

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



ACTUACIÓN DEL NOTARIO EN PROCEDIMIENTOS LITIGIOSOS
EN SEDE NOTARIAL RELACIONADO CON EL CONTRATO LEASING
DECRETO 2-2021, DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA

WALQUIRIA ABDALEZKA SERRANO GARCÍA

GUATEMALA, MAYO 2024

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

ACTUACIÓN DEL NOTARIO EN PROCEDIMIENTOS LITIGIOSOS
EN SEDE NOTARIAL RELACIONADO CON EL CONTRATO LEASING
DECRETO 2-2021, DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

WALQUIRIA ABDALEZKA SERRANO GARCÍA

Previo a conferirse el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, mayo 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: | Br. Javier Eduardo Sarmiento Cabrera |
| VOCAL V: | Br. Gustavo Adolfo Oroxom Aguilar |
| SECRETARIO: | Lic. Wilfredo Eliú Ramos Leonor |

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



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala, 12 de julio del 2022

Atentamente pase al (a) Profesional, GUSTAVO ADOLFO PÉREZ REYES
 Para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante WALQUIRIA ABDALEZKA SERRANO GARCÍA, con carné: 9722276 intitulado: ACTUACIÓN DEL NOTARIO EN PROCEDIMIENTOS LITIGIOSOS EN SEDE NOTARIAL RELACIONADO CON EL CONTRATO LEASING DECRETO 2-2021 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA.

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

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

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.



CARLOS EBERTITO HERRERA RECINOS
 Jefe (a) de la Unidad de Asesoría de Tesis

JPTR

Fecha de recepción 15/07/22. (f)

Gustavo Adolfo Pérez Reyes
 Abogado y Notario

Asesor (a)
 (Firma y sello)

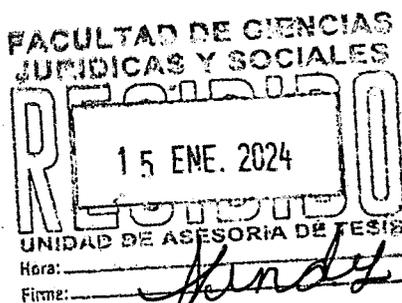


**LIC. GUSTAVO ADOLFO PÉREZ REYES
ABOGADO Y NOTARIO**



Guatemala 07 de octubre del año 2022

**Universidad de San Carlos de Guatemala
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Unidad de Asesoría de Tesis
Doctor Carlos Herrera Recinos**



Distinguido Doctor Herrera Recinos:

De conformidad con lo señalado según nombramiento de fecha 12 de julio del año 2022 se me nombró Asesor de la alumna **WALQUIRIA ABDALEZKA SERRANO GARCIA**, de su tesis que se intitula: "**ACTUACIÓN DEL NOTARIO EN PROCEDIMIENTOS LITIGIOSOS EN SEDE NOTARIAL RELACIONADO CON EL CONTRATO LEASING DECRETO 2-2021, DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA**". Para el efecto hago de su conocimiento:

- a) **Del contenido científico y técnico de la tesis:** El trabajo de tesis desarrollado, de conformidad con el plan de investigación, muestra una amplia y exhaustiva explicación científica fundamentada en una recolección de datos referentes al tema, los cuales fueron obtenidos de forma minuciosa a través de la recopilación normativa de los instrumentos e instructivos aplicables y exigidos.
- b) **De las referencias bibliográficas:** El trabajo de tesis cuenta con suficientes referencias bibliográficas, con lo que se resguarda el derecho de autor y se enriquece la investigación realizada por parte del sustentante.
- c) **De la metodología y técnicas de investigación utilizadas:** Al llevar a cabo la elaboración de la tesis fue necesario el empleo de los métodos analítico y deductivo y las técnicas de investigación bibliográfica y documental, para la obtención de conocimientos básicos relacionados con el tema investigado y para llegar a la conclusión discursiva.
- d) **De la redacción capitular:** La redacción de los capítulos tiene un contenido acorde a la realidad. La misma es de útil consulta para la sociedad guatemalteca y señala claramente los objetivos trazados.
- e) **De la conclusión discursiva:** La conclusión discursiva desarrolla que efectivamente existe una arbitrariedad en la actuación del notario en el procedimiento litigioso en sede notarial relacionado con el contrato leasing.
- f) **Del parentesco:** Se hace la aclaración que entre la alumna y el Asesor no existe parentesco alguno dentro de los grados de ley.

**Calzada Roosevelt 22-43 Zona 11, Nivel 8, Oficina C y D,
Torre Luna, Edificio Tikal Futura
Tel: 5698-2714**



LIC. GUSTAVO ADOLFO PÉREZ REYES
ABOGADO Y NOTARIO

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

Atentamente.



Gustavo Adolfo Pérez Reyes
Abogado y Notario

LIC. GUSTAVO ADOLFO PÉREZ REYES
ASESOR DE TESIS
COLEGIADO 8709



D.ORD. 240-2024

Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, siete de marzo de dos mil veinticuatro.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante, **WALQUIRIA ABDALEZKA SERRANO GARCÍA**, titulado **ACTUACIÓN DEL NOTARIO EN PROCEDIMIENTOS LITIGIOSOS EN SEDE NOTARIAL RELACIONADO CON EL CONTRATO LEASING DECRETO 2-2021, DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA**. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

HMAC/JIMR

[Signature]
 UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
 FAC. DE C.C. J.J. Y S.S.
 UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS
 GUATEMALA, C. A.

[Signature]
 FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
 SECRETARIA
 UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
 GUATEMALA, C. A.

[Signature]
 FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
 DECANO
 UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
 GUATEMALA, C. A.





DEDICATORIA

A MI PADRE CELESTIAL:

Señor, tú que eres fuente de luz e inspiración en mi vida, gracias.

A MI PADRE:

Santos René Serrano Ruíz, gracias por su apoyo, por sus consejos y ejemplos.

A MI MADRE:

Rosa María García Mayen de Serrano (+), por ser ejemplo de amor, paciencia y perseverancia, por motivarme siempre para seguir adelante.

A MIS PADRINOS:

Simón Serrano, Luis Armenta, gracias por su apoyo y sus sabios consejos por todos los momentos compartidos

A MIS GUÍAS ESPIRITUALES:

Gracias por su ayuda incondicional, y sus buenos consejos.

A MI FAMILIA:

Brian, Diana, Arley, Walquiria, David, a mis hermanos, a Rodolfo Matias (+), gracias por su comprensión y por el apoyo que me han brindado.

A MIS ABUELITAS:

Romelia Mayén, Lucila V. Ruíz, Reginalda Mayén, por ser fuente inspiradora de superación y por sus sabios consejos.

A:

La Tricentaria Universidad de San Carlos de Guatemala.

A:

La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, gracias.

A:

Mi Guatemala, la tierra bendita de las oportunidades.



PRESENTACIÓN

El presente trabajo se encuadra dentro de la metodología cualitativa, enfocado al derecho civil así mismo al derecho mercantil, dicho estudio fue desarrollado en Guatemala, durante el período de junio dos mil veintiuno al mes de abril dos mil veintidós. Puesto que la Ley de *Leasing* entró en vigencia el dos de junio del año dos mil veintiuno, lamentablemente en el proceso acelerado de la creación de esta ley, no se cumplieron a cabalidad los estudios necesarios para que la nueva ley surtiera los efectos deseados. Los sujetos de estudio son: proveedor, arrendante, arrendatario y notario.

El objeto de estudio es demostrar que las actuaciones del notario en procedimientos litigiosos en sede notarial relacionados con el contrato de *leasing*, vulneran los derechos del arrendatario, ya que el notario actuará como juez dentro de los asuntos a su cargo. Como aporte académico del trabajo de tesis, se puede evidenciar que es necesaria una modificación o reforma a la Ley de Leasing, en cuanto a las actuaciones del notario al ejecutar la solicitud del proveedor de desocupación y entrega de los bienes, el cual es generado por el incumplimiento del arrendatario.

Estableciéndose que sólo un juez puede decretar la orden de desalojo y entrega, así mismo un plazo para su cumplimiento; estudio que se hace con el fin de evidenciar el quebrantamiento de los derechos del arrendatario, lo cual compromete la imparcialidad de las actuaciones del notario, cuando inicia el procedimiento abreviado de desocupación, devolución y entrega inmediata de los bienes muebles e inmuebles.



HIPÓTESIS

La Ley de *Leasing* en Guatemala, específicamente por el Artículo 38 literal c); crea el procedimiento abreviado de desocupación, devolución y entrega inmediata de los bienes muebles o bienes inmuebles. El notario tiene un papel relevante, actuando como juez dentro del proceso de desahucio en sede notarial, ya que puede girar órdenes en contra del arrendatario y su defensa. Es importante destacar que, antes de la Ley de *Leasing*, el notario generalmente actuaba en situaciones donde no había litigio, en el ámbito del derecho notarial. Sin embargo, con la introducción de esta nueva ley, permite al notario que actúe como juez en este tipo de procesos, planteando un dilema en cuanto a la garantía de los derechos fundamentales, como la legítima defensa y el debido proceso.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

Los métodos utilizados variaron en relación a la formulación de la hipótesis y la comprobación de la misma; por ello es importante dejar claro que, para la formulación de la hipótesis, el método utilizado fue principalmente el método deductivo, el que fue auxiliado por el método del marco lógico, para formular la hipótesis y los objetivos de la presente investigación. Para la comprobación de la hipótesis, el método utilizado fue el inductivo, que contó con el auxilio de los métodos de análisis y síntesis.

La presente hipótesis fue debidamente comprobada mediante el método inductivo, método analógico y método comparativo, con los cuales se pudieron obtener los resultados específicos y particulares de la problemática antes identificada; lo cual fue de gran utilidad para diseñar las conclusiones y premisas generales a partir de los resultados específicos y particulares.



ÍNDICE

Introducción i

CAPÍTULO I

1. Negocio jurídico 1

 1.1. Antecedentes 1

 1.2. Concepto 4

 1.3. Definición 4

 1.3.1. Elementos del negocio jurídico 8

 1.3.2. Estructura del acto jurídico 9

 1.4. Naturaleza jurídica 10

 1.5. Características 12

 1.6. Regulación legal 15

 1.7. Rescisión del negocio jurídico 17

 1.8. Inexistencia del negocio jurídico 20

CAPÍTULO II

2. Contrato 25

 2.1. Antecedentes 25

 2.2. Concepto 29

 2.3. Definición 30



| | |
|---|----|
| 2.3.1. Diferencia entre contrato y autonomía de la voluntad | 31 |
| 2.3.2. Causas y efectos de los contratos y autonomía de la voluntad | 31 |
| 2.3.3. Principios de la autonomía de la voluntad y libertad contractual | 32 |
| 2.4. Naturaleza jurídica | 33 |
| 2.5. Características | 35 |
| 2.6. Regulación legal guatemalteca | 38 |
| 2.7. Clasificación de los contratos | 39 |

CAPÍTULO III

| | |
|---|----|
| 3. Contrato de <i>leasing</i> | 47 |
| 3.1. Antecedentes | 47 |
| 3.2. Definición | 48 |
| 3.3. Concepto | 49 |
| 3.4. Naturaleza jurídica | 49 |
| 3.5. Características | 50 |
| 3.5.1. Características jurídicas del contrato de <i>leasing</i> en Guatemala | 53 |
| 3.5.2. Ventajas del contrato de <i>leasing</i> | 53 |
| 3.6. Clases de contrato de <i>leasing</i> | 54 |
| 3.6.1. Arrendamiento financiero con opción a compra | 54 |
| 3.6.2. Arrendamiento financiero habitacional o de vivienda con opción a compra | 55 |
| 3.6.3. Arrendamiento financiero habitacional o de vivienda de interés social | |



| | |
|---|----|
| con opción a compra | 56 |
| 3.6.4. Arrendamiento financiero inmobiliario con opción a compra | 57 |
| 3.6.5. Arrendamiento financiero operativo | 57 |
| 3.7. Formas o modalidades de los contratos de <i>leasing</i> | 58 |
| 3.8. El contrato de <i>leasing</i> en Guatemala | 59 |
| 3.9. Definición de las partes que intervienen en el contrato de <i>leasing</i> según la legislación guatemalteca | 61 |
| 3.10. Regulación legal de los contratos de <i>leasing</i> en Guatemala | 65 |

CAPÍTULO IV

| | |
|--|----|
| 4. De las obligaciones surgidas del contrato de <i>leasing</i> y su terminación | 67 |
| 4.1. Naturaleza jurídica | 67 |
| 4.2. Derechos y obligaciones entre las partes | 68 |
| 4.3. Obligaciones del arrendador | 69 |
| 4.4. Obligaciones del arrendatario | 70 |
| 4.5. Terminación del contrato de <i>leasing</i> | 72 |
| 4.6. Actuación del notario en procedimientos litigiosos en sede notarial, relacionado con el contrato de <i>leasing</i> | 72 |
| 4.7. Regulación legal en Guatemala | 78 |
| CONCLUSIÓN DISCURSIVA | 81 |
| BIBLIOGRAFÍA | 83 |



INTRODUCCIÓN

Surge la idea de investigar si las actuaciones del notario son legales o no, mismas que se derivan del contrato de leasing, lo cual se debe a que se han violentado los derechos que tienen los arrendatarios de los bienes dados a través del contrato de arrendamiento financiero o leasing. Se ha evidenciado tanto en la legislación guatemalteca como en las legislaciones de otros países, que no existe una protección para los arrendatarios, ya que estos asumen toda la responsabilidad que conlleva la titularidad de la posesión de los bienes.

Actualmente se ha destacado el beneficio del contrato de arrendamiento a través del financiamiento para: la pequeña, mediana empresa de igual manera para las empresas grandes, así como para las personas individuales, logrando efectuar cambios favorables y la oportunidad de obtención de equipos, maquinarias, bienes muebles e inmuebles para el uso y crecimiento de estos, sin tener que hacer una inversión inicial fuerte, proporcionándoles a los arrendantes la oportunidad de efectuar otro tipo de inversiones para su producción.

Algunas personas individuales, han logrado hacer una vivienda adecuada para ellos y su familia. La desventaja surge debido a que algunos proveedores o acreedores, han utilizado el contrato leasing a su favor, aprovechándose de la buena fe de algunos arrendatarios, ya que después del pago de uso del bien mueble o inmueble depreciado aun lo vuelven a rentar o volver a vender para sacar una ganancia doble o triple.



Han impuesto al arrendatario una responsabilidad por cualquier daño ocasionado a terceros, siendo el arrendatario el que asume todos los riesgos, no así el arrendante sea o no, el proveedor o el titular del bien; lo que conlleva a establecer el abuso en el mal uso de las cláusulas sobre el manejo, uso y la posesión de los bienes objeto de dicho contrato, lo que evidencia la necesidad de plantear el tema, buscando una solución adecuada, basada en derecho para las partes en forma equitativa.



CAPÍTULO I

1. Negocio jurídico

Todo acto que esté integrado por una o más declaraciones de voluntad de una o más personas con el propósito de crear, modificar o extinguir derechos y obligaciones; que tiene por finalidad producir un determinado efecto jurídico es considerado como un negocio, el cual se reconoce por la voluntad misma de las personas individuales o jurídicas, cuyo fin es examinar o aceptar las bases de los actos, velando por cumplir con todos los requisitos esenciales para el perfeccionamiento dentro del ordenamiento legal. La importancia del negocio jurídico es fundamental en el derecho, ya que es el medio por el cual las personas y entidades pueden expresar su voluntad creando las relaciones jurídicas con efectos legales.

