

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

**ESTUDIO JURÍDICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y DE LAS
CAUSALES DE RESCISIÓN PARA EL USO Y DISFRUTE DEL BIEN ARRENDADO
DE CONFORMIDAD CON EL DERECHO CIVIL GUATEMALTECO**

ERIK ESTUARDO VICHÍ VASCONCELOS

GUATEMALA, ABRIL DE 2022

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

**ESTUDIO JURÍDICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y DE LAS
CAUSALES DE RESCISIÓN PARA EL USO Y DISFRUTE DEL BIEN ARRENDADO
DE CONFORMIDAD CON EL DERECHO CIVIL GUATEMALTECO**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

ERIK ESTUARDO VICHÍ VASCONCELOS

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, abril 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 Gonzáles
VOCAL V: Br. Abidán Carías Palencia
SECRETARIA: Licda. Evelyn Johanna Chevez Juárez

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Lic. Pedro José Luis Marroquín Chinchilla
Vocal: Lic. Gamaliel Sentés Luna
Secretario: Lic. Jorge Mario Yupe Cárcamo

Segunda Fase:

Presidente: Lic. Eddy Augusto Aguilar Muñoz
Vocal: Licda. Cristina Elizabeth Gómez Medrano
Secretaria: Licda. Raquel Eleonora García Recinos

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).



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala

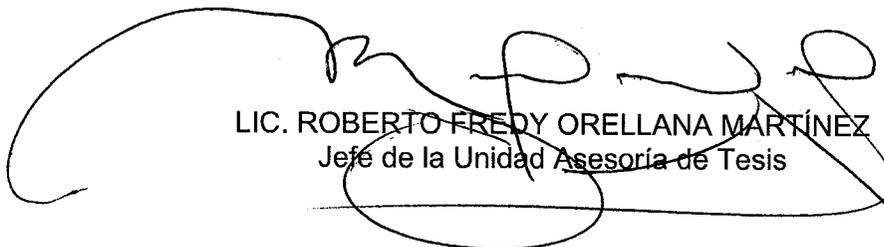


UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.
Guatemala, 30 de mayo de 2017.

ASUNTO: ERIK ESTUARDO VICHÍ VASCONCELOS, CARNÉ No. 199822303, solicita que para la elaboración de su tesis de grado, se le apruebe el tema que propone, expediente No. 20121111.

TEMA: "CONFIGURACIÓN DEL BIEN ARRENDANDO Y LOS MOTIVOS PARA LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO".

Con base en el dictamen emitido por el (la) consejero (a) designado (a) para evaluar el plan de investigación y el tema propuestos, quien opina que se satisfacen los requisitos establecidos en el Normativo respectivo, se aprueba el tema indicado y se acepta como asesor de tesis al Licenciado OTTO RENE ARENAS HERNÁNDEZ, Abogado y Notario, colegiado No. 3805.


LIC. ROBERTO FREDY ORELLANA MARTÍNEZ
Jefe de la Unidad Asesoría de Tesis

Adjunto: Nombramiento de Asesor
cc.Unidad de Tesis
RFOM/darao.

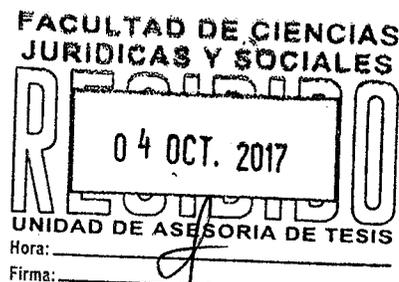


Lic. Otto Rene Arenas Hernández
Abogado y Notario
Colegiado 3805



Guatemala, 02 de octubre del año 2017

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



Licenciado Orellana Martínez:

Le informo que de conformidad con el nombramiento emitido por el despacho a su cargo de fecha treinta de mayo del año dos mil diecisiete, procedí a la asesoría del trabajo de tesis del bachiller Erik Estuardo Vichi Vasconcelos, que se denomina: **“CONFIGURACIÓN DEL BIEN ARRENDANDO Y LOS MOTIVOS PARA LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO”**. Después de la asesoría encomendada, le doy a conocer lo siguiente:

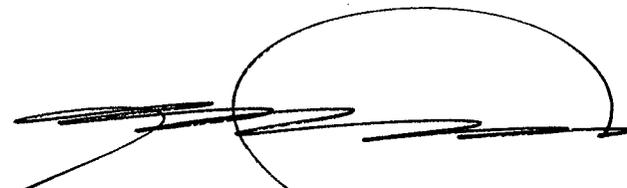
1. El contenido de la tesis es científico y técnico, además el ponente utilizó la legislación y doctrina acordes, redactando la misma de forma adecuada, empleando un lenguaje apropiado y se desarrollaron de manera sucesiva los distintos pasos correspondientes al proceso investigativo.
2. Los métodos que se emplearon fueron: analítico, con el que se señaló el contrato de arrendamiento; el sintético, indicó sus características; el inductivo, dio a conocer su importancia, y el deductivo, estableció los motivos de su rescisión. Se utilizaron las siguientes técnicas de investigación: fichas bibliográficas y documental, las cuales fueron de utilidad para la recolección de la información actual y suficiente para el desarrollo de la tesis.
3. La redacción utilizada es la adecuada. Además, los objetivos determinaron la importancia del mismo. La hipótesis formulada fue comprobada, dando a conocer los fundamentos jurídicos que informan el contrato de arrendamiento.
4. El tema de la tesis es una contribución científica y de útil consulta tanto para profesionales como para estudiantes, en donde el ponente señala un amplio contenido relacionado con el tema investigado.
5. En relación a la conclusión discursiva, la misma se redactó de manera clara y sencilla. Se empleó la bibliografía adecuada y de actualidad. Al sustentante le sugerí diversas enmiendas a su introducción y capítulos, encontrándose conforme en su realización, siempre bajo el respeto de su posición ideológica. Se hace la aclaración que entre el sustentante y el asesor no existe parentesco alguno de los grados de ley. Se modificó el título de la tesis quedando de la siguiente manera: **“CONFIGURACIÓN DEL BIEN ARRENDADO Y LOS MOTIVOS PARA LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO”**.

Lic. Otto Rene Arenas Hernández
Abogado y Notario
Colegiado 3805



La tesis que se desarrolló por el sustentante efectivamente cumple con los requisitos que establece el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo que emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para que pueda continuar con el trámite correspondiente, 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. Otto Rene Arenas Hernández
Asesor de Tesis
Colegiado 3,805

LIC. OTTO RENE ARENAS HERNÁNDEZ
ABOGADO Y NOTARIO



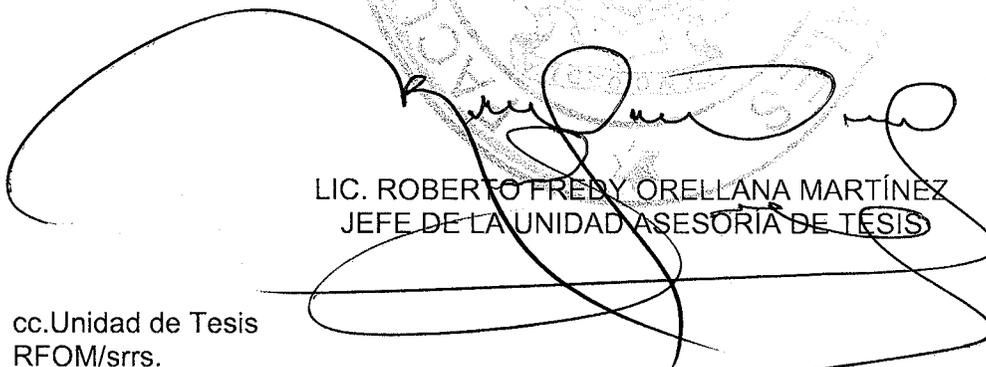
USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.
Guatemala, 04 de octubre de 2017.

Atentamente, pase a el LICENCIADO HECTOR RENÉ GRANADOS FIGUEROA, para que proceda a revisar el trabajo de tesis de el estudiante ERIK ESTUARDO VICHI VASCONCELOS, intitulado: "CONFIGURACIÓN DEL BIEN ARRENDANDO Y LOS MOTIVOS PARA LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO".

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



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



cc.Unidad de Tesis
RFOM/srrs.



Lic. Hector René Granados Figueroa
Abogado y Notario
Colegiado 5824



Guatemala 29 de noviembre del año 2017

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



Licenciado Orellana Martínez:

De manera atenta le doy a conocer que de conformidad con el nombramiento emitido por el despacho a su cargo de fecha cuatro de octubre del año dos mil diecisiete, procedí a la revisión del trabajo de tesis del bachiller **ERIK ESTUARDO VICHÍ VASCONCELOS**, que se denomina: **"CONFIGURACIÓN DEL BIEN ARRENDADO Y LOS MOTIVOS PARA LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO"**. Después de la asesoría llevada a cabo, informo lo siguiente:

1. En relación al contenido de la tesis se pudo establecer que es científico, además abarca aspectos teóricos y conceptuales relacionados con el tema que fue investigado.
2. Al desarrollar la tesis se utilizaron los métodos de investigación siguientes: analítico, con el que señala el contrato de arrendamiento; el sintético, indicó su importancia; el inductivo, dio a conocer las obligaciones contractuales; y el deductivo, estableció la problemática de actualidad. Se utilizaron las siguientes técnicas de investigación: fichas bibliográficas y documental.
3. Los objetivos planteados fueron alcanzados al señalar lo necesario de conocer las obligaciones y derechos tanto del arrendante como del arrendatario de conformidad con la legislación vigente.
4. La hipótesis formulada fue comprobada, dando a conocer los fundamentos jurídicos que informan el contrato de arrendamiento de conformidad con la legislación civil guatemalteca.
5. El tema desarrollado es de útil consulta tanto para profesionales como para estudiantes, en donde el ponente señala un amplio contenido relacionado con la investigación realizada. Se modificó el título de la tesis quedando de la siguiente forma: **"ESTUDIO JURÍDICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y DE LAS CAUSALES DE RESCISIÓN PARA EL USO Y DISFRUTE DEL BIEN ARRENDADO DE CONFORMIDAD CON EL DERECHO CIVIL GUATEMALTECO"**.

Lic. Hector René Granados Figueroa
Abogado y Notario
Colegiado 5824



6. En relación a la conclusión discursiva, fue redactada de manera clara y sencilla. Además, se empleó una bibliografía adecuada y de actualidad. Al sustentante le sugerí la realización de diversas enmiendas a su introducción, presentación, hipótesis, comprobación de la hipótesis y capítulos, encontrándose conforme en llevarlas a cabo, siempre bajo el respeto de su posición ideológica.

La tesis que se desarrolló por el sustentante efectivamente cumple con los requisitos que establece el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo que emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para que pueda continuar con el trámite correspondiente, 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. Hector René Granados Figueroa
Asesor de Tesis
Colegiado 5824

Hector René Granados Figueroa
ABOGADO Y NOTARIO



Guatemala 12 de marzo del año 2020

Lic. Roberto Fredy Orellana Martínez
Señor Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala

Lic. Orellana Martínez:

Atentamente, le informo que el alumno **ERIK ESTUARDO VICHÍ VASCONCELOS**, carné número **9822303** ha realizado las correcciones de **ORTOGRAFÍA, REDACCIÓN Y ESTILO** a su trabajo de tesis en forma virtual, cuyo título final es: **“ESTUDIO JURÍDICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y DE LAS CAUSALES DE RESCISIÓN PARA EL USO Y DISFRUTE DEL BIEN ARRENDADO DE CONFORMIDAD CON EL DERECHO CIVIL GUATEMALTECO”**.

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



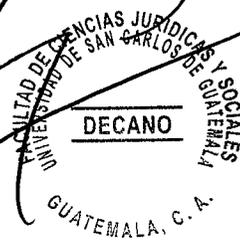
USAC
TRICENTENARIA
 Universidad de San Carlos de Guatemala



Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Ciudad de Guatemala, veinticuatro de febrero de dos mil veintidos.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante ERIK ESTUARDO VICHÍ VASCONCELOS, titulado ESTUDIO JURÍDICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y DE LAS CAUSALES DE RESCISIÓN PARA EL USO Y DISFRUTE DEL BIEN ARRENDADO DE CONFORMIDAD CON EL DERECHO CIVIL GUATEMALTECO. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

CEHR/dmro.





DEDICATORIA

A DIOS:

Porque con sus bendiciones me permite alcanzar un logro más.

A MIS PADRES:

María Eugenia Vasconcelos y Enio René Vichi Vásquez (+).

A MIS HIJOS:

Erik Roberto Vichi Vargas y María Emilia Vichi Vargas.

A MIS HERMANOS:

Enio Roberto Vichi Vasconcelos y Silvia Eugenia Vichi Vasconcelos.

A MI SOBRINO:

María Nathalia Barrera Vichi.

A:

Mis amigos y demás familia.

A:

La Universidad de San Carlos de Guatemala y a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.



ÍNDICE

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

CAPÍTULO I

1. El contrato.....	1
1.1. Caracterización conceptual.....	1
1.2. Caracterización doctrinaria.....	3
1.3. Función del contrato.....	5
1.4. Nuevas modalidades contractuales.....	6
1.5. Elementos del contrato.....	8
1.6. Consentimiento de las partes.....	9
1.7. Capacidad para contratar.....	11
1.8. Prohibiciones legales para contratar.....	12
1.9. La prestación del consentimiento.....	13
1.10. Pluralidad de partes.....	14
1.11. Objeto de los contratos.....	15
1.12. Requisitos del objeto del contrato.....	16
1.13. Causa del contrato.....	19

CAPÍTULO II

2. Teoría general del contrato.....	23
2.1. Antecedentes.....	23
2.2. Obligatoriedad y autonomía de la voluntad contractual.....	26
2.3. Libertad contractual.....	30
2.4. El contrato como acto y como norma.....	34
2.5. El contrato y la relación contractual.....	35
2.6. Forma de los contratos.....	35



Pág.

CAPÍTULO III

3. Interpretación y eficacia del contrato.....	37
3.1. Fases de la interpretación.....	37
3.2. Reglas de interpretación.....	38
3.3. Cláusulas.....	39
3.4. Calificación del contrato.....	41
3.5. Determinación contractual.....	41
3.6. Fuentes de integración.....	43
3.7. La eficacia del contrato.....	43
3.8. Fundamento de la eficacia relativa de los contratos.....	47
3.9. Alcance de la eficacia del contrato.....	48
3.10. El contrato en beneficio de tercero.....	51
3.11. Requisitos.....	51
3.12. Efectos.....	52
3.13. Ineficacia contractual.....	53
3.14. Invalidez contractual.....	55
3.15. Acción de nulidad.....	57
3.16. Excepciones a la obligación de restituir.....	59
3.17. Nulidad parcial del contrato.....	60
3.18. Invalidez del contrato.....	60
3.19. Confirmación de los contratos anulables.....	62

CAPÍTULO IV

4. El contrato de arrendamiento y las causales de rescisión para el uso y disfrute del bien arrendado.....	65
4.1. El arrendamiento.....	66
4.2. Definición.....	67
4.3. Elementos del contrato de arrendamiento.....	67



4.4. Diversas modalidades que reviste la renta.....	70
4.5. Pago de la renta en moneda nacional o extranjera.....	71
4.6. Oportunidad de pago de la renta.....	71
4.7. Lugar para efectuarse el pago de la renta.....	72
4.8. Tracto sucesivo del arrendamiento.....	73
4.9. Naturaleza jurídica del derecho del arrendatario.....	73
4.10. Derecho de uso y arrendamiento.....	75
4.11. El arrendamiento y el derecho de usufructo.....	76
4.12. Comodato y arrendamiento.....	77
4.13. Obligaciones de las partes en el contrato de arrendamiento.....	78
4.14. Estudio jurídico del contrato de arrendamiento y de las causales de rescisión para el uso y disfrute del bien arrendado.....	78
CONCLUSIONES.....	87
RECOMENDACIONES.....	89
BIBLIOGRAFÍA.....	91

INTRODUCCIÓN



El tema se eligió para dar a conocer el contrato de arrendamiento y las causales de rescisión para el uso y disfrute del bien arrendado de conformidad con la legislación civil guatemalteca. El contenido de la obligación en el contrato de arrendamiento de un bien y su respectiva prestación es consistente a ceder el uso de ese bien, mientras que en otros contratos civiles se tiene como contenido de la obligación la realización de un determinado servicio que involucra claramente el esfuerzo del ser humano.

