivo del causalismo considera a la causa como un elemento propio del contenido de algunos negocios, únicamente de ellos que son los negocios de atribución patrimonial.

La doctrina de la causa no ha surgido en un nivel que sea científico y puro, sino que ha sido una construcción de pensadores. Además, no tiene rigor en la construcción doctrinaria y es referente a una teoría sin utilidad alguna.

De manera particular se ha presentado una reacción contra los negativistas que ha provocado la consolidación de la teoría de la causa. Esta nueva teoría de la causa se ha denominado causa impulsiva y determinante, de acuerdo a la cual existe una nueva orientación relacionada con la finalidad que se busca mediante las partes, concretamente en cada asunto que es el móvil determinante de las primeras.

La causa consiste en el elemento constitutivo esencial de los contratos y de cuantos negocios contengan una atribución específica de carácter patrimonial que les confiera y permita el otorgamiento de un significado jurídico que señala para el efecto la finalidad que con éste se percibe.

- a) La causa consiste en el móvil o fin inmediato, directo o más próximo del negocio, mientras que los motivos consisten en móviles indirectos o que son completamente remotos.

- b) La causa es el fin o razón de ser objetivos, intrínseco o jurídico del contrato, a diferencia de los motivos que son fines psicológicos, individuales o personales.



El Artículo 1616 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “La persona que sin causa legítima se enriquece con perjuicio de otra, está obligada a indemnizarla en la medida de su enriquecimiento indebido”.

### **3.10. Forma del negocio jurídico contractual**

“El formalismo es un hecho general en la historia de la civilización, siendo la expresión necesaria del derecho mismo, debido a que solamente la palabra solemne tiene efectos jurídicos”.<sup>23</sup>

Ello, fue también la característica del derecho romano. Los actos se han encontrado ligados de manera inseparable a su forma y a la menor desviación en el cumplimiento de las prescripciones legales que traen consigo la nulidad del acto, sin que a ello obste el consentimiento de los otorgantes.

La forma en la primera etapa evolutiva no era simplemente un medio de prueba, sino que integraba el acto mismo como elemento esencial y específico. Diversos factores tuvieron influencia en la evolución posterior del formalismo, que con el devenir de la historia de la humanidad perdió rigidez y se impulsó esencialmente en aras de la buena fe, siendo

---

<sup>23</sup> Lacruz. *Op. Cit.* Pág. 180.



predominante las formalidades orales sobre las escritas y coexistentes con las formas reales.

En la actualidad todavía se mantiene la libertad de forma como principio general, en donde es imperante la seguridad y certidumbre de los negocios e intereses de la vida privada, que han provocado una nueva reacción hacia la utilización de la forma escrita y documental con miras a la prueba del acto y su posterior publicidad.

Por forma del negocio jurídico en sentido amplio se entiende el medio por el cual se produce y exterioriza la declaración de voluntad; y en sentido estricto, se entiende la forma expresa y más concretamente a la determinada y especial disposición legal y voluntad de las partes que tienen que ser observadas en determinados negocios jurídicos.

La significación jurídica de la forma radica en que por una parte se asegura la prueba y por la otra se dificulta la manifestación de la voluntad de las partes, presentándose a la vez reflexiones que constituyen los requisitos necesarios y esenciales para la apreciación de una trascendencia subjetiva y objetiva del acto, imponiendo un modo determinado de declaraciones para el reconocimiento de la validez y eficacia del acto mismo.

Las clases de formas y actos son las siguientes:

- a) Voluntaria: consiste en la forma establecida a través de un convenio previo entre las partes contratantes.



- b) Legal o necesaria: puede ser impuesta por la ley y es escrita cuando es obra exclusiva de las partes sin requerir la intervención de un funcionario público que le preste autenticidad en escritura pública, cuando se exige la intervención de un tribunal o de un notario con el empleo de determinadas formalidades.

