

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

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a circular emblem. It features a central shield with a crown on top, flanked by two lions. Below the shield is a banner with text. The outer ring of the seal contains the Latin inscription "UNIVERSITAS SAN CAROLINIENSIS" at the top and "FUNDATA 1690" at the bottom.

**EL PLAZO EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y LOS  
OBSTÁCULOS QUE PRESENTA EN LA ACTUALIDAD**

**JOSÉ AMANCIO RODRÍGUEZ URZÚA**

**GUATEMALA, MARZO DE 2024**

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

**EL PLAZO EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y LOS  
OBSTÁCULOS QUE PRESENTA EN LA ACTUALIDAD**

**TESIS**

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**JOSÉ AMANCIO RODRÍGUEZ URZÚA**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

Guatemala, marzo de 2024.

**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 II:   | Lic. Rodolfo Barahona Jácome            |
| VOCAL III:  | Lic. Helmer Rolando Reyes García        |
| VOCAL IV:   | Lic. Javier Eduardo Sarmiento Cabrera   |
| VOCAL V:    | Br. Gustavo Adolfo Oroxom Aguilar       |
| SECRETARIO: | Lic. Wilfredo Eliú Ramos Leonor         |

**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

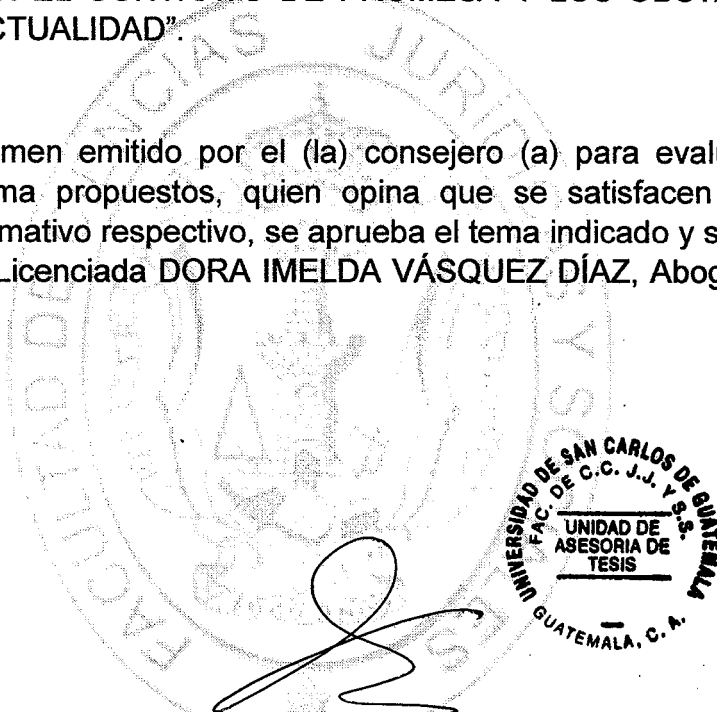


UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, nueve de noviembre de dos mil veintidós.

ASUNTO: JOSÉ AMANCIO RODRÍGUEZ URZÚA, CARNÉ No. 8715286, solicita que para la elaboración de su tesis grado, se le apruebe el tema que propone.

TEMA: "EL PLAZO EN EL CONTRATO DE PROMESA Y LOS OBSTÁCULOS QUE PRESENTA EN LA ACTUALIDAD".

Con base en el dictamen emitido por el (la) consejero (a) para evaluar el plan de investigación y el tema propuestos, quien opina que se satisfacen los requisitos establecidos en el Normativo respectivo, se aprueba el tema indicado y se acepta como asesora de tesis a la Licenciada DORA IMELDA VÁSQUEZ DÍAZ, Abogada y Notaria, colegiada No. 15608.



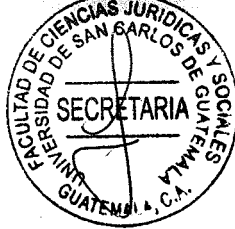
  
DR. CARLOS EBERTITO HERRERA RECINOS  
Jefe de la Unidad Asesoría de Tesis

Adjunto: Nombramiento de Asesor  
cc. Unidad de Tesis  
CEHR/SAQO



# LICDA. DORA IMELDA VÁSQUEZ DÍAZ

ABOGADA Y NOTARIA  
7ª AVE- 8-56 ZONA 1 OF. 605  
EDIFICIO EL CENTRO  
TEL. 59517754



Guatemala, 28 de noviembre de 2022.

**Doctor**

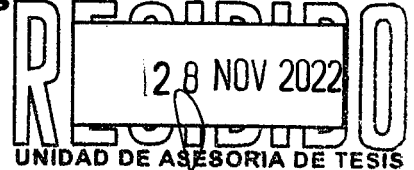
**Carlos Ebertito Herrera Recinos**

**Señor Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis**

**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**

**Universidad de San Carlos de Guatemala**

**FACULTAD DE CIENCIAS  
JURIDICAS Y SOCIALES**



**UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS**

Hora: \_\_\_\_\_

Firma: \_\_\_\_\_

**Respetable Jefe de la Unidad:**

Según nombramiento recaído en mi persona, asesoré la tesis del bachiller **JOSÉ AMANCIO RODRÍGUEZ URZÚA**, con carné estudiantil **8715286**, quien desarrolló el trabajo de tesis denominado: **"EL PLAZO EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y LOS OBSTÁCULOS QUE PRESENTA EN LA ACTUALIDAD"**, en atención a ello, le doy a conocer:

- a) El desarrollo de la tesis abarca un contenido científico que señala con bastante claridad lo que sucede con los contratos de promesa de compraventa, ya que su funcionalidad en relación a los plazos establecidos, no es funcional con la realidad guatemalteca y debe analizarse la reforma del plazo establecido en el Código Civil.
- b) El sustentante desarrolló ampliamente los capítulos de su tesis, empleando distintos métodos y técnicas de investigación, y para el efecto se basó en bibliografía de actualidad y en la normativa vigente en la sociedad guatemalteca, habiendo sido utilizada la siguiente metodología: método inductivo, el cual es determinante en establecer la importancia de los contratos de promesa de compraventa.
- c) Las técnicas de investigación utilizadas durante el desarrollo de la tesis fueron la documental y fichas bibliográficas, las cuales fueron bastante útiles para la recolección de documentos bibliográficos de actualidad.

# LICDA. DORA IMELDA VÁSQUEZ DÍAZ

ABOGADA Y NOTARIA  
7ª AVE- 8-56 ZONA 1 OF. 605  
EDIFICIO EL CENTRO  
TEL. 59517754



- d) Se desarrolló el trabajo de tesis bajo los lineamientos estipulados y de conformidad con las anotaciones, modificaciones y sugerencias, para concluir en un informe final con aseveraciones certeras y valederas que permitieron redactar con un vocabulario acorde la definición de una introducción, desarrollo de capítulos, conclusión discursiva y las citas bibliográficas correctas.
- e) Las correcciones indicadas se realizaron durante la revisión de la tesis y permitieron determinar los objetivos generales y específicos de la misma. También, la hipótesis que se formuló fue comprobada al dar a conocer la necesidad de reformar el Código Civil.
- f) La tesis reúne los requisitos legales del Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo cual 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 Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.
- g) Manifiesto que no soy pariente dentro de los grados de ley del estudiante.

Muy atentamente.

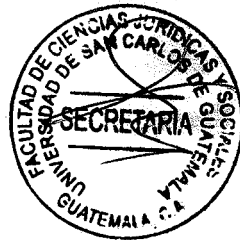
*Licenciada  
Dora Imelda Vásquez Díaz  
Abogada y Notaria*

**Licda. Dora Imelda Vásquez Díaz**  
**Abogada y Notaria**  
**Colegiada 15608**



**USAC**  
**TRICENTENARIA**

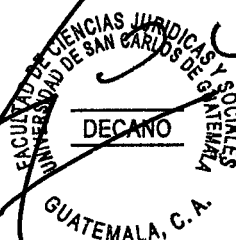
Universidad de San Carlos de Guatemala

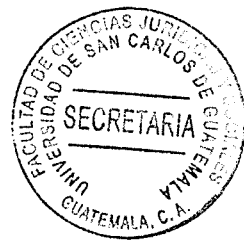


Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Ciudad de Guatemala, cuatro de agosto dos mil veintitrés.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante JOSÉ AMANCIO RODRÍGUEZ URZÚA, titulado EL PLAZO EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y LOS OBSTÁCULOS QUE PRESENTA EN LA ACTUALIDAD. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

CEHR/SAQO





## **DEDICATORIA**

- A DIOS:** El Creador, por todas las bendiciones recibidas.
- A MIS PADRES :** José Amancio Rodríguez de León (Q.E.P.D)  
Thelma Yolanda Urzúa Sagastume  
Por sus múltiples esfuerzos y sabios consejos.
- A MIS HERMANAS:** Zayda Eunice y Velvet Mariela, quienes siempre me han brindado su apoyo incondicional.
- A MI ESPOSA:** Karla Roxana Castro Woltke  
Por el amor que nos une y nos impulsa a seguir adelante.
- A MIS HIJOS:** José André, Juan Pablo y Natalia, motores de mi esfuerzo diario.
- A MIS AMIGOS:** Por sus consejos y ánimos durante éste proceso.
- A:** La tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, por haberme permitido realizar mis estudios y llegar a mi objetivo.
- A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, centro del saber Jurídico.



Pág.

## ÍNDICE

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

### CAPÍTULO I

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| 1. El negocio jurídico en el derecho civil.....                     | 1  |
| 1.1. El derecho privado.....                                        | 2  |
| 1.2. Instituciones que integran el derecho civil.....               | 5  |
| 1.3. Las obligaciones en el derecho civil.....                      | 8  |
| 1.4. Caracteres de la prestación en el derecho de obligaciones..... | 15 |
| 1.5. El acuerdo de voluntades base de un negocio jurídico.....      | 18 |
| 1.6. Elementos y clasificación del negocio jurídico.....            | 23 |
| 1.7. Características.....                                           | 27 |
| 1.8. Estructura del negocio jurídico.....                           | 27 |

### CAPÍTULO II

|                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----|
| 2. Los contratos y el contrato de promesa de compraventa..... | 33 |
| 2.1. Los contratos.....                                       | 33 |
| 2.2. Generalidades de los contratos.....                      | 34 |
| 2.3. Definición.....                                          | 35 |
| 2.4. Clasificación de los contratos.....                      | 37 |
| 2.5. Forma de los contratos.....                              | 40 |
| 2.6. Las obligaciones.....                                    | 42 |

### CAPÍTULO III

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| 3. El contrato de promesa.....                        | 47 |
| 3.1. Pacto de celebrar un acto jurídico a futuro..... | 49 |
| 3.2. Elementos del contrato de promesa.....           | 52 |
| 3.3. El efecto natural del contrato de promesa.....   | 57 |

## CAPÍTULO IV

|                                                                                                            |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 4. El plazo en el contrato de promesa de compraventa y los obstáculos que presenta en la actualidad.....   | 63     |
| 4.1. El notario.....                                                                                       | 63     |
| 4.2. El instrumento público.....                                                                           | 66     |
| 4.3. El protocolo notarial.....                                                                            | 67     |
| 4.4. Los testimonios.....                                                                                  | 69     |
| 4.5. Diversas aristas legales del contrato preparativo.....                                                | 70     |
| 4.6. La función económica del contrato de promesa de compraventa .....                                     | 77     |
| 4.7. Importancia y utilidad del contrato de promesa.....                                                   | 80     |
| 4.8. El plazo en el contrato de promesa de compraventa y los obstáculos que presenta en la actualidad..... | 81     |
| <br><b>CONCLUSIONES</b> .....                                                                              | <br>87 |
| <b>RECOMENDACIONES</b> .....                                                                               | 89     |
| <b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....                                                                                  | 91     |

## INTRODUCCIÓN

La presente investigación se justifica, al analizar la funcionalidad del contrato de promesa de compraventa, como un contrato que pretende establecer las condiciones de un contrato a futuro, siendo ubicado en el derecho privado, partiendo del análisis de su regulación en el Código Civil.

La hipótesis fue validada al demostrar que el contrato preparatorio de promesa es una de las figuras jurídicas que en principio pasa de manera un tanto tímida por la legislación privada, pero sin duda, es un contrato de inmensa utilidad práctica. De hecho es una de las herramientas jurídicas a diario utilizada por los contratantes de bienes inmuebles, quienes como operarios del tráfico inmobiliario, el plazo fijado legalmente, les genera inconvenientes en su utilización.

El objetivo central fue determinar que el plazo fijado en el Artículo 1681 del Código Civil, no es un plazo razonable para suscribir el contrato a futuro, puesto que los valores de los inmuebles, son muy altos y los plazos para pagar el inmueble es muy corto, por lo cual la funcionalidad del contrato de promesa de compraventa es muy corto.

Esta investigación se desarrolla en cuatro capítulos de la siguiente manera: En el primer capítulo se desarrolla lo relativo al negocio jurídico en el derecho civil; el segundo trata sobre los contratos y el contrato de promesa de compraventa; el tercero, conlleva el desarrollo específico el contrato de promesa; finalmente el

cuarto capítulo, se enfoca en el plazo del contrato de promesa de compraventa y los obstáculos que presenta en la actualidad.

La metodología utilizada, permitió la aplicación del método analítico, el cual permitió la extracción de las partes de un todo, con el objeto de estudiarlas y examinarlas por separado. Con el método sintético los hechos aparentemente aislados se analizan y se formula una teoría que unifica los diversos elementos. La técnica utilizada fue la bibliográfica y de observación.