1.1. Antecedentes

Según algunos juristas de origen francés, un negocio jurídico es un acto de voluntad el cual está destinado a crear, modificar o a extinguir derechos y obligaciones de la voluntad de las partes involucradas. También se dice que es considerado como la columna vertebral del derecho. Los negocios jurídicos poseen o contienen una serie de relaciones contractuales entre los particulares. Por lo que la mayor parte de las relaciones jurídicas tienen como base los negocios, los que pueden realizarse en forma verbal o escrita.

En la antigua Roma, el derecho romano requería para la celebración de un negocio



negocio jurídico formal que este se realizara en forma escrita y en algunos casos requerían de testigos, y los negocios no formales en forma verbal o formas de proceder como gestos simbólicos como un apretón de manos, esto sellaba el contrato, ya que para esos tiempos la palabra dada constituía una ley y recaía sobre el buen nombre. Por lo que, el compromiso constituía un pacto entre caballeros.

En la edad antigua, eran más usados los términos: convenio, acto y negocio; los cuales eran utilizados de manera separada, dejando a los conceptos: acto y negocio como un segundo plano. El convenio posteriormente sería conocido como contrato. Con la decadencia del imperio romano, el derecho se ajusta a nuevos movimientos políticos, sociales, económicos y culturales, lo cual hace surgir nuevas fuentes de derecho: feudal, canónico y comercial, en relación a la época.

A partir de los siglos V al XV, con los movimientos comerciales y la transculturación de los pueblos surgen nuevos términos para referirse a los negocios jurídicos; a pesar de todos éstos movimientos, surge la confusión de cuál sería el término adecuado entre los conceptos de: acto jurídico, hecho jurídico, contrato y negocio jurídico. Años más tarde durante la edad moderna, la escuela alemana utiliza algunos de los conceptos desarrollados en la edad media, creando una clasificación: primero están los hechos jurídicos y dentro de ellos, se encuentran los actos jurídicos que a su vez encierran a los negocios y por último a los contratos.

Durante el siglo XIX, algunos doctrinarios jurídicos alemanes desarrollan la teoría del



negocio jurídico, en la cual desarrollan la diferencia entre actos que no manifiestan una voluntad, pero genera efectos jurídicos determinados por la ley; y actos que resultan de una manifestación de voluntad, destinados a producir efectos jurídicos. Su mayor auge es alcanzado por la teoría que inicia a principios del siglo XX, con algunos autores europeos, italianos, alemanes y españoles, quienes lo desarrollan.

Durante todo el proceso de evolución de la humanidad el concepto de negocio jurídico ha tenido diversas modificaciones. En el siglo II, la palabra *actus* significaba la actuación en un momento preciso, teniendo un propósito jurídico o no lo tuviera, por lo tanto, la palabra *negotium* significaba conjunto de asuntos patrimoniales que le interesan a alguna persona o algunas personas, era el hecho de estar ocupado.

A mediados del siglo III, Domicio Annio Ulpiano de origen fenicio, quien era jurista romano, fue el primero en utilizar el término de convenio, el inicio no fue *actus* ni *negotium* sino el convenio. No así para los romanos, ya que el contrato era un acuerdo generador de obligaciones las cuales se garantizaban a través de las figuras de: fianza, hipoteca y fiducia. Estas figuras muestran cómo los romanos desarrollaron los mecanismos para garantizar su cumplimiento. La fianza implicaba la participación de un tercero que asumía la responsabilidad si el deudor no cumplía. En la hipoteca, el deudor concedía al acreedor un derecho real, para garantizar el cumplimiento. En la fiducia, implicaba la transferencia de una propiedad, que al cumplimiento de la deuda, sería devuelto. Estas figuras romanas reflejaban el mecanismo del cumplimiento de los contratos.



1.2. Concepto

Acto jurídico conformado por declaración de voluntad, que el derecho reconoce, el cual produce siempre efectos jurídicos. Por lo que se entiende que el negocio jurídico, es la manifestación de la autonomía de la voluntad. También se le conoce como los actos jurídicos: donde se pone en manifiesto el comportamiento del ser humano, dirigido a disponer de intereses, personales, patrimoniales; reconocidos por ley.

1.3. Definición

Doctrinariamente negocio jurídico, se define como una declaración de voluntad entre particulares, con la finalidad de obtener un resultado con efectos reconocidos por el derecho. Dicha declaración de voluntad de las partes, es la base fundamental para darle la formalidad al negocio jurídico, creando figuras legales tales como: contratos, creación de sociedades mercantiles, otorgar testamentos, adopciones, entre otras. Los resultados de estos producirán los efectos jurídicos al ser firmados. Los negocios jurídicos surgen a través de los presupuestos que son el objeto y el sujeto del negocio; estos crean, modifican o extinguen relaciones jurídicas, las cuales se regulan por todo lo pactado entre las partes que intervienen o por las normas que rigen la vida en la sociedad.

El objeto debe ser realizable, específico y determinado, puesto que se necesita de ello para que surtan los efectos jurídicos. Es crucial que el objeto del negocio sea preciso y



factible, ya que esto asegura la validez del negocio y que este produzca los efectos legales deseados. Según algunos doctrinarios franceses, indican que en el caso de ausencia de un negocio no hay efectos jurídicos, el acto jurídico no engendra consecuencias, pero los hechos materiales que no se consideran como jurídicos, pueden producir efectos de derecho, desarrollándose la teoría del hecho jurídico, la cual está dividida por los hechos y actos, clasificándolos de la siguiente manera: hechos jurídicos comprenden a todos los fenómenos naturales o accidentales los cuales ocurren en forma ajena a su voluntad, los que provocan consecuencias de derecho y hechos materiales.

Por lo que se entiende que el hecho jurídico es un suceso de cualquier índole, capaz de producir efectos jurídicos; el cual es originado por un resultado externo como; por ejemplo: cuando nace una persona o cuando muere. Concluyendo que es una manifestación externa de la voluntad, la cual se ejecuta con la finalidad de crear, transmitir, modificar o extinguir toda obligación o derecho, puesto que produce el efecto deseado por quien lo concibió.

Actos jurídicos: son manifestaciones o declaraciones exteriores de la voluntad, en forma bilateral o unilateral, cuyo objeto es la formación, modificación o extinción de un derecho, los cuales se pueden definir como: la voluntad humana encaminada a un fin determinado por el orden jurídico, transfiriendo, transmitiendo o extinguiendo derechos y obligaciones, a las partes involucradas. Concluyendo que un acto jurídico es una expresión humana con relevancia jurídica la cual genera efectos jurídicos en las relaciones contractuales, entre personas individuales o jurídicas.



Para algunos juristas alemanes, resaltan la importancia y validez del negocio jurídico, como una de las herramientas fundamentales del derecho civil. Para que sea válido deberá cumplir ciertos requisitos, pero aceptan la flexibilidad de este para que los contratantes le puedan ajustar a cada necesidad en forma específica, siempre dentro de los límites que son establecidos por la ley. Los juristas alemanes indican que es una manifestación de voluntad de la persona: individual, jurídica o persona colectiva, la cual va dirigida a un efecto jurídico, que cual crea, extingue o modifica una relación jurídica o un hecho bajo el amparo de la ley; de forma clara y concreta, no extra limitándose de la flexibilidad que esta les permite.

Destacan la importancia y certeza del negocio jurídico, para que tenga validez es necesario que se cumpla con los requisitos de: buena fe, lealtad, la capacidad de las partes, el objeto lícito, la forma prescrita por la ley, la autonomía de la voluntad, por lo que indican que el negocio jurídico es flexible y adaptable a las necesidades e intereses de las partes involucradas.

Coincidentemente esta definición junto como la doctrina francesa indican, que el acto jurídico es la voluntad humana dirigida a la consecución de un fin práctico. El cual da origen a la creación, extinción y modificación de derecho, siendo sancionada por un orden jurídico, otorgándole la legitimidad, autenticidad, eficacia y firmeza requerida por las partes. La influencia de la doctrina alemana sobre la doctrina italiana, radica en la importancia de la autonomía de las partes y la creación de derechos subjetivos, la cual se resume en la facultad de las partes para proteger los intereses de las partes.



Según el autor Rojina Villegas, jurista mexicano especializado en derecho civil. Según su punto de vista, indica que el negocio jurídico es un acto jurídico, y “que los actos jurídicos y los negocios jurídicos, comprenden a todos los actos o sucesos humanos, necesarios para producir efectos jurídicos, mientras que los negocios jurídicos alcanzan algunos de los actos no a todos, concluye el autor que la distinción entre acto y negocio jurídico no existe”.¹ Por lo que se entiende que los actos son voluntarios, con fines de producir determinados efectos jurídicos.

Según otros autores los actos jurídicos son voluntarios lícitos, con el fin inmediato de establecer entre las personas relaciones jurídicas para crear, modificar, transferir, conservar o aniquilar derechos; por ejemplo: el matrimonio, la adopción, aceptación de la herencia, otorgamiento de un poder notarial, la compra venta, la renuncia de un derecho, o muerte de una persona causada por negligencia al conducir.

Los negocios jurídicos son actos de autonomía privada los cuales regulan todos los intereses y asumen las consecuencias o responsabilidades generadas, por ejemplos: contrato de compra venta, contrato de arrendamiento, contrato de prestación de servicios profesionales, contrato de sociedad, contrato de leasing o arrendamiento financiero, contrato de hipoteca mediante la constitución de una garantía real sobre un bien inmueble. Cada negocio jurídico tiene elementos esenciales que deben formar parte del mismo para que se considere válido y eficaz.

¹ Rojina Villegas Rafael. **Compendio de derecho civil III**. Pág. 266



1.3.1. Elementos del negocio

Durante el siglo XII en la edad media, surge el acuerdo o el consenso. En los períodos comprendidos de las edades antigua y media, era erróneo hablar de elementos constitutivos fundamentales del negocio jurídico, puesto que, para aquella época, no era utilizada una definición clara del mismo y el desarrollo empezaba a manifestarse. A medida que la sociedad y el sistema legal se desarrollaron surgieron definiciones más precisas en las edades moderna y contemporánea, en las cuales algunos estudiosos aclaran el concepto, se esclarecieron las diferencias de elementos pertenecientes al negocio jurídico siendo algunos de estos los siguientes elementos: elementos esenciales, elementos naturales, elementos accidentales.

Elementos esenciales: son los que necesariamente deben integrar el negocio jurídico para que se considere válido y eficaz. Se puede decir que los elementos del negocio jurídico, es todo aquello que lo conforma como el consentimiento, el objeto, la causa y la forma al ser celebrado por las partes; la falta de alguno de estos elementos, hace que el negocio jurídico sea nulo o anulable. En la actualidad los únicos elementos comunes a todo negocio jurídico, son la declaración o manifestación de voluntad, la causa y finalidad.

Elementos naturales: son los que la ley considera como parte del negocio, aunque no se hayan establecido expresamente; así mismo que las partes que intervienen no las den



por pactadas. Los cuales son: condiciones implícitas, plazos, obligaciones accesorias, responsabilidad de vicios ocultos. Es decir, que todo aquello que es necesario para que el negocio jurídico se celebre, estén en forma clara y precisa, no dejando duda sobre la existencia, para que la realización del negocio no cause ningún tipo de duda, ya que pueden afectar las obligaciones de las partes involucradas.

Elementos accidentales: surgen por voluntad de los sujetos y pueden incorporarse al negocio como la condición, el término y el modo, de las partes que intervienen, en el negocio que han pactado, de tal manera que al cumplir la realización de estos elementos accidentales se está cumpliendo en forma legal todos los requisitos solicitados, concretando así el negocio.

Actualmente los elementos esenciales del negocio jurídico son: la declaración de la voluntad, capacidad de las partes que intervienen y el objeto. La declaración de voluntad se refiere a la manifestación de las partes para realizar un acto jurídico, la capacidad de los sujetos que declaran su voluntad; debe de tener la atribución por el ordenamiento jurídico y el objeto que refleje un interés que sea posible y lícito, se refiere que el objeto del negocio jurídico debe de ser válido y permitido por la ley.

1.3.2. Estructura del acto jurídico

Para una mejor comprensión se detalla a continuación en forma clara la diferencia de cada una de estas partes, que le dan la estructura correcta y adecuada al acto jurídico,



elementos sin los cuales no podrá surgir en forma lícita, evitándose que en el futuro el acto jurídico pueda sufrir ningún tipo de lagunas legales, las cuales puedan ser utilizadas para causar alguna controversia entre las partes involucradas. Por ello es de suma importancia que se consideren los elementos con los cuales el negocio jurídico debe de contar:

1. Elementos esenciales: son los elementos sin los cuales el negocio no puede surgir. Es la manifestación de voluntad, la capacidad, el objeto jurídico posible y lícito. Son actos formales específicos, por ejemplo: en una compra venta, se pacta el precio y el bien. 2. Elementos comunes: propios del negocio jurídico. 3. Elementos especiales: son específicos de cada tipo: a. Naturales: son los que cada tipo de negocio lleva normalmente consigo, por ejemplo: manifestación de efectos que se produce al transferir una propiedad, surge el saneamiento por evicción, vicios y hechos propios, pago de los intereses; b. Accidentales: son pactados por las partes: plazo, modo o cargo y condición.

1.4. Naturaleza jurídica

Durante la época romana, para poder celebrar negocios jurídicos, debían de cumplir con un formalismo, ser hombre libre *status libertatis*, un ciudadano romano *status civitatis*, con capacidad *sui iuris*; y la posición en relación a la familia *status familiae*. Años más tarde, durante la edad media, sólo le era permitido negociar a la nobleza, al clero y al campesinado, ya que los esclavos eran considerados como mercancías, los cuales eran comercializados.



Actualmente, el sujeto capaz para ser titular de derechos y obligaciones, es considerado por el derecho para actuar como sujeto activo o pasivo en las relaciones jurídicas. Según el jurista Coviello, “es la capacidad de adquirir y ejercitar por sí los derechos y en asumir o responder por sí mismo, de las obligaciones de todo tipo, en forma directa sin ninguna intervención”.² En Guatemala la capacidad de ejercicio también llamada capacidad de obrar o de ejercicio, se adquiere al cumplir la mayoría de edad, es la aptitud para ser titular de derechos o sujeto de obligaciones; facultad para ser sujeto activo o sujeto pasivo de relaciones jurídicas, Artículo 8 del Código Civil guatemalteco.

Por lo anteriormente expuesto, se considera como la formación, creación y exposición de la autonomía de la voluntad relacionado con las normas legales, ya que la voluntad de los sujetos participantes, son una de las bases más importantes y necesarias para que se dé el acto jurídico. El principio de autonomía de la voluntad es uno de los fundamentos de las ramas del derecho civil privado, es la piedra angular de la ley.

La autonomía de la voluntad, se refiere al poder o capacidad de una persona para tomar decisiones libres y autónomas, que afectan su vida y las relaciones jurídicas, sin depender de nadie, sin ser obligado. El mismo permite crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas; además, permite pactar y regular cómo se desarrollaran estas entre las partes. De tal manera que las partes deciden los términos contractuales respetando las leyes vigentes en los contratos que celebren, siempre que estos contratos no violenten a ley o la moral o transgredan los derechos de terceros.