Tomando en consideración otros puntos de vista, la forma también puede ser: *ad probationem* si existe una manifestación probatoria o de publicidad, sin lesionar la validez y eficacia del negocio jurídico; y *ad solemnitatem*, cuando cuenta con un valor especial.

### **3.11. Sistemas de contratación**

Son aquellos criterios que en cada legislación determinan el fundamento al cual tiene que adjuntarse la formación de los contratos y se clasifican en formalistas, del consentimiento, de la forma escrita y de los sistemas eclécticos.

- a) Formalistas: se caracterizan por la exigencia de determinadas formalidades exteriores con el carácter de esenciales para la existencia y validez de los contratos civiles.
- b) Del consentimiento: denominado también consensualista y se caracteriza porque únicamente atiende al elemento interno del contrato o a la convergencia de las distintas voluntades.



- c) De la forma escrita: exige que la manifestación de la voluntad quede comprobada fehacientemente en un determinado cuerpo de escritura.
- d) Sistema ecléctico o moderno: en este sistema se exige una determinada forma de prueba a seguir.



## CAPÍTULO IV



### 4. El derecho de propiedad y del contrato de renta vitalicia

El contrato de renta vitalicia se refiere a la relación obligatoria, a través de la cual una persona se obliga a pagarle a otra una prestación que sea periódica y referente a dinero o especie durante el tiempo de la duración de la llamada vida contemplada. Además, dentro de la clasificación referente a los contratos, dentro de los onerosos se hace la distinción de los contratos conmutativos y los contratos aleatorios.

“Los contratos conmutativos son aquellos en los cuales una de las partes o ambas de forma recíproca se obligan a dar o hacer una cosa en equivalencia de lo que la otra parte tiene que dar o hacer, en un tiempo determinado o al llevarse a cabo un acontecimiento. Por su parte, en los contratos aleatorios su resultado se encuentra bajo la dependencia del azar, o de aquellos eventos que tienen que concurrir en un tiempo no determinado”.<sup>24</sup>

Es de anotar que la renta vitalicia es una relación obligatoria duradera a través de la cual una persona llamada deudor se obliga a pagarle a otra denominada acreedor una prestación periódica que consiste en dinero o especie, durante el tiempo de la duración de la llamada vida contemplada. El derecho de una persona al cobro de una renta durante su vida puede encontrarse por diversas motivaciones, así por un contrato de seguro o también

---

<sup>24</sup> López y López. *Op. Cit.* Pág. 210.



por una disposición testamentaria mediante un legado de renta, siendo el contrato en estudio uno de ellos.

#### 4.1. Definición

“El contrato de renta vitalicia es el que obliga al deudor a pagar una pensión o rédito anual durante la vida de una o más personas determinadas por un capital en bienes muebles o inmuebles, cuyo dominio se le transfiere desde luego con la carga de la pensión correspondiente”.<sup>25</sup>

Por ende, la renta vitalicia puede nacer tanto a título oneroso como a título gratuito y tiene relación con las donaciones *inter vivos* y legados. A título oneroso pueden quedar establecidas en particiones de todas las diversas categorías existentes, para la compensación de los lotes que sean adjudicados, o en el supuesto de que se permita a los herederos la satisfacción del cónyuge viudo su parte del usufructo, asignándole una renta vitalicia.

El Artículo 2121 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Por el contrato aleatorio de renta vitalicia, una persona transmite el dominio de determinados bienes a otra que se obliga, en cambio, a pagar periódicamente una pensión durante la vida del rentista. El rentista puede ser el que transfiere la propiedad de los bienes o un tercero designado por éste en el contrato. La renta vitalicia puede también constituirse a título gratuito”.

---

<sup>25</sup> Rodríguez Juárez, Josué Manfredo. **Contrato de renta vitalicia**. Pág. 126.



## 4.2. Características

Las características del contrato de renta vitalicia son las que a continuación se dan a conocer:

- a) **Consensual:** debido a que se perfecciona por el consentimiento de las partes, de acuerdo a la regla general, surgiendo la obligación de entrega del capital en bienes muebles o inmuebles y la del deudor consistente en el pago periódico de la pensión estipulada.