Finalmente se establece que el legislador guatemalteco, debe contemplar la reforma del Código Civil, en relación al plazo establecido para suscribir un contrato a futuro, derivado de la firma de un contrato de promesa de compraventa, ya que el plazo fijado de dos años, no es positivo y fácil cumplimiento.

## **CAPÍTULO I**

### **1. El negocio jurídico en el derecho civil**

La ley puede imponer, de hecho lo hace frecuentemente, obligaciones a cargo de determinada persona que se sitúe dentro de los presupuestos descritos en las normas jurídicas. Dentro del campo de las obligaciones, se concede a las declaraciones de voluntad de los particulares un rol creador de relaciones jurídicas, siempre que se mantengan incólumes el orden público y la moral.

“El negocio jurídico es la declaración o declaraciones de voluntad privada, encaminadas a conseguir un fin práctico, a las que el ordenamiento jurídico, bien por sí solas o en unión de otros requisitos, reconoce como base para producir determinadas consecuencias jurídicas.”<sup>1</sup>

Tal es la relevancia concedida a la voluntad privada que puede incluso obviar preceptos de la ley y ésta sólo la suple en los casos o supuestos no previstos. Los institutos jurídicos continentes de las declaraciones de voluntad son el negocio jurídico y el contrato. En el derecho civil predominan las consideraciones imprescindibles para la protección de los intereses generales, de la moral pública y las personas imposibilitadas jurídicamente o

---

<sup>1</sup> Aguilar Guerra, Osmar Vladimir. **El negocio jurídico**. Pág. 23.

situadas en inferioridad de condiciones, el principio de la autonomía de la voluntad, el que se encuentra en el campo del derecho civil reconocido en el derecho guatemalteco.

### **1.1. El derecho privado**

El derecho privado está constituido por el ius civile o sea el derecho de los ciudadanos dentro de la ciudad. El derecho cumple su fin, la realización social de la justicia, poniendo el acento en el principio de personalidad de ahí que sean básicos en el derecho civil los pilares formados por los derechos subjetivos y su derivado, la autonomía de la voluntad privada. El hombre es sujeto de derecho y patrimonio y miembro de una familia.

“Tiene sus orígenes en el antiguo imperio romano, siendo por esto que en esa época de ancestral, al derecho civil se le denominaba simplemente derecho romano, pero a lo largo de la historia, se le denominó jus civile, que era el derecho del civis romano.”<sup>2</sup>

El jus civile, significó primeramente el conjunto de reglas y soluciones prácticas de los jurisconsultos ante el derecho vigente, luego la totalidad del ordenamiento jurídico que constituían esas mismas decisiones de los jurisperitos, más las propias costumbres y leyes.

---

<sup>2</sup> **Ibíd.** Pág. 123.

En el derecho romano arranca la distinción entre el derecho público y el derecho privado. El primero contempla la utilidad pública; el derecho privado, la organización de la ciudad.

Se constituyó como el derecho de los ciudadanos romanos, en oposición al de los extranjeros o peregrinos, denominado derecho de gentes, derecho vigente entre el pueblo romano, por oposición al derecho natural, y por último se identificó al jus civile con la concepción de lo que conocemos como derecho privado. Tiene por objeto la regulación de la persona en su estructura orgánica y en las relaciones derivadas de su integración en la familia y de ser sujeto de un patrimonio dentro de la comunidad.

“Como regulador general de las personas, de la familia y de la propiedad, de nombre y sin nombre alguno, en las sociedades primitivas, configura la rama jurídica más antigua y más frondosa, aun enfocada en innúmeros aspectos. Así, por él se entiende el derecho particular de cada pueblo o nación. De modo especial, el derecho romano. Dentro del mismo, el jus civile, significó primeramente el conjunto de reglas y soluciones prácticas de los jurisconsultos, ante el derecho vigente, consuetudinario o surgido de las leyes votadas...”<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Cabanellas, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Pág. 34.

Se tienen límites como el orden público y las buenas costumbres, pero además, al ser considerado el sujeto jurídico como miembro integrante de la sociedad a la que pertenece, la idea social delimita su actuar, dentro del derecho civil, así como los avances tecnológicos, que puedan ocasionar cambios, que la ley no contemple actualmente.

Él produce para conservarse y perfeccionarse y tiende a reproducirse para perpetuarse; razones por las que se considera, aquí está el campo propio del derecho civil.

Se concluye de lo anterior que, a través de la historia, el derecho civil reúne diferentes preceptos que regulan y determinan las relaciones de asistencia, autoridad y obediencia entre los miembros de una familia y las que existen entre los individuos de una sociedad, para la protección de sus intereses particulares. La evolución histórica del derecho civil se presenta como el sector del ordenamiento jurídico que se ocupa de la persona y sus diferentes estados, de su patrimonio y del tráfico de bienes.

Lo anterior indica que el Estado va a intervenir decisivamente en la vida económica y jurídica, y que las normas no van a sancionar la autonomía de la voluntad individual, sino que la van a dirigir o coartar en beneficio de los intereses colectivos o para evitar que sea un instrumento de dominación de

los débiles. La evolución social ha ido por otros caminos. Los ideales de la burguesía, que detentadora de los bienes económicos y de producción quiere un sistema que le permita su libre y omnímodo disfrute, no se han aceptado por inmensas capas de la sociedad sin poder económico, para las que el juego de la autonomía de la voluntad no significa más que la sumisión al más fuerte y para la que los derechos subjetivos que les reconoce el ordenamiento jurídico no son más que abstracciones.

## **1.2. Instituciones que integran el derecho civil**

“Establece un conjunto de normas reguladoras de las relaciones ordinarias y más generales de la vida en que el hombre se manifiesta como tal sujeto de derecho, de patrimonio y como miembro de una familia, para el cumplimiento de los fines individuales de su existencia, dentro del concierto social.”<sup>4</sup>

Está integrado por varias instituciones las cuales se encuentran inmersas en los siguientes libros del Código Civil, siendo los siguientes el libro primero que trata sobre las personas y de la familia; el segundo: De los bienes, de la propiedad y demás derechos reales; el tercero desarrolla la sucesión hereditaria; el libro cuarto, trata sobre el registro de la propiedad y finalmente el libro quinto se enfoca en la primera parte de las obligaciones

---

<sup>4</sup> Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Pág. 46.

en general y segunda parte de los contratos en particular. Las instituciones anteriores, se pueden relacionar básicamente en lo que se denomina persona, la familia, el patrimonio.

“Naturaleza humana encarnada en un individuo. Ser humano capaz de derechos y obligaciones; el sujeto del Derecho. Cualquier hombre o mujer.”<sup>5</sup>

Al hacer referencia a la persona, indefectiblemente, conlleva mencionar la personalidad, la cual es la investidura jurídica que el derecho da a las personas individuales o colectivas para ser sujeto de derechos y deberes o de relaciones jurídicas, en las cuales tengan un interés o participación directa.

Respecto a la persona, es la institución básica del derecho civil, en virtud de que el objetivo inmediato del derecho positivo es la regulación de la convivencia humana, por tanto, la persona humana debe ser el punto de partida de dicha regulación social.

Se le considera un atributo esencial del ser humano, en sí mismo, en sus elementos distintivos y en su poder de acción, basado en la autonomía de la voluntad. Respecto a la familia, es una realidad natural, pero no primaria ni esencialmente biológica porque, puede haber familia sin que haya hijos, ya

---

<sup>5</sup> Cabanellas. **Op. Cit.** Pág. 356.

que los esposos son la primera unidad familiar; no es necesario que vengan hijos para que la relación conyugal cobre sentido.

“Por linaje o sangre, la constituye el conjunto de ascendientes, descendientes y colaterales con un tronco común, y los cónyuges de los parientes casados. Con predominio de lo afectivo o de lo hogareño, familia es la inmediata parentela de uno; por lo general, el cónyuge, los padres, hijos y hermanos solteros...”<sup>6</sup>

Sujeto de derecho y derechos y obligaciones, por referencia a todo individuo, así como a entidades especialmente reconocidas, entes morales o personas jurídicas. Constituye la célula fundamental de la sociedad, la relación conyugal y familiar crea entre sus componentes espíritu y sentido de responsabilidad, el propósito de observar buenas costumbres.

Siendo el vínculo colectivo recíproco e indivisible entre varias personas que forman un todo unitario.

En un aspecto político es un valioso elemento en la organización del Estado, por lo que, en los últimos tiempos, los gobiernos, se han preocupado en brindarle una adecuada protección.

---

<sup>6</sup> **Ibíd.** Pág. 56.

El Código Civil, Decreto Ley 106 en el título II, se refiere a la familia, desarrollando en el capítulo I, lo referente al matrimonio, en su Artículo 78 el cual establece: “El matrimonio es una institución social por la que un hombre y una mujer se unen legalmente, con ánimo de permanencia y con el fin de vivir juntos, procrear, alimentar y educar a sus hijos y auxiliarse entre sí.”

En lo económico, la función de la familia se aprecia a través del trabajo y la adquisición de bienes. En el curso de los distintos ordenamientos, la familia es considerada un derecho incluido dentro del derecho civil. Es la institución social más antigua que conoce la humanidad, es de preguntarse si con el paso del tiempo, se mantiene como realidad sustancialmente idéntica, como algo permanente; o tan sólo sigue conservando el mismo nombre, pero se trata de una realidad sustancialmente diversa que es contingente.

### **1.3. Las obligaciones en el derecho civil**

El tratado de las obligaciones es un vasto campo de conocimiento comprendido en la aún más extensa rama conocida como Derecho Civil. Por medio de las obligaciones se traban relaciones jurídicas entre las personas, individuales y jurídicas, quienes desarrollan su voluntad creadora de vínculos al amparo y bajo la protección del marco legal concerniente al

tema. Grandes jurisconsultos han dedicado obras enteras al tratamiento de esta importante área del Derecho.

La obligación es un deber normado jurídicamente que conmina a dar un bien, hacer o abstenerse de hacer determinada cosa, y que en caso de incumplimiento por parte del obligado corresponde a éste una sanción coactiva.

Aquí se encuentra la diferencia fundamental entre la obligación jurídica y la obligación moral; en la primera su cumplimiento es susceptible de ejecutarse forzosamente, en la segunda, sin embargo, el cumplimiento de la misma está sometido a la conciencia del obligado solamente, sin la posibilidad de accionar un proceso organizado que permita satisfacer el requerimiento del titular del crédito.

De sus numerosas doctrinas han nacido diversos conceptos e institutos jurídicos como lo son la obligación propiamente dicha, el negocio jurídico y el contrato; en esta gradación temática y citando destacada bibliografía se expondrá la teoría general de las obligaciones, el contrato y por último el objeto de la presente investigación. El concepto jurídico de obligación no es equiparable a la noción de un mero deber moral. Tampoco el término crédito en el campo jurídico es identificable con otros contenidos que se le atribuyen

en lo económico o financiero. Tanto la obligación como el crédito, jurídicamente hablando, se encierran en el denominado derecho de obligaciones, el cual ha sufrido pocas modificaciones desde la época romana, a diferencia del derecho de familia o el derecho de propiedad.

Se concede una relevancia al Derecho de Obligaciones reconociéndole una importancia jurídica, económica y social tal, que sujeta a su existencia, la economía propiamente dicha y la pervivencia humana misma: "Sería imposible la vida con sólo las fuerzas de que el hombre aislado dispone; necesita de los demás, en un engranaje creciente de exigencias y satisfacción de necesidades que unos con otros, en concordia mutua, acaban por realizar."<sup>7</sup>

Este mundo, como dijimos, es el mundo del derecho de obligaciones, y de aquí su importancia, ya que, por así decirlo, viene a actuar como complemento social en el sentido de que, gracias a él, se hace posible aquella vida de sociedad.

Si se quiere, la pervivencia humana. Consecuencia de lo anterior es, asimismo, la importancia económica de este derecho. Sin él no habría circulación de la riqueza.

---

<sup>7</sup> Brañas. **Op. Cit.** Pág. 89.

Los servicios de la beneficencia, la amistad o la humanidad, satisfacen, no cabe duda, gran parte de esas necesidades; pero ello por sí solo no basta. Se exige y requiere un mundo de compensaciones, servicios y contraprestaciones, sin el que no es dable recabar de los demás la actividad o las cosas que nosotros necesitamos.

Al tratar del crédito desde una perspectiva económica se le asocia al financiamiento, al endeudamiento al que se somete una persona con tal de adquirir un bien. Los seres humanos se relacionan de diversas maneras para satisfacer sus necesidades. Un medio utilizando frecuentemente en la sociedad para obtener satisfactores es el concepto jurídico de obligación o de satisfacer otra necesidad. Jurídicamente, crédito es la parte activa en la dualidad de la obligación íntegra.

“La relación obligatoria está formada por la obligación como deber jurídico o lado pasivo y por el derecho de crédito como elemento activo o derecho subjetivo. Al respecto de la relación obligatoria tradicionalmente se viene denominando a esta parte del Derecho Privado Derecho de Obligaciones para referirse al conjunto de la relación obligatoria, con lo cual se ha consagrado una doble acepción de la palabra obligación, que en sentido amplio significa dicha relación en su integridad, y en sentido estricto, se refiere tan sólo al lado pasivo o deber jurídico de deuda. Tal vez esta

denominación de la materia sea reveladora del lugar en que se sitúa el centro de gravedad, en el lado pasivo de la relación, contrariamente a lo que sucede en los derechos reales, que reciben su denominación del lado o aspecto activo de la relación jurídica...”<sup>8</sup>

La noción de obligación ha sido ya analizada, y opuesta al derecho real, con el nombre de derecho de crédito. Recordemos que consiste en una relación jurídica entre dos personas, una de las cuales es acreedora y la otra deudora. La relación total se llama obligación; considerada, especialmente, del lado pasivo, recibe el nombre de deuda, y el de crédito si se considera del lado activo. Pero la palabra obligación con frecuencia se toma en su sentido restringido como sinónimo de deuda.