El objetivo general se alcanzó y la hipótesis se comprobó, así como se señaló que la normatividad del contrato de arrendamiento suprime la existencia de cualquier referencia al arrendatario agrario, dejando a la ley su tratamiento interno. También, y en consideración a que el arrendatario es poseedor inmediato del bien, la regulación del arrendamiento deja que se regule el aspecto relacionado con las mejoras referentes a la posesión.

El tratamiento del contrato de arrendamiento no abarca normas relacionadas con la obligación de saneamiento, debido a que siendo el arrendador el que transfiere la posesión, son de aplicación al mismo los principios generales contenidos en la legislación civil. También, se puede hacer la afirmación que se indican diferencias de importancia en cuanto al tratamiento que tuvo la locación-conducción de cosas en las normas civiles, siendo parte de esas innovaciones y alcances los contenidos en la norma jurídica.

El arrendador puede convenir con el arrendatario en que la contraprestación por el uso de un bien se constituya de forma indistinta por una suma de dinero, por servicios mediante la transferencia de la propiedad de otro bien, a través de frutos y por una abstención. Igualmente, puede establecerse como una contraprestación o como parte de ella, la obligación del arrendatario de efectuar las correspondientes reparaciones que requiera el bien arrendado. También, puede que se acuerde el pago de una renta mixta, o sea, que la contraprestación por el uso determinado del bien consista en otorgar una suma de dinero y dar en propiedad la mitad de los frutos de un bien del arrendado,



fijándose una cantidad específica y otra variable que sea el resultado de la aplicación de un porcentaje de los beneficios obtenidos por el arrendatario, con el uso del bien, en un período determinado.

No es valedera la estipulación de que el arrendatario pague la totalidad de las rentas por devolución de la cosa antes del vencimiento del plazo y si el arrendatario se ve impedido, sin culpa del uso total o parcial de la cosa arrendada, no se encuentra obligado al pago de la renta y tiene derecho a una rebaja proporcional que a falta de acuerdo, fijará el juez.

El arrendatario se encuentra obligado a servirse de la cosa únicamente para el uso que sea convenido y a falta de convenio para el que corresponda según su naturaleza y destino, así como a dar respuesta a todo daño o deterioro que el bien arrendado padezca por su culpa o la de sus familiares dependientes como se indicó con los objetivos de la tesis.

El arrendatario se encuentra obligado de forma inmediata a poner en conocimiento del arrendador, de cualquier usurpación o imposición de servidumbre que se intente contra el inmueble, siendo responsable de los perjuicios que cause su omisión, siendo el mismo quien tiene la obligación de hacer en la cosa arrendada. Esas mejoras son de carácter necesario cuando busquen el no deterioro de la cosa y son útiles cuando impiden la destrucción o el aumento del valor y renta de la cosa. Además, ninguna mejora es abonable al arrendatario, salvo convenio por escrito en que el dueño se haya obligado a pagarla, siendo fundamental la enumeración de las causales de rescisión para el uso y disfrute del bien arrendado de conformidad con el derecho civil guatemalteco.

La tesis se dividió en cuatro capítulos: el primero, indica el contrato, caracterización conceptual y doctrinaria, función, modalidades, elementos, prohibiciones, objeto, requisitos y causa; el segundo, señaló la teoría general del contrato; el tercero, dio a conocer la eficacia contractual; y el cuarto, estudio jurídicamente el contrato de arrendamiento y las causales de rescisión para el uso y disfrute del bien arrendado.



CAPÍTULO I

1. El contrato

“Desde el punto de vista etimológico, el término contrato es proveniente del latín *cum* y de *traho* que significa aquella relación integrada a base de un acuerdo o convención. En los ordenamientos primitivos el acuerdo de voluntades no era un contrato, en el sentido de ser fuente de obligaciones, debido a que la voluntad por sí misma no podía crear obligaciones valederas y eficientes”.¹

En Roma contó con gran importancia la distinción entre convención y contrato. La primera, consistió en un acuerdo de voluntades que por sí sola no generaba una acción o un vínculo obligatorio. El contrato era la convención que por encontrarse acompañada de una manera requerida por el derecho o de una determinada causa reconocida idóneamente, generaba un vínculo obligatorio.

1.1. Caracterización conceptual

Durante el liberalismo individualista, el contrato constituyó la figura central para la explicación y construcción de todo género de instituciones legales, desde la misma creación del Estado, justificada por medio del contrato social, hasta la organización del mundo internacional, regulado por los tratados de esencia contractual; y desde el

¹ Martínez Vásquez de Castro, Loana Angélica. **Los contratos**. Pág. 82.



matrimonio, fundamentado en el consentimiento de los contrayentes, hasta los derechos reales, que se construían como una especie de pacto obligatorio de respeto.

Se señalaron los principios liberales de esa época, los cuales, en ese entonces eran imperantes y partían del supuesto de que quienes celebran un contrato, pueden efectivamente discutir sus pactos o cláusulas en una situación de completa igualdad. Pero, es notorio que la figura del contrato dista mucho de ser el libre acuerdo de voluntades, debido a que el auge con el cual contaba el mismo, era consecuencia directa del individualismo liberal.

En la actualidad la conceptualización de contrato se caracteriza por dos notas distintivas y son:

- a) Constituyó una categoría abstracta o genérica, que a su vez engloba toda una serie de categorías particulares. En Roma no existió la categoría general del contrato, sino toda una serie de categorías singulares.
- b) Tuvo como fundamento el pacto o convención, o sea, el acuerdo de voluntades, mientras que la forma contaba con un valor secundario.

“Las referencias que se hacen al contrato en la legislación son reiteradas, debiéndose hacer mención del contrato entre las fuentes de las obligaciones. El mismo existió desde el momento en que una o varias personas consintieron en obligarse y celebrar relaciones



contractuales, respecto de otra u otras, a dar a alguna cosa o prestar algún determinado servicio”.²

A pesar de no encontrarse debidamente definido el contrato, el mismo proporciona los datos necesarios y suficientes para poder reducir el concepto de contrato a una categoría especial, señalando para el efecto las fuentes de las obligaciones, siendo de importancia hacer mención que las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza mayor entre las partes contratantes y deben cumplirse a tenor de los mismos. Además, el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún determinado servicio.

En el contrato siempre existe un consentimiento común que se lleva a cabo entre dos o más personas y existe desde el momento en que varias personas consienten su celebración. Además, tiene siempre como consecuencia la creación de una obligación que tiene fuerza de ley entre las partes contratantes. De ello, es procedente la configuración clásica y tradicional que toma en cuenta al contrato como un acuerdo de voluntades entre dos o más personas, encaminado a la creación, modificación, transmisión o extinción.

1.2. Conceptualización doctrinaria

Tomando en consideración la terminología jurídica se puede hacer mención de diversos conceptos del contrato, descendiendo de lo general a lo concreto. La idea de contrato es

² Figueroa Andrade, Luis Mauricio. **Contratos civiles**. Pág. 52.



un concepto superior y comprensivo de aquellos otros sobre los cuales se establece el matrimonio, el cual, es aplicable a todas las ramas del derecho, de forma independiente a su carácter público o privado. Desde ese punto de vista son contratos los tratados de carácter internacional.

Además, acotando la idea de contrato dentro del ámbito del derecho privado, la misma tiene carácter general debido a que abarca los negocios jurídicos bilaterales tanto del derecho patrimonial como del derecho de familia o de sucesiones. De esa manera, cabe indicar que el matrimonio ha sido considerado un contrato.

Por último, en un sentido mayormente restringido, que se encarga de la búsqueda del sometimiento del mismo a un régimen jurídico unitario, la doctrina se encarga de la aplicación del contrato de forma exclusiva a los negocios jurídicos que tienen incidencia sobre las relaciones jurídicas y patrimoniales de carácter bilateral cuyo efecto es referente a la constitución, modificación o extinción de una relación jurídica patrimonial.

El contrato supone un acuerdo de voluntades jurídicamente vinculante entre las personas con intereses diferentes y encaminados a la creación, transferencia, modificación y extinción de los derechos patrimoniales.

Tomando en consideración la perspectiva patrimonial se tiene que hacer la negación del carácter contractual del matrimonio, el cual, además constituye un convenio o convención al no encontrarse presentes intereses contrapuestos.



1.3. Función del contrato

El contrato puede encargarse del desempeño de funciones bien complejas y dar lugar a las siguientes situaciones legales:

- a) Creación, modificación, transmisión o extinción de las relaciones obligatorias o crediticias: debido a que la única categoría de contratos reconocidos por el mismo es la de los obligatorios y nada puede oponerse a la admisión de que en virtud de un contrato, además de la creación de una relación obligatoria también pueda la misma ser extinguida o modificada, cediendo un crédito o asumiendo una deuda.
- b) Creación de una relación obligatoria y de un derecho real si concurre la tradición o entrega de la cosa: el contrato de compraventa va acompañado de la entrega de la cosa produciendo el nacimiento del derecho real de propiedad.
- c) Producción de una transmisión patrimonial: a través de una obligación de realización inmediata que en un mismo acto aparece creada y cumplida.
- d) Vinculación a las partes para la celebración de un futuro contrato: el cual no puede o no debe ser estipulado, lo cual sucede en el caso del precontrato.

Por ello, con independencia de la extensión que, de acuerdo con los textos legales, se atribuye a la noción del contrato, es indudable que las normas jurídicas del mismo serán



aplicables en relación a la analogía para que permita que se garanticen relaciones jurídicas tanto familiares como sucesorias fundamentadas en el acuerdo de voluntades.

1.4. Nuevas modalidades contractuales

La evolución tanto económica como social que se ha experimentado en los últimos tiempos ha permitido una serie de variantes de importancia para el régimen jurídico de los contratos, dando lugar al surgimiento de las siguientes modalidades contractuales que tienen un difícil encasillamiento en el régimen jurídico tradicional:

- a) Los contratos en masa impuestos a sus clientes por grandes empresas mercantiles y referidos en muchas ocasiones a la utilización de bienes o servicios: debido a que el hecho de tratarse de bienes de consumo necesario hace que la libertad de iniciativa se encuentre en ellos restringida, siendo evidente la importancia que una de las partes lesione el principio de igualdad o el de equilibrio de las partes. En esos casos por lo general es la empresa la que predispone e impone el contenido del contrato a sus clientes, en lo que se ha denominado forma unilateral del contrato.

“Al destinatario del contrato en masa únicamente le queda la libertad de contratar, es decir, de la celebración o no del contrato, pero carece por completo de la libertad contractual en el sentido de que no puede determinar el contenido del contrato, debido a que únicamente dispone de la posibilidad de poder adherirse al contrato que haya sido predispuesto. Además, tiene que anotarse que dentro de los contratos



de adhesión se encuentran los contratos por formulario o contratos con condiciones generales”.³

- b) Contratos normados: son aquellos cuyo régimen jurídico o su contenido se encuentra regulado por la ley, por lo general, por condiciones de política económica y política social. En esos contratos existe un escaso margen para la autonomía de la voluntad, para que de esa forma la parte económicamente más débil, no quede sujeta a la otra, de lo cual, deriva que el Estado dote legislativamente de contenido imperativo e irrenunciable a estos contratos.

- c) Contratos forzosos: son en gran parte producto del dirigismo estatal en materia económica y de la intervención pública en materia patrimonial, en los cuales las partes se ven inmersas en una relación contractual sin haberlo buscado, ello es, sin su voluntad o inclusive en contra de la misma. Son contratos en los que se impone el deber de celebrar, de ahí que sean denominados como contrataciones coactivas. Los genuinos contratos forzosos no son auténticos contratos, sino que se trata de una constitución forzosa legal, administrativa o judicial de relaciones jurídicas de derecho privado por razones de interés social.

- d) Contratos de tráfico en masa: en los cuales existen determinadas obligaciones que surgen del hecho de realizar un determinado comportamiento sin previa declaración de voluntad alguna.

³ Fernández Villa, Jorge Egberto. **La contratación civil y sus modalidades**. Pág. 60.



1.5. Elementos del contrato

No existe contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes: consentimiento de los contratantes, objeto cierto que será materia del contrato y causa de la obligación que se establezca. El consentimiento, objeto y causa son los requisitos del contrato, a los que se les tiene que agregar el requisito de forma en el supuesto de los contratos formales. Son los elementos esenciales del contrato debido a que su concurrencia es necesaria para que el contrato exista.

La doctrina además de los elementos esenciales hace la distinción entre los elementos naturales y accidentales del contrato, con lo cual la relación de elementos del contrato quedará estructurada de la siguiente forma:

- a) Elementos esenciales: son aquellos sin los cuales el contrato no puede existir, la falta de cualquiera de ellos determina la nulidad del contrato, siendo los mismos el consentimiento, el objeto y la causa. A estos elementos se les tiene que añadir el de la forma en el supuesto de los llamados contratos formales.
- b) Elementos naturales: son aquellos que por tomarse en consideración como los mayormente acordes a los intereses de las partes, la ley los inserta de forma automática en el contrato y a falta de pacto expreso de los contratantes, es decir, que ante el silencio de las partes pueden incluirse en el mismo contrato que haya sido celebrado.



- c) Elementos accidentales: son aquellos que pueden ser introducidos en el contrato debido a la voluntad de las partes. Son elementos de esta categoría la condición, el término y el modo. A diferencia de los elementos naturales que se entienden implícitos en el contrato ante el silencio de las partes, los elementos accidentales para formar parte integrante del contrato tienen que ser introducidos de manera expresa, y en ese caso serán constitutivos del contrato al cual se esté haciendo referencia.

1.6. Consentimiento de las partes

El consentimiento es constitutivo del primero de los requisitos esenciales del contrato. El mismo consiste en un negocio jurídico y se encuentra integrado por declaraciones de voluntad que son procedentes de cada una de las partes contractuales. Las diversas declaraciones de voluntad terminan convergiendo en una misma manifestación que es la que se toma en consideración como precepto de autonomía privada por integrar la voluntad negocial. La materia relacionada con el consentimiento contractual abarca dos aspectos diferenciados que son el relativo a la capacidad para consentir y el que hace referencia a la prestación del consentimiento.

“En relación a la capacidad para contratar, no pueden prestar consentimiento los menores no emancipados y los incapacitados. En cuanto a los últimos, será la sentencia que declare la incapacitación la que establezca su extensión y el régimen de tutela o guarda que tendrá que encontrarse sometido el incapacitado. De allí, que incapaz de contratar será



equivalente a una persona incapacitada, siempre que la sentencia que declare su incapacidad lo establezca, supla esa incapacidad por la actuación de su representante legal, lo mismo que en el supuesto del menor no emancipado”.⁴

No se trata de que el consentimiento pueda o no ser prestado, sino de si el contrato generado por dicho consentimiento para que cuente con validez y eficiencia. Por ende, más que de la capacidad para consentir debe hacerse mención de la capacidad para contratar. De ello, se puede anotar que existe una regla implícita de capacidad para contratar y que indica que tienen capacidad para contratar todas aquellas personas a quienes la ley no declare expresamente incapaces para ello.

En realidad, la capacidad para contratar viene a ser coincidente con la capacidad general para poder obrar. En consecuencia, aquellas personas que tengan limitada su capacidad para poder obrar la tienen también limitada para poder contratar, limitación que dependerá del estado civil del menor de edad o incapacitado.

Para que el consentimiento se considere válidamente prestado no es suficiente la capacidad general para contratar, ni que exista un querer efectivo en el fuero interno de la persona. Es necesario que esa voluntad interna se manifieste, que no exista discrepancia alguna entre lo querido y o declarado, así como también que las partes contratantes coincidan en lo que pretenden, desde sus perspectivas posiciones en cuanto al objeto y a la causa del contrato.

⁴ Orizabal Monroy, Enrique Salvador. **La contratación civil**. Pág. 90.



El consentimiento contractual, es decir, el concurso de la oferta y la aceptación sobre la cosa y la causa que constituyen el contrato no tienen que manifestarse siempre y en todo caso de forma expresa, sino que es admisible, para la conformación de los presupuestos necesarios para la declaración de validez de los contratos y de la apreciación de un consentimiento con fundamento en determinadas deducciones.