En relación a la transmisión del dominio se grava la propiedad en relación a la propiedad debido a que se menoscaba su contenido, limitando al propietario el ejercicio de las respectivas facultades que de ordinario le son correspondientes y que tienen relación con el uso y disfrute, limitando con ello las necesidades tanto del habitacionista como del usuario.

Lo anotado supone que el dominio no exista o que se extinga al constituirse aquellos, debido a que justamente son los derechos *in re aliena* debido a que presuponen la titularidad en beneficio de persona diferente, sin que existan como derechos independientes sin la existencia misma del dominio de las facultades que forman su contenido, con lo cual el adquirente como verdadero y único dueño, titular de un poder jurídico de la cosa cuantitativamente mayor, conserva el control del resto de facultades.



Ello, es una exclusión de los derechos reales, lo que es perfectamente compatible con el requisito referente a que la renta vitalicia tiene que encargarse de la imposición de la transmisión del dominio del bien al obligado al pago de la pensión.

- b) **Bilateral:** debido a la existencia de obligaciones recíprocas y sinalagmáticas para ambas partes, y con los efectos de las mismas en donde se presenta una compensación por mora y una resolución por incumplimiento de las partes.

“La falta de pago de las pensiones vencidas no autoriza al perceptor de la renta vitalicia a que se exija el reembolso del capital para que vuelva a entrar en la posesión del predio enajenado, y únicamente le otorga el derecho a reclamar judicialmente el pago de las rentas atrasadas y el aseguramiento de las futuras, pudiendo pensarse que no cabe la resolución por incumplimiento, pero, el autor comprende que ello no es de esa forma, debido que se está haciendo referencia en que el pagador haya comenzado a pagar la renta y deje de pagarla”.<sup>26</sup>

El rentista no puede resolver el contrato, sino únicamente reclamar las rentas y asegurar las futuras, pero si el pagador no comenzó a pagar, o sea, hubo un incumplimiento total y absoluto, entonces el rentista puede resolver el contrato. A su vez, cabe el pacto en contrario por el que las partes acuerden que se producirá la resolución en caso de incumplimiento total o parcial.

---

<sup>26</sup> **Ibíd.** Pág. 168.



- c) **Oneroso:** debido a que una parte se obliga a pagar una renta como contraprestación de lo recibido de la otra parte.
- d) **Aleatorio:** debido a la incertidumbre de la duración de la obligación de pagar la renta, debiéndose declarar la nulidad cuando no se produce dicha incertidumbre. En relación a la jurisprudencia la renta vitalicia es un contrato aleatorio, siendo incierto el tiempo durante el cual se tiene que pagar la renta, debido a la desproporción que existe entre las prestaciones de las partes, desapareciendo una de ellas como requisito de aleatoriedad, pudiendo llegarse a la declaración de nulidad del contrato, pero no por la existencia de dolo, sino por la inexistencia de la causa, siempre que no se haga constar en la existencia de un *animus donandi*, al no fundarse las acciones de anulabilidad ejercitada en la falta de causa como una pretendida desproporción de las prestaciones que no pueden ser tomadas en consideración como pertenecientes al dolo.

El contrato de renta vitalicia tiene carácter de título oneroso y aleatorio del pagador y del rentista: el primero tiene la esencial característica de pagar la renta durante la vida que se determine, siendo la normal la del mismo rentista; y el segundo, tiene la esencial característica referente a la entrega y transmisión de un capital en bienes muebles o inmuebles, pero se tiene que interpretar en sentido amplio y abarca no únicamente la transmisión del derecho de propiedad de cosa mueble e inmueble, sino a la vez la de cualquier otro derecho real que no sea el de propiedad e inclusive un derecho personal.