Estos dos términos de obligación y crédito son dos correlatos objetivos, es decir, no se entiende uno sin el otro. Etimológicamente, la palabra obligación proviene de los términos latinos ob y ligare, que denotan sujeción, vínculo. En las distintas épocas de la humanidad, desde el primitivo derecho hasta nuestros días, se ha otorgado primordial tratamiento a las obligaciones. El derecho romano, el derecho intermedio, el derecho germánico, la revolución francesa y el cristianismo mismo se han ocupado de ellas y cada quien le ha impregnado sus particulares características.

---

<sup>8</sup> **Ibíd.** Pág. 90.

“De este derecho es que surge la concreta definición de Obligationum substantiae non in eo consistit, ut aliquod corpus nostrum aut servitutem nostram faciat, sed ut alim nobis abstringat ad dandum aliquid vel faciendum vel praestandum (la sustancia de las obligaciones no consiste en que se haga nuestra alguna cosa corpórea o una servidumbre, sino en que constriñe a otro a darnos, a hacernos o a prestarnos alguna cosa). Es en este derecho que el Código de Napoleón se inspira –y éste a su vez inspiró a múltiples codificaciones civiles de países europeos y latinos, entre ellos el guatemalteco-, y a partir de esta obra muchas instituciones del antiguo derecho romano continúan vigentes e influyendo en la cultura actual.”<sup>9</sup>

Aunque es notoria la influencia del derecho romano en el derecho de obligaciones de la modernidad, éste no conserva el rígido formalismo de aquél. El cristianismo suavizó la formalidad y en su lugar dio un impulso al consensualismo.

Con la revolución francesa se dio un giro más extremo al tratado de las obligaciones y se tuvo como absoluto el principio de la autonomía de la voluntad, el cual consideraba que los contratantes eran los únicos que debían fijar las condiciones de las obligaciones que adquirirían ya que se encontraban en un plano de igualdad. Con el arribo de doctrinas socialistas

---

<sup>9</sup> Pérez Bautista, Miguel Ángel. **Obligaciones**. Pág. 19

y colectivistas se criticó duramente la posición anterior, lo cual desembocó en la imposición de límites al hasta entonces absoluto principio de autonomía de la voluntad, fundamentados primordialmente en razones de convivencia social.

Muchos autores han proporcionado su propia definición de la obligación. Hay quienes se decantan por la tradición romana y en ese sentido subrayan el aspecto pasivo; otros procuran un balance tomando en cuenta los aspectos pasivos y activos de la relación; un tercer grupo prefiere tomar en cuenta el elemento activo y omite el pasivo.

“El deber jurídico normativamente establecido de realizar u omitir determinado acto, y a cuyo incumplimiento por parte del obligado es imputada, como consecuencia, una sanción coactiva; es decir, un castigo traducible en un acto de fuerza física organizada.”<sup>10</sup>

Es la relación jurídica en virtud de la cual una persona, para satisfacer intereses privados, puede exigir de otra una determinada prestación, que, caso de ser incumplida puede hacerse efectiva sobre el patrimonio de ésta.

Es la relación jurídica establecida entre dos o más personas, por virtud de la cual una de ellas el deudor, se constituye en el deber de entregar a la otra

---

<sup>10</sup> **Ibíd.** Pág. 21.

acreedor, una prestación. La obligación es como un lazo de derecho por el cual una persona es compelida a hacer o a no hacer alguna cosa a favor de otra.

#### **1.4. Caracteres de la prestación en el derecho de obligaciones**

El derecho de obligaciones tiene singular importancia dentro del campo del derecho civil. En todo ordenamiento jurídico se entrelazan, se complementan o se oponen los derechos y las obligaciones.

“Es la facultad de exigencia de una situación jurídica y el deber de manifestación de una conducta que no lesione, sino que se adecúe a esa situación. Al derecho privado le interesan, y consecuentemente al derecho civil, las manifestaciones de voluntad por cuyo medio la persona, individual o jurídica.”<sup>11</sup>

Se coloca en situación de que otra u otras personas puedan exigir la observancia de determinada conducta para obtener cierta prestación, ya sea debido a que se encuentra previsto legalmente; o debido a que la misma ley permite la exigencia de medios adecuados y en virtud de haberse originado a través de una manifestación volitiva creadora precisamente de obligaciones.

---

<sup>11</sup> Espín Canovas, Diego. **Manual de derecho civil I**. Pág. 61.

El derecho de obligaciones tiene orígenes antiguos y a la vez cambiantes en la actualidad, probablemente no originados debido a la mutación de la esencia de sus preceptores como también por la adecuación de los mismos a nuevos aspectos de antiguas figuras o a nuevas figuras jurídicas que han surgido en el espacio en que su acción se patentiza.

“Fue en el derecho romano que el derecho de obligaciones cobró forma, contenido y luminoso vigor, y aún perduran a pesar de numerosas mutaciones obligadas por el natural proceso de la evolución. La influencia del derecho romano ha sido y continúa siendo decisiva, evidente, por supuesto entendida, en su justo alcance, como una proyección de grandes principios, hasta ahora insuperada.”<sup>12</sup>

La anterior cita señala que en el derecho romano fue de donde tomó forma y contenido el derecho de obligaciones, siendo la influencia del mismo de importancia en la actualidad.

Las definiciones modernas de la obligación no se alejan de la influencia del derecho romano, ello debido a que la esencia de dicha figura jurídica en estudio se considera sostenida mediante la historia, y en tal virtud el

---

<sup>12</sup> **Ibíd.** Pág. 67.

considerar los esfuerzos de los civilistas son intentos de superación de la conceptualización de las obligaciones

“Es la relación jurídica en virtud de la cual una persona llamada deudor le debe a una determinada prestación a otra denominada acreedor, el cual tiene la facultad de exigirla, constriñendo a la primera a satisfacerla.”<sup>13</sup>

La cita anterior señala otra definición de obligación, indicando que consiste en la relación jurídica en la cual un sujeto denominado deudor le debe una prestación a otra llamada acreedor.

La obligación consta de los siguientes elementos: personal o subjetivo y el real u objetivo. El elemento personal o subjetivo como también se le denomina consiste en toda obligación determinada.

Después de constituida la obligación, el sujeto activo se encuentra llamado a exigir y el sujeto pasivo lo está a cumplir. Por regla general, el sujeto activo o acreedor en una obligación, es a su vez sujeto pasivo o deudor, debido a que la contraprestación a la cual se encuentra llamado a hacer efectiva, y el sujeto pasivo o deudor es a la vez también sujeto activo o acreedor en lo que respecta a dicha contraprestación.

---

<sup>13</sup> Pérez Bautista. **Op. Cit.** Pág. 34.

El elemento real de la obligación se encuentra constituido mediante la prestación, o sea aquella conducta o comportamiento a que el deudor se comprometió y que el acreedor está legalmente capacitado para exigir del mismo.

“Ello, no ha sido siempre el criterio que predomina. Originalmente, la doctrina se refirió al objeto de la obligación haciéndolo sinónimo de la cosa o del resultado objetivo del hacer del deudor.”<sup>14</sup>

En la actualidad, es predominante la tendencia a la consideración de que el objeto de la obligación es con propiedad la prestación y consiste en la conducta o el comportamiento que el acreedor espera y puede y está capacitado a exigir del deudor, la cual es una conducta que en último término es incidente en dar, hacer o no hacer una cosa, derivado del cumplimiento de una obligación.

### **1.5. El acuerdo de voluntades base de un negocio jurídico**

El negocio jurídico es una manifestación de voluntad privada dirigida a un fin práctico aprobado por el derecho y, como tal, capaz de producir efectos armonizantes con el fin querido en las condiciones y en los límites determinados por el mismo derecho. Es el acto de autonomía privada

---

<sup>14</sup> **Ibíd.** Pág. 37.

mediante el cual los particulares regulan por sí mismos sus propios intereses, en relación con los intereses de otras personas, y a cuyo acto el derecho objetivo atribuye unos efectos jurídicos precisos, de conformidad con la función económico-social característica del tipo de negocio realizado.”<sup>15</sup>

El acto jurídico, según el resultado operado en relación con el comportamiento de la voluntad dirigida a producirlo, puede ser lícito o ilícito. El acto jurídico lícito es lo que modernamente recibe el nombre de negocio jurídico; el acto jurídico ilícito constituye el delito. Negocio jurídico es el acto del hombre encaminado a lograr fines lícitos y por ello encuentra la tutela de la ley.

La consagración del negocio jurídico como término técnico y figura básica de la dogmática del derecho privado, se debe al esfuerzo de los juristas alemanes para sistematizar la ciencia jurídica. El negocio jurídico puede definirse como la manifestación libre y consciente de la voluntad dirigida a lograr fines determinados reconocidos y protegidos por el ordenamiento jurídico.

---

<sup>15</sup> Pérez Bautista, **Op. Cit.** Pág. 24.

Según el número de declaraciones de voluntad que contiene el negocio y su proceso formativo, se distinguen los negocios unilaterales, cuya formación depende de la voluntad de un solo individuo como el testamento, de los negocios bilaterales, en los que intervienen dos partes, por lo menos, cada una de las cuales formula una declaración de voluntad, como en los contratos.

Contrariamente, delito es el acto voluntario que lesiona un interés o derecho ajeno y por tal razón la ley castiga a su autor con una pena. Objeto de estudio en esta parte será el negocio jurídico, porque constituyen una de sus fuentes, ya que acarrearán para el autor la obligación de reparar el daño que el acto ilícito ocasiona a la persona de la víctima.

Con el negocio el individuo no viene a declarar que quiere algo, sino que expresa directamente el objeto de su querer, y este es una regulación vinculante de sus intereses en las relaciones con otros. Se caracteriza el negocio como una manifestación de voluntad dirigida a producir efectos jurídicos.

“Hay negocios onerosos y gratuitos o lucrativos, los primeros son aquellos en que la parte que adquiere un derecho suministra a su vez a la otra una contraprestación, en el segundo la adquisición se produce sin que exista

contraprestación, por lo cual hay enriquecimiento de una persona por el acto de otra, como acaece en la donación.”<sup>16</sup>

“El término negocio jurídico es traducido del alemán rechtsgeseichaft, ese término es figura fundamental dogmática del derecho privado se debe a los tratadistas alemanes denominados pendentistas tales como Surginy, Hugo Heisen, y Tribut. En el siglo XIX el término del negocio jurídico es aceptado de manera unánime por la doctrina alemana, la belga y la doctrina austriaca, posteriormente divulgada en el resto del mundo.”<sup>17</sup>

Es la declaración o acuerdo de voluntades, con que los particulares se proponen conseguir un resultado, que el derecho estima digno de su especial tutela, sea en base sólo a dicha declaración o acuerdo, sea completado con otros hechos o actos.

En Guatemala, en general se entiende que el negocio, son actos que se fundamentan en la declaración del ser humano, que van a crear modificar o extinguir una relación jurídica como consecuencia de esa declaración.

“Es la declaración o declaraciones de voluntad privada, encaminados a producir un fin práctico jurídico, a las que el ordenamiento jurídico, bien por

---

<sup>16</sup> **Ibíd.** Pág. 44.

<sup>17</sup> **Ibíd.** Pág. 85.

si solo o en unión de otros requisitos, reconoce como base para producir determinadas consecuencias jurídicas...”<sup>18</sup>

“Es un acto integrado por una o varias declaraciones de voluntad privada, dirigidas a la producción de un determinado efecto jurídico y a las que el derecho objetivo reconoce como base del mismo, cumplidos los requisitos y dentro de los límites que el propio ordenamiento establece...”<sup>19</sup>

Se entiende de la definición anterior que atendiendo a los efectos del negocio se van a producir en vida de los otorgantes o si dependen del fallecimiento del autor, se clasifican en inter vivos, como el contrato, y en mortis causa como el testamento.

“Es un acto jurídico constituido por la declaración de voluntad privada, pero puede estar compuesto por más declaraciones de voluntad y por otros elementos, acto que el derecho tutela reconociéndolo como base para la producción de efectos que dicho derecho ordena tengan lugar en congruencia con lo que a tenor de la declaración se puede calificar de querido.”<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> Espín Canovas. **Op. Cit.** Pág. 67.

<sup>19</sup> Castán Tobeñas, José. **Derecho civil común español.** Pág. 24.

<sup>20</sup> Armagnague, Juan F. **Manual de derecho constitucional.** Pág. 112.

“Otra clasificación distingue los negocios formales de los no formales. Los primeros son aquellos de los cuales la ley prescribe a las partes el cumplimiento de ciertas formalidades para expresar su voluntad, de tal manera su inobservancia hace que el negocio no exista.”<sup>21</sup>

La forma tiene en esta clase de negocios valor constitutivo. Negocios no formales son aquellos en los que las partes pueden expresar su voluntad de cualquier manera, siempre que resulte clara y manifiesta.