En los supuestos en que la voluntad de los contratantes no se manifieste de forma consciente, racional y libre, el contrato no se tendrá por perfeccionado y puede impugnarse para que los contratantes no se vean lesionados por lo que no quisieron. La doctrina ha sistematizado aquellos vicios que pueden lesionar la voluntad de los contratantes en base a dos criterios, en relación a la falta de conocimiento y en cuanto a la falta de libertad.

1.7. Capacidad para contratar

No pueden prestar su consentimiento los menores no emancipados y los incapacitados. En relación a estos últimos, será la sentencia que declare la incapacitación la que establezca su extensión y el régimen de tutela o guarda al cual tiene que quedar sometido el incapacitado.

De allí, que el incapaz de contratar será equivalente a persona incapacitada, siempre que la sentencia que declare su incapacidad lo establezca, supliendo esa incapacidad por la actuación de su representante legal, lo mismo que en el supuesto del menor no emancipado.



No se trata de que el consentimiento pueda ser o no prestado, sino de si el contrato generado por ese consentimiento es valedero y eficiente. Por ende, más que de la capacidad para consentir tiene que hacerse mención de la capacidad para contratar. De ello, se desprende una norma implícita de capacidad para contratar, debido a que cuentan con dicha capacidad todas aquellas personas a quienes la ley no declare expresamente incapaces para el efecto.

Realmente, la capacidad para contratar viene a ser coincidente con la capacidad general de obrar. Consecuentemente, aquellas personas que tengan limitada su capacidad de obrar la tienen también limitada para contratar, limitación que se encontrará bajo la dependencia del estado civil del menor de edad o incapacitado en los términos anteriormente expuestos.

1.8. Prohibiciones legales para contratar

“La incapacidad declarada se encuentra sujeta a las modificaciones que la legislación determina, y se entiende sin perjuicio de las incapacidades especiales que la misma establece. La referencia a determinadas incapacidades para contratar son las establecidas por la ley, o sea, aquellas incapacidades especiales que de forma tradicional han sido denominadas por la doctrina prohibiciones legales para contratar, las cuales impiden a determinadas personas que se encuentran en una determinada posición en relación al otro contratante, celebrando determinados tipos de contratos”.⁵

⁵ Urbano Salerno, Marcelo Alejandro. **Contratos civiles y comerciales**. Pág. 112.



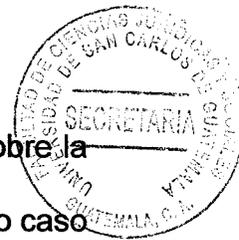
En la actualidad las prohibiciones legales se reducen a las que lesionan a determinadas personas para que puedan comprar determinados bienes, lo que impide recibir liberalidades del tutelado o de sus causahabientes antes de la aprobación definitiva de su gestión, o adquirir del tutelado bienes a título oneroso o transmitirle por su parte bienes por igual título y las prohibiciones de disponer derivadas de la ley, de la autoridad correspondiente o de la voluntad privada.

La incapacidad se encuentra relacionada o tiene su fundamento básico en el estado civil de la persona lesionada. Las prohibiciones, en cambio, se fundamentan en circunstancias que concurren en algún contratante. Por ello, la incapacidad lesiona, en general, a toda clase de contratos mientras que la prohibición se refiere únicamente a tipos y supuestos determinados.

1.9. La prestación del consentimiento

Para que el consentimiento se considere válidamente prestado, no es suficiente la capacidad general para contratar, ni que exista un querer efectivo en el fuero interno de la persona.

Es preciso que esa voluntad interna se manifieste en que no exista discrepancia entre lo querido y lo declarado y que las partes contratantes coincidan en lo que pretenden, desde sus correspondientes posiciones en relación al objeto y a la causa del contrato. El consentimiento se puede manifestar expresa o tácitamente.



“El consentimiento contractual, es decir, el concurso de la oferta y la aceptación sobre la cosa y la causa que constituyen el contrato, no ha de manifestarse siempre y en todo caso de forma expresa, sino que es admisible, de forma de los presupuestos necesarios para declarar la validez de los contratos, la apreciación de un consentimiento tácito con fundamento en determinadas deducciones”.⁶

En aquellos supuestos en que la voluntad de los contratantes no se manifieste de manera consciente, racional y libre, el contrato no se tiene por perfeccionado y puede impugnarse para que los contratantes no se vean lesionados por lo que no quisieron. La doctrina ha sistematizado aquellos vicios que pueden afectar la voluntad de los contratantes en fundamento a dos criterios, en relación a la falta de conocimiento y con relación a la falta de libertad.

1.10. Pluralidad de partes

El contrato requiere de una pluralidad de partes, a su vez que cada una de las mismas puedan encontrarse integradas por una o varias personas. La doctrina admite el llamado autocontrato, que es referente a que una misma persona en un mismo contrato emita las declaraciones de voluntad respectivas a varias partes, siendo esa misma persona la que emite una declaración en nombre e interés propio y al mismo tiempo actúa como representante de una o varias terceras personas que integran la otra parte contractual existente.

⁶ Sánchez Medal, Ramón Alfredo. **De los contratos civiles y su celebración**. Pág. 123.



La figura jurídica no cuenta con una regulación en el derecho positivo, a pesar de que se haga referencia a la misma de preceptos aislados, prohibiendo la autocontratación en supuestos en los que existe un conflicto de intereses como las denominadas prohibiciones legales para contratar. Por ello, se excluye la posibilidad de que los padres representen a sus hijos menores cuando existan conflictos de intereses, exigiéndose la autorización judicial al tutor que busque la representación del menor para la realización de toda una serie de contratos onerosos.

La autocontratación ha sido admitida, aunque con reservas por la jurisprudencia, siendo el negocio jurídico del representante consigo mismo valedero en principio y no lo es cuando en casos concretos la ley lo prohíbe, debido a que advierte que puede existir conflicto de intereses y cuando, aunque la ley no disponga nada se produce el conflicto; y en todo caso, es valedero cuando se ha autorizado expresamente en el poder de representación.

1.11. Objeto de los contratos

El objeto consiste en uno de los requisitos esenciales del contrato y se hace mención del mismo en varios preceptos legales, cuando se indica que pueden ser objeto de contrato las cosas, inclusive las futuras que no se encuentren fuera del comercio de los seres humanos, y todos los servicios que no sean adversos a las leyes ni a la moral.

Además, en un concepto de objeto restringido a las cosas y servicios o de la identificación con la prestación comprometida no se permite la prestación de una explicación del objeto



determinado y de los contratos como asociativos y los negocios de segundo grado en los que el objeto es la relación jurídica anterior, o aquellos que contemplan una situación futura existente.

En la búsqueda de una formulación del concepto unitario del objeto es necesario poner en relación el objeto como la materia del contrato, en donde el mismo se presenta integrado por el consentimiento, tomando como base los preceptos que comúnmente han sido adoptados por la doctrina y la jurisprudencia, en donde se comprende que el objeto del contrato es la realidad social y la representación común de las partes sobre las cuales recae el consentimiento. También, tiene que considerarse al objeto del contrato de la obligación y más concretamente de la misma en su fase de cumplimiento.

1.12. Requisitos del objeto del contrato

Pueden ser objeto de contrato todas las cosas que no se encuentren fuera del comercio de los seres humanos, tomándose en consideración las futuras. Sobre la herencia futura no se pueden celebrar otros contratos cuyo objeto sea practicar entre vivos la división de un caudal y otras disposiciones que sean particulares.

Además, pueden igualmente ser objeto de contrato todos los servicios que no sean contrarios a las leyes o a las buenas costumbres. En dicho precepto se tiene que hacer referencia a los requisitos del objeto, sin los cuales no puede hacerse mención del contrato y son: la licitud, su posibilidad y determinación.



- a) **Licitud:** el requisito de la licitud hace referencia a las cosas o a los servicios. **Para** las cosas se exige que no se encuentren fuera del comercio de los hombres. Un contrato que se encuentre sobre cosa fuera del comercio sería un contrato al que le falta un presupuesto objetivo, y por ende es nulo.

Para los servicios que no sean contrarios a las leyes y buenas costumbres, los servicios lícitos serían el arrendamiento de servicios realizados con continuidad y duración de toda la vida.

- b) **Posibilidad:** no pueden ser objeto del contrato las cosas o servicios que sean imposibles. La imposibilidad a la cual hace referencia es la originaria, la existente al momento de celebrarse el contrato y en ese caso se generaliza para la venta ante idéntica eventualidad, siendo el contrato inexistente o radicalmente nulo

Si la imposibilidad no es total, sino parcial, también tiene que generalizarse, por analogía a la norma, lo cual faculta al acreedor para optar en desistir el contrato o reclamar la posible prestación, con una reducción en este caso de que la prestación se encuentre a su cargo.

La posibilidad es una característica de las cosas y de los servicios, que no excluye en ningún momento los asuntos a futuro. Pueden ser objeto de contrato las cosas que no se encuentren fuera del comercio de los seres humanos, inclusive las futuras. Por cosa futura se comprende todo bien inexistente en el momento de la celebración



del contrato, pudiendo existir en determinado momento el curso normal de los acontecimientos, por hecho de la naturaleza o por el hombre.

En todos los casos en que el contrato recaiga sobre una cosa futura, los contratantes asumen la obligación de llevar a cabo cuantas actividades sean necesarias para que la cosa llegue a tener existencia y, al mismo tiempo, omitir las que pongan en peligro ese resultado.

- c) La determinación: el objeto de todo contrato tiene que ser una cosa determinada en cuanto a su especie. La indeterminación en la cantidad no será una limitación para la existencia del contrato, siempre que sea posible determinarla sin necesidad de un nuevo convenio entre los interesados.

“Una vez perfeccionado el contrato, se requiere que la cosa o servicio que constituya su objeto quede perfectamente determinado, sin que sea necesario un nuevo convenio para fijarlos. En el caso de que este convenio fuese necesario se presenta un contrato de trato preliminar”.⁷

El objeto puede encontrarse determinado en un principio, o relativamente indeterminado, como cuando se indica el género al que la cosa pertenece. En este caso la determinación del objeto se llevará a cabo al conectarse la obligación que la legislación civil denomina genérica. O sea, el objeto puede ser determinado o

⁷ *Ibíd.* Pág. 152.



determinante, si constan en el mismo los elementos necesarios para su determinación.

1.13. Causa del contrato

Es sin lugar a dudas la materia mayormente discutida dentro de la teoría del negocio jurídico, debido a que para algunos causalistas es un elemento del negocio jurídico; mientras que para otros consiste en un elemento completamente innecesario.

- a) Tesis causalista: en la misma se discute su ámbito de aplicación. Para la concepción objetiva la causa es el fin práctico del negocio en donde la función se encuentra caracterizada por cada tipo de negocio que reconoce el derecho, o bien por la síntesis de la voluntad de las partes y del objeto del negocio.

Para la concepción subjetiva la causa es la razón o motivo decisivo que induce a la negociación como fin particular, cuya consecución es la que impulsa la realización del negocio jurídico. Para la misma, la causa no se refiere al fin abstracto y permanente, siempre igual en cada tipo de negocio, sino en la finalidad concreta buscada por cada una de las partes al momento de negociar.

Por su parte, para la concepción unitaria la orientación objetiva de la causa, permite que se tome en consideración el asunto, debiéndose a la finalidad que indujo al sujeto a alcanzar su finalidad. Esta es la teoría seguida mayoritariamente y la misma



en su aspecto objetivo tiene como fin la identificación de los motivos tanto individuales como psicológicos de las partes. Pero, en determinados supuestos estos motivos personales deben ser tomados en consideración sobre todo para la apreciación de la ilicitud de la causa, sobre todo cuando aquellos motivos se incorporan a la declaración de voluntad en forma de condición y modo. No existe contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes: consentimiento de los dos tratantes; objeto cierto que sea materia del contrato y la causa de la obligación para que se establezca la celebración del mismo.

- b) Tesis anticausalista: según la misma, la causa es algo completamente sin utilidad, debido a que se puede prescindir de ella, sin que nada suceda o cambie. En concreto, a la causa de las obligaciones contractuales, se entiende que en los contratos onerosos, la causa se confunde con el objeto; mientras que en los contratos gratuitos, con el consentimiento que se lleva a cabo de la liberalidad.

“La causa tiene que existir, siendo los contratos sin causa aquellos que no producen efecto alguno, o sea son inexistentes. Pero, no hace falta que la causa se haga constar de manera expresa en el contrato, debido a que se presume la existencia de la causa mientras el deudor no pruebe lo contrario”.⁸

Además, la causa tiene que ser verdadera. La causa falsa se confunde con la inexistencia de causa y produce la inexistencia de contrato; la simulada no siempre

⁸ Zamora Valencia, Miguel Ángel. **Estudio del derecho de obligaciones**. Pág. 56.



produce dicho efecto, debido a que puede suceder que la causa oculta, pero verdadera sea suficiente para sostener el contrato. De conformidad con la doctrina, la expresión de causa falsa en los contratos dará lugar a la nulidad si no se prueba que se encontraban fundados los motivos en otra verdadera y lícita.





CAPÍTULO II

2. Teoría general del contrato

Existen diversas fuentes de las obligaciones, pero sin lugar a dudas, la de mayor importancia es el contrato, debido a que en el mundo jurídico se celebra de forma constante, siendo por ello relevante el conocimiento de su origen, su normatividad y esencialmente la libertad existente en su aceptación generalizada, la cual, es vinculante a las partes jurídicamente, motivo que permite otorgarle un carácter obligatorio, es decir, ineludible en su cumplimiento. Además, en un elevado número de ocasiones se ha dejado en el olvido la reglamentación del contrato, pero en la medida que se tiene un claro conocimiento del mismo se tendrá mayor seguridad legal y consecuentemente una protección frente a terceros con interés.

Es fundamental el señalamiento de algunos aspectos que tienen importancia en la celebración del contrato, con la finalidad de que las partes lo lleven a cabo de la mejor manera y tengan claro conocimiento de los alcances que pueden llegar a tener en el mundo jurídico derivado de la sociedad que habitan.

2.1. Antecedentes

“Originalmente se necesita tomar en consideración el origen del contrato, debido a que a pesar de sus múltiples conceptualizaciones, lo que se busca es la comprensión de la lógica



del mismo, debido a que en sentido amplio se subdividen en actos jurídicos; mientras los convenios en sentido amplio se subdividen en contratos”.⁹

En las legislaciones antiguas e inclusive en el derecho romano, el contrato es una figura estructurada con anterioridad por el derecho, previamente reglamentado y limitado en relación a su número, basado en la rigidez de elementos formales propios de su esencia y del elemento psicológico del pacto, en donde no puede originarse obligación alguna. Pero, después de una larga evolución se otorgó preferencia al elemento psicológico sobre el formal.

El pacto entre las partes contratantes consiste en el principal elemento del contrato, siendo ese consenso de voluntades el que señaló el origen del surgimiento del contrato, con la creación o transferencia de derechos y obligaciones entre los contratantes. Ese pacto entre las partes tiene que fundamentarse en la justicia, o sea, en la justicia conmutativa que obliga de forma estricta, exigiendo a la vez la salvaguarda de los derechos de propiedad, el pago de deudas y el cumplimiento de obligaciones libremente contraídas.

Sin la existencia de una justicia conmutativa no es posible la presencia de otra forma de aplicación legal de la justicia en el país. O sea, esta clase de justicia indicada exige la percepción de los fenómenos económicos y necesita de la sensibilidad hacia los problemas humanos. Además, las contraprestaciones que se presentan entre las partes en la celebración de los contratos tienen que ser equitativas, siempre en la búsqueda de un

⁹ García Fuentes, Iris Regina. **Derecho civil IV**. Pág. 91.



equilibrio económico e incluso moral, en el intercambio de bienes y servicios que permiten el movimiento del aspecto económico que tiene que ser traducido en un buen desarrollo de la sociedad.

Es de importancia que se señale que en la teoría general del contrato se encuentra el derecho privado, a pesar de la gran influencia directa que ha tenido el derecho público, debido a que existen relaciones del Estado y los particulares, encontrándose dentro de los mismos los contratos de naturaleza administrativa, que auténticamente tienen su origen en el derecho privado.