² Coviello, Nicolas. *Doctrina general del derecho civil*. Pág.165

1.5. Características

Negocio jurídico es una “declaración o acuerdo de voluntades en que las personas individuales o jurídicas, se proponen conseguir un resultado”.³ El resultado debe ser consistente en la adquisición, modificación o extinción de un derecho subjetivo, que en derecho se valora digno de tutela. Actualmente con la expansión de la tecnología satelital, redes, páginas, aplicaciones móviles han surgido todo tipo de negocios, dando lugar a modelo de negocios innovadores, ha planteado desafíos legales y éticos relacionados con la regulación y la protección de los derechos de las partes involucradas.

Algunos negocios jurídicos actualmente se celebran a través de mensajes, aumentando la economía considerablemente, lo que ha obligado a los legisladores en el mundo a expedir reglas adecuadas y legales que faciliten la forma de la celebración de los negocios jurídicos lícitos. No excluyendo los actos celebrados en forma escrita, que también pueden ser reproducidos. Los negocios jurídicos pueden ser: a. Patrimoniales, b. Personales, c. Unilaterales, d. Bilaterales o plurilaterales, e. Inter-vivos, f. *Mortis causa*, g. Solemnes, h. Formales, i. Típicos, j. Atípicos, k. Gratuitos, l. Onerosos; todo depende de la voluntad de las partes al momento de su celebración.

Los negocios jurídicos patrimoniales: según el derecho canónico se rigen por las mismas

³ <https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es> › **Negocio jurídico** (consultado 12 de septiembre de 2022)



reglas del derecho civil, el cual indica que “son actos jurídicos que tratan los bienes que pertenecen a la iglesia católica, y a las personas privadas o personas públicas las cuales manifiestan en forma voluntaria y libremente los acuerdos que regirán la negociación”.⁴ Este tipo de negociación es ejecutada en forma libre y consentida por los interesados quienes determinan el contenido, el plazo, la forma de pago, la entrega de la cosa.

Los negocios jurídicos personales, estos se refieren: a relaciones jurídicas de naturaleza extrapatrimonial, los cuales afectan al estado civil de las personas como en los casos de: matrimonio, adquisición de nacionalidad, divorcio, adopción, entre otros. Negocios jurídicos unilaterales: en este tipo de negocios, se pone en manifiesto únicamente la declaración de voluntad de una persona; como ejemplo: el testamento; aceptación de la herencia; el legado, renuncia de la herencia, el reconocimiento voluntario extramatrimonial de hijos.

Negocios jurídicos bilaterales: estos nacen de la declaración de voluntad o comportamiento de dos partes, como es en el contrato. Negocios jurídicos plurilaterales: se caracterizan porque en su formación participan tres o más partes; por ejemplo: cuando se crea una sociedad. Negocios jurídicos inter-vivos: son los que surten efectos entre las personas que lo celebran sin esperar al fallecimiento de ninguno de ellos, estas categorías son importantes para entender la diversidad de transacciones y acuerdos legales, que pueden surgir en el ámbito comercial y civil.

⁴ <https://dpej.rae.es> › lema › **Negocios-jurídicos-patrimoniales** (consultado 16 de septiembre de 2022)



Negocios jurídicos *mortis causa*: este tipo de negocios son relevantes en la sucesión y la herencia, es el que se encuentra sujeto a surtir efectos a la condición de muerte del que lo realiza, cuyo objeto principal es la distribución del patrimonio para después de su fallecimiento; son unilaterales, revocables, mientras el otorgante no haya fallecido. Negocios jurídicos formales o solemnes: para surtir los efectos jurídicos deben asumir una forma determinada y legalmente establecida. Negocios jurídicos no formales: este tipo de negocios se perfeccionan y son eficaces al concurrir el consentimiento y demás elementos esenciales, por ejemplo: el acuerdo verbal, un anuncio en el periódico de una oferta de recompensa, un apretón de manos.

Negocios jurídicos típicos: son aquellos que, al tiempo que gozan de un reconocimiento legal expreso, su regulación normativa se encuentra basada en un régimen específico, por ejemplo: los contratos de compra venta, arrendamiento, mutuo con garantía hipotecaria, adopción, entre otros. Negocios jurídicos atípicos: este tipo de negocios se rigen por la voluntad de las partes y por las normas generales de las obligaciones y contratos. La clasificación de los negocios típicos y atípicos, proporcionan un marco para entender cómo se estructuran y regulan legalmente diferentes tipos de transacciones y acuerdos.

Negocios jurídicos gratuitos: este tipo de negocios son los que tienen por objeto un dar, hacer o no hacer, que se prometan o exijan por las partes sin compensación alguna. Es decir que no se dará ninguna clase de pago por parte de la persona que recibe el bien o el derecho. También se les denomina lucrativos, una de las partes obtiene un beneficio



o riqueza por el simple hecho que el otorgante dispone trasladar el título del bien o derecho sin ningún requerimiento, por ejemplo: la donación, el préstamo, el depósito, condonación de deuda, la renuncia de una herencia, el beneficiario acepta sin asumir ningún tipo de carga o contraprestación.

Negocios jurídicos onerosos: la prestación de una parte encuentra su razón de ser en la contraprestación de la otra; por ejemplo: cuando una parte promete o da algo a la otra o se abstiene de realizar alguna cosa a cambio de un equivalente; el arrendatario que paga mensualmente y el arrendante le da la vivienda; las partes que intervienen en el negocio jurídico reciben algo de valor a cambio de lo que se está entregando; originando la relación de equivalencia. Es importante que las prestaciones sean proporcionadas, y justas para que el negocio jurídico sea válido y respete todos y cada uno de los principios legales.

1.6. Regulación legal

En la legislación guatemalteca el negocio jurídico se encuentra regulado en los Artículos 1251 al 1256 del Código Civil, en el cual se establece: Artículo 1251 “el negocio jurídico requiere para su validez: capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito.” Derivado del artículo anterior, indica que la capacidad legal o de ejercicio en Guatemala para toda persona individual, se adquiere con la mayoría de edad, que es a los dieciocho años de edad, y que se define como la aptitud para ejercitar derechos y asumir obligaciones.



En el Artículo 1252 del Código Civil guatemalteco, contempla que “la manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita y resulta también de la presunción de la ley en los casos en que ésta lo disponga expresamente” se define como una forma de exteriorizar un hecho, destinado a producir efectos jurídicos, el consentimiento es voluntario, y puede expresarse con señas o gestos que son inequívocos. Por ejemplo: asistiendo con la cabeza al decir sí ó no, a través de un signo, de una firma, de una palabra o por escrito, de manera clara y precisa, haciendo constar la intención de las personas que realizan el acto jurídico.

De forma tácita cuando se deducen los actos, por ejemplo: aceptando una oferta, cumpliendo con el pago de una deuda, de esta manera cumple con la obligación contraída. La diversidad de manifestación de voluntad, refleja la flexibilidad permite al sistema jurídico adaptarse a diferentes circunstancias y modalidades reconociendo que no todas las transacciones de voluntad de las partes se realizan de la misma manera, así mismo las circunstancias pueden variar ampliamente.

En el Artículo 1254 del Código Civil antes citado, regula sobre la capacidad de las personas individuales, jurídicas o colectivas; las cuales son legalmente capaces para realizar una declaración de voluntad en un negocio jurídico, salvo aquéllas a quienes la ley declare específicamente incapaces, por lo que la capacidad se clasifica en: a. Capacidad de goce, que se adquiere con la mayoría de edad; b. Capacidad relativa, que se refiere a la capacidad que tienen algunas personas menores para realizar ciertos actos permitidos expresamente en la ley.



En el Artículo 1255 del Código Civil guatemalteco antes citado indica que “la incapacidad relativa se da cuando una de las partes no puede ser invocada por la otra en su propio beneficio”, es un concepto importante en el derecho, ya que protege a la persona que puede ser más vulnerable en ciertas situaciones legales, se establece en relación de la edad, estado físico o mental de la persona, y es aplicada para proteger los intereses y derechos de ésta. Se aplica a: la persona menor de edad, la persona bajo tutela. Esta persona puede realizar cierto tipo de actos más sencillos, compras de insumos entre otros. Esta disposición es fundamental, para garantizar los derechos de esta persona, que estén protegidos.

El Artículo 1256 del Código Civil guatemalteco, indica que “cuando la ley no declare una forma específica para un negocio jurídico, los interesados pueden usar la forma que juzguen conveniente”, siempre y cuando esta se apegue a otras leyes establecidas legalmente en Guatemala respetando el marco legal; sobre las cuales se deba realizar el negocio jurídico, el cual otorgará a las partes que intervendrán la flexibilidad en la realización de los negocios jurídicos, la certeza jurídica; previniendo a futuro cualquier controversia legal.

1.7. Rescisión del negocio jurídico

La rescisión del negocio jurídico, es la acción de dejar sin efecto un contrato o acto jurídico, la cual procede en forma posterior a su celebración. De tal manera que las obligaciones y los derechos de las personas que intervienen en el contrato; o sea que



las partes dejan de estar vigentes o no son válidas. Una forma más clara para referirse a una rescisión, es considerarla como un acto formal por el cual una relación jurídica deja de ser válida o es anulada por incumplimiento, por acuerdo de las partes, mediante una declaración judicial.

Existen tres causas de rescisión: a. Voluntaria: debe de estar pendiente del cumplimiento y hacerse por mutuo consentimiento de las partes, b. Judicial: por lesión patrimonial o perjuicio sufrido, que traerá una consecuencia emitida en sentencia por órgano judicial el cual actuará a petición de parte, c. Fortuita: esta surge a consecuencia de circunstancias ajenas a la voluntad del obligado, por situaciones forzosas las cuales hacen el cumplimiento de la obligación imposible, por ejemplo: la muerte de algún socio; un mandatario en el caso de algún heredero no desee continuar con la obligación, o la renuncia con causa justa, en este caso aplica la extensión de la obligación.

Por ejemplo: a. Una causa consignada válida y legalmente en el contrato, salvo que esta constituya abuso del derecho por una de las partes, b. La terminación de la obra o servicio o el tiempo convenido en el contrato, c. La rescisión por lesión, que la lesión sea en más de la cuarta parte, atendiendo al valor de las cosas cuando fueran adjudicadas, d. Dimisión del trabajador; e. Muerte, invalidez o incapacidad permanente total o absoluta del trabajador, f. La rescisión por fraude; es el caso de los contratos celebrados en fraude de acreedores.

La rescisión se encuentra regulada en el Código Civil guatemalteco, de la siguiente



manera: Artículo 1579 “los contratos válidamente celebrados pendientes de cumplimiento, pueden rescindirse por mutuo consentimiento o por declaración judicial, en los casos que establece la ley”; por lo que, si las partes acuerdan no continuar con la relación contractual, podrán manifestar su voluntad y lo dejarán sin efecto. Artículo 1580 de la misma ley civil antes citada, regula que “en casos de haberse perjudicado un tercero por la rescisión, se reputará subsistente la obligación sólo en lo que sea relativo a los derechos de la persona perjudicada”, esto implica que a pesar de la rescisión del contrato se mantiene la obligación limitada en relación con los derechos del tercero afectado.

Según el Artículo 1581 del Código Civil guatemalteco antes citado, regula que “la condición resolutoria convenida por los contratantes deja sin efecto el contrato desde el momento en que este se realiza, sin necesidad de una declaración judicial”, en el caso de la condición resolutoria contenida en el contrato, se considerará sin efecto desde el momento que se cumple la condición que se pactó, una forma más clara de explicar se cumplió la condición que dio origen al contrato, la resolución ocurre de manera automática en virtud del cumplimiento de la condición acordada.

El Artículo 1583 del Código Civil guatemalteco, contempla “una vez declarada la rescisión o resolución de un contrato, vuelven las cosas al estado que se hallaban antes de celebrarse, se deberá restituir todo lo que respectivamente hubieren recibido, los servicios prestados se deberán de pagar”. Por lo que se deberá volver todo a su estado original, efectuar los pagos de gastos ocasionados, no dejar pendiente cualquier obligación ya que la falta de cualquier cumplimiento generará a futuro consecuencias



legales.

El Artículo 1584 regula que en “la rescisión por mutuo consentimiento ninguna de las partes podrá reclamar daños y perjuicios, frutos ni intereses”, el Artículo 1585 regula que “la acción para pedir la rescisión tiene un plazo de un año, exceptuando algunos casos, especiales”, el Artículo 1586 regula que son aplicables a la rescisión y resolución las disposiciones de los Artículos: 1314, 1315, 1316, 1317 y 1318, del mismo cuerpo legal civil guatemalteco. Los artículos que anteriormente se citan, tratan sobre los efectos de validez y nulidad, la aplicación de las declaraciones de voluntad, la capacidad relativa y absoluta y todo lo que conlleva, para ejecutar los actos jurídicos, la formación correcta de los contratos y como se producirán los efectos a los contratantes.

1.8. Inexistencia del negocio jurídico

En doctrina del derecho, se determina la carencia de algunos elementos esenciales para darle la validez impuesta por la ley a un negocio jurídico. El negocio jurídico será inexistente cuando no se hayan celebrado las solemnidades esenciales que están impuestas por la norma para su formación; ya que, al carecer de alguno de los elementos, el consentimiento, la causa, la forma, la legalidad, la falta de capacidad de las partes origina la inexistencia, lo que hace que no nazca a la vida jurídica y por lo tanto no surtirá efectos

Concluyendo para que un negocio jurídico sea válido debe de iniciar con la declaración



de voluntad de las partes, cumpliendo con todos los requisitos y elementos esenciales; así se determinará que produzca todos los efectos legales deseados. Al faltar uno de esos elementos, el negocio jurídico no produce ningún efecto deseado, o dejará de producirlos en cualquier momento. Es importante destacar que la ineficacia puede surgir no sólo por ausencia de elementos esenciales, sino también por vicios en el consentimiento, error, fraude, coacción, u otras circunstancias que afecten la validez del contrato. En resumen la validez y eficacia de un negocio jurídico dependen del cumplimiento adecuado de sus elementos esenciales y requisitos legales.

Según el doctor Gaviria “la ineficacia es una sanción por violación grave de ciertas normas imperativas, mientras que la inexistencia no tiene fuerza punitiva, desde el punto de vista semántico”.⁵ Se dice que la ineficacia de negocio jurídico puede surgir cuando se violan algunas normas, esta ineficacia puede ser considerada total o parcial, todo dependerá de la gravedad y circunstancias de cada caso. Concluyendo que la ineficacia del negocio jurídico se considera una sanción por la violación de normas imperativas, y que la inexistencia o ineficacia no es reconocida como negocio jurídico ya que nunca ha existido o ha sido inválido, pues no tuvo los elementos necesarios para nacer a la vida jurídica. La ineficacia puede ser absoluta cuando no produce ningún efecto, o relativa cuando produce algunos de los efectos.