De lo anterior cabe resaltar que se entiende que es un acto voluntario y lícito realizado de conformidad con una norma jurídica que tenga por finalidad directa y específica, crear, conservar, modificar, transferir o extinguir derechos y obligaciones dentro de la esfera de lo que es el derecho privado.

### **1.6. Elementos y clasificación del negocio jurídico**

El contrato es por ende, una institución jurídica de gran importancia y significación social. A través de él, una inimaginable cantidad de personas traban vínculos que persiguen los más variados fines: enriquecimiento, caridad, cooperación, acuerdos.

---

<sup>21</sup> Borja Soriano, Manuel. **Teoría general de las obligaciones**. Pág. 48.

El concepto de contrato ha sufrido grandes modificaciones desde las etapas anteriores al Derecho Romano, en donde se le consideraba una solución pacífica exclusiva para el *casus belli* provocado por el delito, hasta las ideas liberales del siglo XIX que configuraron al contrato como base y justificación del ordenamiento jurídico, preconizando la voluntad de los particulares contratantes como la piedra angular de la contratación.

Modernamente, la visión liberal del contrato ha sufrido algunas modificaciones influenciadas principalmente por teorías sociales o colectivistas que, aunque reconocen la importancia de la autonomía de la voluntad en la generación de vínculos contractuales, someten aquélla al respeto de las leyes, la moral y el orden público.<sup>17</sup>

En el negocio jurídico existen elementos esenciales, tales como la capacidad, que es la aptitud que tiene una persona, para realizar actos, contraer obligaciones y tener derechos.

“el negocio jurídico bilateral dirigido a constituir, modificar o extinguir un vínculo jurídico de contenido patrimonial o económico.” El mismo autor español nos proporciona su definición de contrato al que considera como “aquel acuerdo de voluntades, anteriormente divergentes, por virtud del

cual las partes dan vida, modifican o extinguen una relación jurídica de carácter patrimonial.<sup>18</sup>

La voluntad cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por otros signos que son inequívocos con referencia a determinados objetos el querer, en la realización de un contrato.

El objeto tiene ciertos requisitos que deben ser establecidos tales como los siguientes:

- Que no sea contrario a la ley;
- Que sea posible;
- Que no sea contrario a las buenas costumbres;
- Que no sea contrario a la moral.

“Acuerdo de voluntades, entre dos o más personas, con el objeto de crear entre ellas vínculos de obligaciones y también documento escrito destinado a probar una convención.”<sup>19</sup>

Respecto a los elementos accidentales, puede mencionarse la condición; que es una limitación impuesta voluntariamente al celebrarse el negocio por

la cual sus efectos dependerán para extinguirse ó producirse de un acontecimiento incierto o futuro.

“El contrato “se define como un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones; es una especie dentro del género de los convenios. El convenio es un acuerdo de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos reales o personales; por lo tanto, el convenio tiene dos funciones: una positiva, que es crear o transmitir obligaciones y derechos, y otra negativa: modificarlos o extinguirlos.”<sup>20</sup>

El término es una limitación impuesta voluntariamente al celebrarse el negocio, por la cual se desea que sus efectos se produzcan desde o hasta un momento cierto. El negocio a plazo existe del instante que se manifiesta la declaración de voluntad, aunque su eficacia queda supeditada a que se cumpla el plazo establecido.

La declaración de voluntad es aquel acto responsable que exteriorizado, demuestra los deseos de una persona, con el propósito de producir efectos jurídicos mediante la comunicación de la voluntad contenida en a la expresión, tiene una intención traslativa de interés sobre un resultado. El silencio puede valorarse como verdadera declaración de voluntad que da

nacimiento al negocio o lo modifica, cuando expresa o tácitamente se le atribuye el significado de aceptación. El modo es una determinación que se incorpora al negocio jurídico con el fin de que sus efectos queden ampliados imponiendo una carga o un gravamen. Puede consistir en dar, hacer o no hacer.

### **1.7. Características**

Como características principales del negocio jurídico se encuentra la Declaración de voluntad encaminada a producir un efecto jurídico; que es un acto jurídico y es una conducta humana; consiste en una declaración o varias declaraciones de voluntad, ese efecto está protegido o reconocido por la ley, por el derecho.

### **1.8. Estructura del negocio jurídico**

Son los presupuestos de validez sin los cuales el ordenamiento legal no otorga sanción jurídica al acto de autonomía privada, ni reconoce siquiera que el negocio jurídico adquiera existencia.

La creación, modificación y extinción de obligaciones también es una nota característica. Nótese que en sólo una de las definiciones proporcionadas se menciona que el contrato, es tanto el acuerdo mismo, como el documento

escrito en el cual se recogen las convenciones. Este extremo concuerda perfectamente con la legislación civil guatemalteca, ya que ésta reconoce como válidos los contratos celebrados en forma verbal siempre que no exceda de trescientos quetzales, o de mil quetzales si el contrato es de naturaleza mercantil, tal y como lo establece el Artículo 1575 del Código Civil.

“La dogmática moderna ha calificado como presupuestos de validez y elementos del negocio jurídico. Los sujetos de una relación negocial gozan de libertad para integrar su contenido de la manera más conveniente a sus intereses, pero el derecho objetivo acepta esa regulación privada si el negocio va acompañado de ciertas circunstancias o requisitos extrínsecos necesarios para que tenga eficacia jurídica.”<sup>22</sup>

En el negocio jurídico la capacidad de obrar, esto es, a la aptitud legal o jurídica que deben tener los sujetos de una relación negocial para ejercer por si mismos sus derechos.

Comprende dentro de sí dos aspectos, primero el poder de proceder a la regulación de esos intereses concretos, lo que supone normalmente la exigencia de que esos intereses sean propios.

---

<sup>22</sup> Contreras Ortiz, Rubén Alberto. **Obligaciones y negocios jurídicos civiles**. Pág. 57.

Las personas incapacitadas de obrar, como el infante o el que padece una enfermedad mental, no pueden celebrar un negocio jurídico válido porque sería nulo de pleno derecho.

La legitimación de las partes entraña la específica competencia de los sujetos para realizar el negocio de que se trate, competencia que descansa en la relación en que las partes se encuentren respecto de los intereses que van a constituir el objeto del negocio.

“No sólo que se posea la genérica capacidad de disposición, sino también un específico poder para disponer de esa cosa concreta, el cual faltará cuando la cosa no pertenezca en propiedad a la parte que realiza el negocio. Ese específico poder de disposición, es precisamente la legitimación, que significa, por tanto, un título más en la capacidad de obrar que los sujetos deben poseer. El segundo aspecto se refiere a la idoneidad de las partes que celebran un determinado negocio para convertirse en sujetos activos o pasivos de la relación, lo cual viene a entrañar un grado más en la capacidad de derecho de las mencionadas partes.”<sup>23</sup>

El impedimento legal que prohíbe al tutor adquirir los bienes de su pupilo o al gobernador de provincia los fundos situados en terrenos de su

---

<sup>23</sup> Giménez Arnau, Enrique. **Derecho notarial**. Pág. 65.

jurisdicción, son supuestos de falta de idoneidad de las partes. que les imposibilita realizar el negocio jurídico de compraventa.

El tercer presupuesto de validez del negocio supone que los bienes o cosas sobre los que versa el negocio o que constituyen la materia de el, sean susceptibles de experimentar la regulación que de ellos hagan las partes.

La institución del contrato encierra elementos de naturaleza varia. Así, los esenciales son aquellos que sin su concurrencia no se concibe siquiera el contrato consentimiento, capacidad, objeto y causa, sobre ellos no puede actuar la autonomía de la voluntad de los contratantes. Los naturales son aquellos que normalmente acompañan al contrato, y la ley presume su existencia, la autonomía de la voluntad sí puede actuar sobre ellos, pudiendo incluso excluirlos.

Finalmente, los accidentales –plazo, condición y modo-, son los que sólo existen cuando las partes, los agregan expresamente al acto para modificar sus efectos propios. Son accesorios y solamente existen por la fuerza que les da la voluntad de las partes.<sup>22</sup>

El Artículo 1251 del Código Civil regula parcialmente los elementos esenciales del negocio jurídico: “El negocio jurídico requiere para su



validez: capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito.”

En cuanto a los elementos accidentales, el articulado legal citado norma lo concerniente a los negocios jurídicos condicionales y el plazo en capítulos especiales que comprenden los Artículos 1269 al 1278 y 1279 al 1283, respectivamente.



## CAPÍTULO II

### 2. Los contratos y el contrato de promesa de compraventa

“El contrato en general se considera como la convención y el acuerdo de voluntades que recae sobre un negocio jurídico que tenga por objeto crear, modificar o extinguir algún derecho, destinado a producir efectos.”<sup>24</sup>

Es un negocio bilateral o multilateral por cuanto requiere el concurso de dos o más voluntades. Lo anterior constituye el género con respecto a los contratos.

#### 2.1. Los contratos

El verdadero sentido de la convención, establecer su contenido y alcance frente a otras expresiones análogas como pacto y contrato. El pacto, se diferencia de la convención, en que esta última son relaciones que carecen de acción, debido a que solamente engendran una excepción.

La denominación contrato, se aplica a todo acuerdo de voluntades reconocido por el derecho civil, el mismo va dirigido a crear obligaciones civilmente exigibles.

---

<sup>24</sup> **Ibíd.** Pág. 49.

Los contratos, constituyen una de las fuentes más fecundas de lo que hoy se conoce como derechos de crédito. Con el paso del tiempo, el pacto se fue asimilando al contrato al otorgarle acciones para exigir su cumplimiento en la vía judicial.

## **2.2. Generalidades de los contratos**

Estaba siempre protegido por una acción que le atribuía plena eficacia jurídica, cosa que también ocurría con algunos pactos que no entraban en la categoría de contratos, pero existía también un gran número de convenciones o pactos, que debían ser cumplidos por los sujetos obligados en la relación.

A diferencia de los contratos, no estaban provistos de acción para exigir su cumplimiento y carecían totalmente de nombre, siendo ineficaces en su ejecución.

El hecho de que la voluntad de las partes constituya el elemento fundamental de las convenciones, forma ley entre las partes, y las obligaciones conforme a las disposiciones que contiene, es por ello que este principio es reconocido por el derecho romano como de derecho natural. Se admite que toda convención no reprobada, hace nacer una obligación natural

entre las partes contratantes y quienes son los que personalmente se obligan, pero para que la obligación tuviese fuerza ejecutoria, además debiera tener una causa civil.

### **2.3. Definición**

“El negocio jurídico, es el pacto o convenio entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas.”<sup>25</sup>

Es una programación objetiva de intereses, es una manifestación de voluntad dirigida a un fin práctico tutelado por el ordenamiento jurídico que produce los efectos queridos por las partes, en la cual se crean derechos y obligaciones.

El Código Civil Decreto Ley 106, preceptúa en el Artículo 1517 que: “Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación.”

De lo anterior, se concluye que el contrato es el acuerdo de sujetos de derecho que manifiestan su voluntad para dar nacimiento, modificar o extinguir una relación jurídica de naturaleza patrimonial, que se inscribe en

---

<sup>25</sup> Ossorio. **Op. Cit.** Pág. 56.

los actos jurídicos, como una obligación que debe cumplirse a un plazo determinado.

“Es el acuerdo de dos o más personas sobre un objeto de interés jurídico, y el contrato constituye una especie particular de convención, cuyo carácter propio consiste en ser productor de obligaciones.”<sup>26</sup>

El objeto del contrato es la prestación o prestaciones que las partes resultan obligadas a rendirse en virtud del acuerdo. La prestación puede recaer sobre una conducta del sujeto obligado, la que puede referirse al destino de una cosa. El acuerdo de voluntades, es el querer interno que, manifestado bajo el consentimiento, produce efectos de derecho. Todo contrato exige el libre consentimiento entre las partes que lo forman.

El Artículo 1251 del Código Civil establece: “El negocio jurídico requiere para su validez: capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito.”

El consentimiento se manifiesta por la concurrencia de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato. Será nulo el consentimiento prestado por error, violencia, intimidación o dolo.

---

<sup>26</sup> Hernández Camey, Emma Y. **El contenido y forma del protocolo del notario.** Pág. 98.

## **2.4. Clasificación de los contratos**

Para establecer una clasificación de los contratos, se debe tener claro que son una especie dentro del género de los convenios. El contrato crea derechos reales o personales, o bien los transmite; pero el contrato no puede crear derechos distintos.

Existen contratos que originan exclusivamente derechos personales, otros que crean derechos reales y personales y pueden existir contratos que exclusivamente tengan el objeto dar nacimiento a lo que conocemos como derechos reales.

No puede referirse ni a la creación ni a la transmisión de derechos no patrimoniales. En los derechos y obligaciones que engendra o transmite, no solo hay derechos personales, sino también reales.

La división de los contratos es breve y clara, se encuentra en el Código Civil del Artículo 1587 al 1592, división que se enuncian una clasificación legal, que es de observancia obligatoria, para las partes que deseen celebrar algún negocio jurídico, encuadrando la voluntad de las partes a las normas que regulen el contrato que se celebrará estableciéndose de la manera siguiente, los unilaterales y bilaterales se encuentran contenidos en el

Artículo 1587 del Código Civil establece que los contratos son unilaterales si la obligación recae solamente sobre una de las partes que celebran el contrato. Se consideran bilaterales si ambas partes se obligan recíprocamente a cumplir con algo.