“Contrato es un convenio mediante el cual dos personas consienten en obligarse en relación a otra u otras, a dar alguna cosa o bien prestar algún servicio. Al hacer mención de la teoría general del contrato se tiene que conocer la teoría general de las obligaciones, debido a que el contrato es la principal fuente de las mismas, en virtud de que es la mayormente empleada diariamente, y tiene consecuencias económicas y jurídicas, debido a que realiza compraventas, donaciones, permutas, comodatos y diversos contratos como práctica común y cotidiana”.¹⁰

La celebración de un contrato produce consecuencias y efectos jurídicos como sucede con el intercambio de bienes y servicios que se necesitan para la satisfacción de las necesidades de los contratantes. Por ello, si se comprende la parte general del contrato, se entenderá cada contrato en particular, sus características y elementos.

¹⁰ **Ibíd.** Pág. 116.



2.2. Obligatoriedad y autonomía de la voluntad contractual

La celeridad en la realización de diversas operaciones y contratos en la sociedad ha generado que se señalen diversos aspectos legales de importancia de los contratos, motivo por el cual es de importancia su análisis y tener cuidado para su posterior aplicación.

La intervención estatal en los contratos indica la libertad contractual de las partes, siendo de importancia el estudio de los contratos de adhesión que son celebrados unilateralmente y que tienen que registrarse, para que posteriormente sean revisados y en su caso modificados en la búsqueda de un equilibrio de ambos contratantes, lo cual, ha ocasionado debido a la creciente intervención del Estado la limitación a la autonomía de la voluntad en los contratos en beneficio del consumidor.

La protección de la autonomía de la voluntad es fundamental para el proveedor en los contratos de adhesión, en donde nunca tiene intervención el consumidor en la negociación de la terminología y condiciones de la misma, motivo por el cual la voluntad no se ha encontrado presente en la formación del contrato, siendo otros factores externos los que obligan a la aceptación de las condiciones de éste, como puede ser una necesidad económica, de vivienda, educación, laboral o comercial.

Por su parte, las instituciones de crédito, agencias de vehículos, telefónicas, inmobiliarias o las casas comerciales no dan oportunidad a sus clientes, para la discusión de los términos y condiciones de sus contratos, siendo necesario que se les obligue a la



aceptación de la voluntad del proveedor, debido a que la voluntad del consumidor de hecho no existe de forma plena, a pesar de que haya aceptado plasmar su firma, motivo por el cual la voluntad es una utopía.

Doctrinariamente existen diversas teorías relacionadas con la obligatoriedad de los contratos, siendo su fundamento una norma jurídica no general, sino individualizada, que a su vez se apoya en una norma jurídica general contenida en la legislación civil. Han existido diversas teorías que fundamentan la obligatoriedad del contrato y que hacen una dependencia directa de la fuerza obligatoria, señalando que los contratos obligan a las personas sin dar una mayor explicación.

“La teoría positivista se fundamenta en los artículos de la legislación civil que así lo determine; mientras que la teoría utilitarista, determina las ventajas de los seres humanos al darle cumplimiento a su palabra; mientras que la autonomía de la voluntad, hace depender la fuerza obligatoria del hecho de que los contratantes lo quieren”.¹¹

Es conveniente que se indique que la contratación se encuentra protegida por el derecho, debido a que los preceptos jurídicos son interdependientes entre las partes contratantes, sin que se olvide la relación existente entre las diversas disciplinas jurídicas, motivo por el cual los contratantes pueden encontrarse actuando en la esfera de distintas materias, pero siempre tendiente a la satisfacción de las necesidades que consisten en un factor de importancia para vincularse.

¹¹ La Cruz Berdejo, José Luis. **Elementos de derecho civil**. Pág. 130.



Por su parte, el dogma de la autonomía de la voluntad apareció durante el imperio del individualismo y del liberalismo de la economía del siglo pasado, así como al amparo de la teoría del contrato social que buscaba en la bondad natural del ser humano la necesidad de limitación del pacto social de la libertad para su conservación.

La autonomía de la voluntad se reduce esencialmente a indicar que todas las obligaciones contractuales nacen de la soberana voluntad de dos partes libres e iguales; y segundo, que son todas las obligaciones creadas por la voluntad.

También, el aspecto interno de las partes se encuentra contenido en la voluntad y es necesario para la exteriorización, constituyendo la autonomía en mención, así como en la celebración del contrato de manera libre y espontánea, pero siempre con la limitación que imponga el pacto social.

La palabra autonomía puede analizarse en el ámbito de lo jurídico, siendo la voz autonomía la que tiene una connotación mayormente restringida, sin alejarse por completo de su sentido semántico. Cuando se alude a la autonomía, en su sentido legal se busca de forma implícita deslindar en el ámbito de la libertad para tomar decisiones en cuanto a la voluntad externa y de las reglas de la conducta.

La autonomía de la voluntad tiene participación con el interés legítimo, pero sin embargo tiene limitaciones en relación a lo establecido por el ordenamiento jurídico, no pudiéndose contravenir a la moral, al orden público y a las buenas costumbres.



En la medida que existe libertad para contratar, las partes tienen que llevar a cabo los contratos de la forma que lo deseen, no requiriéndose de una forma especial, debido a que la autonomía de la voluntad puede ser no vinculante al formalismo, prevaleciendo para el efecto un consensualismo, a pesar de que pueden existir casos en los que tienen que llevarse a cabo las formalidades que establecen las leyes, que prestan mayor atención al contrato como consecuencia de los derechos y obligaciones de ambas partes, como sucede con la compraventa de un inmueble que debe llevarse por escrito y ante notario público e inscribirse registralmente.

El principio de autonomía de la voluntad es de importancia y mediante el mismo los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a la ley, a la moral y al orden público.

Es de la forma indicada que la legislación civil adopta una postura ecléctica, tanto en relación con el formalismo y con el consensualismo, debido a que todos los contratos se perfeccionan con el consentimiento, a excepción de aquellos que por su carácter tengan que revestir una forma establecida legalmente.

En los contratos civiles cada quien se obliga de la forma y en los términos que aparezca que buscó obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados legalmente. Si no se expresa en la ley formalidad alguna, se está en presencia de un contrato consensual, es decir, el contrato se llevará a cabo de la forma que las partes lo acuerden.



Además, existen contratos solemnes en los que se necesita de una manera bien especial que se lleve a cabo el acto jurídico, haciendo la doctrina la distinción entre contratos solemnes y formales, los cuales hacen referencia a la sanción, siendo la falta de solemnidad la que ocasiona la inexistencia del acto, en tanto que en lo que se refiere a la falta de forma trae consigo la nulidad relativa del acto jurídico.

La autonomía de la voluntad también se encuentra unida a la idea del mantenimiento del ejercicio de la libertad desligada de los requisitos de forma. Por ello, se puede anotar que los contratos existen desde que una o varias personas consienten en obligarse y se perfeccionan desde el mismo consentimiento y que los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado. Por ende, a través de la sencilla prestación del consentimiento se encuentran dos sujetos que deberán quedar bajo la obligación de los pactos, cláusulas y condiciones que hayan creído sean los más convenientes de adopción. En el momento de llevarse a cabo la codificación civil, bajo los impulsos del liberalismo económico se vivió la defensa de este principio, pero la libertad contractual no puede ser absoluta, debido a que tienen que establecerse una serie de límites para aquella, al señalarse que siempre que no sean contrarias a las leyes.

2.3. Libertad contractual

El principio de la autonomía de la voluntad en los contratos se encuentra limitado por las leyes de orden público y por las buenas costumbres como se ha indicado, es decir, no se puede ir en contra de una ley prohibitiva.



Además, la libertad para que se lleve a cabo un contrato es necesaria para que pueda llegar a surtir efectos legales plenamente y en esa medida es que tiene que justificarse su motivo de ser, debido a que al existir alguna influencia o un vicio en la voluntad, puede no manifestarse el consentimiento de manera libre y adecuada en donde ambos contratantes tienen que celebrar el contrato con la intencionalidad de que surta efectos plenamente.

“El consentimiento se manifestará verbalmente, por escrito o por signos que sean inequívocos y tácito cuando resulta de hechos o actuaciones que lo presuponen. Un juez al juzgar un contrato tiene que encargarse de buscar la conservación el mismo y no su destrucción, debiendo producir efectos jurídicos plenamente, por lo que la autonomía de la voluntad deberá ser prevaleciente”.¹²

La destrucción de los contratos trae consecuencias bastante nocivas para la sociedad, motivo por el cual su destrucción también lesiona a la economía, al patrimonio de cada individuo, entre otras cosas, debido a que se tienen que construir actos jurídicos, siendo ese el aspecto esencial en el mundo legal y benéfico para la colectividad.

En el derecho moderno la función esencial que desempeña el contrato es la creación y mantenimiento del equilibrio de los intereses particulares, así como la justa correlación entre las obligaciones del deudor y los derechos del acreedor, que en la normativa del contrato permiten la realización de los fines propuestos por las partes al celebrarlo. En la medida que las contraprestaciones sean justas se tiene que hacer la justificación de la

¹² Matías Espinoza, German Oswaldo. **Derecho de obligaciones**. Pág. 145.



existencia del contrato, sin olvidar la libertad que tiene que ser presentada en su celebración y la satisfacción de las necesidades de ambas partes contratantes, con lo cual se alcanza el objetivo pretendido al principio del contrato, siendo representativo de una finalidad esencial en los resultados de la contratación.

El principio de libertad contractual implica el reconocimiento de un poder de autogobierno de los propios fines e intereses o de un poder de reglamentación de las mismas situaciones y relaciones jurídicas que la doctrina denomina autonomía privada. El contrato tiene su fundamento en el principio de autonomía privada o de autonomía de la voluntad. La misma en el campo contractual es ante todo libertad de contratación y significa:

- a) Libre opción del individuo entre contratar y no contratar: quiere decir la libertad de constitución de las relaciones contractuales, con libertad, por ende, de elección del otro contratante.
- b) Libertad de elección del tipo contractual: las personas pueden seleccionar dentro de los contratantes previstos legalmente el que sea más conveniente para la satisfacción de sus intereses.
- c) Libertad para la celebración de los contratos atípicos: los contratantes además de emplear los tipos contractuales regulados por las normas jurídicas, también pueden construir o inventarse otros diferentes llamados contratos atípicos.



- d) Posibilidad de modificar el contenido de los contratos típicos: el contenido de los contratos típicos puede ser modificado si la norma que los establece tiene carácter dispositivo.

El contrato es la fuente principal de las obligaciones debido a su celebración cotidiana y sus importantes efectos patrimoniales, siendo el acuerdo de voluntades el que le otorga nacimiento al contrato y vincula de manera directa a las partes, a través de la creación y transferencia de los derechos y obligaciones que pueden presentarse entre las mismas.

Los elementos de existencia del contrato son el consentimiento y el objeto, motivo por el cual el consentimiento tiene que manifestarse de forma libre y espontánea, siendo fundamental la existencia de los elementos y requisitos del contrato para su plena celebración, de lo cual, estriba el aspecto necesario para la adecuada construcción que le permite su validez legal en la legislación guatemalteca.

La celebración contractual tomando como fundamento todos sus elementos y requisitos trae consigo resultados positivos para la negociación futura, así como que se ajuste a la normatividad jurídica, permitiéndose una garantía de su alcance y consecuencias jurídicas, debiéndose a la vez concientizar a las partes contratantes en el momento de su celebración bajo todos los sustentos jurídicos necesarios. La práctica ética y confiable del contrato de arrendamiento trae consigo consecuencias positivas para los contratantes y consecuentemente un bienestar para la colectividad y mayor certidumbre en las contrataciones que se realicen en la sociedad guatemalteca.



2.4. El contrato como acto y como norma

El término contrato tiene un significado ambivalente, debido a que en determinadas ocasiones hace referencia al acto que los contratantes llevan a cabo y otras veces se hace referencia al resultado normativo o reglamentario que con dicho acto se produce para los contratantes.

A pesar de que en algunos casos la celebración del contrato y su cumplimiento son simultáneos, lo habitual es que el contrato deje debidamente establecidas las obligaciones que se tendrán que cumplir en el futuro. Las partes habrán sido libres para decidirse a contratar o para desistir de hacerlo; pero en el primer supuesto, lo convenido tiene que subsistir con fuerza obligatoria y con total independencia de que subsista la voluntad origina de obligarse.

El contrato se presenta como un acto jurídico, es decir, como una acción de los interesados a la cual el ordenamiento jurídico atribuye determinados efectos jurídicos. El contrato se presenta como una regla de conducta y se refiere a una determinada disciplina que integra una ordenación a la cual las partes someten su misma conducta y es ley para las partes contratantes debido a que se ha convertido en una norma jurídica que regirá la conducta posterior de los contratantes.

Las obligaciones que nacen de los contratantes tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y tienen que cumplirse al tenor de los mismos, así como por el reconocimiento



que la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

2.5. El contrato y la relación contractual

“Un fenómeno diferente del contrato en sí mismo considerado es lo que puede llamarse la relación contractual. El contrato es un acto o una acción de los interesados y, además, una regla de conducta a la que tienen que someterse. La relación contractual es algo diferente, debido que no es el acto, ni a norma en que el contrato consiste, sino la situación en que las partes se colocan después de haber celebrado el contrato, es decir, la situación que crean, modifican o extinguen. Se puede hacer la distinción del contrato de compraventa y la relación de compraventa o el contrato de arrendamiento y la relación de compraventa”.¹³

2.6. Forma de los contratos

El término forma se utiliza en la legislación con diferentes significados: forma en sentido amplio, designa el vehículo o medio de expresión como la voz, de donde derivan las partes para la emisión de sus declaraciones de voluntad y para su realización se tiene que llegar o hacerlas conocer a sus destinatarios. La forma consiste en la vía de exteriorización de la voluntad interna de los contratantes y desde dicho punto de vista consiste en una cualidad presente en todos los contratos.

¹³ **Ibíd.** Pág. 252.



La forma en un sentido estricto es referente cuando la ley o la voluntad de los particulares imponen un determinado medio para la exteriorización de la voluntad contractual en determinados contratos, motivo por el cual se les denomina formal o solemne. Estas formalidades consisten en una garantía que se añade respecto del consentimiento y adquieren un rango superior de todos los contratos.



CAPÍTULO III

3. Interpretación y eficacia del contrato

Dentro de la fase de ejecución de un contrato pueden presentarse diferencias entre las partes sobre su contenido y en relación al alcance de sus correspondientes derechos y obligaciones. Para que se puedan dirimir esas controversias tiene que acudir a la interpretación, la cual, se define al señalarse que es la actividad encaminada a la determinación del sentido de una declaración negocial, de sus efectos y consecuencias en el orden legal que tiene que hacerse de acuerdo con las reglas jurídicas predispuestas. También, se define al indicarse que es la actividad para la averiguación del sentido y alcance del programa de la reglamentación contractual o conjunto de las declaraciones.

3.1. Fases de la interpretación

En un contrato existen varias etapas de interpretación:

- a) Fase previa: es referente a la determinación con exactitud de los hechos, o sea, el material objeto de la interpretación. La fijación de los hechos es referente a la determinación de las expresiones que se utilicen o de las conductas que hayan tenido las partes. Es muy difícil hacer la afirmación que entre las partes existe un contrato de compraventa o una donación si previamente no se fijan y determinan las palabras o documentos que han sido empleados por las partes para la contratación.



- b) Fase principal: la interpretación de la voluntad de las partes se presenta después de que se hayan fijado en la primera fase los hechos, debiendo ser interpretados para la averiguación de la intención de las partes al obligarse. “Después tendrá lugar la calificación del contrato que sirve para el establecimiento de la naturaleza del contrato, así como la determinación de la categoría regulada por el ordenamiento legal o de su identificación con un contrato atípico, para que se indiquen las normas que tienen que aplicarse y de forma inmediata los efectos que derivan de la voluntad de las partes”.¹⁴
- c) Fase ulterior: para darle solución a las lagunas del contrato en aquellos extremos cuestionables, debido a no ser contemplados por los contratantes.

3.2. Reglas de interpretación

Existen las siguientes:

- a) Términos claros y de sentido indudable: si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. La doctrina es unánime al afirmar que dicha regla, a pesar de su dicción, no excluye la interpretación, sino que la presume, puesto que para afirmar que una cláusula es clara, es necesario llevar a cabo una valoración anterior de las palabras y de la congruencia que guardan con la voluntad. La máxima jurídica

¹⁴ Cristóbal Montes, Diego Arturo. **Clasificación de los contratos civiles**. Pág. 44.



presupone haber comprobado que el sentido literal es claro y que la intención de las partes se encuentra reflejada en esa literalidad.