Características de la inexistencia del negocio jurídico: no produce efectos legales, es imprescriptible, es inconfirmable, pues no otorga certeza jurídica; puede ser invocada por

⁵ <https://dialnet.unirioja.es> Ineficacia e inexistencia en el Código de Comercio - Dialnet (consultado 16 de septiembre de 2022)



cualquier interesado. La inexistencia origina la ineficacia, y esta origina a los siguientes tipos: nulidad absoluta, nulidad relativa, rescisión, resolución, revocación y revisión. Es importante tener en cuenta que las implicaciones y categorías de ineficacia pueden variar según la legislación de cada país y el tipo de negocio jurídico involucrado.

Según la legislación guatemalteca se encuentra regulado en su Código Civil, Artículo 1290 revocación...; esta facultad puede estar sujeta a ciertas restricciones o condiciones, según la legislación y las circunstancias que se presenten, lo que implica la capacidad de una o ambas partes para anular o dejar sin efecto el negocio por decisión propia. Es importante tener en cuenta que no todos los tipos de negocios jurídicos permiten la revocación unilateral por una de las partes. Es importante señalar que la revocación, puede estar sujeta a restricciones o condiciones específicas las cuales serán determinadas por la legislación y las circunstancias particulares del caso.

La nulidad del negocio jurídico, se encuentra regulada en el Artículo 1301, del Código Civil guatemalteco, la cual se considera importante para mantener la integridad de un sistema legal y garantizar que los negocios jurídicos se ajusten a las normas; que cualquier negocio jurídico que sea contrario a la ley y al orden público sea nulo. Así mismo el Artículo 1303, anulabilidad del negocio jurídico...; del mismo cuerpo legal, un negocio jurídico puede ser válido, pero por vicios de consentimiento de una de las partes puede quedar sin efecto.

El Artículo 1304 nulidad relativa..., de la ley antes citada, su fin es proteger el interés de



una de las partes, ya que al celebrarse el negocio jurídico se dieron situaciones o casos contrarios a las normas prohibitivas. Artículo 1309 efectos...; regula que al darse la nulidad surge la obligación de reparar los daños y perjuicios causados, Artículo 1310 vicios de la nulidad...; regula que las causas de vicios en el consentimiento dan lugar a la nulidad o anulabilidad del negocio jurídico, por ejemplo: el dolo, la violencia, la lesión.

Artículo 1311 de la misma ley antes citada, nulidad de obligaciones de menores incapaces y ausentes...; por falta de capacidad; Artículo 1312 compensación y restitución de la nulidad...; se deberán entregar o restituir todas las cosas dadas. Los artículos anteriormente citados corresponden al Código Civil guatemalteco, establecen los requisitos para la determinación de invalidez, consecuencias y efectos.





CAPÍTULO II

2. Contrato

Es todo acuerdo de voluntad que puede realizarse en forma escrita o verbal, entre dos o más personas naturales o jurídicas con capacidad para contraer obligaciones y ejercer derechos, mediante el cual se establecerán acuerdos que las partes deberán cumplir, hacerse o dejar de hacer, generando una obligación recíproca para ambas partes hasta el límite de lo pactado en dicho acuerdo.

El contrato puede ser oneroso o gratuito atendiendo a la naturaleza del mismo, y lo pactado por las partes contratantes. Los contratos permiten establecer relaciones de comercio y de negocio, aclaran las reglas, las obligaciones así mismo las medidas de coerción si se falta al cumplimiento de lo establecido en dicho contrato; por lo que se dice que los contratos son fundamentales en el mundo jurídico y económico.

2.1. Antecedentes

En la antigüedad los primeros antecedentes para denominar a un compromiso se utilizaba el vocablo *nexus*, el cual establecía la responsabilidad personal de las deudas; actualmente es todo lo contrario, se responde de forma patrimonial. El deudor o *nexi*, cedía un dominio total sobre su persona al acreedor hasta que se cumpliera el pago total de la deuda, si el *nexi* incumplía podía ser vendido, encarcelado o matado. Pero los abusos de los acreedores llegaron a tal grado, que en el año 326, antes de Cristo



surge la *Ley Poetelia Papiria*, que consistía en prohibir el encadenamiento, la venta y el derecho de matar a los *nexi*.

Partiendo de la vigencia de esta ley, el acreedor se separa del derecho de propiedad, la responsabilidad ya no es caída sobre el deudor, sino solamente sobre los bienes de su patrimonio, el cual se considera como la prenda común. En la obra jurídica *Digestum*, en el año 533 después de Cristo, el emperador bizantino Justiniano, determina la forma del acuerdo de la siguiente manera: “la convención es el consentimiento de dos o más personas que acuerdan sobre una cosa, de dar o hacer”.⁶ Esto indica que el acuerdo de voluntades debe ser libre y debe referirse a una cosa o acción específica.

El contrato en la época romana se determinaba por la importancia que se daba al contenido, la claridad de estos y su objeto; los cuales eran fundamentales para su cumplimiento, de tal manera que la cosa o acción eran objeto del acuerdo, de esta manera el contrato era válido siempre y cuando el objeto fuera lícito, posible y determinable según lo expresado.

El Código Civil francés se basó en el *Digestum* para referirse al contrato. El contrato se aplica a todo acuerdo de voluntades, el cual va dirigido a crear obligaciones exigibles y estaba siempre protegido por una acción que le daba plena eficacia jurídica. Los contratos se dividen en verdaderos y cuasicontratos, ejemplos: contratos verdaderos fundamentados en el consentimiento expreso de las partes. Cuasicontratos basados en

⁶ <https://gallic.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k6568518.r=Digestum?rk=21459;2> (consultado 13 de septiembre 2022)



el consentimiento presunto.

Contratos verdaderos: los cuales pueden ser nominados que se definen como los que poseen nombre específico y particular designado, entre ellos la compra venta o el mandato; y los innominados o atípicos, que son los que no figuran de manera expresa en la ley y que se dividen en cuatro: doy para que des, doy para que hagas, hago para que des, hago para que lo hagas. La clasificación de estos contratos se basa en la presencia o ausencia de una ley específica, proporciona un marco para comprender la diversidad de acuerdos contractuales, que puedan surgir.

En la legislación romana la distinción entre diversos contratos y documentos era crucial cada uno tenía sus propias características y formalidades, existían los contratos unilaterales y los bilaterales. Los contratos unilaterales obligan a una de las partes: por ejemplo, el mutuo. Los contratos bilaterales obligan a las partes; por ejemplo: la compra venta. Ejemplos de contratos del derecho romano: contrato *verbis* su solemnidad estaba basada en el cumplimiento de la palabra dada por las partes.

Aestimatum era un contrato innominado, de comisión o encargo de venta a consignación. Mientras que el *Chirographum* este tipo de documento se refería a un documento de deuda, firmado por el deudor y sellado con su anillo, luego lo entregaba al acreedor; el documento quedaba en poder de este para ser ejecutado en el plazo establecido, ejemplo: el recibo. *Conventio in manum* era el acto por medio del cual una mujer al casarse era entregada al esposo, para que él ejerciera sobre ella la patria potestad, ella pasaba a formar parte de la nueva familia como una hija más.

El *Mandatum*, contrato en virtud por el cual el mandante encarga al mandatario la realización de un acto por cuenta o interés de una persona la compra de bienes en su nombre o la gestión de asuntos legales, el concepto de mandato ha perdurado en los sistemas legales modernos y se encuentra bjo la forma de contratos de mandatos y poderes notariales, en los cuales una persona nombra a otra para que actue en su nombre en situaciones específicas. *Syngraphae* era un documento extendido en dos documentos: un original y una copia, los cuales eran firmados por el acreedor y el deudor, a cada uno le era entregado un documento.

El derecho español, se basaba en el Código de las Siete Partidas, también denominado el Libro de las Leyes, es un documento que se redactó en el reino de Castilla, España; durante el reinado de Alfonso X, también conocido como Alfonso el Sabio su principal objetivo era dar igualdad a las leyes en el territorio por él, gobernado. Contenido en siete partidas con las respectivas leyes. Las partidas contemplaban las leyes de la siguiente forma: Partida I: contenido en 24 títulos: formas de producción, derecho, religión católica. Partida II: contenido político, consta en 31 títulos: emperadores, reyes, otros nobles. Partida III: trata del derecho procesal, contenido de 32 títulos: agentes judiciales, pruebas, sentencias, apelaciones, revocación y ejecución, incluyendo modelos de documentos.

Partida IV: derecho de familia, consta de 27 títulos: matrimonio, causas de divorcio, filiación, tutela de menores, entre otros, dependencia por razón de servicio los criados y cada uno de ellos; consta de: 15 títulos: actos, contratos, mutuo, usura, comodato,



los siervos. Partida V: se refiere al derecho civil y obligaciones, las formas de resolver permuta, depósito, arrendamiento, donación, promesa, hipotecas, cesión de bienes, compra venta entre otros. Estas partidas reflejan la influencia de derecho romano y canónico en la legislación castellana de la época.

Partida VI: derecho civil y sucesiones, consta de: testamentos, herencias, desheredamiento, mandas, particiones, tutela de bienes de menores. Partida VII: trata de derecho penal en general, consta de 34 títulos: delitos, prisiones, torturas de presos, el estatuto de moros y judíos, el cual estableció los mecanismos de limpieza de sangre; fundamento de discriminación legal de las coronas de España y Portugal, el cual consistía en exigir a los aspirantes moros y judíos a ser adoptados.

La evolución del derecho durante la edad media, fue influenciado por el derecho romano, el desarrollo del comercio y el derecho canónico. Durante el período del feudalismo en Francia, fue influenciado por el derecho romano y el derecho consuetudinario. De igual manera Alemania e Italia que su antecesor fue el derecho francés, fueron influenciados por el derecho romano. El surgimiento de los contratos se dio con la finalidad de proporcionar certeza jurídica a los acuerdos escritos y verbales, dejando establecidas las condiciones que gobernarían a estos en toda la región, debido a las diversas transacciones comerciales de la época.

2.2. Concepto

Un contrato es un acuerdo de voluntades, en forma oral o escrito, en el que dos o más



partes se comprometen a cumplir una serie de condiciones. A través del contrato el deudor adquiere la obligación ante un acreedor; la que puede consistir en: dar, hacer algo, no hacer o entregar algo; generalmente es escrito, las partes se comprometen recíprocamente a respetar y cumplir una serie de condiciones, las cuales se encuentran incumplimiento de lo establecido da lugar a responsabilidades, como el pago de una indemnización por daños y perjuicios.

2.3. Definición

Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación. Este se encuentra regulado en el Artículo 1517 del Código Civil guatemalteco; a través del contrato, las partes que intervienen se comprometen a cumplir ciertas condiciones y a respetar los términos establecidos en el acuerdo. Para que el contrato sea válido, debe de cumplir con los requisitos como: la capacidad, el objeto lícito y la forma que la ley prescribe. Es importante recordar que todos los contratos son una parte esencial de las transacciones legales y comerciales, estos deben de ser elaborados cuidadosamente para asegurar que las partes involucradas estén de acuerdo y se comprometan a cumplir con lo pactado.

El acto jurídico es considerado esencial en el derecho civil, es la manifestación expresa o tácita de la voluntad realizada con la intención de crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones, las cuales son reconocidas por la ley. El contrato por otro lado es una categoría específica de acto jurídico. El contrato y el acto jurídico son conceptos



fundamentales en el derecho civil, ya que permite crear y modificar relaciones jurídicas entre personas particulares y personas jurídicas, estableciendo derechos y obligaciones que son reconocido por la ley; ambos conceptos forman parte del marco legal que rigen las reglas de la sociedad civil.

2.3.1. Diferencia entre contrato y autonomía de la voluntad

Contrato: es un acuerdo jurídico entre dos o más partes que genera derechos y obligaciones. Autonomía: es la facultad que se tiene de obrar según el criterio de uno mismo con independencia de la opinión de los demás. A esto se le conoce como auto gobierno. Voluntad: es la capacidad o intención humana, dotada de discernimiento, determinación y libertad, encaminada a una acción que producirá efectos de carácter jurídico. La capacidad de decidir con libertad lo que se desea hacer y lo que no. Autonomía de la voluntad: principio básico del derecho privado, el cual indica que los particulares podrán realizar todo aquello que no se encuentre prohibido por la ley, o que atente contra el orden público, las buenas costumbres y los derechos de terceros.

2.3.2. Causas y efectos de los contratos y autonomía de la voluntad

Causas de los contratos, estos pueden variar partiendo del tipo de cada contrato y de las partes involucradas, el tiempo: corto, mediano o largo plazo; intereses y objetivos que estos tengan; algunas causas son: a. Satisfacer necesidades, las partes celebran contrato para satisfacer una necesidad específica, la compra de un bien, la contratación de un servicio; b. Obtención de beneficios económicos: tales como el pago de rentas,



el cobro de salarios, remuneraciones, establecer obligaciones, ejemplos: contrato laboral, contrato de arrendamiento, contrato de servicios; c. Establecer derechos: como en el caso de la protección de propiedad intelectual.

Efectos de los contratos: crean obligaciones para las partes contratantes, transferencia de derechos entre ellos, modificación de derechos, establecimiento de condiciones de cumplimiento forzoso. En un contrato se crean obligaciones a las partes involucradas, se transfieren derechos de hacer o no, se modifican derechos existentes y se establecen las condiciones que las regirán.

Las causas y efectos de la autonomía de la voluntad: se debe de estar consciente de la situación, y las alternativas, reflexionar, tomando en cuenta los pro y contras de cada elección. Son causas de anulación del acto jurídico: el error, el dolo, la violencia, la intimidación por cuanto repercute en el proceso de formación de la voluntad, ya que anula la determinación del sujeto. Los efectos se derivan de forma inmediata de la voluntad de las partes y en forma mediata de la ley para crear relaciones particulares y jurídicas.

2.3.3. Principios de la autonomía de la voluntad y libertad contractual

Principio de la autonomía de la voluntad, principio del derecho privado, a través del cual, las partes regulan libremente los intereses, crean las relaciones jurídicas que los contratantes deseen. Siempre que esta voluntad se encuentre legalmente establecida en el ordenamiento jurídico. Teniendo presente que no se podrá pactar todo lo que sea contrario a la ley, la moral y el orden público. Es uno de los fundamentos de las ramas



del derecho privado, el cual permite crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas; pactar y regular cómo se desarrollarán entre las partes, estableciendo el objeto, derechos y obligaciones. Este principio de autonomía de la voluntad , equilibra la libertad de las

Principio de la libertad contractual, no significa que las partes puedan celebrar contratos sin restricciones, existen límites legales y éticos que deben respetarse para garantizar la justicia y la equidad. Si se observan los postulados del negocio jurídico, se notarán los límites de la voluntad en la conformación del negocio jurídico y la legitimidad, establecidos legalmente en la legislación y jurisprudencia.

De igual manera existen ciertas cláusulas que pueden ser consideradas contrarias a la ley y el orden; por lo tanto, pueden ser nulas o anulables. Todos los contratos deben ajustarse a las normas de orden público, las buenas costumbres, la moral, la ética y el interés general; toda libertad contractual debe ejercitarse dentro de los límites legales y morales establecidos, en cada país.

2.4. Naturaleza jurídica

Se refiere a la clasificación legal que se le atribuye indicando las características y efectos; los elementos esenciales, los objetivos, las figuras jurídicas, por ejemplo: contratos especiales o específicos, matrimonio, compra venta, entre otros. Estos derechos son comúnmente conocidos como capacidad; es la aptitud que tiene toda persona individual o jurídica de ser sujeto en las relaciones de derecho, la que se divide en capacidad de



goce y capacidad de ejercicio.