### 4.3. Partes

En el contrato de renta vitalicia tienen intervención tres sujetos: el deudor de la renta, el acreedor o rentista y la persona cuya vida se contempla para la duración del contrato. Además, se puede constituir la renta sobre la vida del que da el capital, sobre la de un tercero o sobre la de varias personas. También, puede constituirse en beneficio de aquella o aquellas personas sobre cuya vida se otorga en beneficio de otra o de otras personas diferentes.

“La renta constituida sobre la vida de una persona muerta a la fecha del otorgamiento, o que en el mismo tiempo se encuentre padeciendo una enfermedad que llegue a ocasionar su muerte dentro de la fecha posterior a aquella fecha. Además, puede coincidir en una misma persona la cualidad de quien entrega el capital como beneficiario de la pensión o renta y la persona cuya vida se contempla, aunque también pueda recaer sobre personas ajenas al contrato”.<sup>27</sup>

La principal obligación del acreedor o rentista consiste en la transmisión al deudor o pagador de los bienes muebles o inmuebles. El derecho del pagador o deudor se centra en recibir los bienes muebles e inmuebles y en los derechos sobre los mismos que le tiene que transmitir el rentista o el contratante, si es un contrato en beneficio de tercero y el rentista es ese tercero. Si no se le transmitieran, puede resolverse el contrato a los efectos de la legislación.

---

<sup>27</sup> *Ibíd.* Pág. 158.



#### **4.4. Objeto**

El objeto del contrato se integra por el capital sobre el cual se constituye la renta, y la renta en sí, como pensión o rédito. En relación al capital se constituye en bienes muebles o inmuebles, cuyo dominio se le transfiere desde luego con la carga de la pensión. Son los que el rentista se obliga a transmitir al pagador, a excepción que se trate de un contrato en beneficio de terceros. No únicamente se transmite el dominio sino también cualquier derecho real sobre los mismos.

La renta consiste en la cantidad que el pagador se obliga a la satisfacción al rentista, una pensión o rédito. También, cabe que se señale que de ordinario consiste en una cantidad de dinero, aunque también puede ser en especie. La formalización de este contrato se integra por el capital sobre el que constituye la renta, y la renta en sí, como pensión o rédito.

#### **4.5. Extinción del contrato de renta vitalicia**

Además de las causales generales de extinción de todos los contratos, la causa típica de extinción del contrato de renta vitalicia consiste en la desaparición de la persona cuya vida ha sido contemplada en el momento de constituirse, tanto si es el pensionista o rentista como también si se trata de un tercero que sea ajeno a la relación contractual; pudiendo ser varias las personas físicas cuya vida ha sido contemplada, aunque todas ellas tienen que encontrarse vivas en el momento de perfeccionarse el contrato.



“La renta vitalicia puede tener semejanza con el contrato, lo cual, tiene que ser admitido por la doctrina y la jurisprudencia. A lo indicado, se le llama pensión alimenticia o de alimento vitalicios y es un negocio independiente del de la renta vitalicia y se caracteriza por ser un contrato autónomo, innominado y atípico susceptible de las variedades propias de su finalidad y naturaleza, regido por diversas cláusulas, pactos y condiciones que tienen que incorporarse al mismo en relación a que no sean contrarias a las normas jurídicas, a la moral y al orden público. También, consiste en una figura diferente a la donación”.<sup>28</sup>

De acuerdo a la jurisprudencia, se trata de un contrato por el que una de las partes recibe de la otra un capital o determinados bienes, a cambio de lo cual, se obliga a darle alojamiento, manutención y toda clase de asistencia y cuidados durante toda su vida. De esa manera, se entiende al contrato en estudio como al que no le son aplicables por analogía los preceptos jurídicos, debido al principio de libertad contractual, debido a que las partes se pueden encargar del establecimiento de los pactos que estimen sean los más favorables, que serán los que lo rijan, en la medida en que no contradigan las normas generales de las obligaciones, entendiendo como existente a la jurisprudencia de desistimiento unilateral del contrato cuando los alimentos tienen que ser prestados en régimen de convivencia.