- b) Términos contrarias a la intención común: si las palabras son contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá la misma sobre aquellas. En ocasiones puede haber claridad gramatical, pero discordancia con la intención evidente de los contratantes. La intención que ha de averiguar el intérprete es la común a los contratantes, lo que supone la interpretación de la voluntad de los contratantes. Para juzgar la intención de los contratantes deberá atenderse, esencialmente, a los actos de estos, coetáneos y posteriores al contrato. No obstante, la doctrina estima que también han de tenerse en cuenta los actos previos.
- c) Palabras que provocan dudas: “Las dudas pueden resultar por el hecho de haberse usado en el contrato términos generales o palabras que tienen distintas acepciones. Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberá entenderse comprendida en él cosas diferentes y casos diferentes de aquellos sobre que los interesados se propusieron contratar”.¹⁵

3.3. Cláusulas

Existen varias reglas para solucionar los problemas que pueden ocasionar las cláusulas por tener varios sentidos, debido a ser ambiguas o presentar oscuridades:

¹⁵ *Ibíd.* Pág. 56.



- a) Cláusulas con distintos sentidos: si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, tiene que comprenderse en el más adecuado para que produzca efectos.

Ello, es contrario a toda lógica para la admisión que las contradicciones que pudieran aparecer en los términos del contrato que han sido realmente buscadas por los contratantes.

- b) Cláusulas ambiguas: el uso o la costumbre del país se tendrán en cuenta para la interpretación de las ambigüedades de los contratos. El recurso a la costumbre o al uso en la interpretación del contrato únicamente tendrá lugar con carácter subsidiario, cuando no se pudiese averiguar la intención de las partes por otras vías:

- c) Cláusulas oscuras: la interpretación de las cláusulas oscuras de un contrato no tiene que favorecer a la parte que hubiese ocasionado la oscuridad. Para que pueda producirse este supuesto en la doctrina se exigen dos requisitos que son la oscuridad del contrato que tiene que ser manifiesta y que sea imputable a una misma parte.

Esto último, suele ocurrir con frecuencia en los contratos de adhesión, como los de seguros y en los concertados a través de las denominadas condiciones generales. A este tipo de interpretación, en contra del causante de la oscuridad, doctrina y jurisprudencia se le denomina interpretación *proferentem*.



3.4. Calificación del contrato

Consiste en la determinación de la clase de contrato que se especifica con las declaraciones de voluntad de las partes, con lo cual, se trata de la esencia de la determinación de la naturaleza jurídica del contrato. El contrato puede ser coincidente con un tipo contractual típico de los que están regulados; o por el contrario, ser atípicos cuando no se produzca esta correspondencia, y se trata de contratos al albor del principio de autonomía de la voluntad.

La calificación del contrato es la inclusión del mismo en un tipo determinado, la averiguación de su naturaleza y de la normativa que le es aplicable, la cual, se encuentra por encima de las declaraciones y de la voluntad de las partes, siendo el contenido real del contrato determinante de su calificación.

La jurisprudencia ha establecido que la denominación que las partes le otorguen a un contrato no vincula a los tribunales, debido a que será el contenido real del contrato el que determine su calificación y no la que estos atribuyen.

3.5. Determinación contractual

El contrato como forma similar a como se presenta en la actualidad con la ley, también presenta lagunas que se llaman lagunas contractuales. A esa operación se le llama



integración y a través de la misma se logra la construcción de la reglamentación contractual.

La integración es referente a añadir a los pactos expresamente fijados por las partes, otros que si bien no fueron contemplados por aquellas, son necesarios para el desenvolvimiento de la relación contractual, debido a que se supone que los contratantes se han referido de manera tácita a los principios admitidos por la buena fe, al uso y a la ley, lo cual, supone el contenido del contrato no únicamente por las manifestaciones que expresamente se incluyen en el contrato, sino a la vez por aquellas otras que se presuponen pero no se expresan. Son aquellas consecuencias que pueden considerarse virtualmente comprendidas en el contrato.

La determinación del contenido del contrato consiste en la finalidad principal de los mismos, los cuales, se perfeccionan por el consentimiento y desde ese momento obligan no únicamente al cumplimiento de lo expresado y pactado, sino también a todas las consecuencias que, de acuerdo a la naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.

La integración se diferencia de la calificación y de la interpretación que se encamina a la determinación de los efectos o consecuencias del negocio, así como de la calificación tendiente a la fijación de la naturaleza del mismo, y a la interpretación que tiene como objetivo que se indique la voluntad de las partes. No obstante, tiene que resaltarse que la integración tiene que apoyarse en la calificación.



3.6. Fuentes de integración

El contrato se integra tomando en consideración todas las consecuencias que de acuerdo a su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. La buena fe tomada en consideración para la integración es un modelo de conducta social, siendo el uso entendido como aquella práctica habitual en los contratos de un determinado tipo en donde el uso integra al contrato de un modo definitivo y con independencia de la voluntad de los otorgantes en el contrato.

La legislación hace referencia al precepto de la ley como imperativa en el sentido de que lo dispuesto por las normas jurídicas para cada tipo de contrato tienen que aplicarse en todo caso, con independencia de que las partes lo hayan tomado en consideración o no en el contrato.

3.7. La eficacia del contrato

El contrato es eficaz, o sea, genera obligaciones y derechos entre los contratantes, desde el momento de su perfección. Los efectos del contrato pueden clasificarse en comunes y generales, que son aquellos que se producen en toda clase de contratos y los especiales o particulares que son privativos de cada modalidad de contrato.

Los efectos generales se reducen a la producción del vínculo obligatorio del contrato, el cual, establece una reglamentación de la conducta de las partes que se tiene que encontrar



integrada por un conjunto de derechos, obligaciones y facultades, al lado del deber de su cumplimiento.

Por su parte, la fuerza sancionadora del contrato encuentra su manifestación en tres principios que son el de obligatoriedad del contrato, irrevocabilidad y relatividad contractual.

- a) **Obligatoriedad del contrato:** este principio supone que los contratantes se encuentran obligados al cumplimiento del contenido del contrato. Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos. Ello, significa que aun cuando el contrato instaura entre las partes contratantes un precepto de autonomía privada, la *lex privata* o ley particular de los contratantes y las obligaciones nacidas del contrato se vincularán a su cumplimiento como si se tratase de la misma ley. Pero, el contrato a diferencia de la ley carece de la nota de generalidad, si bien entre las partes tiene su misma autoridad, las mismas tienen que someterse a la ley del contrato igual que a la norma legal, siendo el juez quien de igual forma tiene que imponer su respeto.

El contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto unas de otras, a dar alguna cosa o bien prestar algún servicio. Ello, permite la consideración del contrato como una fuente de obligación. Además, a través de la técnica de integración se extiende la fuerza obligatoria del contrato más allá de lo expresamente pactado en donde los contratos se perfeccionan por el consentimiento y desde entonces obligan no únicamente al cumplimiento de lo



expresamente pactado, sino también a todas aquellas consecuencias que, de acuerdo a la naturaleza, sean de acuerdo al uso y a la ley.

Es importante el establecimiento de la obligatoriedad de los contratos con independencia de su forma, debido a que los contratos serán obligatorios no importando su forma, siempre que en ellos concurren las condiciones esenciales para su validez.

- b) Irrevocabilidad del contrato: el hecho de que un contrato sea irrevocable consiste en un principio contenido en la máxima *pacta sunt servanda* y quiere decir que el contrato es obligatorio únicamente a la común voluntad de las partes contratantes y podrá modificarse o revocarse.

“Pertenece a la esencia del concepto de contrato para que no quede expuesto a la libre revocación de una parte, quedando la misma, libre del cumplimiento o no. En general, el contrato presupone la coincidencia de voluntades vinculadas en el momento de pactar, y es por ello que se tiene que establecer la validez y cumplimiento de los contratos”.¹⁶

En relación a los efectos irrevocables del contrato, ni el mutuo disenso puede eliminar los efectos ya producidos por él. De esa manera, las partes buscan eliminar una venta que ya ha sido consumada, debiendo realizar una nueva transferencia.

¹⁶ *Ibíd.* Pág. 95.



El principio de la irrevocabilidad de los contratos no es absoluto y presenta determinadas excepciones como lo son la voluntad de los contratantes a través del mutuo disenso y las excepciones legales que se encuentran dentro de la legislación de consumo.

- c) Relatividad contractual: “La legislación civil reconoce el principio de la relatividad al establecer que los contratos únicamente producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos; salvo, en relación a los mismos, el caso en que los derechos y obligaciones que sean procedentes del contrato no sean transmisibles, o debido a su naturaleza, por pacto o por disposición legal”.¹⁷

El principio en mención establece que la eficacia del contrato se despliega en principio entre las partes contratantes y sus herederos. El efecto del contrato es relativo y quiere decir que el contrato no puede nacer con una obligación que se encuentre a cargo de persona ajena a su conclusión. Este principio, ha sido uno de los pilares tradicionales de la dogmática de la teoría general del contrato.

El concepto de relatividad puede ser expresado en un doble sentido: primero, como fuente de obligaciones y derechos, buscando indicar que quienes se obligan en virtud del contrato y quienes adquieren derechos como consecuencia de él son única y exclusivamente las partes contratantes y sus sucesores, que asumen su posición legal, quedando excluidos de la posición de deudor y acreedor quienes no han concurrido en la formación de la

¹⁷ Martínez. **Op. Cit.** Pág. 198.



voluntad contractual; y segundo, como una característica de los derechos de crédito que tengan o no su origen en un contrato, en oposición con el carácter absoluto o de la eficacia *erga omnes* de los derechos reales.

3.8. Fundamento de la eficacia relativa de los contratos

La doctrina señala los fundamentos de la eficacia relativa de los contratos al indicar la falta de eficiencia de los terceros y las limitaciones del círculo de eficacia de los contratos a las partes que lo han realizado. El contrato es un acto de ejercicio del poder de la autonomía privada en orden a la reglamentación de sus mismos intereses, siendo la regla de la relatividad una derivación del mismo concepto de contrato, y en su virtud solamente los contratantes se obligan en virtud del contrato y de quienes adquieren derechos como consecuencia de él.

El efecto vinculante se produce por la voluntad de las partes debido a que hace la distinción del contrato y del mismo acto jurídico. La fuerza obligatoria se impone por la moral y por el orden económico. Además, las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos, debido a que indican sus fronteras al eliminar efectos vinculantes frente a terceros.

El rango de ley que se le atribuye al contrato constriñe de manera exclusiva a las partes contratantes, o en su defecto a sus herederos, de manera que no puede lesionar lo estipulado en todo contrato a quien no intervino en su otorgamiento, y por ello los derechos



y obligaciones que han de ser declarados en todo litigio promovido para el cumplimiento de un contrato únicamente han de afectar a los litigantes, de acuerdo a las relaciones contraídas entre ellos.

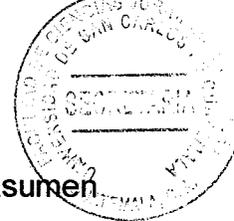
Si el contrato es considerado como una manifestación de la autonomía privada en orden a la reglamentación de los mismos intereses, resulta claro que dicha reglamentación ha de afectar la esfera jurídica de sus autores, debido a que únicamente respecto de ellos existe la autonomía.

3.9. Alcance de la eficacia del contrato

“Los efectos del contrato vinculan a las partes contratantes y en su caso, a sus herederos, y a algunos sucesores a título particular, motivo por el cual el contrato no lesionará a los terceros que no hayan sido parte del contrato, debido a que quienes no intervinieron en el contrato no son acreedores ni deudores en virtud del mismo, ni reciben la propiedad o los derechos reales”.¹⁸

Si la eficacia directa del contrato únicamente puede lesionar a las partes y quienes ocupan su posición, es notorio que únicamente se puede hacer mención de la vulneración al principio *res inter alios*, cuando el sujeto a quien lesione el contrato ostente la condición de tercero; de lo cual deriva que tienen que establecerse una serie de diferencias entre las partes, los herederos y el tercero con interés.

¹⁸ **Ibíd.** Pág. 219.



Los herederos o sucesores a título universal llegan a ser parte cuando heredan y asumen el conjunto de relaciones del causante como un todo, o sea, los mismos suceden al difunto por el hecho de su muerte en todos sus derechos y obligaciones.

El efecto de responsabilidad respecto a los herederos no tiene que entenderse como de carácter simultáneo, debido a que de momento el contrato una vez perfeccionado únicamente producirá efectos entre los contratantes y únicamente producirá efectos con respecto a los herederos cuando se subroguen en la posición del causante en virtud de la *sucesio*.

Además, la referencia a los herederos se fundamenta solamente en los derechos y obligaciones que sean transmisibles por herencia, no alcanzándoles aquellos que por su naturaleza, por pacto o por disposición de la ley no lo sean. En este caso, los herederos seguirán siendo parte de un contrato extinguido, motivo por el cual estarán obligados a soportar las consecuencias de la extinción. Para un sector de la doctrina, son igualmente parte quienes adquieren a título particular, mediante contrato, la posición del anterior contratante. Ello, es de esa forma debido a que los derechos adquiridos en virtud de un contrato pueden ser transmitidos a otra persona mediante un nuevo contrato que se celebre con una de las partes adquiridas en virtud de una obligación transmisible.

También, cabe anotar que son terceros todos los que no son parte contratante y desde luego los enteramente ajenos al contrato y a los contratantes, pero también cuantas personas se encuentren presentes en el acto sin ser tomadas en consideración como



partes y sin asumir de forma personal compromisos y sin estipular los derechos en su beneficio.

El contrato no crea derechos u obligaciones con relación a terceros sin su consentimiento, pudiéndose producir una eficacia indirecta o refleja para los terceros, puesto que los contratos no se presentan como compartimientos, aislados del resto de la realidad jurídica. La eficacia refleja del contrato tiene lugar, en el caso de diversas relaciones jurídicas subordinadas de forma que un contrato celebrado por las partes de una de aquellas relaciones jurídicas que produce una eficacia directa entre las partes, pueda desplegar una eficacia refleja con la relación subordinada.

Por su parte, la oponibilidad quiere decir que los terceros tienen que respetar la relación obligatoria surgida como consecuencia del contrato. El deber de respeto a la relación creada supone que en caso de lesión a la misma habrá lugar a una responsabilidad extracontractual por el daño ocasionado. A la oponibilidad del contrato también se le conoce con el nombre de la tutela del crédito.

El principio de relatividad contractual presenta excepciones, de forma que la ley en algunos supuestos prevé expresamente que el contrato produzca efectos directos respecto a algunos terceros.

Dichas excepciones previstas por el ordenamiento jurídico son el contrato en beneficio de tercero, así como el contrato por persona que se designará, el contrato en daño a tercero



y la promesa de hecho ajeno y todos los supuestos de acciones directas y de subordinación.

3.10. El contrato en beneficio de tercero

Si el contrato estipula alguna estipulación en beneficio de tercero, el mismo puede encargarse de exigir su cumplimiento, siempre que hubiese hecho saber su aceptación al obligado antes de que haya sido aquella revocada.

“El contrato o estipulación en beneficio de un tercero es el vínculo que se da cuando se estipula que una de las partes contratantes realizará una prestación en provecho de un tercero, extraño a la conclusión del contrato y que no está representado en él, pero que en virtud de esta estipulación queda incorporado como acreedor de esa prestación”.¹⁹ Al contrato a favor de tercero se refiere con carácter general y se tiene que hacer referencia a determinados tipos contractuales en otra serie de preceptos como el de contrato de renta vitalicia y reversión de donaciones.

3.11. Requisitos

En el contrato a favor de tercero cuenta con tres elementos personales: el estipulante, que es quien establece la prestación en beneficio del tercero; el promitente, que es quien debe cumplir con la prestación pactada; y el beneficiario de la prestación pactada.

¹⁹ Figueroa. Op. Cit. Pág. 211.