Respecto a los consensuales y reales, están contenidos en el Artículo 1588 del Código Civil establece que los contratos son consensuales cuando basta el consentimiento de las partes para que sean perfectos; y reales cuando se requiere para su perfección la entrega de la cosa.

En relación a los principales y accesorios, el Artículo 1589 del Código Civil desarrolla a los mismos determinando que los contratos son principales cuando subsisten por sí solos; y accesorios, cuando tienen por objeto el cumplimiento de otra obligación.

En cuanto a los onerosos y gratuitos se refiere a un tipo de contrato que se encuentra contenido en el Artículo 1590 del Código Civil, en el cual se establece que son onerosos cuando se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; y gratuitos cuando el provecho es solamente de una de las partes. Referente al conmutativo y aleatorio el Código Civil establece en el Artículo 1591 que el contrato conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte

que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste.

Es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que determina la ganancia o pérdida, desde el momento en que ese acontecimiento se realice.

Sobre a los condicionales y puros el Artículo 1592 del Código Civil preceptúa que los contratos son condicionales cuando la realización o cuya subsistencia depende de un suceso incierto o ignorado por las partes. Se establece que los absolutos, son aquellos cuya realización es independiente de toda condición.

Respecto a clasificación doctrinaria se enuncia una clasificación no legal de los contratos, pero establecida generalmente para objetos de estudio siendo la siguiente:

- Preparatorios;
- Traslativos de dominio;
- De uso, goce y disfrute;
- De garantía como la fianza;

- Aleatorios como las rifas y las loterías;
- Nominados o innominados.

## **2.5. Forma de los contratos**

Un aspecto importante a determinar de los contratos es lo referente a sus formalidades, al respecto existen dos clases de formalidades que son las generales y las específicas, las primeras son las formalidades aplicables a todo contrato y las segundas son las especiales al contrato que se pretenda celebrar.

La formalidad de la escritura pública para documentar el negocio jurídico, aunque no obligada para todos los contratos, resulta requisito esencial para algunos de ellos.

El Artículo 1518 del Código Civil establece las formalidades generales indicando que los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez. Legalmente en Guatemala, las personas pueden contratar y obligarse en las siguientes formas:

- Por escritura pública;

- Por documento privado o por acta levantada ante el alcalde del lugar;
- Por correspondencia; y verbalmente.

El Artículo 1576 del Código Civil preceptúa que: “Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública. Los contratos debieran celebrarse siempre en escritura pública, debido a la certeza y seguridad jurídica existente y la relación del derecho notarial con el derecho registral, casi todos los instrumentos que el notario autoriza, llegan en definitiva a los distintos registros públicos, para que sean operados. Sin embargo, los contratos serán válidos y las partes pueden compelerse recíprocamente al otorgamiento de escritura pública, si se establecieren sus requisitos esenciales por confesión judicial del obligado o por otro medio de prueba escrita.”

Los denominados contratos solemnes deben constar en escritura pública, sin cuyo requisito esencial no tendrán validez, estos contratos solemnes son, por ejemplo:

Cuando se amplía, ratifica, o modifique un contrato, debe hacerse en la misma forma que se hizo con el contrato original, es decir, si se celebró en

escritura pública, cualquier asunto relacionado con el mismo debe constar también en escritura pública. La sociedad mercantil, el fideicomiso, el mandato, la donación, la renta vitalicia y la compraventa.

## **2.6. Las obligaciones**

“La obligación, es el acto integrado por una o varias declaraciones de voluntad privada dirigida a la producción de un determinado efecto jurídico y a la que el derecho objetivo reconoce como base del mismo, cumplidos los requisitos y dentro de los límites que el propio ordenamiento, establece.”<sup>27</sup>

Las obligaciones, como se encuentra señaladas en el Artículo 1251 del Código Civil, se regulan por lo que es el negocio jurídico, postulando sus elementos; capacidad del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito.

El ordenamiento jurídico civil evidencia dos elementos básicos para que el negocio jurídico sea válido y, a la vez le proporcionan el doble sentido como negocio o como exteriorización formal: El personal y el material que le dan.

Como elementos de las obligaciones, el primero de los elementos básicos de las obligaciones es el personal conformado por la persona, tanto desde el

---

<sup>27</sup> **Ibíd.** Pág. 99.

punto de vista individual o física como las entidades a las que la ley reconoce y personalidad jurídica, las sociedades.

Resulta el negocio jurídico con ocasión de la declaración que una o más personas, unilateral o bilateralmente, desean dar forma a lo que resuelve o conviene para crear, modificar o extinguir una obligación o un derecho y ello es lo que revela la intencionalidad que tienen de hacer realidad esos deseos, pero sujetas a las condiciones y requisitos de capacidad de quien declara la voluntad sin ninguna clase de vicio afectante.

Los negocios jurídicos unilaterales se deciden por voluntad manifiesta de una persona, sin que en su formalización intervenga otra; son resultado de la decisión que una persona con el objetivo de crear, modificar o extinguir obligaciones y por ser propios de ella, está desprovisto de modos o forma accesorias pues no necesitan de otra manifestación para que surtan las consecuencias deseadas, tal como sucede con la institución denominada testamento.

Los negocios jurídicos bilaterales, sólo surgen cuando existe la decisión de dos o más personas o voluntades concurriendo para producir un resultado deseado, tal como sucede en caso de la transacción o el reconocimiento de una deuda en las cuales la voluntad de las personas interesadas es resolver

el conflicto de intereses surgido entre ellas o reconocer lo adeudado por una a favor de otra; más, en ambos casos, intervienen las voluntades de dos o más personas para que surjan los derechos y las obligaciones.

La bilateralidad que conforma el negocio jurídico califica la existencia de una convención (del latín venire cum, venir juntos), experimentando la reunión de dos o más personas que, voluntariamente, deciden ligarse a través de una relación derecho – obligación.

Esta convención la categoriza el Artículo 1571 del Código Civil cuando preceptúa que “hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir obligaciones”, similar a la idea del Derecho Romano, acerca de que significaba tanto consentimiento como acuerdo y se diferenciaba del contrato por las rigurosas exigencias formales para constituirlo, pues, lo que existe es la comunicación de las voluntades intervinientes en el acto o negocio jurídico.

Para que el negocio jurídico y el instrumento público que lo contiene tengan plena validez, pueda probarse su existencia y permitir verificarlo y cumplirlo, requiere de la forma que la ley señala y, aun cuando las estipulaciones legales o que las personas intervinientes establezcan dentro del marco legal amplíen o interpreten lo que la ley expresa, quedan prohibidos los objetos

ilícitos que, en suma, no son las causas que los generan. Lo anterior permite concluir en la circunstancia de que el elemento material del negocio jurídico y los requisitos de forma señalados legalmente, no son necesariamente una misma cosa, sino apreciaciones distintas de lo que uno y otro es, porque la convención deseada y el medio de probarla exige alguno de los modos previstos por la ley, más de conformidad con la legislación nacional sólo se manda probar la existencia y, en caso de ocurrir situaciones inapropiadas o ilegales, comprobarlas y resolverlas.



## CAPÍTULO III

### 3. El contrato de promesa

Este contrato recibe diversas denominaciones: promesa de contrato, precontrato, ante contrato o contrato preliminar. Por medio de este negocio jurídico se asume el compromiso de celebrar un futuro contrato.

“Este negocio jurídico surge del acuerdo de voluntades para celebrar un contrato futuro, naciendo para las partes la obligación exigible incluso por ejecución, de la conclusión del contrato prometido. Así lo consideró un sector doctrinario, mientras otro sostenía que lo que corresponde en caso de incumplimiento es una indemnización por daños y perjuicios.”<sup>28</sup>

Muchas veces, las personas interesadas en la celebración de un contrato no cuentan con los bienes que servirán de prestación y contraprestación del mismo, o simplemente desean diferir su celebración.

Una actividad personal consistente en prestar el consentimiento para celebrar el contrato prometido, por lo que los efectos del incumplimiento del precontrato se reducirían siempre al resarcimiento del daño, por no ser

---

<sup>28</sup> Espín Canovas. **Op. Cit.** Pág. 67.

posible sustituir judicialmente en la sentencia condenatoria, el consentimiento de la parte que incumplió.

La figura del contrato de promesa surge entonces como alternativa jurídica para los potenciales contratantes, que quieran celebrar un contrato a futuro y garantizar su cumplimiento.

Su objeto es considerado como la actividad del obligado consistente en prestar su consentimiento para el contrato prometido.

Quienes sostienen este punto aseguran que, en caso de incumplimiento del contrato, sus efectos se resolverían siempre en el pago de una indemnización por daños y perjuicios, toda vez que no se podría ejecutar judicialmente pretendiendo sustituir la voluntad del remiso por medio de la sentencia.

El Código Civil guatemalteco, al respecto, establece la posibilidad de ejecutar el contrato prometido en rebeldía del promitente, debiendo el juez otorgar la respectiva escritura para dar forma legal al contrato prometido, según lo establece el Artículo 1682 de dicho cuerpo legal. Habría que analizar dicha disposición a efecto de establecer una posible violación al principio de autonomía de la voluntad.

### **3.1. Pacto de celebrar un acto jurídico a futuro**

“Es el pacto a celebrar un acto jurídico a futuro o también conocido como – ante contrato- que tiene como finalidad la de contratar, teniendo como característica principal que debe ser por escrito, cabe mencionar que los elementos de este contrato.”<sup>29</sup>

Es la voluntad de los contratantes esta puede ser unilateral o bilateral y se debe establecer un plazo además de que debe existir la formalidad conforme a la ley, debe ser por escrito y la capacidad de los contratantes para que puedan celebrar dicho acto jurídico.

El contrato de promesa crea un estado de derecho preliminar para la celebración de otro contrato. El objeto y fin del contrato de promesa, es la celebración en el futuro de un nuevo contrato, de naturaleza diferente, que se queda especificado en el que contiene la promesa.

Su función y fin es la celebración en el futuro otro contrato diferente entre las mismas partes o sus cesionarios, nace una verdadera y real relación contractual, que tiene existencia y que genera derechos y obligaciones para las partes en el futuro.

---

<sup>29</sup>

Muñoz, Nery Roberto. **La forma notarial en el negocio jurídico**. Pág. 61.

Las partes se comprometen a celebrar en el futuro otro contrato que actualmente no pueden o no tienen voluntad de celebrar, es decir para una fecha posterior.

En Guatemala, es posible celebrar contratos de promesa de casi todos los contratos que establece el Código Civil.

El contrato a celebrarse posteriormente puede ser de cualquier clase, a diferencia que ocurre en otros países, donde el único contrato de promesa es el contrato que se conoce con el nombre de promesa de compraventa. Dentro de las características del contrato de promesa, se pueden establecer que el mismo es consensual ya que basta el consentimiento de las partes para que el contrato se perfeccione y surta efectos, aunque el contrato definitivo sea real.

Es formal porque debe revestir la forma que la ley exige para el contrato principal y debe otorgarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad cuando sea de derechos reales o transferencia de inmuebles.

Es gratuito puesto que, en su concepción más elemental, las prestaciones de las partes se cumplirán al celebrarse el contrato prometido y será en esa ocasión cuando se realicen los denominados provechos y gravámenes

recíprocos, para las partes que celebran un contrato. Podría ser oneroso si se pactan arras o si se paga una cantidad a una de las partes para inducirlo a la celebración del contrato preparatorio de un contrato a futuro.

El contrato de promesa es siempre principal, pues subsiste por sí solo, aunque su fin sea la celebración de un contrato en una fecha posterior y el que será el definitivo.

Es bilateral puesto que ambas partes quedan obligadas al cumplimiento del contrato, se obligan recíprocamente y cada una es responsable hacia la otra en caso de incumplimiento.

Unilateral denominado también de opción, en el cual una sola parte puede exigir el cumplimiento del contrato definitivo, en tanto que la otra, no tiene derechos y sólo la obligación de otorgar el contrato definitivo, cuando el beneficiario se lo requiera, sin que pueda revocar la promesa que ya se ha hecho.

La unilateralidad de la opción tiene referencia únicamente a los derechos que derivan de la promesa y, por ello, nada impide que el objeto de la promesa pueda ser un contrato bilateral. La opción requiere para su validez la aceptación expresa del beneficiario y establece una relación de carácter

personal, por lo que el optante o beneficiario no puede ceder sus derechos descritos en ella, si no ha sido facultado por el promitente.

El contrato de promesa es bilateral, cuando celebrado el mismo existen derechos y obligaciones recíprocos para las partes que lo suscriben, quienes se obligaran a través de la celebración de un contrato.

### **3.2. Elementos del contrato de promesa**

“Es un contrato por virtud del cual una parte o ambas se obligan dentro de cierto tiempo a celebrar un contrato futuro determinado.”<sup>30</sup>

La promesa un auténtico contrato con el que comienza un *iter* negocial complejo por el que se deja a la iniciativa de una o ambas partes la puesta en vigor del contrato para un momento posterior.

En dicho contrato están ya perfilados todos los elementos del contrato futuro, así como su contenido; de aquél nace una relación contractual que conoce dos fases: una primera, en la que se conviene el contrato proyectado y se crea la facultad de exigirlo, y una segunda, iniciada con la exigencia del cumplimiento de la promesa.

---

<sup>30</sup> Puig Peña Federico. **Compendio de derecho civil español**. Pág. 145.