La capacidad de goce, se le conoce también con el nombre de capacidad de derecho o adquisitiva. Consiste en la capacidad de ser sujeto de derechos y obligaciones. Esta capacidad se adquiere al nacer y se pierde al fallecer. Es el derecho de propiedad sobre algo, o sea la capacidad de goce permite a una persona tener la disposición sobre un bien o un derecho, o sea sobre bienes materiales e inmateriales.

La capacidad de ejercicio, también llamada capacidad de obrar o capacidad de hecho, es la aptitud para ejercitar derechos. Se entiende entonces como el derecho que tiene el sujeto para realizar todos o ciertos actos jurídicos. En la legislación guatemalteca, ésta se adquiere con la mayoría de edad, se encuentra regulada en el ordenamiento civil; la capacidad de ejercicio puede estar limitada por diversas circunstancias, para que la persona pueda ejercer derechos y obligaciones como en los casos de la edad, salud mental, u otras en casos especiales.

El contrato es un acto jurídico bilateral de naturaleza patrimonial. El acto jurídico es el género, mientras que el contrato es la especie. Los actos jurídicos son: actos voluntarios lícitos, cuyo fin inmediato, es instituir entre las personas vínculos jurídicos, crear, modificar, transferir, conservar o extinguir derechos. Posee las siguientes características específicas: es bilateral, se requiere el consentimiento de dos o más personas, es un acto entre vivos, se le considera subordinado a la ley, constituye una regla jurídica a la cual deben someterse las personas que lo firman.



2.5. Características

Entre las características principales se encuentran los siguientes aspectos: la perfección del contrato el cual se da con el simple consentimiento de las partes que intervienen en forma lícita, posible, determinable y se rige por el principio de autonomía de la voluntad; el cual genera obligaciones y derechos para las partes que intervienen, de esta manera se le otorga certeza. Las características de los contratos pueden variar según la doctrina y la legislación de cada país, las más comunes son: consentimiento libre y voluntario, autonomía de la voluntad, bilateralidad, obligatoriedad, onerosidad, formalidad, ejecución, rescisión o terminación. Es importante tener en cuenta que, aunque estas características son comunes, los contratos pueden variar según el tipo de acuerdo que las partes establezcan.

1. Consentimiento libre y voluntario: es esencial para la validez de los contratos; las partes deben de estar de acuerdo con todas las condiciones y términos en forma libre y voluntaria, el consentimiento debe ser informado y sin engaños, si una de las partes actúa con error, dolo o mala fe el consentimiento es viciado. El consentimiento no solo implica la ausencia de coacción sino también una manifestación positiva de acuerdo, de no ser así el contrato podrá anularse.

2. Autonomía de la voluntad: es un principio que promueve la libertad y flexibilidad en la formación de los contratos, se considera clave para el funcionamiento efectivo del derecho contractual. Posee aspectos claves como: libertad de contratación, flexibilidad, igualdad entre las partes, limitaciones legales, consensualidad, excepciones y límites.



Las partes tienen la capacidad y el derecho de elegir las condiciones del contrato, siempre que este no se contraponga a la ley ni a las buenas costumbres. En algunos casos pueden haber limitaciones impuestas por la ley, con la finalidad de proteger al más débil.

3. **Bilateralidad:** es uno de los principios fundamentales de los contratos que refleja la reciprocidad de obligaciones y derechos entre las partes que intervienen en el contrato establecen un intercambio recíproco pues se obligan a cumplir todas las condiciones y derechos pactados previamente, contribuyendo a la justicia y equidad, ya que involucran promesas y obligaciones mutuas. Así mismo se da la simetría en la relación ya que las partes están en términos de igualdad en derechos y obligaciones, recibiendo cada parte algo de valor a cambio de obligaciones.

4. **Obligatoriedad:** es esencial para la efectividad y la integridad de los contratos, originando una vinculación legal, ejecución forzosa, resarcimiento de daños y perjuicios, y la rescisión del contrato. Una vez aceptado y firmado el contrato por las partes que intervienen se comprometen a cumplir con compromisos pactados, de lo contrario una de las partes puede exigir el cumplimiento.

5. **Onerosidad o gratuidad** los contratos pueden ser onerosos, o sea la retribución económica a cambio de un bien, y gratuitos, cuando una de las partes es beneficiada sin dar retribución alguna. Esta categoría es útil para entender la naturaleza y la dináminamica de los diferentes tipos de acuerdos contractuales, es importante aclarar



que la existencia de una retribución económica no necesariamente implica que un contrato sea desequilibrado o injusto lo importante es que las partes esten de acuerdo.

6. Formalidad: es importante destacar que la formalidad varia segun la jurisdicción y el tipo de contrato, de seguir ciertos procedimientos establecidos por la ley para su creación y validez. Ya que todo dependerá sobre la naturaleza del contrato si su creación es verbal o es necesario que sea por escrito para garantizar la validez, la aplicabilidad y la exigencia del contrato.

7. Ejecución: es importante destacar que la ejecución exitosa de un contrato depende del cumplimiento mutuo y oportuno de las obligaciones de cada una de las partes que intervienen. La ejecución adecuada contribuye a la confianza y estabilidad de las relaciones contractuales, una vez aceptado, ratificado y firmado el contrato este se debe de cumplir en las formas y tiempo establecido; de lo contrario el incumplimiento puede acarrear consecuencias legales y financieras.

8. Rescisión o terminación: libera a las partes de sus obligaciones restantes bajo los contratos, estas condiciones pueden incluirse dentro de las cláusulas de los contratos como: eventos, plazos o incumplimientos específicos; sin embargo en caso de incumplimiento el perjudicado puede reclamar resarcimiento por daños y perjuicios por las pérdidas sufridas antes del cumplimiento del contrato si no se pacto antes. Los contratos pueden terminarse por incumplimiento de una o ambas partes o por cumplimiento del plazo previamente establecido.



2.6. Regulación legal guatemalteca

Hay contrato cuando dos o más personas convienen crear, modificar o extinguir obligaciones, el contrato se perfecciona por el simple consentimiento de las partes y obliga a las partes, tal como lo regulan los Artículos 1517, 1518 y 1519 del Código Civil guatemalteco. De igual forma existe la división de los contratos, en los Artículos 1587, al 1592, del mismo cuerpo legal; regulando de la siguiente manera: contratos unilaterales, en donde la obligación recae únicamente sobre una de las partes contratantes. En los contratos bilaterales la obligación es recíproca para las partes. Contratos consensuales: el consentimiento de las partes se pone en manifiesto, para que sean perfectos.

Los contratos reales requieren para su perfección la entrega de la cosa. Contratos principales surgen cuando los contratos subsisten por sí solos, no dependen de otro u otros. Contratos accesorios surgen cuando tienen por objeto el cumplimiento de otra obligación, por lo que se entiende que este contrato surge por consecuencia o en relación de otro contrato, por ejemplo: contratos de hipoteca o fianza.

Contratos onerosos son el tipo de contrato donde se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; mientras que, en los contratos gratuitos, solo una de las partes es la que recibe el provecho. Contrato oneroso es conmutativo: cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato; mientras que el contrato aleatorio nace cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que determina la ganancia o pérdida, y en el momento en el que el acontecimiento se realice, surte los efectos. Por último contratos condicionales tienen su realización o subsistencia



dependiendo de un suceso incierto, mientras que los contratos absolutos la realización es independiente de toda condición. Los artículos comentados anteriormente corresponden al Código Civil guatemalteco.

2.7. Clasificación de los contratos

Estas pueden variar dependiendo del sistema legal de cada país, así mismo un contrato puede caer en más de una categoría a la vez, ya que pueden cumplir varias funciones. Dichas funciones pueden originar: contratos bilaterales, contratos unilaterales, contratos reales, contratos principales, contratos accesorios, contratos onerosos, contratos recíprocos, contratos gratuitos, contratos conmutativos, contratos aleatorios, contratos condicionales, contratos absolutos, contratos formales, contratos solemnes.

1. Contratos bilaterales: son aquellos en los que ambas partes se comprometen a cumplir con ciertos derechos y obligaciones, generando responsabilidades recíprocas para cada una de las partes involucradas; por ejemplo: a. Compra venta, ambas partes acuerdan la transferencia de propiedad de un bien o servicio a cambio de un precio determinado; b. Permuta: las partes intercambian bienes o servicios de igual valor entre sí; c. Arrendamiento: el arrendador se compromete a ceder el uso de un bien, o propiedad al arrendatario, quien a cambio paga una renta pactada o acordada.

2. Contratos unilaterales: en estos contratos una parte tiene la obligación principal, mientras que la otra parte generalmente asume un papel pasivo; o simplemente adquiere



un derecho sobre el bien o la prestación especificada en el contrato, para una de las partes contratantes, por ejemplo: mutuo, depósito, comodato. Es importante mencionar que, aunque los contratos unilaterales pueden ser válidos y legales, generalmente no son muy comunes en relación a otros, pero desempeñan un papel importante en ciertas situaciones y acuerdos específicos.

3. Contratos reales: son los cuales necesitan para su perfección y validez la entrega de la cosa, que constituye el objeto para que sea válido y efectivo, por ejemplo: el comodato. Es importante destacar que no todos los contratos requieren la entrega de una cosa para su perfección. Los contratos que no necesitan de la entrega física de un bien para su validez se les conoce como contratos consensuales, estos se perfeccionan con el simple acuerdo de las partes.

4. Contratos principales: esta clase de contratos son independientes y autónomos poseen validez propia. No dependen de otro contrato para ser válidos y pueden existir por sí solos y de forma aislada, no requieren de la existencia de otro contrato, pero su naturaleza puede variar dependiendo de la transacción, cada contrato se considera y es válido por sí mismo. Una compra venta es un contrato simple, pero una sociedad puede ser un contrato más complejo que puede incluir varias disposiciones; ejemplos: compra venta, arrendamiento, préstamo, mandato, sociedad, donación, permuta. Cada uno de estos contratos tiene sus propias características, requisitos legales e independencia.

5. Contratos accesorios: surgen de la existencia y validez de un contrato principal, sirven para tener eficacia y asegurar el cumplimiento de las obligaciones establecidas



en el contrato principal. Si el contrato principal: deja de existir por falta de pago o es declarado nulo, el contrato accesorio también deja de existir, ejemplos: fianza, prenda, hipoteca; estos contratos son considerados como herramientas legales, las cuales brindan seguridad, confianza comercial y financiera.

6. Contratos onerosos: son aquellos en los que ambas partes obtienen ventajas, asumen obligaciones recíprocas, es decir que los contratantes tienen ventajas económicas y recíprocas a cambio de cumplir con las respectivas obligaciones; reflejan una forma equitativa de intercambio y colaboración entre las partes involucradas. Estos contratos se caracterizan por el equilibrio de intereses económicos entre los involucrados, ejemplos: compra venta, sociedad, mandato remunerado, permuta, arrendamiento, renta vitalicia, seguro, transacción.

7. Contratos recíprocos: las obligaciones en estos contratos son bilaterales, en donde cada una de las partes se compromete a una prestación y la otra promete un título o una retribución por las prestaciones. Para que pueda hablarse de obligaciones bilaterales o recíprocas, es necesario establecer: las prestaciones a cargo de ambas partes, así mismo las obligaciones de cada una.

8. Contratos gratuitos: son los que una de las partes actúa en forma desinteresada y no busca obtener una ventaja económica o alguna contraprestación por el servicio, el bien o derecho que se ofrece a la otra parte, este contrato si se ha otorgado a título gratuito, ninguna de las partes que han pactado tendrán la obligación de dar algo a



cambio. Pueden surgir por razones de parentesco, beneficencia, amistad o cualquier motivo. Es importante que estos contratos sean establecidos con claridad y el consentimiento para evitar malos entendidos o problemas a futuro; ejemplos: mandato gratuito, comodato, deposito, donación.

9. Contratos conmutativos: son contratos en los que se pacta desde el primer momento, la relación existente entre las partes, los beneficios y sacrificios que deben de asumir; es decir las prestaciones y ventajas para las partes son ciertas determinadas y conocidas desde el inicio del contrato, lo que permite un equilibrio de intereses desde que este surge, brindando certeza y seguridad respecto a derechos y obligaciones para ambas partes por ejemplo: el préstamo.

10. Contratos aleatorios: son aquellos en los que una de las prestaciones o ventajas esta sujeta a la posibilidad de un evento futuro e incierto. En este tipo de contrato las partes acuerdan que una de las prestaciones estará condicionada a la ocurrencia de un evento futuro que no se puede prever con certeza en el momento de la celebración del contrato. Se puede decir que es un contrato bilateral, oneroso, en el cual las partes pactan que una de las prestaciones está sujeta a la posibilidad, calidad, cantidad de lo que pueda suceder en un futuro. El contrato existirá independientemente del evento, pero solamente existirá con la posibilidad de ganancia o pérdida en determinado momento, ejemplos: el seguro, el bursátil.

11. Contratos condicionales: son aquellos que dependen de la ocurrencia o el cumplimiento de un evento futuro e incierto para que se pueda producir el efecto o para



que cese su vigencia, las partes establecen que su compromiso estará sujeto a la realización de un evento o condición específica, estos eventos inciertos serán quienes o quienes determinen si el contrato se perfecciona o dejará de tener el efecto esperado.

Existen dos tipos de condiciones en los contratos condicionales: a. Condición suspensiva: el contrato se perfecciona y entra en vigor cuando se cumple el evento o la condición estipulada, hasta que ese suceso ocurra, el contrato no tiene efecto legal; b. Condición resolutoria, es el momento que el contrato está en vigor y es plenamente efectivo desde su celebración, pero se extinguirá automáticamente si ocurre el evento o la condición previamente establecida.

12. Contratos absolutos: son contratos independientes, se perfeccionan y adquieren validez desde su celebración, sin que estén sujetos a ninguna condición para su ejecución. Es decir, una vez que las partes han acordado los términos y condiciones del contrato, este se vuelve plenamente vinculante e independiente de cualquier evento, las obligaciones se establecen sin condicionantes de forma inmediata.

13. Contratos formales: son aquellos contratos para que su existencia y validez surtan efectos deben de cumplir con requisitos específicos de forma establecidos y condicionados por la ley con referencia a: su forma en referencia a su redacción, las firmas de los contratantes, su registro, su contenido y calificación, por lo que se les denomina o califica como solemnes.

14. Los contratos solemnes: su fin es asegurar a las partes involucradas, sobre los



términos y las consecuencias del contrato, de su contenido, efecto y validez, para que a futuro se eviten controversias o discrepancias, otorgándole a las partes seguridad jurídica. Estos se encuentran regulados en la legislación civil guatemalteca: mandato, contrato de sociedad, compra venta, permuta, arrendamiento, donación, trabajo, prestación de servicios, mandato verbal, entre otros.

15. Contratos instantáneos: surgen por medio de una sola prestación sobre el simple intercambio de consentimiento, por ejemplo, contrato de venta. Actualmente se les denomina contratos inteligentes o *smart contracts* en inglés, este tipo de contratos pretende eliminar intermediarios en transacciones comerciales, bursátiles, intercambio de activos digitales, juegos en línea, seguros y otros. La certeza jurídica y la regulación son aspectos cruciales que deben abordarse para garantizar que estos contratos sean legalmente válidos y ejecutables, actualmente aún se encuentra en desarrollo la aplicación de la tecnología para implementarlos y otorgarles la certeza jurídica y madurez necesaria.