El contrato produce efectos desde que los concluye con el estipulante y el promitente, sin que sea necesaria la concurrencia del consentimiento del tercero beneficiario, debido a que de ser de esa forma sería parte contratante. El consentimiento del beneficiario actúa únicamente como un límite a la facultad de revocación que tiene el estipulante, de forma que una vez el tercero ha aceptado, ya no existe la posibilidad de revocar la estipulación en beneficio de un tercero.

3.12. Efectos

La perfección de la estipulación en beneficio de tercero crea tres relaciones jurídicas:

- a) **Relación entre estipulante y promitente:** es la denominada relación de cobertura y la misma es creada en virtud del contrato. Hasta la aceptación por el tercero las partes pueden modificar el contenido de dicha relación o inclusive revocarla.
- b) **Relación entre estipulante y tercero beneficiario:** es la relación que trata la situación subyacente que actúa como causa de la atribución patrimonial en beneficio del tercero. El estipulante puede encontrarse guiado por el ánimo de efectuar una liberalidad en beneficio del tercero o bien para el cumplimiento de una obligación preexistente con el mismo.
- c) **Relación entre promitente y beneficiario:** es la relación obligatoria creada en virtud del contrato, en cuya virtud el beneficiario es acreedor con relación al promitente de



la prestación pactada debido a la estipulación en beneficio de un tercero. beneficiario puede actuar frente al promitente como si fuese un acreedor del mismo.

3.13. Ineficacia contractual

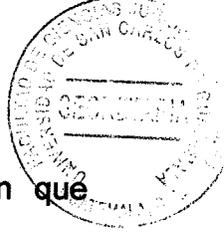
El concepto de ineficacia es uno de los mayormente confusos del derecho civil, siendo la misma doctrina la que emplea de forma imprecisa los términos de ineficacia, inexistencia, invalidez, nulidad, anulabilidad, rescisión y resolución.

“La ineficacia del contrato es la no producción de los efectos jurídicos que sean previstos, debido a la existencia de alguna irregularidad en el contrato. El contrato ineficaz, al no producir los efectos que le son tipos, se separa del programa previsto en la reglamentación contractual. La misma, consiste en una sanción con la que el ordenamiento legal reacciona frente a la irregularidad de contrato, debido a que hay una disconformidad entre el negocio propiamente dicho y como es previsto por el ordenamiento jurídico y el contrato como ha sido realizado”.²⁰

Los supuestos de ineficacia contractual pueden integrarse en dos grupos y son:

- a) Invalidez motivada por la existencia de circunstancias intrínsecas a cualquiera de los elementos esenciales del contrato y dentro de la invalidez pueden distinguirse la nulidad y anulabilidad.

²⁰ **Ibíd.** Pág. 220.



b) Ineficacia en sentido estricto que abarca todos aquellos supuestos en que determinados efectos extrínsecos al contrato conllevan de por sí su falta de efectos y en este grupo cabe indicar que se encuentran el mutuo disenso, el desistimiento unilateral, la resolución por incumplimiento, la rescisión, la revocación, el acaecimiento de la condición resolutoria, la falta de acaecimiento de la condición suspensiva y la reducción.

- El mutuo disenso: es un contrato mediante el cual las partes que previamente han celebrado otro contrato se desvinculan mutuamente de sus obligaciones. Es decir, que las partes mediante el segundo contrato privan de sus efectos al otro contrato celebrado con anterioridad.
- El desistimiento unilateral: se encuentra proscrito con carácter general en el ordenamiento jurídico del país, debido a la validez y cumplimiento de los contratos que no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.
- Resolución: puede venir impuesta por las partes a través de la inserción de una condición resolutoria o por la legislación y ello se establece que en el caso de que uno de los obligados deje de cumplir, concediendo al otro la facultad de resolver el contrato y desligarse del mismo.
- Rescisión: es la ineficacia sobrevenida de un contrato al cual no le falta ninguno de sus elementos esenciales ni hay vicio en los mismos, como tampoco adolece de



falta de algunos de los presupuestos que su tipo negocial comprende como el arrendamiento y la compraventa. Pero, por motivo de perjuicio que supone para determinadas personas, el ordenamiento jurídico concede una acción para hacer cesar su eficacia. La rescisión tiene carácter subsidiario, debido a que únicamente tiene lugar para la reparación del perjuicio por ningún otro medio.

- Acaecimiento de la condición resolutoria: en dicho supuesto ante un contrato válido y eficiente, las partes pueden condicionar la subsistencia de sus efectos al cumplimiento de una condición, denominada resolutoria.

- Falta de acaecimiento de la condición suspensiva: cuando un contrato se encuentra sujeto a una condición suspensiva, la adquisición de derechos dependerá de la producción de los efectos en que consista la condición.

- Reducción: supone la pérdida parcial de los efectos y en esos casos se produce una extinción total o parcial del negocio por motivaciones sobrevenidas, que se encuentran legalmente previstas.

3.14. Invalidez contractual

La nulidad absoluta y radical o de pleno derecho consiste en la mayor sanción que el ordenamiento jurídico establece, debido a que niega al negocio la posibilidad de producir determinadas consecuencias jurídicas. En dicho sentido se manifiesta la máxima jurídica.



Como categoría diferente se contrapone, por la jurisprudencia y determinada parte de la doctrina. Un contrato inexistente es el que omite cualquiera de los elementos que limitan su identificación o en términos generales, carecen de alguno de los elementos esenciales de todo negocio jurídico.

El término inexistencia hace referencia a aquellos contratos que no reúnen los requisitos legales, reservando el de nulidad de pleno derecho para aquellos contratos adversos a la ley. Además, es el concepto de inexistencia es una construcción artificiosa de la doctrina, que fundamentada en la jurisprudencia ha sido tasada por las motivaciones de nulidad que se presentan.

También, tiene que anotarse que la doctrina es reticente a la figura de la inexistencia del contrato por señalar que no es de utilidad la conducción por iguales consecuencias jurídicas que la nulidad radical, careciendo de necesidad, debido a que no es necesario que los supuestos de nulidad se exijan de forma taxativa por la ley, sino que es suficiente con que aquella exija su finalidad.

Los supuestos más habituales de nulidad son los que a continuación se indican para su clara comprensión:

- a) Cuando el contrato no cuenta con los requisitos esenciales o de los que el ordenamiento jurídico impone por motivo del tipo negocial concreto. Además, del supuesto genérico de causa de nulidad permite que se señale la ilicitud de la causa



y el incumplimiento como requisito de forma, cuando se viene exigiendo para la validez del contrato.

- b) Por violación de norma imperativa o prohibitiva, a excepción de que la contravención se derive de un efecto diferente. Los actos adversos a las normas imperativas y a las prohibitivas son nulas de pleno derecho, a excepción de que en las mismas se establezcan efectos diferentes para el caso de las contravenciones. Ello, sería el caso de la realización de actuaciones de disposición a título gratuito sobre bienes comunes por un cónyuge sin el consentimiento del otro.
- c) Por haberse traspasado los límites que indica el ordenamiento para que se asegure la autonomía de la voluntad en relación al orden público.

3.15. Acción de nulidad

La acción indicada presenta las características que a continuación se indican:

- a) Legitimación activa y pasiva: la legitimación activa para el ejercicio de la acción es bien amplia. Se reconoce en beneficio de las partes que celebraron el contrato de los terceros perjudicados que acrediten tener interés jurídico en que se declare la nulidad. La nulidad radical y absoluta además de poder ser empleada a instancia de parte también opera *ipso jure* y es automática, pudiendo ser declarada de oficio por los tribunales de justicia sin necesidad alguna y expresa de parte.



- b) **Plazo de ejercicio:** “La acción de nulidad tiene carácter de imprescriptible, debido a que la nulidad no puede convalidarse por el transcurso del tiempo. El contrato nulo, a diferencia del anulable, no puede convalidarse por confirmación, debido a que únicamente se pueden confirmar los contratos que reúnan los requisitos legales. Si el contrato carece de validez, lo procedente no será su confirmación, sino la nueva celebración del contrato”.²¹

El contrato nulo produce una apariencia de validez que hace que produzca los mismos efectos que si fuera valedero, salvo que la apariencia sea destruida mediante el ejercicio de la acción de nulidad. El ejercicio con éxito de la acción de nulidad produce los siguientes efectos:

- **Retroactividad de sus efectos:** la nulidad impide que el contrato anulado despliegue los efectos correspondientes a su tipo desde el principio, lo que supone que la nulidad tiene carácter retroactivo, y que por ende no puede subsanarse ni por convalidación ni por el transcurso del tiempo.

- **Restitución de las prestaciones:** el contrato una vez ha sido declarado nulo es como si nunca hubiere existido y por ende no produce efectos. De allí, que la declaración de nulidad tendrá como consecuencia que las cosas vuelvan al estado anterior a la celebración del contrato. Para ello, se tendrá que producir la restitución de prestaciones.

²¹ García. **Op. Cit.** Pág. 224.



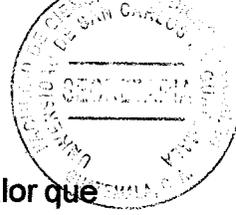
Como principio general debe tomarse en consideración que después de declarada la nulidad de una obligación, los contratantes deben restituirse recíprocamente las cosas que hubiesen sido materia del contrato, con sus frutos, y con el precio de sus intereses. Ello, parece encontrarse pensado para una compraventa nula, es, sin embargo aplicable a todas las situaciones de nulidad contractual.

- c) Eficacia de la nulidad: lo que supone que la nulidad alcanza a los negocios que se encuentren en una situación de dependencia del declarado nulo. Ante la inexistencia de regulación legal para este fenómeno, no se pueden señalar principios generales y la decisión de cuándo existe aquella dependencia quedando a criterio del juzgador.

3.16. Excepciones a la obligación de restituir

La obligación de restituir presenta una serie de excepciones y no se aplica en los casos que a continuación se indican:

- a) Cuando sea ilícita la causa u objeto del contrato constituyendo delito o falta, pero sin constituir delito o falta.
- b) La restitución que hace referencia de forma específica o natural. Pero, cuando ello no fuera posible, por haberse perdido se aplicará la restitución en relación a que el obligado por la declaración de nulidad permite la devolución de la cosa o no pueda



devolverla por haberse perdido, debiendo restituir los frutos percibidos y el valor que tenía cuando se perdió, con los intereses desde la misma fecha.

- c) Mientras uno de los contratantes no lleve a cabo la devolución de aquello que en virtud de la declaración de nulidad se encuentre obligado, no pudiendo el otro ser compelido al cumplimiento por su parte lo que le interese.
- d) Cuando la nulidad proceda de la incapacidad de uno de los contratantes, no encontrándose obligado el incapaz a la restitución, sino en cuanto se enriquece con la cosa o precio que se reciba.

3.17. Nulidad parcial del contrato

La nulidad parcial consiste en que un contrato contiene una o varias cláusulas que son nulas por ser adversas a una norma imperativa, pero, el resto de pactos del contrato son valederos y la misma presenta elementos esenciales. No existe una norma sobre nulidad parcial, pero son muy numerosos los artículos en los que se establece que la nulidad de una determinada cláusula.

3.18. Invalidez del contrato

La anulabilidad es un tipo de ineficacia que se denomina relativa, por ser menos enérgica que la nulidad y porque depende de forma exclusiva de que sea ejercitada por el titular del



interés protegido para que se produzcan sus efectos. Esta figura tiene su origen en defectos estructurales del negocio jurídico que son de menor entidad que la nulidad. Un contrato es anulable cuando el ordenamiento otorgue a una de las partes la facultad de impugnarlo o confirmarlo, en el primer caso, si tiene éxito la impugnación judicial el contrato será tenido en consideración por nulo; y en el otro caso, el contrato será tenido por válido desde el momento de su perfección.

El contrato anulable tiene eficacia debido a que si bien es valedero, produce efectos desde el momento de su perfección, como cualquier otro negocio normal o regular, lo cual, se produce hasta que una de las dos partes declaren la nulidad.

Los motivos por los cuales puede darse lugar a la anulabilidad son los siguientes:

- a) Los vicios del consentimiento como la violencia, intimidación, el dolo y el error.
- b) La inexistencia de plena capacidad de obrar cuando no implique falta de consentimiento.
- c) La falta de conocimiento marital en relación a los contratos onerosos llevados a cabo por el otro cónyuge cuando se requiere el consentimiento de ambos.

Por su parte, los efectos del contrato anulable son claudicantes, es decir, que la eficacia contractual si no se destruye por el ejercicio de la acción de anulabilidad se tiene que hacer



de manera definitiva, bien debido a la confirmación del mismo negocio o bien por la caducidad de aquella acción, por no ejercitarse dentro del plazo legal convenido.

En el caso de que se ejercite con éxito la acción de anulabilidad, el contrato que era eficaz deja de producir efectos legales, siendo tomado en consideración como si desde un principio no hubiera existido. Ello, a partir de la sentencia que declara la nulidad del contrato, el mismo sufrirá idénticas consecuencias a las del contrato absolutamente nulo.

El resultado de la sentencia que estima la acción de anulabilidad es la de declarar la nulidad del contrato. De allí, que la situación de dependencia consiste en la anulabilidad y se convierte en definitiva con la sentencia.

3.19. Confirmación de los contratos anulables

Si las causas de anulabilidad son disponibles para las partes, pudiendo renunciar al ejercicio de la correspondiente acción, es lógico que exista un medio para sanar el contrato anulable antes de que la acción de anulabilidad prescriba.

El medio empleado para subsanar el contrato anulable se llama confirmación, convalidación o ratificación. También, se ha establecido que la confirmación es una declaración unilateral de voluntad, llevada a cabo por parte de quien tiene legitimación para hacer valer la anulabilidad, en cuya virtud del acto o contrato deviene no impugnabile y por ende plenamente válido.



“Es necesario que la confirmación se lleve a cabo por la persona que podría ejercitar la acción de anulabilidad. Además, la misma no necesita el concurso de los contratantes a quienes no les corresponde el ejercicio de la acción de nulidad, debiendo tenerse conocimiento de los vicios del contrato y que el vicio o la causa desaparezca con posterioridad de la confirmación tácita”.²²

²² **Ibíd.** Pág. 256.





CAPÍTULO IV

4. El contrato de arrendamiento y las causales de rescisión para el uso y disfrute del bien arrendado

“El contrato de arrendamiento ha sido regulado de forma autónoma y se le otorga un tratamiento diferente que inicia por su denominación, sigue con la distinción que hace en relación a los contratos de locación de servicios y de obra determinada, así como en cuanto al ámbito de aplicación del mismo, al no limitarlo a la cesión del uso de cosas de forma exclusiva.”²³

Es relevante que se indique que tiene que cambiarse la denominación del contrato que con anterioridad se denominaba locación conductiva de las cosas y pasó a designarse como arrendamiento, continuando con modelos anteriores de legislaciones civiles.

Además, en cuanto a lo relacionado con los sujetos del contrato en mención la obligación de ceder el uso del bien con el nombre de arrendador, a quien se le obliga al pago de una deuda. Por otra parte, en cuanto a la sistemática que debe ser seguida, el legislador ha tomado en cuenta conveniente que se lleve a cabo una división regulatoria del contrato de arrendamiento para normar la locación-conducción en un mismo título, siendo esa innovación la que se ha llevado a cabo con el objetivo de que se facilite la comprensión de su texto jurídico.

²³ Gavidia Sánchez, Julia Virginia. **El contrato de arrendamiento**. Pág. 59.

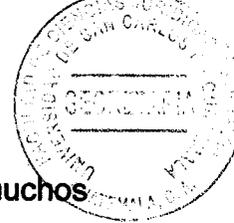


4.1. El arrendamiento

El arrendamiento en el régimen anterior era conocido con el nombre respectivo de locación-conducción de cosas, motivo por el cual ha sido objeto de frecuentes fricciones entre propietarios y arrendatarios, siendo la excesiva protección y resguardo que se ha dispensado al arrendatario lo que se relaciona con las llamadas normas de emergencia, que han conducido a una situación que ha ocasionado un quebranto económico de importancia para quien se encargaba de arrendar un bien destinado a la vivienda que ha provocado un desaliento en la construcción de éstas, agudizando su falta en todo el territorio guatemalteco.

En el país existe un considerable déficit relacionado con el número de viviendas que han sido construidas y las requeridas para que se cubran las necesidades que tiene la población y que no es posible su existencia en las condiciones de actualidad, debido a que el Estado no ha asumido la labor de corrección de esa situación.