El contrato de renta vitalicia también es un contrato conocido en otros países. Por el contrato de vitalicio varias personas se obligan, respecto de otra u otras, a la prestación de alimentos con la extensión, amplitud y términos que convengan a cambio de la cesión o

---

<sup>28</sup> *Ibíd.* Pág. 214.



entrega de bienes por el alimentista, y que, en todo caso, la prestación alimenticia comprenderá el sustento, la habitación, vestimenta y asistencia médica del alimentista, así como las ayudas y cuidados, inclusive los afectivos, ajustados a las circunstancias de las partes, con la precisión de que el alimentista pueda rescindir el contrato por una conducta gravemente injuriosa o vejatoria del obligado a la prestación de alimentos; por incumplimiento total o parcial de la prestación alimenticia siempre que no sea imputable a su perceptor y cuando el cesionario no pueda atender en lo necesario al cedente, de acuerdo a la posición social o económica de las partes y en todo cuanto haga posible el capital cedido, en la procuración del mantenimiento de su calidad de vida.

#### **4.6. La importancia del derecho de propiedad y del contrato de renta vitalicia en Guatemala**

En derecho la renta vitalicia se refiere a la pensión generalmente en dinero que se debe o que se cobra de por vida. De esa manera la renta vitalicia se traduce en una prestación para el civilista, aunque singular eso sí: primero consistente en ser una sola, y como uno y solo es el crédito del que trae causa; y doblemente singular, debido a las particularidades que trae consigo su esencia fungible, además de su pago periódico y vitalicio. De esa manera para cumplir con esta sola y única prestación de renta vitalicia el deudor precisa de la cantidad de pagos que sean necesarios.

El Artículo 2122 del Código Civil Decreto Ley 106 señala: "Para la validez del contrato se requiere su otorgamiento en escritura pública, la cual contendrá la especificación y valor



de los bienes que se transmiten, la identificación del rentista si fuere un tercero y la pensión o renta que ha de pagársele, el propósito de la renta, la garantía que asegure su pago y las condiciones que crean convenientes las partes. Si se trata de inmuebles se observarán, además, los requisitos necesarios para su inscripción”.

Convenida la unicidad de la prestación y de la obligación de renta vitalicia no se comprende por qué una u otra no cuentan con una regulación unitaria en la generalidad de los códigos civiles. Muchos códigos civiles niegan el *nomen iuris* de renta vitalicia a la prestación o la relación obligatoria y señalan como su fuente al contrato aleatorio y oneroso de renta vitalicia, por el que el deudor únicamente paga la renta a cambio de un capital en bienes que le entrega el que vendrá a disfrutarla.

El rentista puede ser persona jurídica, pero en ese caso, la renta terminará con la vida del instituyente o con la vida de la persona designada por él al otorgarse el contrato al que se está haciendo referencia. Además, cabe que se indique que el contrato tiene carácter de nulidad si la persona sobre cuya vida se constituye ha muerto antes de su otorgamiento o dentro del plazo estipulado que el contrato señale, el cual no podrá ser menor de tres meses.

El Artículo 2125 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Si al constituirse la renta a favor de varias personas, no se expresa la parte de que gozará cada una, se entiende que es por partes iguales. La muerte de cualquiera de ellas no acrece a la parte de las que sobrevivan, salvo disposiciones en contrario”.



El que se encuentra obligado a pagar alimentos no puede hacer transferencia alguna de bienes por renta, sin que se asegure con anterioridad el derecho de los alimentos. Si la renta hubiere sido destinada para alimentos, o si por las circunstancias sobrevenidas al rentista hubiere de destinarse a ese objeto, no será compensable, ni embargable la que corresponde al período que esté corriendo, ni las futuras.

Además, el deudor de renta vitalicia tiene que prestar garantía suficiente en beneficio del rentista. Si no cumpliera con esa obligación, el acreedor puede demandar la resolución del contrato y la restitución de los bienes si ya hubieren sido entregados.