16. Contratos consensuales: se basan en el simple consenso de las partes. A diferencia de los contratos solemnes, que requieren de ciertas formalidades para ser válidos, los contratos consensuales son más simples, es decir, son los que solo necesitan el consentimiento manifiesto de los contratantes para crear un acuerdo legal. Es recomendable indicar que, aunque no requieren de formalidades especiales es importante que se documenten por escrito, protegiendo así los intereses de los involucrados.



17. Contratos de tracto único: el objetivo principal es fortalecer la seguridad jurídica y proteger a los titulares así como los compradores de inmuebles, ya que con esta modalidad se puede investigar la propiedad desde los inicios, verificando la legítima transmisión; este tipo de contrato no se alarga con el paso del tiempo, se cumple en el momento determinado o sea que se debe de dar una continuidad de pasos para acreditar la legítima propiedad de un bien inmueble; según el sistema de registro de propiedad inmobiliaria de algunos países.

18. Contratos de tracto sucesivo o tracto continuo: sistema utilizado en muchos países los que se van alargando con el paso del tiempo en el proceso de registro, de la propiedad inmueble o en el registro de garantías mobiliarias o como un alquiler. En algunos casos se da la continuidad y renovación periódicamente de acuerdo con los términos, las condiciones pactadas al inicio, o con el simple cruce de cartas, con la aceptación y recibo de la cuota pactada, algunos ejemplos: los contratos de arrendamiento, contratos de suministros, contratos de servicio.





CAPÍTULO III

3. Contrato de *leasing*

En este tipo de contrato se da a entender que es toda operación de arrendamiento financiero, que regula la adquisición de bienes muebles e inmuebles, mediante los cuales pueden ejecutarse diferentes fines comerciales, por un plazo determinado, pagando una renta previamente establecida y con la opción de comprar el bien objeto del contrato o devolverlo al finalizar este. Este tipo de contrato es muy utilizado a nivel empresarial para la adquisición de maquinaria, vehículos, entre otros.

3.1. Antecedentes

Contrato de *leasing*, con antecedentes que se remontan a 5,000 años a.C.; época en que fue utilizado por el pueblo de grandes comerciantes los sumerios, fue implementado para que sus transacciones fueran más fáciles y rápidas. El *leasing* es un contrato cuya utilización se ha ido configurando como una forma de financiamiento y prestación de servicios. Su desarrollo comienza con la expansión del ferrocarril a mediados del siglo XIX. En Inglaterra se constituyen las primeras sociedades de responsabilidad limitada que tiene por objeto realizar operaciones de *leasing*.

De igual manera, en los Estados Unidos de Norte América, en 1952 se funda una sociedad de *leasing* en San Francisco California, la *United States Leasing Corporation*, en respuesta a ciertas necesidades comerciales ya que varias técnicas financieras eran



insuficientes, por lo que se empezaron a usar eslóganes como *leadership not*; así como el *Ownership* que no es más que liderazgo; e l cual no onstituye propiedad, fomentando la idea de que para un empresario que utiliza vehículos, máquinas y locales industriales, no debía ser importante si son de su propiedad, pero sí, a su disposición en cualquier momento; o el de *pay as you earn* que su significado es: paga de acuerdo con lo que ganas o puede decirse simplemente las obligaciones resultantes del *leasing*.

En los años de 1970 hasta inicios de 1980, el contrato de *leasing* alcanza su expansión mundial indicando el alquiler o arrendamiento financiero; el cual contaba con la opción o derecho de compra o de *leasing* financiero, arrendamiento por *renting* o de *leasing* operativo, que es una clase de contrato por medio del cual, el dueño o arrendador traspasa o cede el derecho a usar un bien a un arrendatario o inquilino, a través de pago de cuotas o rentas de arrendamiento durante un determinado o establecido tiempo o plazo, con el derecho de comprar el bien objeto del contrato, o la opción de devolverlo o renovar el contrato, vencido el término de este.

3.2. Definición

Contrato de *leasing* es el contrato por medio del cual una persona adquiere bienes para otra persona, la cual le pagará una renta por el uso, disfrute, y goce de este; por un tiempo determinado, con la opción de comprarlo, devolverlo o renovar el contrato. Puede decirse que el arrendamiento financiero, puede ser: el alquiler con derecho de compra; el contrato de *leasing* financiero o arrendamiento por *renting* y el contrato de *leasing*



operativo o arrendamiento. Actualmente es utilizado en sectores como el automotriz, inmobiliario, tecnológico e industriales.

Al concluir el contrato, el arrendatario tiene la facultad de comprar el bien o devolverlo; también se puede denominar que es un sistema de financiamiento de bienes de capital y activo fijo, con beneficios tributarios, es un contrato financiero con plazo determinado, en el cual el cliente o arrendatario paga periódicamente, cuando el contrato finaliza este arrendatario o cliente tiene la opción de la compra establecida en el contrato.

3.3. Concepto

Leasing se utiliza comunmente para el arrendamiento de bienes, y se entiende como el contrato por medio del cual el propietario o el arrendador adquiere para uso de otra persona denominada arrendatario, bienes a cambio de una retribución, pago, cuota o renta por un plazo determinado. Este tipo de contratos pueden consistir en el arriendo de muebles e inmuebles; con la opción que, al cumplir el tiempo de contrato, se compra el objeto o lo que causó el arriendo, puede devolverlo o puede volver arrendarlo.

3.4. Naturaleza jurídica

El contrato de *leasing* o de arrendamiento, es considerado como un contrato atípico, con la condición de compra, donde el arrendador es el titular del derecho real el cual recae sobre la cosa, es oponible *erga omnes*; y el arrendatario tiene el derecho de uso, así como la opción de compra. La transmisión del derecho se completará al obtener el pago



como la opción de compra. La transmisión del derecho se completará al obtener el pago residual. Dada tal relación el contrato de arrendamiento financiero de *leasing* no es un verdadero arrendamiento, se le debería de considerar un contrato unitario que faculta para usar el bien, con el derecho a la adquisición.

Según los doctrinarios italianos, se dice que el contrato de *leasing* es un contrato mixto, debido a que se encuentra conformado por un arrendamiento y la promesa unilateral de venta al arrendatario. El arrendatario paga una renta por el uso del bien durante el plazo que se establece el contrato, tiene la opción de comprar el bien o devolverlo al arrendador, esto lo diferencia de un contrato común de arrendamiento.

Según el jurista Manuel Ossorio y Bernard indica que la naturaleza jurídica es “la calificación que corresponde a las relaciones o instituciones jurídicas, conforme a los conceptos utilizados por determinado sistema normativo”.⁷ Lo cual indica que el “contrato de *leasing* o arrendamiento financiero, es un contrato mercantil ya que es realizado por los comerciantes en forma ágil, organizada y lucrativa, basados en la verdad sabida y la buena fe guardada, las cuales surgen en la transacción comercial”.⁸ Concluyendo es un contrato mercantil, pues involucra a empresas y empresarios en actividades comerciales, organizadas y lucrativas.

3.5. Características

⁷ <http://recursosbiblio.url.edu.gt> > Tecum-Thelma pdf. **El contrato de *leasing*** (consultado 20 de septiembre del 2022)

⁸ Villegas Lara, René Arturo; **Derecho mercantil guatemalteco**. Pág. 33



Este tipo de contratos, poseen atributos especiales, que lo diferencian dependiendo de la legislación de cada país. Algunos juristas que han estudiado a los contratos de *leasing*, no han logrado unificar los diferentes criterios para encuadrar a dicho contrato. Ya que existe entre ellos una diversidad de teorías, entre ellas las siguientes: unilateral de la compra venta, arrendamiento financiero, mandato, mutuo, compra venta simple, compra venta con reserva de dominio, depósito, contrato atípico, contrato mixto; es un contrato complejo.

La opinión de algunos juristas, refuerza la idea de que el contrato de arrendamiento financiero de *leasing*, es un contrato que no encaja en las teorías tradicionales de los contratos, por lo que es considerado único en su género y especie, atípico debido a la combinación de ciertos elementos; también especial y único en su naturaleza mercantil, y de mucha utilidad en las transacciones comerciales actuales. Concluyendo el contrato de *leasing* es un contrato con una especie propia, con naturaleza mercantil, el cual encaja en el arrendamiento financiero, por lo que se convierte en un contrato mixto, con la libertad de cumplir con las necesidades expuestas, de la legislación guatemalteca, los principios de verdad, buena fe y autonomía de la voluntad.

Según el criterio de algunos juristas, un contrato de *leasing* financiero o arrendamiento financiero surge cuando tiene las características siguientes: a) el usuario de los bienes adquiridos mediante el *leasing* financiero o arrendamiento financiero, debe tener siempre el derecho a optar por la compra de los mismos, por el valor negociado, al finalizar el plazo, b) el plazo del contrato se negocia en razón de la vida útil del bien adquirido y es



forzoso, c) el valor del precio que se debe pagar se fija en razón del precio del objeto adquirido y el beneficio que el dador va a obtener por la suma financiada conforme a los intereses existentes en el mercado financiero.

En los contratos de *leasing* financiero el arrendatario asume todos los riesgos y responsabilidades como se describe en la Ley de *Leasing* en Guatemala y en general en muchos sistemas legales, el arrendatario asume una serie de responsabilidades y riesgos asociados con los bienes arrendados. Le otorga al arrendatario la oportunidad de hacer uso y adquirir los activos, pero también implica la responsabilidad de cuidar y mantener en buen estado los bienes. En conclusión, el arrendatario tiene la opción de compra al finalizar el contrato, dicha opción se perfecciona pagando una cuota extra pactada al inicio del contrato la que se hará efectiva cuando el contrato se venza, o devuelve el objeto del contrato de arrendamiento.

Anteriormente en Guatemala por no existir una ley específica para el contrato de *leasing*; algunas empresas dedicadas al arrendamiento financiero, en muchas ocasiones sobre valoraban el precio de compra, el cual superaba el precio de venta al contado del objeto; ya que los arrendantes o empresarios no querían quedarse con el activo devaluado, por decirse así, cuando este ya en la mayoría de los casos, solo con el arrendamiento se había pagado el precio original del bien, sin embargo el arrendador o empresario pretendía tener una doble ganancia, motivo por el cual no era muy usado.



3.5.1. Características jurídicas del contrato de *leasing* en Guatemala

El arrendador debe inscribir el contrato de *leasing* en el Registro de Garantías Mobiliarias del Ministerio de Economía de Guatemala, solo si el o los bienes objeto de *leasing* son bienes muebles, esta inscripción tiene como finalidad proteger los derechos del arrendador y brindar seguridad jurídica a las partes involucradas. También se debe inscribir la cesión de derechos del arrendador o del arrendatario, el subarrendamiento o cualquier modificación de las anteriores. Se le considera un contrato: atípico principal, formal, de adhesión, de tracto sucesivo, bilateral, oneroso, conmutativo y traslativo de uso.

3.5.2. Ventajas del contrato de *leasing*

El contrato de *leasing* es un alquiler con opción a compra, uso de los bienes a través del arrendamiento; adquisición de bienes por parte del arrendatario, sin hacer ningún tipo de inversión inicial; adquisición del bien al finalizar el plazo del contrato, pues se posee la opción de compra, la renovación del bien mueble al final del contrato. Los contratos de bienes muebles si se desea se pueden registrar en: el Registro de Garantías Mobiliarias y Registro General de la Propiedad, la regulación y los beneficios pueden variar según cada país.

Otras ventajas en el contrato de *leasing*: la flexibilidad en los plazos de pago en cada



una de las cuotas, según la capacidad financiera del arrendatario, deducciones fiscales en las cuotas de arrendamiento, proporcionando la reducción de la carga fiscal del arrendatario, nula o baja inversión inicial en la adquisición del bien; servicio de mantenimiento y reparación incluido en algunos contratos de *leasing*.

3.6. Clases de contrato de *leasing*

En la legislación guatemalteca Ley de *Leasing* Decreto 2-2021 del Congreso de la República de Guatemala, se detalla a continuación las clases de contratos actualmente establecidas: a. Arrendamiento financiero con opción a compra, b. Arrendamiento financiero habitacional o de vivienda con opción a compra, c. Arrendamiento financiero habitacional o vivienda de interés social, d. Arrendamiento financiero inmobiliario con opción a compra, e. Arrendamiento financiero operativo.

3.6.1. Arrendamiento financiero con opción a compra

Es el contrato por medio del cual el arrendador traspasa el derecho de uso a un arrendatario, según las descripciones que éste solicitó para adquirir el bien. Con la condición de efectuar pagos de rentas por el arrendamiento en un plazo determinado, al concluir el plazo el arrendatario tiene la opción de comprar el bien, pagando un precio el cual se determinó al iniciar el contrato, o renovar el contrato, o devolverlo.

Vencido el plazo del contrato, el arrendatario tiene la facultad de adquirir el bien aun



precio determinado, el cual se le denomina residual, ya que dicho cálculo se da por la diferencia entre el precio original pagado por el arrendador, se agregan los intereses y gastos de los pagos abonados por el arrendatario. Si el arrendatario no ejecuta la opción de comprar el bien, deberá devolverlo al arrendador, a excepción que el contrato indique fecha para un plazo determinado.

3.6.2. Arrendamiento financiero habitacional o de vivienda con opción a compra

Este tipo de contrato es utilizado para los bienes inmuebles, que se destinan para vivienda. Se adquieren los bienes inmuebles para uso habitacional con la opción a compra, con los beneficios que se detallan a continuación: fiscales, financieros, contables o con la garantía que dicho bien inmueble será inscrito en el Registro General de la Propiedad; la regulación puede variar según cada país.

El arrendatario paga una renta mensual al arrendador, al mismo tiempo se va incrementando un fondo que puede ser utilizado para ejercitar la opción de compra al final del contrato. Esto convierte el alquiler en la opción de tener una vivienda propia, hay Libertad de acceder a otras fuentes de financiamiento, es un gasto deducible del impuesto sobre la renta.

También tiene otros beneficios financieros como: tasas de interés preferencial, se puede realizar aportes extraordinarios, préstamos hipotecarios para completar el pago de la vivienda, realizar aportes extraordinarios para la reducción del tiempo de pago; hay



confidencialidad de los bienes lo cual garantiza la privacidad y seguridad del arrendatario, sin que este se exponga públicamente.

3.6.3. Arrendamiento financiero habitacional o de vivienda de interés social con opción a compra

Es el contrato por medio del cual una entidad financiera cede a una persona o una familia el uso de una vivienda a cambio de una remuneración o pago en forma periódica, por un tiempo determinado con la posibilidad de adquirirla al finalizar el período. Este tipo de contratos es utilizado en la adquisición de vivienda de interés social destinada a personas de bajos recursos económicos o personas vulnerables socioeconómicamente, de conformidad con lo previsto en el Artículo 6 de la Ley de Vivienda guatemalteca, “derecho a vivienda digna y adecuada”. Todos los guatemaltecos tienen el derecho a una vivienda en óptimas condiciones para su desarrollo, su entorno debe de ser digno, debe de contar con los servicios básicos necesarios y debe ser seguro.