La regulación del arrendamiento busca que se encuentre un equilibrio entre los derechos del arrendatario y del propietario; y al mismo tiempo, conferirle seguridad jurídica al inversionista para el desarrollo de la industria de la construcción que urgentemente reclama el país. En efecto, el arrendatario tiene derecho al uso de la vivienda durante el plazo del contrato y a no ser perturbado por el arrendador, siendo el mismo quien tiene derecho a que se perciba la renta convenida y al vencimiento del contrato obtener la pronta restitución del bien que haya sido arrendado.



Por último, con el objeto de que se evite cualquier clase de especulación que en muchos casos ha llevado a cabo el arrendatario, especialmente de inmuebles dedicados a uso de vivienda, se ha modificado el tratamiento del subarrendamiento que puede ser convenido cuando el arrendador se encargue de la prestación que necesita.

4.2. Definición

En el contrato de arrendamiento el arrendador se obliga a ceder de forma temporal al arrendatario el uso de un determinado bien por cierta renta que haya sido convenida.

4.3. Elementos del contrato de arrendamiento

Son los que a continuación se indican:

- a) Es un contrato consensual: es un contrato de carácter consensual, debido a que se perfecciona únicamente con un acuerdo de voluntades y, en consecuencia, genera obligaciones que se encuentran a cargo de las partes, sin que se necesite, a diferencia de los contratos de naturaleza real, de la entrega de la cosa como requisito de formación del contrato.

Por ende, el contrato se perfecciona cuando se forma el consentimiento a través de la manifestación de voluntad de las partes, ello es, cuando el arrendador acuerda con el arrendatario en cederle de manera temporal el uso de un determinado bien.



- b) **Es un contrato informal: no es un contrato solemne debido a que para su celebración no tiene que establecerse una forma determinada cuya inobservancia tiene que ser sancionada con nulidad, de forma que las partes tienen plena libertad para el establecimiento de la forma en la que deseen hacer constar el arrendamiento de toda clase de bienes.**

- c) **Es un contrato con prestaciones recíprocas: debido a que se encarga de la creación de obligaciones a cargo de ambas partes. Originalmente, el arrendador es deudor de la prestación de la entrega del bien que tiene que ceder de manera temporal en uso; y, correlativamente el arrendatario es deudor de la prestación referente a hacer efectivo el pago, siendo de esa manera que la reciprocidad se manifiesta no únicamente a través de la existencia de prestaciones que se encuentren a cargo de cada una de las partes.**

- d) **Es un contrato oneroso: debido a que se caracteriza en la medida que implica una serie de ventajas por parte del arrendador y del arrendatario.**

- e) **Es un contrato conmutativo: en la medida que las partes desde la formación del mismo se encuentran en condiciones de conocer con certeza cuáles son las ventajas que les va a reportar su celebración.**

- f) **Es un contrato con objeto definido: el objeto del contrato de arrendamiento puede ser un bien material o inmaterial, de forma que el arrendador puede otorgar en**



arrendamiento una cosa o bien un objeto corporal al arrendatario; o también, un bien incorporal, es decir un bien que no puede en ningún momento ser apreciado por los sentidos. Por ende, el ámbito del contrato puede llegar a ser ampliado en cuanto a lo que puede ser el objeto del contrato de locación-conducción de las cosas de acuerdo a lo regulado en la legislación civil.

“Además, por la naturaleza del contrato en estudio el arrendatario se obliga a la devolución del mismo bien, comprendiéndose que el bien debe ser no consumible debido a que se cede el uso de un bien que tiene que ser restituido. Pero, a pesar de que no sea usual el arrendamiento de este tipo de bienes, nada obsta para que el referido contrato pueda verse también sobre un bien que sea consumible en la medida que el mismo no sea consumido”.²⁴

- g) Es un contrato que indica una cesión del uso: debido a que la legislación civil regula el arrendamiento de uso y consecuentemente determina la celebración del contrato en estudio para que no se confiera al arrendatario el derecho de apropiación de los provechos que provengan del bien materia del contrato, siendo de esa manera que puede hacerse la afirmación que el arrendatario es un poseedor que no hace propios los frutos que hayan sido obtenidos. La cesión del uso del bien consiste en la obligación esencial del arrendador, la cual se tiene que cumplir con la respectiva entrega de bien y de sus accesorios al arrendatario, en el tiempo y lugar que se llegue a acordar.

²⁴ *Ibíd.* Pág. 61.



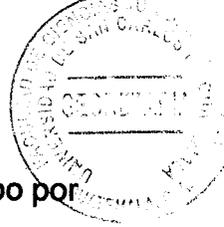
- h) Es un contrato que señala el pago de determinada renta: el arrendatario se obliga esencialmente al pago de la renta, siendo conveniente que se indique que la renta tiene relación con la compensación o contraprestación que se obliga a pagar el arrendatario al arrendador por la cesión temporal del uso de un determinado bien.

La renta tiene que ser determinada o al menos ser susceptible de una determinación, en cambio si no se hubiere acordado la misma, el arrendatario no se habría enterado por la falta del acuerdo sobre uno de sus elementos esenciales.

4.4. Diversas modalidades que reviste la renta

La renta no tiene que consistir de forma necesaria en una cantidad de dinero. En efecto, no tiene sentido alguno que se estime que cuando el arrendatario paga una renta consistente en una prestación diferente a una suma de dinero a cambio de la cesión del uso de un bien, se está en presencia de un contrato atípico, debido a que el contrato tiene que regirse en definitiva por las reglas del arrendamiento, por ser éste el contrato que mayormente se le asemeja.

En relación a la hipótesis de una renta pagadera en una suma de dinero, que constituye el caso más frecuente, es necesario que se haga mención que puede ser referente a una suma de dinero determinada o también puede convenirse la renta en un porcentaje determinado de las ventas que lleve a cabo el arrendatario en un plazo establecido y regulado legalmente.



El legislador tiene que encargarse de posibilitar que el pago de la renta se lleve a cabo por diferentes medios y no solamente a través de una suma de dinero. La razón de lo indicado reside en que se tiene que otorgar la calidad de típico, también al contrato en virtud del cual se cede el uso de un bien a cambio de una contraprestación diferente a una suma de dinero, se sujeta a las normas del contrato de arrendamiento.

4.5. Pago de la renta en moneda nacional o extranjera

El pago de la renta puede establecerse en moneda nacional o bien extranjera. El pacto en moneda nacional puede ser referente a una suma de dinero determinada o que esté por determinarse. Además, el mismo puede establecerse también en moneda extranjera, ante lo cual se está frente a una obligación facultativa legal, debido a que el arrendatario puede hacer su cancelación pagando en moneda nacional el tipo de cambio de venta que tenga la moneda extranjera el día del pago.

4.6. Oportunidad de pago de la renta

El arrendamiento puede ser pactado en su forma frecuente, esto es, debido a períodos mensuales, siendo posible pactar su duración en períodos diarios, semanales, quincenales, bimestrales, semestrales o anuales.

El pago de la renta puede ser solicitado de acuerdo a la forma en que se haya acordado el tiempo del arrendamiento. Una vez determinado el período por el cual tiene que pagarse



la renta, surge el asunto respecto a si el pago tiene que llevarse a cabo antes o después de transcurrido el período. En dicho punto la norma deja la decisión a las partes, quienes en el ejercicio de la autonomía de la voluntad pueden efectivamente acordar que el pago de la renta se lleve a cabo por períodos vencidos o adelantados.

En consecuencia la renta será exigible, de conformidad con lo pactado, antes, durante y después del período establecido. También, con carácter supletorio se establece que a falta de acuerdo la renta será exigible por períodos vencidos; por ende, el pago deberá efectuarse una vez transcurrido el tiempo. Con ello, se concede un beneficio al deudor de la renta, entendiéndose que el pago tiene que ser correspondiente a una contraprestación obtenida, a menos que las partes acuerden otra forma de pago.

4.7. Lugar para efectuarse el pago de la renta

En relación al lugar en que debe pagarse la renta, se debe establecer una norma supletoria que indique que únicamente a falta de estipulación de las partes el pago de la renta tiene que ser llevado a cabo en el domicilio del arrendatario. Ello, no es la reiteración para el caso del arrendatario, en virtud de la obligación del pago de la renta. Pero, debido al carácter supletorio de estas disposiciones, las partes pueden acordar que el pago se lleve a cabo en un lugar distinto al domicilio del arrendatario temporal.

“Cuando el arrendamiento excede de los plazos legales se comprende como reducido a los límites señalados, siendo este punto el que concuerda con la intención del legislador



de preservar los contratos, motivo por el cual, en lugar de quitarle validez al acto, se tienen que analizar los plazos máximos establecidos legalmente”.²⁵

4.8. Tracto sucesivo del arrendamiento

Al hacer mención de la característica del tracto sucesivo del arrendamiento, se tienen que explicar las razones por las cuales se considera que se trata de un contrato de tracto sucesivo. El mismo, es un contrato de ejecución continuativo, fluyente y no instantáneo.

La obligación del locador, de proporcionar al locatario el uso de la cosa dada en locación, se cumple en cada momento, de forma continuada, así como recíprocamente el locatario cumple con su obligación de pagar el precio de la locación, pudiendo señalarse que el uso y goce de la cosa locada por el locatario, es correspondiente al locador en una parte proporcional del alquiler que haya sido convenido.

4.9. Naturaleza jurídica del derecho del arrendatario

Existen quienes indican que el derecho del arrendatario es de naturaleza real y por el contrario hay quienes afirman que se trata de un derecho personal. Es de importancia la consideración de si el derecho del arrendatario es de uno u otro carácter, generalmente el mismo responde al estudio que se lleva a cabo del derecho positivo, pudiendo ser el mismo nacional o extranjero.

²⁵ Yañez Gudiel, Alfonso Midencey. **Protección del arrendante**. Pág. 19.



En base a la premisa indicada, se tiene que admitir que la doctrina prevaleciente consiste en aquella que toma en consideración al derecho del arrendatario como un derecho de crédito. En el régimen civil, el contrato de arrendamiento señala el derecho de solicitar al arrendador en la ejecución del contrato, la entrega del bien y de sus accesorios.

Además, tiene el derecho de exigirle una prestación de hacer referente en que lo mantenga en el uso del bien. Por último, tiene derecho a no ser perturbado por el arrendador en su uso pacífico. Por ende, todas esas obligaciones generan una relación personal entre arrendador y arrendatario.

El derecho del arrendatario es necesario para la cooperación del arrendador, en cuanto hace falta que el mismo se preste a hacer gozar la cosa debida, su entrega y forma de encontrarse para servir de uso y garantizar su goce pacífico.

Por ende, el arrendatario tiene una pretensión frente al arrendador, pero no tiene un poder que sea inmediato sobre la cosa arrendada, y no puede en ningún momento oponerse a los terceros ese poder. También, debe tomarse en consideración que una vez que ha sido cumplida por el arrendador la prestación referente a la entrega, es necesario que el arrendatario establezca un contacto directo con el bien materia del mismo.

No puede en ningún momento desconocerse que si bien el contrato confiere al arrendatario solamente un derecho de uso, es incuestionable que el mismo ejercite su derecho, lo cual, puede llevar a pensar que el arrendatario tiene un derecho real.



“El arrendatario es un poseedor de la cosa arrendada y tiene sobre la misma un poder directo e inmediato, siendo quien utiliza la cosa, de acuerdo a su destino y quien extrae de ella sus utilidades y frutos sin la cooperación del arrendador, motivo por el cual el derecho del locatario el usufructo y la hipoteca gravan el inmueble”.²⁶

El derecho del arrendatario es un derecho real y dentro de sus características se encuentra su carácter de oponibilidad absoluta frente a terceros, circunstancia que no se presenta durante el examen del ordenamiento jurídico.

El contenido de los derechos del arrendatario no se altera debido a su inscripción, sino que solamente quedan garantizados frente al adquirente ulterior. Por ello, el arrendamiento no pierde su naturaleza es obligatorio. El arrendatario no tiene un derecho real sobre la cosa, sino únicamente el de que el arrendador o el que ocupe su lugar le mantenga en el goce pacífico de la cosa, sin tener acción directa.

4.10. Derecho de uso y arrendamiento

En el momento en el que el derecho de uso se constituye a título oneroso, se presentan similitudes con el derecho que adquiere el arrendatario a través del arrendamiento y en efecto, se tiene que indicar como coincidencia, que tanto el usuario como el arrendatario adquieren el derecho al uso del bien, así como también a los beneficios que pudieran generarse.

²⁶ **Ibíd.** Pág. 43.



Existen diversas deficiencias que tienen que analizarse. En primer término, es la consecuencia directa que indica la transferencia del bien durante el curso del contrato no importando su extinción, pudiendo ser producido por la voluntad del nuevo propietario en el caso correspondiente.

4.11. El arrendamiento y el derecho de usufructo

Entre el contrato de arrendamiento y el derecho de usufructo existen determinadas deficiencias. Lo que se adquiere es el derecho al uso de un bien ajeno, siendo el arrendatario y el usufructo necesarios de analizarse. Además, el usufructo es legislado como un derecho real, en virtud del cual al usufructuario se le señala que no únicamente tiene la facultad de usar un bien que no le es perteneciente. De esa manera, se hace la distinción del derecho de crédito y del derecho al uso de un bien.

La transferencia del bien no implica la terminación del derecho del usufructuario, en razón de que el nuevo propietario tiene que respetarlo. Por el contrario, la enajenación del bien arrendado puede originar la conclusión del contrato, si el mismo no se encuentra inscrito. La muerte del usufructuario extingue el usufructo y al fallecimiento del arrendatario, los herederos tienen la opción de continuar con la relación obligatoria.

El usufructo puede ser constituido a título de liberalidad o a cambio de una contraprestación. El arrendamiento, es esencialmente oneroso y si alguien cede a otro el uso de un bien sin que éste pague una retribución, el contrato no sería de arrendamiento.



“El usufructuario tiene la libre disponibilidad de su derecho, facultad que puede ejercitar, sin el concurso de quien le confirió el derecho. Siendo el usufructo un derecho real, es oponible, a diferencia del derecho real del arrendatario que no presenta esa cualidad a menos que el contrato se encuentre inscrito”.²⁷

El derecho que se confiere al arrendatario no es de carácter personalísimo, cualidad que sí se presenta en el caso de usufructuario, y también en el caso de la persona que goza de los derechos reales de uso y habitación. El consentimiento del arrendador para que el arrendatario pueda subarrendar o ceder el contrato resta aún más el carácter personal que el derecho arrendatario pudiera llegar a presentar.

4.12. Comodato y arrendamiento

Por el contrato de comodato el comodante se obliga frente al comodatario para que lo use por un determinado tiempo o para cierto fin y luego lo devuelva. Se parece al arrendamiento de los contratos en virtud de los cuales se concede el uso de un bien no consumible en forma temporal o para determinado fin. Mientras que el arrendador tiene derecho a recibir contraprestaciones por parte del arrendatario, el comodante se obliga a la entrega del bien sin la existencia de una contraprestación a cambio. Se trata con ello, de un contrato a título gratuito. El comodato es un contrato gratuito y se constituye con el mismo un beneficio del comodatario, debido a que el mismo tiene la creencia del uso de la cosa, pero sin pago alguno correspondiente de dinero, otra cosa o la prestación de un

²⁷ Sánchez. Op. Cit. Pág. 323.



servicio, siendo la gratuidad esencial. Si el comodatario estuviese obligado, en alguna manera, con una determinada prestación en reciprocidad, el negocio no sería el arrendatario o negocios innominados.

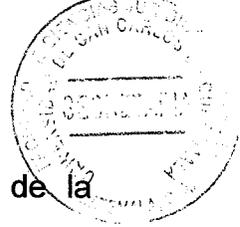
4.13. Obligaciones de las partes en el contrato de arrendamiento

Debido a la celebración del contrato de arrendamiento se crean de manera inmediata dos obligaciones con prestaciones de dar: la del arrendador de entregar el bien en uso al arrendatario; y la segunda, de pagarle una renta al arrendador.

De forma que el arrendatario es acreedor frente al arrendador en la obligación de la entrega; y el arrendador acreedor de la renta. Pero, es necesario hacer mención de la obligación de entrega, de las posiciones del deudor y acreedor que resultan intercambiadas durante la ejecución de contrato. En efecto, el arrendador que inicialmente es deudor de la prestación de entregar el bien se convierte en acreedor de su restitución. De acuerdo a los principios generales quien se obliga a entregar un bien, se obliga a su conservación hasta su entrega a acreedor.