Cuando la garantía prestada haya disminuido o se haga insuficiente, el rentista puede solicitar su respectiva ampliación, y si el obligado no se encuentra de acuerdo, le corresponde al juez la calificación de esas circunstancias. Si el deudor no la amplía de acuerdo con la declaración judicial se puede entonces pedir la rescisión del contrato.

La renta vitalicia se extingue con la muerte de la persona sobre cuya vida fue constituida, y si muere el deudor, la obligación de pagar la renta pasa a sus herederos de manera solidaria, salvo lo que se establezcan en el contrato. La falta de pago de la renta únicamente da derecho al rentista para la demanda del pago de las que estén vencidas y para el aseguramiento de las futuras. La renta correspondiente al período en que fallece el que la disfrute, se pagará en proporción a los días que se encuentre vivo, pero si debía pagarse por plazos anticipados se pagará el importe del plazo que durante la vida del rentista hubiere comenzado a correr.



Si la renta a título gratuito tiene que iniciar a pagarse desde que muera el instituyente y antes falleciere el beneficiario sin que aquél designare al sustituto, la renta será correspondiente a los herederos del que la instituyó. Pero, si la renta hubiere sido establecida en compensación de servicios u obligaciones, pasará a los herederos del beneficiario.

Además, en la renta instituida para ser pagada a la muerte del instituyente, si el rentista no aceptare la pensión, ésta pasará a los herederos del que la instituyó, excluyéndose al beneficiario si también fuere heredero.

El tercero rentista a título gratuito, no puede enajenar ni gravar su derecho a la renta si no hubiere sido facultado expresamente por el que la estableció y en caso de que lo haga por estar facultado, siempre terminará la renta a la fecha en que debía concluir para el rentista que enajenó su derecho.

Si el deudor fuere responsable criminalmente de la muerte del rentista o de la persona sobre cuya vida se constituyó la renta, devolverá el capital al instituyente o a sus herederos, sin deducción de lo que hubiere pagado.

Existen rentas tanto vitalicias como legales a las cuales el rentista tiene derecho sin necesidad de hacer entrega al deudor de capital alguno como contrapartida, o sin la necesidad del contrato. Ello, ocurre con las rentas vitalicias constituidas por la legislación o por el testamento.



La renta vitalicia es la situación jurídica nacida de contrato, de testamento, de la ley o de la sentencia judicial, por la que una persona denominada rentista, adquiere el derecho a percibir periódicamente de otra llamada deudor una cantidad de dinero, o de otra cosa fungible, a cambio de bienes que ésta recibe de una vez, o sin contraprestación alguna durante la vida de cualquiera de ambas, de un tercero, o de varios sucesivamente. La misma a la vez puede ser una prestación, obligación o negocio jurídico.

Los negocios jurídicos de atribución patrimonial son onerosos y gratuitos, a los cuales, también se les llama lucrativos. Un contrato como negocio jurídico se toma en consideración como oneroso cuando se presenta la promesa de una prestación en beneficio de una de las partes. En cambio, el negocio jurídico gratuito supone un beneficio únicamente sin contraprestación en relación a un hacer o promesa de hacer para una de las partes, y para la otra una disminución del acervo patrimonial sin compensación económica alguna.

La distinción entre gratuito y oneroso agota todas aquellas categorías del negocio jurídico. No existen negocios que sean neutros, debido a que tienen que ser onerosos o gratuitos. A los mismos se les llama modernamente negocios neutros, y un ejemplo de ellos es el de renta vitalicia.

No es casualidad que la mayoría de la opinión jurídica coincida en la reducción de la constitución gratuita de la renta vitalicia únicamente a dos títulos: donación y legado que son dos títulos aptos para que exista gratuitamente una situación jurídica de renta vitalicia.