“La promesa de contrato tiene lugar cuando ambas partes se comprometen a celebrar entre ellas mismas un contrato. Su función práctica deriva de la conveniencia de celebrar un precontrato cuando por falta de datos más concretos, o por prohibición legal transitoria, etcétera, no sea posible celebrar de momento el contrato a que se comprometen las partes para el futuro, o bien, aun pudiendo celebrarlo, no se desea hacerlo todavía.”<sup>31</sup>

Dentro de los elementos que constituyen al contrato de promesa, el que se considera como un contrato preparatorio, se encuentran establecidos el personal, porque el contrato se celebra entre dos partes, cada una de las cuales debe tener capacidad para obligarse. Se requiere de ambas partes tengan la capacidad de ejercicio y si una de las partes fuere incapaz, deberá actuar por medio de su representante legal.

A los sujetos que manifiestan su voluntad en el Contrato de Promesa se les denomina promitentes. Estos deben tener capacidad para obligarse y si alguna de las partes fuere menor de edad, deberá ser representado legalmente, acreditando la autorización judicial para celebrar el negocio en los casos que así lo requiera la ley. Desempeña una función relevante en el contrato de promesa, puesto que la posibilidad del mismo se explica

---

<sup>31</sup> Muñoz. **Op. Cit.** Pág. 216.

precisamente por qué las partes convienen en obligarse a otorgar un contrato futuro.

El objeto mediato del contrato de promesa es establecer el contrato futuro y el objetivo inmediato del mismo sería la celebración de dicho contrato futuro.

La licitud del objeto del contrato de promesa se determinará de conformidad con las estipulaciones y pactos del contrato definitivo que las partes se proponen celebrar.

El objeto de este negocio jurídico puede dividirse en mediato e inmediato.

El objeto mediato es el contrato futuro y el objeto inmediato es la celebración de dicho contrato.

Deben definirse en el contrato de promesa los elementos naturales, esenciales y accidentales del negocio futuro a fin de no dejar duda alguna de los términos en que las partes se obligaron. Esto persigue evitar nuevas negociaciones y expeditar la ejecución judicial del contrato si hubiere necesidad de ello.

Es esencial que en el contrato de promesa, se definan en forma completa y detallada todos los elementos esenciales, naturales y accidentales, condiciones, estipulaciones y normas del contrato futuro o, por lo menos, las

bases para determinarlos, tanto para evitar nuevas negociaciones entre las partes, como para facilitar la labor judicial, en caso se tenga que promover judicialmente la celebración del contrato definitivo, pues si el contrato preparatorio no define totalmente y al detalle todos los elementos de aquél o no contiene estipulaciones que permitan determinarlos, al juez le será imposible ejecutar lo pactado y habría necesidad de un proceso declarativo, para integrar los elementos accidentales del contrato que fueron omitidos.

Si en el contrato de promesa faltaren requisitos esenciales del contrato futuro, la promesa no puede surtir efectos, porque no es claro y preciso en su cumplimiento.

En Guatemala el Artículo 1575 del Código Civil preceptúa que: "El contrato cuyo valor exceda de trescientos quetzales, debe constar por escrito. Si el contrato fuere mercantil puede hacerse verbalmente si no pasa de mil quetzales."

Es necesario integrar las normas del Código Civil concernientes a la forma de los contratos y las propias de la promesa. Requiere que consten por escrito los contratos que tienen un valor mayor de trescientos quetzales y que los contratos que deban inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera sea su valor, deberán formalizarse en escritura pública.

El Artículo 1674 del Código Civil preceptúa: “Se puede asumir por contrato la obligación de celebrar un contrato futuro. La promesa de contrato debe otorgarse en la forma exigida por la ley para el contrato que se promete celebrar.”

En el presente caso, se toma como base la celebración de un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, por lo que es imperativo que, al estar inscrito el bien en el Registro General de la Propiedad, para que pueda garantizarse la futura obligación y exigirse su cumplimiento, incluso en la vía judicial.

El contrato de promesa, deberá celebrarse en escritura pública, obviamente por qué se debe garantizar el contrato a futuro, por lo que será objeto de inscripción registral.

Como elementos Accidentales se pueden enunciar la condición, el plazo, las arras y la cláusula penal constituyen los elementos accidentales del contrato de promesa.

Por su parte el Artículo 1680 del Código Civil preceptúa que: “Cuando la promesa se refiere a la enajenación del inmuebles o derechos reales sobre los mismos, el contrato de inscribirse en el Registro de la Propiedad.”

### **3.3. El efecto natural del contrato de promesa**

Respecto al efecto natural del contrato de promesa es obligar a las partes a la celebración del contrato definitivo, de modo que, al otorgarse el contrato prometido, se cumplen las obligaciones previstas en el contrato de promesa y este se agota y deja de surtir efectos.

La celebración de un contrato de promesa que se refiera a bienes inmuebles, muebles identificables o derechos reales sobre éstos, no implica la transferencia de ellos, ni afecta los derechos del propietario, sino únicamente crea para éste la obligación de celebrar en el futuro un contrato definitivo previsto, con sus consecuencias naturales en cuanto a tales bienes y derechos. La existencia del contrato puede afectar a terceros, si aquél ha sido anotado en el Registro de la Propiedad.

Si la promesa no se hubiere inscrito en el registro, el propietario o titular de tales derechos puede usar, gozar y disponer de ellos, libremente, durante el plazo de la promesa, con la obligación de advertir al adquirente de la existencia de la promesa, pero si la promesa se hubiere inscrito.

En caso de promesa unilateral, únicamente el incumplimiento del promitente produce responsabilidades, ya que el optante no tiene obligaciones

derivadas del contrato preliminar, y, por lo tanto, el no ejercicio de los derechos que le otorga la opción, únicamente resulta en la extinción del contrato, y en consecuencia, se dará la liberación del promitente y el cumplimiento de su obligación.

“Habrá compraventa cuando una de las partes se obligue a transferir la propiedad de una cosa al otro, y está se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero.”<sup>32</sup>

El propietario tampoco está impedido de usar, gozar, enajenar o gravar la cosa, pero dada la publicidad registral, las obligaciones que aquél corresponden, derivadas de la promesa, pasan al adquirente de la cosa o el derecho y es a éstos a quienes el otro contratante o el optante puede dirigir sus acciones.

El Código Civil regula la promesa y la opción en el mismo articulado. Por ser de interés para la presente investigación, se hará relación al contrato de compraventa, como uno de los compromisos futuros en los cuales se utiliza el contrato de promesa de compraventa.

“Es un contrato consensual, por cuanto se perfecciona por el consentimiento de las partes respecto a las condiciones del negocio; sinalagmático, porque

---

<sup>32</sup> Aparicio, Juan Manuel. **Contratos**. Pág. 145.

exige prestaciones recíprocas, oneroso, desde el momento que requiere por una parte la entrega de una cosa y por la otra el pago de un precio en dinero, y conmutativo pues las recíprocas prestaciones han de ser equitativas.”<sup>33</sup>

En la presente investigación, la compraventa, constituye el contrato futuro que se espera celebrar, por lo que es importante determinar cuáles son las obligaciones que conlleva el contrato de promesa de compraventa y la tributación de impuestos que gravan al mismo, así como la manera, tiempo y forma de pagar los impuestos respectivos.

El Artículo 1790 del Código Civil preceptúa: “Por el contrato de compraventa el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla, y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero.”

El contrato se perfecciona al momento en que se convienen en la cosa y el precio, aunque ni la una ni la otra se hayan entregado. El contrato de compraventa tiene las siguientes características, es oneroso porque en él se estipulan gravámenes y derechos recíprocos, así como el vendedor tiene la obligación de entregar la cosa en propiedad al comprador, tiene el derecho de recibir de éste el precio en dinero e igualmente, a la obligación del

---

<sup>33</sup> Muñoz. **Op. Cit.** Pág. 86.

comprador de pagar el precio en dinero, está ligado el derecho que él tiene a que se le transmita la propiedad de la cosa y se le entregue ésta.

Es bilateral por excelencia, ya que tanto el comprador, como el vendedor resultan obligados, uno a entregar la cosa cuya propiedad transmitió al comprador, y éste a pagar el precio.

Es traslativo de dominio y su efecto natural y fundamental es transmitir la propiedad de una cosa al comprador, de allí que cualquier contrato en que se transmita a la otra parte, derechos reales que no sean la propiedad, no será compraventa pura, sino alguna modalidad de ella, como cesión de derechos o de créditos.

Es consensual porque queda perfecto entre las partes desde el momento en que convienen en la cosa y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado. Por lo tanto, existe el contrato entre las partes, desde que hay consentimiento en la cosa y el precio. Es conmutativo es decir que las partes pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cusa el contrato, pues las prestaciones son ciertas y determinadas.

Es solemne en lo que se refiere a la producción de efectos hacia terceros en caso de compraventa de inmuebles y de otros bienes sujetos a registro,

pues es necesario que el contrato se formalice en escritura pública y se realice su inscripción en el Registro de la Propiedad respectivo. Es sinalagmático porque se crean obligaciones recíprocas de las partes, de modo que cada uno es a su vez acreedor y deudor del otro.

Como elementos reales se encuentran la cosa vendida y el precio de la misma. Debe ser lícita, presente o futura, determinada o determinable. Las cosas objeto de compraventa pueden ser, además, corpóreas o incorpóreas, muebles o inmuebles, principales accesorias.

Como elementos personales del contrato de compraventa se encuentran el comprador y el vendedor. Respecto a las partes de este contrato deben tener capacidad de ejercicio para actuar en la celebración de una compraventa.

Si la transmisión de dominio de la cosa no tiene un precio como contraprestación, se estaría ante una donación u otro contrato, pero no en presencia de una compraventa.

No pueden ser objeto del contrato los derechos derivados de la personalidad, bienes que constituyen patrimonio familiar, derechos políticos. No hay compraventa si los contratantes no convienen en el precio, o en la



manera de determinarlo. Como características del precio se determinan las siguientes: Pecunariidad, veracidad; determinación; y que sea justo.

## **CAPÍTULO IV**

### **4. El plazo en el contrato de promesa de compraventa y los obstáculos que presenta en la actualidad**

El contrato de promesa, no podía ser de otra forma, se encuentra comprendido en varias leyes guatemaltecas. Aunque en la configuración del contrato relacionado juega un papel importante la autonomía de la voluntad, no podía escapar de la regulación legal en cuanto a su forma, plazos y el tratamiento fiscal, entre otras aristas.

En el faccionamiento del contrato de promesa de compraventa de un bien inmueble, una de las partes denominadas promitente vendedor, ofrece en venta a otro denominado promitente comprador un bien inmueble, para realizar un contrato a futuro.

Estableciendo en ese momento, únicamente las condiciones en las cuales se realizará el contrato a futuro y plazo en que se formalizará el otro contrato.

#### **4.1. El notario**

“Es el profesional del derecho que ejerce una función pública, el mismo debe recibir de sus clientes las necesidades que ellos exponen, dando forma legal

a la voluntad de las partes, plasmándola posteriormente en un instrumento público adecuado a ese fin y confiriéndoles autenticidad.”<sup>34</sup>

El notario es definido en el primer Congreso Internacional del Notariado Latino como el profesional del derecho encargado de una función pública consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a este fin y confiriéndoles autenticidad, conservar los originales de éstos y expedir copias que den fe de su contenido. Definición aceptada en el derecho guatemalteco.

“La función notarial es el que hacer notarial; en sentido jurídico la función notarial es la verdadera y propia denominación que cabe aplicar a las tareas que realiza el notario en el proceso de formación del faccionamiento de un instrumento público.”<sup>35</sup>

La actividad notarial tiene milenaria tradición en el ejercicio de su función asesora, formativa y autenticante de la voluntad de las partes, en las que se incluyen el consejo, la mediación, la conciliación de sus intereses, para lo que fue contratado por las partes contractuales y que debe adecuar a la forma legal.

---

<sup>34</sup> Alvarado Sandoval, Ricardo. **El notario ante la contratación civil y mercantil**. Pág.19.

<sup>35</sup> Borja Soriano, Manuel. **Teoría general de las obligaciones**. Pág.42.

Uno de los atributos esenciales de la función notarial es la imparcialidad, ya que el notario no es el asesor de ninguna de las partes en particular, debe asesorar a todas las partes en sus derechos y obligaciones y el contrato a formalizar.

La finalidad de su función es la aplicación del derecho en forma pacífica, como parte de la justicia preventiva y cautelar, por lo que se excluye su actuación en las etapas de desarrollo contencioso de las relaciones jurídicas.

Lo anterior aun cuando fuere requerido por una sola de ellas, de lo contrario, habrá incumplido uno de los deberes inherentes a su cargo, para el faccionamiento de un instrumento público.

En la mayoría de los casos, la función se cumple normalmente, formando parte de la justicia cautelar del Estado, que pretende en general el bien común y convivencia social. Se respeta el precepto imperativo mediante la actuación de la conducta ordenada por el legislador, o en caso contrario, se da mediante el cumplimiento de la sanción, por la infracción a la norma. Se fundamenta en la legitimación del orden jurídico, más que en la legalidad del mismo; en el segundo caso el cumplimiento de la ley se da en el nivel de las conductas por una de las dos vías establecidas en la norma legal.

## 4.2. El instrumento público

“Instrumento... Del latín instruere, instruir. En sentido general escritura documento”.<sup>36</sup>

De conformidad con el tecnicismo jurídico, la palabra instrumento se encuentra en decadencia, siendo sustituida por la palabra documento, ya que en otras acepciones instrumento significa medio y así se habla de instrumentos de delito, instrumentos de labranza, entre otros.