4.14. Estudio jurídico del contrato de arrendamiento y de las causales de rescisión para el uso y disfrute del bien arrendado

Es fundamental el estudio jurídico del contrato de arrendamiento y de las causales de rescisión para el uso y disfrute del bien arrendado. Al lado de los negocios nulos y los



anulables están aquellos supuestos que contemplan la ineficacia contractual de la rescisión, siendo el negocio de esta categoría el que es válidamente celebrado, pero que habiéndose producido un perjuicio para una de las partes o a un tercero puede ser declarado ineficaz a petición del perjudicado.

“La rescisión supone un medio jurídico *in extremis* que tiene su origen en razones de humanidad, siendo la misma la ineficacia sobrevenida de un negocio jurídico, al cual no le falta ningún requisito de validez, además que no adolece de ningún vicio o defecto que lo haga inválido, pero al producir un perjuicio a una de las partes o a un tercero se estima injusto, de manera que el perjuicio que ocasiona solamente puede ser reparado a través de la declaración de su ineficacia a petición del perjudicado”.²⁸

Además, existen tres condiciones para el ejercicio de la acción rescisoria y son: que el perjudicado carezca de todo recurso legal para la obtención de la reparación del perjuicio; que el mismo pueda devolver aquello a que por su parte estuviera obligado y que las cosas objeto del contrato no se encuentren legalmente en poder de terceras personas que no hubiesen procedido de mala fe, pero en este caso puede llevarse a cabo el reclamo de la indemnización de perjuicios al causante de lesión.

El efecto principal de la acción rescisoria es la destrucción de las consecuencias del contrato, restituyendo para el efecto al ser al estado que tenía originalmente, deviniendo el mismo ineficiente con carácter retroactivo. Además, como efecto subsidiario para el caso

²⁸ Zamora. **Op. Cit.** Pág. 188.



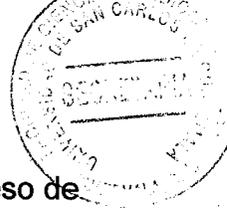
de que no sea posible la devolución de las cosas se tiene que establecer la indemnización de daños y perjuicios para adquisiciones de mala fe, siendo las cosas enajenadas en fraude de acreedores las que tienen que ser enajenadas, siempre que por cualquier motivo no puedan ser devueltas.

El Artículo 1880 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “El arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar en uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado. Todos los bienes no fungibles pueden ser objeto de este contrato, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales. La renta o precio del arrendamiento debe consistir en dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada”.

El propietario que tenga capacidad para contratar puede dar bienes en arrendamiento, así como el que por ley o pacto tenga esa facultad en relación a aquellos bienes que se encarga de administrar. Además, el marido necesita del consentimiento de su cónyuge para dar en arrendamiento los bienes comunes del patrimonio conyugal por un plazo mayor de 3 años o con anticipo de la renta por más de un año, siendo el copropietario de cosa indivisa quien no puede darla en arrendamiento sin el consentimiento de sus condueños.

El Artículo 1884 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “No pueden tomar en arrendamiento:

1º. Los administrativos de bienes ajenos, los bienes que estén a su cargo.



- 2º. El mandatario, los bienes del mandante, a no ser con el consentimiento expreso de éste; y
- 3º. Los funcionarios y empleados públicos, los bienes que son objeto de los asuntos en que intervienen por razón de su cargo”.

Cuando una misma cosa sea arrendada a dos o más personas, tendrá la preferencia el primer contratante, y si los contratos fueren de la misma fecha, el que tenga la cosa en su poder, pero, si el arrendamiento debe inscribirse registralmente, la preferencia corresponderá al que primero haya inscrito su derecho.

El plazo del arrendamiento será fijado por las partes, siendo el arrendatario quien tendrá el derecho de renovación del contrato por un nuevo plazo, siempre que haya cumplido de forma voluntaria todas las obligaciones que contrajo en beneficio del arrendador. Luego, vencido el plazo del arrendamiento, si el arrendatario no devuelve la cosa y el arrendador no la reclama y, en cambio, recibe la renta del período siguiente sin hacer reserva alguna, se entenderá prorrogado el contrato en las mismas condiciones, pero por plazo indeterminado. La prórroga del contrato por voluntad expresa o tácita de las partes, extingue las fianzas y seguridades que un tercero haya prestado para garantizarlo, salvo que el fiador se obligue expresamente.

Además, en los arrendamientos cuya duración se cuenta por años forzosos y voluntarios, estos últimos se convierten en obligatorios si el optante no avisa al otro, con tres meses de anticipación, que terminará el contrato cuando se acaben los años forzosos. Las cláusulas



del contrato que sean oscuras o dudosas sobre la duración del arrendamiento, se interpretarán a favor del arrendatario que no haya sido moroso en el pago de la renta.

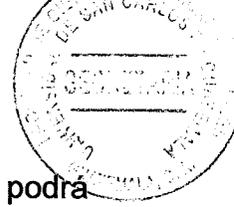
El Artículo 1890 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “El arrendatario podrá subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada si no le ha sido prohibido expresamente, pero no puede ceder el contrato sin expreso consentimiento del arrendador.

El subarriendo total o parcial no menoscaba los derechos ni las obligaciones que respectivamente corresponden al arrendador y al arrendatario, ni altera las garantías constituidas para seguridad del contrato de arrendamiento”.

El subarrendatario no podrá usar la cosa en otros términos ni para otros usos que los estipulados con el primer arrendador, y será responsable solidariamente con el arrendatario por todas las obligaciones a favor del arrendador. Luego, cesado el arrendamiento caducan los subarrendamientos aunque su plazo no hubiere vencido; salvo el derecho del subarrendatario para exigir del arrendatario la indemnización correspondiente.

El Código Civil Decreto Ley 106 regula en el Artículo 1893 regula: “Ninguna de las partes puede mudar la forma de la cosa arrendada sin consentimiento de la otra.

La violación de este precepto da derecho al perjudicado para exigir que la cosa se reponga al estado que guardaba anteriormente, o a que se rescinda el contrato si la modificación fue de tal importancia que la haga desmerecer para el objeto del arrendamiento”.



Si durante el arrendamiento el arrendador enajena la cosa, el nuevo dueño no podrá negarse al mantenimiento del uso de ella al arrendatario mientras no expire el término del contrato. Si el arrendatario abandonare la cosa arrendada, el contrato se tendrá por resuelto y el arrendador tendrá derecho a que se le entregue judicialmente.

El Artículo 1896 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: "Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de entidades autónomas o semiautónomas, estará sujetos a sus leyes respectivas y, subsidiariamente, a lo dispuesto en este Código".

El arrendador que de buena fe da en arrendamiento cosa ajena, se libra de responsabilidad si presenta otra de iguales o mejores condiciones al arrendatario, aunque no la acepte. Además, si el arrendatario sabía que la cosa era ajena y no se cuidó de asegurarse de la facultad del arrendador para celebrar el contrato, no tendrá derecho a ninguna indemnización por la falta de entrega o la privación de la cosa. Si la cosa se destruye antes de la entrega, en su totalidad o de modo que quede inútil para el propósito del arrendamiento, sin culpa del arrendador, no tendrá obligación de indemnizar al arrendatario, pero devolverá la renta si se hubiere anticipado.

El Artículo 1901 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: "El arrendador está obligado:

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



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

Cuando el arrendador no hiciere las reparaciones que sean necesarias para impedir la destrucción o deterioro de la cosa, después de ser avisado de la urgencia de su realización, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento o solicitar autorización judicial para hacerlas por su cuenta, siendo el juez con conocimiento de causa quien fijará la cantidad máxima que el arrendatario podrá gastar y la parte de alquileres o rentas que deberá aplicarse al pago.

El Artículo 1921 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Cuando el arrendatario haya puesto mejoras con consentimiento del dueño, o sin él, para gozar de ellas durante el tiempo y el arrendamiento y dejarlas después a beneficio de la finca, sin responsabilidad de éste; si antes de concluirse ese tiempo se interrumpe el arrendamiento por causa o culpa del dueño, desde entonces se hacen abonables las mejoras necesarias o útiles. En este caso, el dueño o el que le suceda en la cosa responderá, o sólo de una parte proporcional al tiempo que faltaba del contrato si ya hubiese empezado a gozarlas”.



Cuando en un contrato de arrendamiento se designa por renta una cantidad menor de la que produce la cosa, con el objeto explícito de que la mejore el arrendatario, si éste no cumple con poner las mejoras, el arrendador tiene derecho a pedir la rescisión del contrato; la devolución de las cantidades que se rebajaron en la renta, en consideración a las mejoras; los intereses de la suma a que estas cantidades asciendan, y la indemnización de los perjuicios que se le hubieren causado. Tiene los mismos derechos el arrendador, cuando de cualquier otro modo se entrega o deja al arrendatario alguna cantidad destinada expresamente para mejoras, si éste no cumple con la obligación de mejorar.

El Artículo 1930 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Puede rescindirse el arrendamiento:

- 1º. Si el arrendador o el arrendatario faltan al cumplimiento de sus respectivas obligaciones;
- 2º. Si, tratándose de una finca rústica, el arrendatario abandona las plantaciones existentes al tiempo de celebrar el contrato o no las cultiva con la debida diligencia;
- 3º. Si entregada la cosa arrendada y debiendo el arrendatario garantizar el pago de la renta, se niega a hacerlo o no o hace en el término convenido;
- 4º. Por mayoría de edad del menor, rehabilitación del incapaz o vuelta del ausente, en los arrendamientos que hubieren celebrado sus respectivos representantes con plazo mayor de tres años;
- 5º. Por subarrendar contra prohibición expresa del arrendador;
- 6º. Por usar el arrendatario la cosa arrendada con fines contrarios a la moral o al orden público o la salubridad pública; y



7°. Por muerte del arrendatario, si sus herederos no desean continuar con el arrendamiento”.

La tesis constituye un aporte de importancia y utilidad para la bibliografía del país, al dar a conocer a profesionales del derecho, estudiantes y ciudadanía en general el contrato de arrendamiento y las causales de rescisión para el uso y disfrute del bien arrendado.



CONCLUSIONES

1. La acción rescisoria puede ser ejercitada por el perjudicado por la celebración contractual en el contrato de arrendamiento, o sea, por el lesionado en los casos de rescisión por lesión, por el acreedor defraudado en los de rescisión por fraude y en los demás a quienes les compete en cada uno de los casos particulares, así como también por sus representantes y herederos.
2. El arrendatario se encuentra bajo la obligación del pago de la renta desde el día en que reciba la cosa y en los plazos, lugar y forma convenidos, así como también a falta de convenio expreso la renta será pagada como vencida y a la presentación del recibo firmado por el arrendador, pero, si el contrato se rescinde previo vencimiento del plazo, la renta correrá el día en que efectivamente se devuelva.
3. El arrendador se encuentra bajo la obligación de entregar la cosa en estado de servir al objeto del arrendamiento y la entrega tiene que hacerse inmediatamente mediante plazo, pero si el arrendatario paga la renta anticipadamente o presta una determinada clase de garantía, mientras no cumpla las obligaciones requeridas, no estará obligado el arrendador.



4. El arrendamiento termina por el cumplimiento del plazo fijado en el contrato, o por la ley, o por encontrarse satisfecho el objeto para el que la cosa haya sido arrendada, así como también por convenio expreso, por nulidad o rescisión de contrato, por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada y por expropiación o evicción de la cosa de conformidad con la legislación civil vigente en Guatemala.

5. La rescisión únicamente produce la ineficacia de los contratos en los supuestos en donde el carácter de remedio excepcional que se ofrece en relación a los mismos se presenta claramente y en el momento de declararse que el contrato de arrendamiento válidamente celebrado puede ser rescindido en los casos que sean establecidos como causales reguladas de rescisión para el uso del bien arrendado.



RECOMENDACIONES

1. Las autoridades guatemaltecas deben indicar que la acción rescisoria puede ejercitarse por el perjudicado por la celebración del contrato de arrendamiento, o sea, por el lesionado en casos de rescisión por lesión o por el acreedor defraudado y por quienes tengan competencia específica en casos particulares, así como también por los representantes legales y herederos.
2. El Estado de Guatemala tiene que señalar que el arrendatario está bajo la obligación del pago de la renta desde el día que reciba la cosa y en los plazos, lugar y manera convenida, así como también a falta de convenio expreso la renta tiene que pagarse como vencida y a la presentación del recibo firmado por el arrendador, pero si el contrato se rescinde previo vencimiento del plazo la renta tiene que cancelarse el día en que sea devuelta.
3. El gobierno guatemalteco debe establecer la obligación del arrendador de la entrega de la cosa en estado de que sirva al objeto del arrendamiento, siendo la entrega la que se debe realizar de manera inmediata si no se fija plazo, pero si el arrendatario paga la renta mientras no sean cumplidas las obligaciones requeridas, no se encontrará bajo la obligación del arrendador de entregar la cosa.



4. Los arrendatarios tienen que dar a conocer que el arrendamiento finaliza por el cumplimiento del plazo fijado en el contrato o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa haya sido arrendada, así como indicar también si se llevó a cabo por convenio expreso, pérdida o destrucción total de la cosa arrendada o por expropiación o evicción de la cosa de acuerdo a la legislación civil vigente en el país.

5. Los arrendantes deben indicar que la rescisión solamente produce la ineficacia de los contratos en los supuestos en donde el carácter de remedio excepcional que se ofrece en relación a los mismos se presenta de forma clara y en el momento de la declaración del contrato válidamente celebrado, el cual puede rescindirse en los casos que sean establecidos como causales de rescisión para el uso y disfrute del bien arrendado.



BIBLIOGRAFÍA

- CRISTÓBAL MONTES, Diego Arturo. **Clasificación de los contratos civiles**. 3ª ed. Madrid, España: Ed. RDCI, 2005.
- FERNÁNDEZ VILLA, Jorge Egberto. **La contratación civil y sus modalidades**. 5ª ed. Barcelona, España: Ed. Comares, 1999.
- FIGUEROA ANDRADE, Luis Mauricio. **Contratos civiles**. 4ª ed. México, D.F.: Ed. Porrúa, S.A., 2007.
- GARCÍA FUENTES, Iris Regina. **Derecho civil IV**. 5ª ed. Barcelona, España: Ed. Dykinson, 1989.
- GAVIDIA SÁNCHEZ, Julia Virginia. **El contrato de arrendamiento**. 6ª ed. Valencia, España: Ed. Tirant lo Blanch, 1991.
- LA CRUZ BERDEJO, José Luis. **Elementos de derecho civil**. 7ª ed. Madrid, España: Ed. Bosch, 1987.
- MACÍAS CASTILLO, Andrea Lucía. **Cláusulas de arrendamiento**. 5ª ed. México, D.F.: Ed. UNAM, 2001.
- MARTÍNEZ VÁSQUEZ DE CASTRO, Loana Angélica. **Los contratos**. 4ª ed. Valencia, España: Ed. Dykinson, 2001.
- MATÍAS ESPINOZA, German Oswaldo. **Derecho de obligaciones**. 2ª ed. Valencia, España: Ed. Tirant lo Blanch, 2012.
- ORIZABAL MONROY, Enrique Salvador. **La contratación civil**. 5ª ed. México, D.F.: Ed. Publicaciones Contables, 2006.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. 15ª ed. Barcelona, España: Ed. Heliasta, S.R.L., 1988.



SÁNCHEZ MEDAL, Ramón Alfredo. **De los contratos civiles y su celebración.** 5ª ed. México, D.F.: Ed. Porrúa, S.A., 1980.

URBANO SALERNO, Marcelo Alejandro. **Contratos civiles y comerciales.** 6ª ed. México, D.F.: Ed. Oxford, 2002.

YAÑEZ GUDIEL, Alfonso Midencey. **Protección del arrendante.** 3ª ed. México, D.F.: Ed. UNAM, 1997.

ZAMORA VALENCIA, Miguel Ángel. **Estudio del derecho de obligaciones.** 5ª ed. México, D.F.: Ed. Porrúa, S.A., 1994.

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 Azurdía, 1963.