Los pagos periódicos o rentas por el arrendamiento financiero o habitacional o vivienda de interés social, pueden ser considerados como un pago por anticipado para la adquisición de la vivienda. Es importante destacar que el arrendatario no es propietario de la vivienda hasta que ejerce su opción a compra, pero si tiene el derecho del uso, goce, y disfrute de ésta, mientras el contrato este vigente y cumpla con los pagos correspondientes.



3.6.4 Arrendamiento financiero inmobiliario con opción a compra

Estos contratos se utilizan para la adquisición de bienes inmuebles de uso comercial. El arrendatario puede utilizar el inmueble para todas las actividades comerciales, mientras realiza los pagos pactados; le proporciona la flexibilidad y la probabilidad de adquirir el inmueble al final del contrato de arrendamiento. Es el contrato por medio del cual, se adquieren bienes inmuebles que son destinados para el uso de oficinas profesionales, centros educativos, establecimientos comerciales, centros de entretenimiento, centros industriales, clínicas, hospitales, talleres, centros recreativos, centros religiosos, parqueos, bodegas, viviendas, laboratorios, muelles, kioscos, hoteles, pabellones, granjas.

3.6.5. Arrendamiento financiero operativo

En este tipo de contrato, el arrendador posee bienes que da en arrendamiento al arrendatario, no pudiendo dar por terminado el contrato antes del vencimiento de éste; este contrato se ejecuta a través de operaciones en las cuales una compañía de créditos o financiera, adquiere activos escogidos previamente por un arrendatario, le hace la entrega para ser usado, a cambio de una renta periódica, pero no se pacta la opción de compra. En este tipo de arrendamiento se incluye el mantenimiento y seguros, permite reponer el bien, según los modelos tecnológicos más actuales.



3.7. Formas o modalidades de los contratos de *leasing*

Contrato de *leasing* local, las operaciones son realizadas con proveedores locales a quienes el arrendatario compra o adquiere el bien contra la emisión de la factura de venta la cual podrá utilizar para deducir las obligaciones fiscales. Contrato de *leasing* de importación, actualmente ha adquirido mayor auge este tipo de operaciones ya que se realizan con proveedores del extranjero. Los bienes son importados con la factura y los documentos legales, necesarios para la importación a nombre del arrendador. Contratos de *leasing* inmobiliario, proporcionan la adquisición de bienes o cosas, el cual incluye un contrato de compra venta de inmuebles.

Contrato de *leasing* de construcción, todas las operaciones son el financiamiento de bienes inmuebles futuros, los desembolsos se proporcionan a lo largo del período de la construcción. Cada cierto tiempo se valora el avance de la obra, los costos y los gastos durante el proceso, de esta manera se comprueba el cumplimiento del objeto por el cual se dio el contrato de *leasing* de construcción.

Contrato de *leaseback*, en este tipo de contratos el proveedor y el arrendatario, son la misma persona individual o jurídica. Esta clase de operaciones son utilizadas para reestructurar pasivos, devolución de préstamos a socios, recuperación de capitales invertidos, recuperación fiscal de impuesto sobre ventas ocasionados por inversiones en períodos fiscales anteriores.

Algunos ejemplos de activos que se financian: equipos de oficina: computadoras,



monitores, pantallas, *scanner*, servidores, entre otros. Maquinaria industrial: fija o móvil, grúas, montacargas, torres de carga, cargadores frontales. Equipos médicos: tomógrafos, ecógrafos, equipos de resonancia y todos los demás. Transporte aéreo, embarcaciones de pesca; vehículos: camionetas, autos para uso gerencial, flotas, camiones, inmuebles: locales comerciales, clínicas, oficinas, edificios, construcciones otros activos que sean tangibles, identificables y depreciables.

3.8. El contrato de *leasing* en Guatemala

Por mandato constitucional, el Estado de Guatemala se organiza con el fin supremo de la realización del bien común, el cual garantiza los derechos fundamentales que son inherentes al ser humano por el solo hecho de su existencia; esto involucra factores como la protección social, cultural, jurídica y económica, que mediante el cumplimiento, encaminan el desarrollo integral de las personas.

La Constitución Política de la República de Guatemala, contempla: en el Artículo 43 “la libertad de empresa en el marco de la economía mercantil, la libertad de iniciativa privada, la libertad individual para constituirse en agentes económicos mercantiles, que en los últimos años se ha incrementado de manera considerable y significativa para el sector económico del país”. Y por ende en la población en general al generar fuentes de trabajo en el área de tecnología, educación, cultura, salud, industria, turismo y comercio, los cuales han tenido un fuerte impacto en la banca nacional, de tal manera que empresarios extranjeros han realizado diversas inversiones en Guatemala.



La vigencia de la Ley de *Leasing* en Guatemala, se considera un gran avance en temas normativos en este tipo de contratos, el contenido, la forma de regular la figura legal, las ventajas y desventajas para cada una de las partes se han encuadrado en un marco legal adecuado. En los contratos de arrendamiento se podrán establecer los elementos lícitos adecuados a los intereses y protección de las partes involucradas para así evitar y solventar futuros conflictos, que puedan surgir previniendo anticipadamente cualquier laguna legal. Asegurando el bienestar y los intereses de cada una de las partes, dentro del marco jurídico plenamente establecido.

Toda persona individual o jurídica que participa en el contrato de *leasing* como arrendadora, deberá de registrar dentro del objeto social la actividad de *leasing*, arrendamiento operativo, arrendamiento financiero, según sea la actividad a la que dicha entidad se dedique. De lo contrario esto le generará consecuencias fiscales por toda clase de rentas generadas no declaradas. Las actividades surgidas de contratos de *leasing* se encuentran contempladas en la categoría de rentas de actividades lucrativas, reguladas por la Ley del Impuesto Sobre la Renta en Guatemala, así mismo en la Ley de *Leasing* guatemalteca.

En la regulación de la Ley de *Leasing* guatemalteca Artículo 9 literal k “obligación del arrendatario de adquirir seguro...”; se encuentra establecida la protección al arrendador, pues aclara que, aunque este no sea el propietario del bien, no será responsable ni penal ni civilmente, por cualquier daño o perjuicio que cause el arrendatario a terceros con los bienes objeto del contrato de *leasing*.



Esto obliga al arrendatario a contratar una póliza de seguro que cubra la obligación de asegurar e indemnizar todos los riesgos relacionados con la naturaleza y uso de los bienes objeto del contrato de *leasing*. La exención de responsabilidad es aplicable en el contrato que se celebre sobre vehículos destinados para el uso del transporte comercial o de pasajeros, en cuyo caso, las responsabilidades serán solidarias entre las partes, lo que significa que ambas partes serían responsables de cumplir con las obligaciones del contrato. Se considera que la Ley de *Leasing* guatemalteca es supletoria entre las partes, pues estas tienen la libertad de pactar todo tipo de términos y condiciones que más se ajusten a las necesidades, transparentando toda transacción para beneficio de ambas partes, cumpliendo con las responsabilidades legales.

El pago de los impuestos del valor agregado y renta, que efectuó el arrendatario guatemalteco lo podrá facturar; estos pagos le producirán un beneficio fiscal al finalizar el plazo, si este opta por la compra. Si al finalizar el contrato se realiza la compra venta, el impuesto será calculado sobre el valor residual por el arrendatario. Ya no se cancelará el impuesto al valor agregado, en su lugar se calculará el valor del impuesto del timbre, esto aplica únicamente en el territorio guatemalteco, pero puede variar según la legislación de cada nación.

3.9. Definición de las partes que intervienen en el contrato de *leasing* según la legislación guatemalteca

Leasing significa arrendamiento o alquiler; es el contrato por medio del cual una persona



individual o jurídica, cede a otra el uso de una cosa, mueble o inmueble, por una cantidad de dinero acordada. Contrato de *leasing* contrato mediante el cual el arrendador adquiere para uso del arrendatario bienes a cambio de un pago; renta por un determinado plazo es el alquiler o arrendamiento financiero con derecho de compra.

Arrendador, arrendadora, arrendante, es la persona individual o jurídica que entrega bienes en condición de arrendamiento, al arrendatario según lo pactado en el contrato que da o cede una cosa en alquiler o arrendamiento. Arrendatario, persona individual o jurídica; que al realizar contrato de arrendamiento obtiene patrimonios con derecho de uso, goce y disfrute del bien, en las condiciones acordadas por las partes. Alquiler, inquilino, locatario, rentero que obtiene un derecho sobre una cosa para uso, goce y disfrute a cambio de un pago o renta.

Contrato de *leasing* comprende: el contrato de *leasing* financiero y el contrato de *leasing* operativo, en la forma que quedan definidos en la ley guatemalteca: contrato de *leasing* financiero, arrendamiento financiero o arrendamiento financiero con opción a compra. Es el contrato por medio del cual una persona individual o jurídica o patrimonio autónomo, se le denominará la arrendadora.

La parte denominada arrendadora adquiere conforme ciertas especificaciones del arrendatario determinados bienes, en calidad de arrendamiento por un plazo previamente establecido, en contraprestación de un pago, renta o cuota mensual, anual o la que se pacte. Concediéndole al arrendatario, al cumplimiento del contrato la opción



de compra con la condición del pago residual o la renovación del contrato con nuevas condiciones.

Contrato de *leasing* financiero habitacional o de vivienda, arrendamiento financiero habitacional o de vivienda o arrendamiento financiero habitacional o de vivienda con opción a compra. Este tipo de contrato se refiere a bienes inmuebles destinados para el uso habitacional o de vivienda. Contrato de *leasing* financiero habitacional o de vivienda digna, adecuada y saludable, de conformidad con lo previsto en la Ley de Vivienda, arrendamiento financiero habitacional o de vivienda de interés social, arrendamiento financiero habitacional o de vivienda de interés social con opción a compra. Este tipo de contratos se refiere a bienes inmuebles destinados a vivienda guatemalteca.

Contrato de *leasing* financiero inmobiliario, arrendamiento financiero inmobiliario o arrendamiento financiero inmobiliario con opción a compra: Es el tipo de contrato que está dirigido a la adquisición de bienes inmuebles destinados para el uso de clínicas, oficinas profesionales, comerciales, centros educativos, industriales, bodegas, entre otros. Es utilizado como un medio o una alternativa de financiamiento para adquirir inmuebles, al final del contrato con la opción que el precio se estableció previamente se puede adquirir la propiedad pagando una cuota residual.

La diferencia del contrato de *leasing* financiero y de un préstamo hipotecario, el inmueble no queda hipotecado, el arrendatario no adquiere la propiedad hasta que se ejerce la opción de compra; posee algunas ventajas: puede hacer uso de la propiedad, reducción



de costos en el tipo de financiamiento, flexibilidad en cuotas establecidas, flexibilidad en los plazos, beneficios fiscales y contables, adquisición del inmueble sin inversión inicial.

Contrato de *leasing* operativo o arrendamiento operativo: contrato por medio del cual una persona individual o jurídica, denominada arrendadora, hace entrega en arrendamiento a una persona, denominada arrendatario, por un plazo previamente establecido. La parte arrendante entrega al arrendatario un bien para ser rentado a cambio de una contraprestación o pago en el plazo previamente establecido, pero este no podrá dar por terminado el contrato antes del vencimiento del plazo, a excepción si se pactó antes.

Proveedor: es la persona individual o jurídica, nacional o extranjera que transfiere al arrendador la propiedad del bien objeto del contrato de *leasing* o arrendamiento. Es la persona que vende o cede, un bien; es el proveedor y puede ser el mismo arrendador.

Renta o cuota: es el pago que el arrendatario de un contrato de *leasing* o de arrendamiento hace efectivo por el uso o goce de los bienes objeto de arrendamiento, por el plazo pactado dentro del contrato. Dicho valor de arrendamiento será uno solo y no se presentará en forma separada en el plazo convenido, excepto si se convino en cuotas al momento de la celebración del contrato.

Valor residual: es el valor acumulado que las partes resuelven que el arrendatario deberá pagar al arrendante, por la opción de compra; según lo acordado en el contrato de *leasing* o de arrendamiento al finalizar el contrato suscrito. Ese valor puede ser fijo o variable su determinación dependerá de varios factores como el tipo de bien, el valor en el mercado



plazo del contrato, uso. En algunos casos este se establece como un porcentaje del valor de compra del bien o se puede fijar en el momento de firmar el contrato, debe ser claro el monto para evitar futuras confusiones.

3.10. Regulación legal de los contratos de *leasing* en Guatemala

Según lo establecido en el Código Civil guatemalteco, en el Libro Quinto, segunda parte de los contratos en particular, Artículo 1677 la opción puede ser un contrato independiente o celebrarse como pacto accesorio de otro, en ambos casos debe contener las mismas condiciones pactadas en el convenio inicial. Con el Decreto Número 2-2021, el Congreso de la República de Guatemala, determina la Ley de *Leasing*, la cual entra en vigencia el día dos de junio del año 2021, esta nueva ley otorga certeza jurídica, ya reglamentada para los contratos de arrendamiento con opción a compra.

El contrato de *leasing* en Guatemala requiere para ser válido: a. Constar por escrito, b. Si es un bien inmueble o mueble, un buque o aeronave deberá de formalizarse en escritura pública, para ser inscrito en el Registro General de la Propiedad y en el Registro de Garantías Mobiliarias del Ministerio de Economía, para que tenga garantía hipotecaria o prendaria; c. Establecer el plazo, d. Cesión de los bienes objeto de arrendamiento, e. Limitaciones territoriales; f. Vigencia del seguro; g. Responsabilidad del arrendatario para responder por el objeto o bien; h. Los bienes objeto de arriendo no podrán ser gravados; i. Insolvencia del arrendatario e incumplimiento de las obligaciones del arrendador, k. Notificación a las partes.



CAPÍTULO IV



4. De las obligaciones surgidas del contrato de *leasing* y de su terminación

El contrato de *leasing* o de arrendamiento financiero, genera obligaciones para: el arrendador, el arrendante y el arrendatario, las que se establecieron previamente en la aceptación del contrato. El arrendador o arrendante deberá de entregar el bien en buenas condiciones cumpliendo con todos los requisitos previamente establecidos, asumiendo los riesgos y los costos asociados a los bienes durante el plazo del contrato. El arrendatario deberá de pagar en el tiempo establecido, la utilización del bien de acuerdo con el uso y mantenimiento en óptimas condiciones, informar al arrendador cualquier situación que afecte el bien.

La terminación del contrato de *leasing* puede surgir por distintas causas, incumplimiento del plazo establecido, utilización del bien para otro uso, incumplimiento en el pago de las cuotas, el arrendante no entrega el bien en buenas condiciones para: uso, goce, y disfrute; cumplimiento del contrato y el arrendatario no hace uso del derecho de compra, sin derecho a reembolso de las rentas pagadas.

4.1. Naturaleza jurídica

Algunos juristas indican que es un contrato de arrendamiento con opción a compra, otros difieren en indicar que su naturaleza posee algunos matices de los contratos de



arrendamiento, de la opción y de la compra a favor del arrendatario, sin obviar que es un contrato de crédito con plazo definido y al finalizar este puede adquirir el bien. Se puede decir que es: un contrato mercantil moderno, especial, que se realiza en forma segura y rápida, con pocos formalismos esto lo hace atractivo para aquellos que buscan soluciones financieras eficientes, ejecutado por comerciantes; basándose en las características y principios del derecho de comercio, los que cumplen con los principios de la verdad sabida y buena fe guardada, su mención destaca en la ética y transparencia en la ejecución del contrato.