“El otorgado o autorizado, con las solemnidades requeridas por la ley, por notario, escribano, secretario judicial u otro funcionario público competente, para acreditar algún hecho, la manifestación de una o varias voluntades y la fecha en que se producen”<sup>37</sup>

De lo expuesto, quedan establecidos los aspectos de forma y de prueba, los cuales quedan enmarcados en los fines del instrumento público. El mismo trata al autorizar un instrumento de darle forma a la voluntad de las partes y que esa voluntad plasmada en el elemento papel sirva de prueba de la expresión de voluntad de los mismos.

---

<sup>36</sup> Cabanellas. **Op. Cit.** Pág. 275.

<sup>37</sup> **Ibíd.** Pág.135.

“Documento público autorizado por Notario, producido para probar hechos, solemnizar o dar forma a actos o negocios jurídicos y asegurar la eficacia de sus efectos jurídicos”.<sup>38</sup>

Respecto a los fines del instrumento público se pueden enunciar los siguientes, el ser prueba preconstituida y erpetúa los hechos y las manifestaciones de voluntad. Prueba en juicio y fuera de él, y da forma legal y eficacia al negocio jurídico.

#### **4.3. El protocolo notarial**

Surge así la necesidad de materializar la prueba, por lo que los hombres idearon que al emitirse la voluntad se hiciera con solemnidades y quedara grabada gráficamente sobre un objeto material con la voluntad creadora, constituyendo esta la primera fuente de la génesis del acto jurídico que llamaron protocolo.

Este penetró en el derecho positivo y fue adoptado por la mayoría de las legislaciones, y de esto se extrae que la existencia del protocolo, como una forma de garantizar la conservación y reproducción de los instrumentos que se autorizan.

---

<sup>38</sup> Giménez Arnau. **Op. Cit.** Pág. 95.



El protocolo es la colección ordenada de las escrituras matrices, de las actas de protocolación, razones de legalización de firma y documentos que el notario registra de conformidad con la ley de conformidad con lo establecido en el Artículo 8 del Código de Notariado. Es necesaria e importante para la función notarial, para la conservación del instrumento público, asegurándose así los derechos de los otorgantes para un futuro.

El notario, está facultado para expedir el testimonio, el notario que lo autorizo y solo en casos excepcionales, puede autorizarlo otro; el código regula que los testimonios serán compulsados por el notario autorizante.

Puede ser por el funcionario que tenga el protocolo en su poder, si está legalmente autorizado para ejercer funciones notariales, o por el cartulario expresamente encargado por el notario autorizante que esté temporalmente impedido para hacerlo.

Los notarios para cumplir con los requisitos establecidos para utilizar su protocolo, es el pago a la tesorería del Organismo Judicial cincuenta quetzales, cada año, según se establece del Artículo 11 Código de Notariado. El protocolo se abre cada año, con la escritura que se facciona, la cual llevará siempre el número uno y que principiará en la primera línea del folio inicial.

#### **4.4. Los testimonios**

Se define al testimonio como la copia fiel de la escritura matriz, extendida en papel bond, sellada y firmada por el notario autorizante o por el que debe sustituirlo.

El testimonio especial, lo remite el notario para el Director del Archivo General de Protocolos, en el cual se cubre el impuesto del timbre notarial, conforme al acto o contrato que contiene.

Conocido también como primer testimonio, es el que extiende al interesado por parte del notario que lo autorizó, en el cual se cubre el impuesto a que este afecta el acto o contrato que contiene.

Los testimonios pueden extenderse de conformidad con la ley, mediante copias impresas en papel que podrán completarse con escritura a máquina o manuscrita. Por transcripción o por medio de copias, fotocopias, fotostáticas o fotografías de los instrumentos, casos en los cuales los testimonios se complementarán con una hoja de papel bond, en la que se asentará la razón final y colocarán los timbres respectivos.

El notario en el testimonio deberá numerar, sellar y firmar todas las hojas. Al final del instrumento se indicará el número de hojas de que se compone,

personas a quienes se extiende y lugar y la fecha en que se compulse.

Refiriéndose al valor jurídico de las copias o testimonios, al ser considerados una representación auténtica de la matriz, no necesitan ningún reconocimiento para que hagan fe.

La legislación guatemalteca le da valor probatorio de plena prueba a los testimonios de las escrituras públicas, salvo el derecho de las partes de redargüirlos de nulidad o falsedad.

Los casos de excepción pueden darse cuando el notario que autorizo la escritura, está inhabilitado para ejercer y corresponde al director del archivo general de protocolos, expedir el testimonio, como también los casos de notarios fallecidos.

#### **4.5. Diversas aristas legales del contrato preparativo**

El Código Civil regula lo relativo al contrato objeto de análisis en la Segunda Parte del Libro V dentro del Título I denominado “De la Promesa y la Opción”, el cual se encuentra comprendido los Artículos 1674 a 1685, inclusive.

Es por lo tanto un contrato típico, y está sujeto, como cualquier otro negocio jurídico, a las reglas que para éstos señala el cuerpo legal citado en la

Primera Parte del Libro V, especialmente en lo que respecta a la forma, el objeto y los efectos de los mismos.

El Código Civil no señala una definición del Contrato de Promesa y se limita en el primer párrafo de su Artículo 1674 a establecer que: "Se puede asumir por contrato la obligación de celebrar un contrato futuro".

Las normas que rigen la forma del Contrato de Promesa, se encuentran en las disposiciones específicas de dicho contrato y las aplicables a todo negocio jurídico. El segundo párrafo del Artículo 1674 preceptúa: "La promesa de contrato debe otorgarse en la forma exigida por la ley para el contrato que se promete celebrar."

Esta disposición debe ser concordada con las normas del Capítulo III, Título V de la Primera Parte del Libro V del Código Civil. En ellas se regula lo relativo a la forma de los contratos, estableciendo en el Artículo 1574 que las personas pueden contratar por medio de escritura pública, por documento privado o por acta levantada ante el alcalde del lugar, por correspondencia y verbalmente.

Se obliga a que los contratos que exceden de trescientos quetzales deben constar por escrito, salvo en materia mercantil donde debe contratarse por

escrito cuando el contrato supera los mil quetzales.

Los contratos que deban inscribirse en los registros deben constar en escritura pública, sin importar el valor de los mismos. Esta disposición contenida en el Artículo 1576 debe concatenarse con lo preceptuado por el Artículo 1125, que indica los títulos que deben inscribirse en el Registro de la Propiedad, entre los que sobresalen los que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos, así como los títulos traslativos de dominio de bienes inmuebles.

De lo anterior se colige, en cuanto al contrato de promesa, puede adoptar cualquiera de las formas reconocidas por la legislación civil. No es una exigencia del Código Civil su otorgamiento por escrito, por lo tanto, puede ser celebrado en forma verbal.

Siempre es recomendable hacerlo constar por escrito ya que constituye un contrato preparatorio en el cual se deben definir las bases generales del contrato definitivo prometido, y en ausencia de documento habría que probar su contenido por medio de testigos y declaraciones de parte.

Debe cumplir con las mismas formalidades y requisitos que para el contrato prometido señala la ley. Que cuando verse sobre bienes inmuebles o

derechos reales sobre los mismos, debe otorgarse en escritura pública, según lo establece el Artículo 1680 del Código Civil en concordancia con el numeral 2º. del Artículo 1125 de dicho cuerpo legal. Debe tener las mismas formalidades que el contrato definitivo; que, si éste requiere para su validez la escritura pública, la promesa deberá otorgarse también en escritura pública; si se requiere el documento privado, la promesa podrá extenderse válidamente en dicho documento, o bien, si el contrato es consensual, la promesa sería válida verbalmente.

Otro sistema consiste en requerir, como lo hace el Código Civil vigente, que la promesa siempre conste por escrito, independientemente de que el contrato definitivo sea consensual o formal. No se exige que la promesa conste en escritura pública; simplemente en escrito que puede ser documento privado o público. Un tercer sistema consiste en disponer que la promesa sea consensual.

Este sistema se rechaza en el orden práctico y en la legislación, por cuanto dejaría a la memoria los elementos característicos del contrato definitivo, y esto sería fuente inagotable de controversias. En Guatemala se adopta el criterio de que la promesa debe tener las mismas formalidades que el contrato definitivo, al tenor del contenido del Artículo 1674.



En cuanto a los efectos derivados del contrato, el Artículo 1534 del Código Civil preceptúa: “Los que celebren un contrato, están obligados a concluirlo y resarcir los daños y perjuicios resultantes de la inejecución o contravención por culpa o dolo.”

Esto es una aplicación concreta del principio contractual del consensualismo que consagra el aforismo latino pacta sunt servanda., Si se observa lo citado en el Artículo 1518: “Los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez” aparece configurado el principio consensualista en nuestra legislación civil.

Cada contrato produce sus peculiares efectos según sean los elementos característicos de cada uno de ellos. Mas, hablando con generalidad, los efectos de los contratos pueden circunscribirse a los que surgen entre las partes y frente a terceros.

En el primero de los casos el contrato es irrevocable, tiene fuerza obligatoria para los contratantes y ninguno de éstos puede sustraerse unilateralmente al cumplimiento del mismo. En el segundo de los casos, el contrato deviene inoperante, ya que su fuerza vinculatoria se limita a los contratantes siendo ineficaz ante terceros.

“Por esto cabe hablar de la irrevocabilidad y relatividad del contrato, como principios rectores que definen su fuerza vinculatoria entre las partes y su ineficacia frente a terceros.”<sup>39</sup>

No se entiende la transferencia de los bienes objeto del contrato por la celebración de éste, ni afecta al propietario de los mismos en sus derechos de disposición, sino que únicamente crea la obligación de la celebración de un contrato definitivo que incluirá los bienes relacionados.

En caso de que el contrato no hubiere sido debidamente registrado, también asiste al dueño de los bienes objeto del contrato de promesa, la facultad de disponer de los mismos, con la obligación de advertir al adquirente de la existencia previa de la promesa.

El promitente con derecho a adquirir la cosa puede reclamar del promitente que incumplió el pago de los daños y perjuicios o la devolución de las arras que haya recibido, dobladas. Véanse Artículos 1148 y 1805 del Código Civil.

En los casos de incumplimiento por cualquiera de los contratantes proceden para el no culpable las facultades de exigir el pago de daños y

---

<sup>39</sup> Ricci, Francisco. **Derecho civil**. Pág. 178.

perjuicios o de cláusula penal, devolución de arras, o el procedimiento ejecutivo de la obligación de escriturar.

Para que la ejecución de la obligación de escriturar sea admisible y procedente, al tenor de lo establecido en los Artículos 1428 y 1432 del Código Civil, se debe requerir el cumplimiento de lo contratado a la otra parte y cumplir su prestación o garantizar su cumplimiento, antes o juntamente con la interposición de la demanda ejecutiva.

Debe recordarse, que el legislador ha querido que desde la promesa se determine íntegramente el contrato prometido, que no falte ningún elemento por acordar.

La promesa está diseñada para que las partes acuerden todo lo que va a regir sus relaciones contractuales. La jurisprudencia ha establecido que dentro del concepto. determinación del *contrato* prometido., está la determinación del *objeto* del mismo.

Se ha referido la jurisprudencia a que debe determinarse el contrato con todo lo que él conlleva, el objeto del contrato tiene que ser una de las cosas de absoluta determinación para que quede determinado el contrato prometido.

#### **4.6. La función económica del contrato de promesa de compraventa**

En Guatemala, la celebración del contrato de promesa de compraventa, es una figura jurídica que se encuentra debidamente regulada en la legislación nacional y su utilización es requerida cuando las partes contratantes no pueden o no quieren legalizar el contrato definitivo en ese momento, por faltar algún requisito u otras circunstancias que no es posible solucionarlos de inmediato.

Es un acto jurídico emergente que les confiere ciertas garantías para que llegue a otorgarse el contrato definitivo de compraventa, en un plazo legalmente determinado en el contrato de promesa.

Es aquel por el cual ambas partes se obligan recíprocamente a celebrar un contrato de compraventa en las condiciones preestablecidas tipificándose de esta manera en un futuro un contrato definitivo.

El contrato de promesa de compraventa cumple una función económica de importancia, donde se ponen en juego intereses dignos de tutela por el ordenamiento jurídico, razón por la cual no puede asumirse una tesis negativa extrema, para poner en tela de duda la existencia y utilidad de esta figura, asimilando integralmente la promesa con el contrato definitivo.

“Generalmente todo contrato puede ser objeto de una previa promesa, es decir, puede ser precedido por un contrato, evidenciándose con mayor amplitud en los contratos traslativos de dominio. Al no existir en nuestra normativa legal suficiente jurisprudencia o literatura jurídica, respecto al presente tema, ha dado origen a innumerables casos de controversias judiciales derivadas de este contrato precisamente por el incumplimiento del mismo, debido a la mala interpretación de la figura jurídica de la promesa de celebrar un contrato por lo que es evidente la necesidad de llenar ese vacío legal.”<sup>40</sup>

Puede manifestarse de manera preliminar que al alto índice de incumplimiento del contrato de promesa de compraventa obedece a factores intrínsecos de los contratantes y la ley sanciona ese incumplimiento; pero la eficacia del contrato, habrá que tratarla jurídicamente y averiguar dentro de este contexto sus causas, sin descartar el uso indebido que de él se hace generalmente.

La administración de justicia no aportado de ninguna manera efectiva a suplir esta falta de disposiciones legales; pues respecto a la figura jurídica en mención, necesita una nueva redacción y aclaración en lo que concierne a la promesa de compraventa y sus efectos.