La renta vitalicia sin desplazamiento se constituye a título de liberalidad o no. Participan del primero los caracteres de las rentas vitalicias nacederas de legado. En las rentas vitalicias el deudor se obliga al cumplimiento con el solo ánimo de enriquecimiento del rentista, sin percibir nada a cambio, con el conocimiento del empobrecimiento correlativo que ello le supone en su mismo patrimonio. A estas rentas se les tiene que aplicar el régimen común de la renta vitalicia, y para lo no previsto o incompatible, las normas propias de su naturaleza jurídica.

De igual condición gratuita son todas las rentas vitalicias nacidas sin el ánimo de liberalidad por el que las paga, constituidas sobre los mismos bienes del deudor. Ejemplo de esta clase de obligación es la de pagar renta que nace de dación en pago. También, se tiene que indicar que es de constitución gratuita la renta vitalicia con la que se conmutan los coherederos el pago de la legítima usando la facultad que se atribuye.

Aparentemente lo aleatorio y lo oneroso se encuentran concatenados. Por el contrato aleatorio una de las partes o ambas de manera recíproca, se obligan a dar o hacer alguna cosa en equivalencia de lo que la otra parte tiene que hacer para el caso de un acontecimiento incierto, o que tiene que ocurrir en tiempo indeterminado.

La constitución de renta vitalicia es un contrato aleatorio en que una persona se obliga a título oneroso. No se pone en duda que el contrato oneroso puede ser aleatorio, pero el negocio jurídico de renta vitalicia no es aleatorio por encontrarse donde está, sino por ser lo que es.



La generalidad de los autores señala la onerosidad en el contrato aleatorio al hacer la elaboración de sus particulares nociones de contrato aleatorio que dan por hecho que el aleatorio implica una polémica bilateral y de reciprocidad en las prestaciones y tal es el grado de consenso alcanzado que hasta los disidentes terminan por reflejar la constante onerosidad al dar a conocer la conceptualización de este contrato. En consecuencia, lo que se busca es una definición aséptica, que permita englobar de forma acumulativa todos los matices que hacen del aleatorio no la especie de un contrato sino un género de contrato diferente.

El concepto de contrato aleatorio se asienta en tres elementos que concurriendo, lo tipifican de manera precisa frente a cualquier otra categoría contractual y son: la indeterminación inicial del resultado, una dependencia definitiva del mismo de circunstancias aleatorias que lo hacen incierto y la voluntad de los interesados al asumir ese riesgo.

Es de conocimiento general que la indeterminación de la prestación no es privativa de los contratos aleatorios, debido a que en los mismos, ni el género ni la especie son la causa de incertidumbre, sino la cantidad final, el resultado de la obligación y la prestación misma.

Los contratantes tienen la libertad del establecimiento de una pensión que quieran a título de renta vitalicia. La legislación no es determinante de proporción alguna entre la renta y el precio. Es reconocida además la insuficiencia definitiva de este criterio por no ser determinante. Tampoco es exclusivo de los contratos aleatorios que la prestación global se pueda supeditar a un hecho externo a la relación, a un acontecimiento incierto, debido



a que se desconoce si habrá de ser producido, o conociéndose que llegará no se sabe con certeza cuándo.

La constitución de una renta vitalicia es proveniente de donación o legado. Ello, cuando es de conocimiento general que el riesgo lesiona a las dos partes por igual, con la misma probabilidad de provecho o desventaja para cualquiera de ellas, sobre todo cuando al tiempo de la constitución preexistía en un cierto equivalente al crédito de renta vitalicia, como en los supuestos de dación en pago o de la conmutación.

También, es aleatoria la donación indirecta y el contrato en favor de tercero. O sea, existe validez para todos los casos de renta vitalicia a título gratuito o sin desplazamiento. La neutralidad del contrato en estudio permite la concepción unitaria del mismo, y pone en evidencia clara la cohabitación de la gratuidad con la onerosidad. El propietario tiene derecho a la defensa de su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio. Además, tiene también el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor.

El tema de tesis desarrollado es un aporte significativo para la bibliografía del país al constituir un aporte bibliográfico valioso para estudiantes y profesionales que indica la importancia del derecho de propiedad y del contrato de renta vitalicia en Guatemala.