---

<sup>40</sup> **Ibíd.** Pág. 179.

La importancia de esta figura jurídica está dada por el uso frecuente y continuo que nuestra sociedad le otorga al contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles, pese al carácter general del contrato de promesa, sin embargo, su relevancia jurídica no se ha difundido para sustentar la celebración de otros contratos, siendo su uso limitado.

La realidad conflictiva del contrato de promesa de compraventa y los consecuentes razonamientos, han impulsado mi convicción de la importancia y utilidad de este contrato en la preparación de los más diversos contratos y el rol emergente que la promesa brinda para concretar anticipadamente cualquier convenio en el amplio mundo de los negocios y que han incidido para tomar esta figura jurídica como tema central de la presente investigación, razón por la que estoy seguro será acogido este tema para su desarrollo.

En los tiempos antiguos el contrato de compra venta tuvo sus orígenes con el trueque; por lo que los diversos actos, contratos se lo realizaba no con dinero sino con especies.

El primer indicio de la compra venta aparece con el derecho Quiritano, donde se transmitía automáticamente la propiedad enajenada; es decir que no era una venta obligacional sino traslaticia del dominio.

“Dichas ventas se efectuaba por medio de la mancipación, en el antiguo derecho romano mancipación era la enajenación de una propiedad con ciertas solemnidades y en presencia de cinco testigos, mancipación o de la iure cessio si la cosa era mancipi y por la tradición de la cosa era mancipi, acto que no tenía solemnidades, pero que requería un elemento, pero fundamental que era la entrega de la cosa.”<sup>41</sup>

#### **4.7. Importancia y utilidad del contrato de promesa**

Es importante determinar la importancia que tiene el contrato de compraventa en nuestra sociedad como a nivel mundial, y manifestaré que la gama de los contratos es rica y variada; junto a las transacciones más humildes y fugitivas se encuentran las más importantes y permanentes, pero todas ellas presentan, aparte de sus inevitables particularidades, rasgos generales comunes.

La definición de contrato de compraventa comprende todo acuerdo de voluntades tendientes a crear obligaciones, tanto en el campo de los derechos patrimoniales, como de los derechos de familia, sin atender a sus resultados transitorios o perdurables. En el ámbito del contrato no se limita a los bienes; pues se extiende, también a las personas como el matrimonio y

---

<sup>41</sup> **Ibíd.** Pág. 181.

la adopción que también son contratos. Según algunos tratadistas el concepto de contrato comprende sólo los actos destinados a producir obligaciones de carácter transitorio, desde que se trata de establecer un estatuto de carácter permanente, un *modus vivendi*, el acto dejaría de ser un contrato para convertirse en una institución.

El efecto propio del contrato es el nacimiento de una obligación de hacer. Lo normal será que las partes cumplan con esta obligación voluntariamente, en cuyo caso se extingue el contrato de promesa por el hecho de haberse cumplido y, en consecuencia, sólo pasa a tener vida propia el nuevo contrato.

#### **4.8. El plazo en el contrato de promesa de compraventa y los obstáculos que presenta en la actualidad**

El plazo es tomado como un elemento accidental en los contratos, es decir, en nada afecta a la validez del contrato el hecho de que los particulares lo estipulen o no, el negocio jurídico siempre surtirá sus efectos independientemente de tal extremo. Mas, aunque pudiera parecer un aspecto de mínima importancia, dentro de la teoría general de las obligaciones, es un punto toral en la presente investigación, el análisis del plazo del contrato.

Existe plazo cuando los efectos del acto jurídico están subordinados al transcurso del tiempo y transcribe el Artículo 556 del Código Civil argentino: “La obligación es a plazo, cuando el ejercicio del derecho que a ella corresponde estuviere subordinado a un plazo suspensivo o resolutorio, disposición que no tiene correspondencia en la legislación guatemalteca. Se proporciona una definición muy ilustrativa concibiendo el plazo como el “espacio acotado de tiempo entre la declaración de voluntad y el instante en que, por voluntad de las partes, la relación de derecho debe empezar a producir sus efectos.”<sup>42</sup>

El plazo legal es el que la misma ley establece y el plazo contractual es el que las partes establecen en sus contratos. Este último puede ser tácito si de las particulares circunstancias del caso debe suponerse que los contratantes estipularon el plazo para verificar lo pactado; o expreso, cuando aparece directamente convenido.

También se reconoce el plazo judicial que es el acordado por los jueces en los casos en que las leyes los autorizan para hacerlo. El plazo legal es el que la misma ley establece y el plazo contractual es el que las partes establecen en sus contratos. Este último puede ser tácito si de las particulares circunstancias del caso debe suponerse que los contratantes

---

<sup>42</sup> **Ibíd.** Pág. 186.

estipularon el plazo para verificar lo pactado; o expreso, cuando aparece directamente convenido.

También se reconoce el plazo judicial que es el acordado por los jueces en los casos en que las leyes los autorizan para hacerlo. El plazo es clasificado como un elemento accidental de los contratos; pero dentro de la Promesa de Contrato de la legislación guatemalteca reviste singular importancia como se verá a continuación.

El Artículo 1681 del Código Civil estatuye: "El plazo en el contrato de promesa no podrá exceder de dos años si se tratare de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, y de un año, si se tratare de otros bienes o prestaciones."

Hasta este punto todo parece estar muy claro: prestaciones diversas perfectamente determinadas y plazos máximos aplicables al contrato de promesa según se trate de las respectivas prestaciones.

El Artículo 1682 del mismo cuerpo legal dispone: "Si no se fijare plazo convencional, se entenderá que las partes se sujetan al plazo señalado en el artículo anterior.." Esta norma legal, remite al plazo de dos años, si se tratare de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos y un año si

se tratare de otros bienes o prestaciones, pero dicho plazo es utilizado para desnaturalizar el contrato en sí y tomar su faccionamiento, como un elemento de prueba preconstituida de que había una relación contractual, pero al no inscribirse registralmente, sus efectos varían.

La ley suple la voluntad de los contratantes y presume que éstos se acogen a los plazos máximos legales; es una norma que funciona muy bien en ausencia de declaración de voluntad.

La redacción del Artículo 1682 no es del todo afortunada ya que solamente dispone que si las partes no convienen en plazo alguno se estará a los máximos señalados por la ley, pero no establece que la declaración expresa de voluntad de los contratantes quede también sujeta a esos plazos.

En la actualidad los plazos que se encuentran regulados para celebrar un contrato de promesa de compraventa, no guardan credibilidad con la forma de utilizarse los mismos, ya que en muchas ocasiones se facciona los instrumentos públicos de promesa, pero nunca se inscriben los mismos, puesto que la obligación de suscribir el contrato a futuro, supera los dos años pactados. En los referidos contratos de promesa de compraventa, consta el valor real del futuro contrato a celebrar, pero en la

comercialización de bienes inmuebles, en la mayoría de ocasiones, lo que se extiende por el notario a petición de los clientes.

Es una copia simple legalizada del contrato suscrito, pero no se envía el testimonio para su inscripción, por lo que es una simple constancia documental que, según los contratantes, los respalda por problemas a futuro o por cualquier incumplimiento.

La finalidad es que, al cumplirse el plazo establecido, las partes podrán celebrar un contrato de compraventa, sin hacer relación al contrato de promesa, puesto que ya se han cumplido o están por cumplirse las condiciones pactadas por el bien inmueble a vender, que las partes contratantes celebrarán un contrato por menor valor, con la finalidad de que la tributación sea la mínima y no por el valor real de la compraventa.

En la práctica notarial, el contrato de promesa fungirá como un medio de comprobar que existía un compromiso a futuro, pero pierde su eficacia por los plazos establecidos en el contrato, que al final no se cumplen y el mismo perderá su eficacia jurídica, porque el mismo no existe inscrito registralmente y nunca podrá pedirse su ejecutabilidad,



## CONCLUSIONES

1. La realidad guatemalteca en la contratación de bienes inmuebles, el contrato de promesa, ha sido utilizado únicamente como un medio de probar una negociación a futuro, pero que con el correr del plazo, las partes omiten cumplir el mismo y proceden a realizar un contrato de compraventa, pero con por el valor fiscal declarado, no así por el valor real del inmueble.
2. La promesa como contrato aun cuando exprese las arras, el monto y plazo real sobre la cual versará el contrato a futuro, deja de ser efectivo a no realizarse la inscripción en el Registro General de la Propiedad.
3. El faccionamiento de escrituras públicas de promesa de compraventa, deja de tener sentido, cuando se utilizan como simples constancias de un contrato, pero que pierde la eficacia probatoria, por no haber sido inscrito registralmente y jamás surtió efectos contra terceros.
4. Los plazos establecidos en los contratos de promesa, no guardan relación con la temporalidad que se necesita para la futura compra de



bienes inmuebles, ya que el plazo de dos años, en muchos casos no es suficiente para la celebración del contrato a futuro.

## RECOMENDACIONES

1. El Congreso de la República debe reformar la institución del contrato de promesa, con la finalidad que se cumpla con la función de garantizar la celebración de contratos futuros, regulando el dejar sin efecto alguno, los derechos derivados de este, si no se inscribe el mismo, en el registro respectivo.
2. El Estado debe concientizar, que el contrato de promesa, tiene eficacia y funcionalidad al determinar las condiciones de un contrato futuro, así como el efecto de las arras pactadas, el monto y plazo real del contrato que se celebrara en un plazo razonable pactado por las partes, pero no mayor a tres años.
3. La función notarial, en el faccionamiento de escrituras públicas de promesa, debe reflejar la seguridad jurídica que las partes necesitan, buscando la eficacia de los instrumentos públicos, garantizando así el efecto entre las partes y contra terceros, al momento de la inscripción del testimonio respectivo.
4. El legislador, debe analizar los plazos establecidos en el Código Civil, con la finalidad de readecuar los plazos establecidos para los



contratos de promesa, volviéndolos funcionales y dotándolos de seguridad jurídica, al regularse de mejor manera dicha institución contractual.



## BIBLIOGRAFÍA

AGUILAR GUERRA, Osmar Vladimir. **El negocio jurídico**. Guatemala: Ed. Litografía Orión, 2004.

APARICIO, Juan Manuel. **Contratos**. Argentina: Ed. Hammurabi, 1997.

ARMAGNAGUE, Juan F. **Manual de derecho constitucional**. Argentina: Ed. Depalma, 1997.

BORJA SORIANO, Manuel. **Teoría general de las obligaciones**. México: Ed. Porrúa, 1989.

ALVARADO SANDOVAL, Ricardo, GRACIAS GONZÁLEZ, José Antonio. **El notario ante la contratación civil y mercantil**. Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 1996.

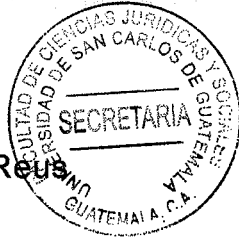
BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Guatemala: Ed. Estudiantil Fenix, Cooperativa de Ciencia Política. R.L. Universidad de San Carlos de Guatemala, 1996.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**, Argentina: Ed. Heliasta S.R.L. 1980.

CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho civil común español**. España: Ed. Reus, 1977.

CONTRERAS ORTIZ, Rubén Alberto. **Obligaciones y negocios jurídicos civiles**. Guatemala: Unidad de Modernización del Organismo Judicial, 2005.

ESPÍN CÁNOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**. España: Ed. Revista de Derecho Privado, 1975.



GIMÉNEZ ARNAU, Enrique. **Derecho notarial**. Argentina. Ed. Reus S.R.L. 1994.

HERNÁNDEZ CAMEY, Emma Y. **El contenido y forma del protocolo del notario**. Guatemala: (s.e.) Universidad de San Carlos de Guatemala, 1980.

MUÑOZ, Nery Roberto. **La forma notarial en el negocio jurídico**. Guatemala: Ed. Infoconsult, 2005.

OSSORIO MANUEL. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. México. Ed. Porrúa, 1980.

PÉREZ BAUTISTA, Miguel Ángel. **Obligaciones**. México: Ed. Iure S.R.L., 2004.

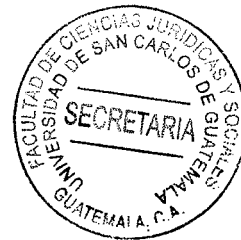
PUIG PEÑA FEDERICO. **Compendio de derecho civil español**. España: Ed. Pirámide, 1986.

RICCI, Francisco. **Derecho civil**. España: Ed. La España Moderna, 1945.

RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ, Hilda Violeta. **Lecturas seleccionadas: casos de derecho civil IV**. Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, Universidad de San Carlos de Guatemala, 2001.

SALVAT, Raymundo M. **Tratado de derecho civil argentino III, obligaciones en general**. Argentina: Ed. La Ley, 1946.

VITERI ECHEVERRÍA, Ernesto Ricardo. **Los contratos en el derecho civil guatemalteco (parte especial)**. Guatemala: Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Rafael Landívar, 2002.



## **Legislación:**

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

**Código de Notariado.** Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala, 1946.

**Código Civil.** Decreto Ley 106 del presidente de la República de Guatemala, 1963.

**Código Tributario.** Decreto 6-91 del Congreso de la República de Guatemala, 1991.

**Ley del Impuesto al Valor Agregado.** Decreto 27-92 del Congreso de la República de Guatemala, 1992.

**Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos.** Decreto Número 37-92 del Congreso de la República. 1992.

**Ley de Timbre Forense y Timbre Notarial.** Decreto 82-96 del Congreso de la República. 1996.