## **CONCLUSIÓN DISCURSIVA**

El derecho de propiedad es una situación legal subjetiva que tiene todo sujeto de derecho y que además se encuentra protegida constitucionalmente, facultando al titular del mismo con la finalidad de que se utilicen todos los atributos del bien del cual se es propietario, pudiendo hacer la exclusión de ese empleo a quienes no son propietarios, permitiéndole además utilizarlo, disfrutar de él, reivindicarlo si se le despoja del citado bien, y en especial la transferencia de la propiedad del mismo. Además, evidencia la importancia de la libertad individual y económica, así como también favorece el crecimiento económico, la investigación, el desarrollo del ser humano, la innovación y el desempeño.

Las rentas vitalicias son productos financieros que se basan en seguros de vida, siendo su finalidad la de proporcionarle al usuario una renta, a partir de un momento determinado de su vida, normalmente la jubilación, para la compensación de la pensión pública y que no se pierda el poder adquisitivo previo al fin de la vida laboral.

La posibilidad de libertad de transferencia del bien es de especial importancia para la finalidad social, debido a que permite que la misma se asigne a sus usos más eficientes, por la protección adecuada al derecho de propiedad que genera incentivos para el uso eficiente de los recursos, de forma que los bienes generan el mayor provecho posible a la sociedad. Se recomienda que el Registrador General de la Propiedad señale la importancia de garantizar la estabilidad de la propiedad en el país, así como también la prevalencia de un Estado de derecho en Guatemala.





## BIBLIOGRAFÍA

- ALBALADEJO GARCÍA, Manuel. **Derecho civil**. 4ª ed. Madrid, España: Ed. Edisofer, 2008.
- ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo. **Tratado de derecho de propiedad**. 5ª ed. Chile, Santiago: Ed. Jurídica de Chile, 2009.
- ARANGO MEJÍA, Jorge. **Los contratos**. 3ª ed. Valencia, España: Ed. Legal Asociados, 2011.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. 10ª ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. OMEBA, 1989.
- CAÑÓN RAMÍREZ, Pedro Alejo. **Teoría del contrato civil**. 3ª ed. Barcelona, España: Ed. Bosch, 2007.
- CLARO SOLAR, Luis. **Lecciones de derecho civil**. 4ª ed. Santiago, Chile: Ed. Jurídica de Chile, 2009.
- GARCÍA SARMIENTO, Eduardo. **Elementos de derecho civil**. 2ª ed. Bogotá, Colombia: Ed. Universitaria, 2006.
- LACRUZ BERDEJO, José Luis. **Sistema de derecho civil**. 5ª ed. Valencia, España: Ed. Edisofer, 2007.
- LÓPEZ Y LÓPEZ, Ángel. **Derecho de obligaciones y contratos**. 4ª ed. Valencia, España: Ed. Tirant lo Blanch, 2001.
- MARTÍNEZ AGUIRRE, Carlos Manuel. **Curso de derecho civil**. 3ª ed. Madrid, España: Ed. Colex, 2008.
- PLANIOL, Marcel y Jorge Ripert. **Tratado elemental de derecho civil**. 5ª ed. México, D.F.: Ed. Cárdenas, 1981.



RODRÍGUEZ JUÁREZ, Josué Manfredo. **Contrato de renta vitalicia.** 2ª ed. México, Madrid, España: Ed. UNAM, 2008.

ROGEL VIDE, Carlos. **Estudios de derecho civil II.** 3ª ed. Madrid, España: Ed. Reus, 2008.

SUÁREZ FRANCO, Roberto. **Derecho de propiedad.** 2ª ed. Bogotá, Colombia: Ed. Temis, 2005.

VÁSQUEZ ORTÍZ, Carlos. **Derecho civil IV: obligaciones II.** 6ª ed. Guatemala: Ed. Universitaria, 2011.

### **Legislación:**

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

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

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