Respecto a la naturaleza jurídica de *leasing* en este se deben encuadrar las siguientes teorías: teoría unilateral de la compra venta; teoría de la compra venta; teoría de la compra venta con reserva de dominio; teoría del contrato atípico; teoría del mutuo; teoría del contrato mixto; teoría del mandato; teoría del depósito, teoría del arrendamiento financiero; este tipo de contrato es mixto, compuesto por un arrendamiento y una promesa unilateral de venta por el arrendador.

4.2. Derechos y obligaciones entre las partes

Tanto el proveedor, el arrendante y el arrendatario, deben de cumplir con todo lo pactado dentro el contrato de *leasing*, principalmente en la entrega del bien objeto de arrendamiento, como aclarar todo lo que pueda afectar al bien objeto del contrato, para su debido uso o goce, así mismo cumplir con los cuidados y seguridad que requiera el bien y los pagos en el modo, lugar y forma acordadas.



El arrendatario tiene derecho de exigir la entrega del bien, y exigir la transferencia de la propiedad al ejercer la opción de adquisición, cuando ha cumplido con todos los pagos, así mismo exigir todas las garantías, del estado y funcionamiento del bien o bienes arrendados, así como la corrección de cualquier defecto o vicio oculto que pueda afectar su uso, verificar que se encuentren plenamente establecidos en el contrato de leasing.

4.3. Obligaciones del arrendador

El arrendador esta obligado y deberá indicar al arrendatario si el bien objeto de leasing tiene: alguna sesión de derecho, gravámen, hipoteca, anotaciones, limitaciones o desperfectos que afecten los derechos del arrendatario, comprometiéndose al saneamiento de ley, la entrega del bien al usuario, conservar, mantener y garantizar el uso del bien sin intervención de terceras personas. Debe de cumplir con las obligaciones tributarias y todas las demás obligaciones acordadas por las partes.

Si son bienes muebles los objetos del contrato deberán de inscribirse los registros correspondientes. Al concluir el plazo del contrato se debe de permitir al arrendatario la opción de compra y deberá ser asentada dentro de los registros contables del arrendante, el bien como un bien en arrendamiento financiero, para que en un futuro pueda depreciar el bien y ejecutarlo en venta.



4.4. Obligaciones del arrendatario

El arrendatario deberá conservar en perfectas y óptimas condiciones cualquier bien que origino el contrato, está obligado a asegurar todos los bienes objeto del contrato, por lo que debe de contratar una póliza de seguro con cobertura total, así mismo debe efectuar los pagos de las cuotas por el arrendamiento financiero en el tiempo establecido. Debe permitir la inspección del arrendante para constatar el estado del bien mueble o inmueble objeto del contrato; demostrando así, el buen uso y mantenimiento de este. Debe de informar al arrendador al final del plazo, si se ejerce o no la opción de compra o adquisición.

El arrendatario deberá de incluir el arrendamiento en su activo fijo, hasta que se ejecute la compra y haga efectivo el pago residual, ya que es un gasto deducible a su favor, de igual manera es responsable por la pérdida parcial o total del bien objeto del contrato de *leasing*. El arrendatario es el único responsable penal, civil y administrativamente, por cualquier daño o perjuicio que se cause a terceros o a los bienes, con ocasión del uso, disfrute o posesión del bien, incluyendo entre los bienes a los diferentes medios de transporte, que son objeto del *leasing*.

Esta responsabilidad no alcanza al arrendante, aunque sea el propietario del bien. Al arrendador no le perjudica el Artículo 1651 del Código Civil guatemalteco el que regula los medios de transporte. Todos los daños causados por el arrendatario como poseedor del bien objeto de *leasing*, serán sufragados por él. El arrendatario debe de responder



por la destrucción, pérdida, robo y por cualquier delito contra la propiedad del bien objeto del contrato establecido.

El arrendatario será el responsable de los daños que el bien o bienes objeto de *leasing* sufran por su negligencia, imprudencia, impericia o la de los empleados, o cualquier persona a quien el arrendatario permite usar el bien. Al término del plazo del contrato de *leasing*, si no ejerce la opción de compra, deberá devolver el bien al arrendador en buen estado.

El arrendatario es responsable de pagar todos los tributos, impuestos, tasas, multas, sanciones, recargos, infracciones o penalizaciones que graven la tenencia, posesión, explotación o circulación de los bienes dados según el contenido en el contrato de *leasing* suscrito. Si se trata de bienes inmuebles, le corresponde al arrendatario el pago del impuesto único sobre inmuebles, multas e intereses; salvo si se acordó lo contrario.

Solo con previo consentimiento del arrendador establecido en el contrato, el arrendatario puede subarrendar, ceder el derecho de uso o cualquier otro derecho que le corresponde. Todo tipo de contratos que celebre el arrendatario, vencerán al finalizar el plazo del contrato, debe informar al arrendador de cualquier hecho que deteriore o afecte el o los bienes. Es obligación del arrendatario contratar una póliza de seguro que cubra todos los riesgos que puedan afectar el o los bienes objeto del contrato, siempre contando con la aprobación del arrendador, quien será el beneficiario de la póliza. Si el arrendador contrata el seguro, el arrendatario es responsable del pago de las cuotas y



todos los gastos deducibles relacionados con dicha póliza.

4.5. Terminación del contrato de *leasing*

La terminación del contrato puede darse por las siguientes causas: cumplimiento del plazo del contrato; mutuo acuerdo entre las partes contratantes; insolvencia del arrendatario: si éste es declarado en insolvencia, quiebra o concurso, surge causa justificada al arrendador de ser incluido como acreedor por los montos adeudados, pedir la entrega inmediata de los bienes objeto de *leasing*.

Así mismo por incumplimiento unilateral de las obligaciones; incumplimiento del arrendatario por falta del pago pactado, el cuidado y uso correcto de el o los bienes, abandono del bien o bienes objeto de contrato; incumplimiento contractual de las obligaciones por parte del arrendador: en proceso de concurso, insolvencia, intervención, liquidación forzosa u otro proceso, también todas las causales establecidas, así mismo como las cláusulas resolutorias.

4.6. Actuación del notario en procedimientos litigiosos en sede notarial, relacionado con el contrato de *leasing*

La ley de *leasing* está a la disposición de personas individuales y jurídicas con los mecanismos necesarios para la adquisición de equipos, maquinarias y todo tipo de bienes muebles e inmuebles, sin necesidad de: comprarlos en forma inmediata, de



endeudarse con créditos de tasas altas para este tipo de financiamiento. La regulación del contrato otorga seguridad jurídica a las operaciones de arrendamientos financieros, arrendamientos operativos, puesto que regula todos los derechos y obligaciones de las partes.

Una gran ventaja, es la posibilidad de cobrar las cuotas o solicitar la desocupación de los bienes dados en arrendamiento cuando se presente el incumplimiento por parte del arrendatario, esto se realizará a través de un proceso de ejecución abreviado que lleva a cabo ante un notario en el caso de bienes inmuebles; ya que un proceso de desocupación por cobro de rentas atrasadas por la vía judicial se podría demorar incluso años; con la posibilidad de recuperar los bienes en forma rápida y eficiente. Así mismo permite que los costos y tasas ofrecidas por las instituciones que llevan a cabo operaciones de *leasing* puedan ser más bajas. Y de fácil cumplimiento por parte de los arrendatarios.

Los contratos deben respetar los estándares en la ley, para garantizar la seguridad jurídica y el cumplimiento de los derechos de los ciudadanos en cuanto al acceso a una vivienda digna y saludable, así mismo al fortalecimiento de la empresa. Los artículos que a continuación se mencionan tienen una relación directa con la Ley de *Leasing* y la forma en la que se relacionan con las diferentes normas jurídicas establecidas en el ordenamiento legal guatemalteco, siendo estos los siguientes:

Artículo 6 de la Ley de Vivienda guatemalteca, regula “el derecho a una vivienda digna,



adecuada y saludable, por lo que todos los guatemaltecos tienen el derecho a una vivienda digna, adecuada y saludable, con seguridad jurídica, con disponibilidad de infraestructura, servicios básicos y proximidad a equipamientos comunitarios”. Lo que constituye un derecho humano fundamental para todos los habitantes de la tierra, sin distinción de etnia, edad, sexo, condición social o económica. Por ello es responsabilidad del Estado de Guatemala, promover y facilitar su ejercicio, para el bienestar de los habitantes, con especial protección a: la niñez, madres solteras y personas de la tercera edad.

El Artículo 7 del mismo cuerpo legal Ley de Vivienda citado en el párrafo que antecede, regula “que el desarrollo humano, es el proceso por el cual una sociedad mejora las condiciones de vida de la población, a través de un incremento de los bienes con los que puede cubrir las necesidades básicas y complementarias, la creación de un entorno en el que se respeten los derechos humanos de cada individuo”. Por lo antes expuesto se entiende que el desarrollo humano se refiere al proceso mediante el cual una sociedad busca mejorar las condiciones de vida de una población.

La normativa civil guatemalteca, en los Artículos del 1841 al 1843, contempla que son nulas las estipulaciones que el comprador perderá a favor del vendedor los abonos que hubiera efectuado; la calificación de arrendamiento, del depósito o cualquiera otra denominación sobre las condiciones impuestas por las compañías o empresas en detrimento del arrendatario. Toda estipulación a condiciones injustas pueden ser consideradas nulas o invalidas.



De conformidad con la Ley de *Leasing* de Guatemala, por incumplimiento del arrendatario según el Artículo 38 literal c) se crea el procedimiento abreviado de desocupación, devolución y entrega inmediata de los bienes muebles o bienes inmuebles. El arrendador nombra por medio de acta notarial al notario, ante el cual sustenta el procedimiento abreviado.

Solicitando la desocupación del inmueble, la identificación de la calidad con que actúa, todos los pormenores del incumplimiento del contrato, acompañando una copia legalizada del contrato, los datos respectivos de registro, la dirección del inmueble objeto para la desocupación, la descripción del hecho suscitado, monto de las rentas adeudadas a la fecha del inicio del procedimiento.

Presentado el escrito inicial, se da por presentada la demanda por medio del procedimiento abreviado ante el notario designado, en un período de veinticuatro horas siguientes a requerirle al arrendatario el pago de lo adeudado; este requerimiento se efectuará en forma notarial, el cual residirá en el apercibimiento del arrendatario a que en el plazo de quince días, proceda a dar cumplimiento al extremo que motivó el procedimiento.

En caso contrario bajo apercibimiento se continuará la solicitud de desocupación, devolución y entrega del bien objeto de contrato. Al arrendatario se le dará un plazo de tres días hábiles para acreditar el pago completo de lo adeudado, en el caso que no cumpla, se procederá a fijar un plazo de treinta días calendario para que desocupe el bien inmueble, o entregue el bien mueble.



En caso de incumplimiento del arrendatario, el arrendante pedirá ante el juez competente que libre orden de desocupación o desapoderamiento, con ejecución inmediata, auxiliado por la fuerza pública. La función judicial se solicitará únicamente en cuanto al libramiento de dicha orden, debiendo ejecutarse mediante el notario. Se puede observar que el notario, actuará como juez, pues es solicitado para girar órdenes en contra del arrendatario, la defensa del arrendatario se ejercerá en sede notarial.

Hasta antes de la Ley de *Leasing*, se conocía que el notario solo actúa en la fase normal del derecho, es decir donde no hay litis, justo por ella la creación de la Ley Reguladora de Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria y otras leyes, que regulan expresamente la actuación notarial, en cada uno de esos trámites se puede observar que no hay litis cuando surge esta.

La norma jurídica ordena remitir las actuaciones ante juez competente, ya que el notario tiene vedado ser juez dentro de los asuntos a su cargo. Cuando se pacta el contrato de *leasing*, las partes acuerdan las formas de exigir el cumplimiento, si se procede en las vías de juicio sumario mercantil, juicio ejecutivo, o el arbitraje si es que este fue pactado por las partes.

En el contrato de *leasing* no hay establecido ningún procedimiento especial, por lo que puede ser sometido a juicio de arbitraje, esto es una de las características que lo diferencian del arrendamiento. Según algunos juristas guatemaltecos, el juicio sumario es la forma o vía correcta para aplicar o ejecutar el contrato de *leasing*, ya que, con la



sentencia de este, se inicia el juicio ejecutivo, así se contará con una cantidad ejecutable cierta y determinada.

Dado el caso del incumplimiento del arrendatario, el arrendador puede promover diligencias ante notario solicitando: 1. El proceso de ejecución judicial por medio de juicio ejecutivo, para obtener el pago de todo lo adeudado por el arrendatario. 2. También puede demandar mediante juicio sumario, solicitando la desocupación, devolución o entrega del bien o los bienes que han sido objeto del contrato de *leasing*. Se puede exigir el pago de las rentas atrasadas hasta el cumplimiento del plazo, en ese caso se podrá hacer la aplicación del Código Procesal Civil y Mercantil guatemalteco, para ejecutar el juicio sumario de desocupación de bienes dados en arrendamiento; 3. Iniciar un procedimiento abreviado de desocupación, devolución y entrega inmediata de los bienes muebles o inmuebles.

En el caso del procedimiento abreviado se inicia con un acta de requerimiento, ante el cual se sustenta el procedimiento, haciendo constar en ella la solicitud de la desocupación, la identificación del arrendador, los datos del contrato incumplido y un estado de cuenta de las rentas adeudadas. Presentada la demanda ante el notario designado este procede dentro de un período de veinticuatro horas siguientes, el notario procederá a requerir del arrendatario el pago de lo adeudado siempre en la vía notarial. Si hay otros requerimientos distintos a las rentas, se le otorga un plazo de quince días hábiles para que este, de cumplimiento de lo requerido bajo apercibimiento de continuar con el procedimiento abreviado de desocupación, entrega y devolución del bien o bienes.



Efectuada la notificación el arrendatario tiene un plazo de tres días hábiles, partiendo de la notificación para hacer efectivo el pago. Al incumplimiento del arrendatario, el arrendante solicita al notario por medio de acta notarial que proceda a fijar el plazo de treinta días calendario para la desocupación del bien inmueble o la devolución de los bienes muebles que fueron objeto del contrato. Si el arrendatario hace caso omiso al cumplimiento del pago, desocupación y devolución de los bienes inmuebles y muebles, el arrendante pedirá al juez competente que libre orden de desocupación o desapoderamiento, según corresponda y que se ejecute de forma inmediata con el auxilio de la fuerza pública. En este caso la función judicial es en relación al libramiento de dicha orden, debiendo ejecutarse mediante el notario solicitante.

4.7. Regulación legal en Guatemala

La Constitución Política de la República de Guatemala establece: la defensa y derechos de la persona, indicando que son inviolables, nadie puede ser juzgado por tribunales especiales o secretos, ni por procedimientos que no estén legalmente establecidos. No podrán ser condenados los guatemaltecos sin haber sido citados escuchados y vencidos en proceso legal. Así mismo también están en el libre derecho de hacer todo lo que la ley no les prohíbe. Esto implica que las personas tienen la libertad de actuar de acuerdo a su voluntad siempre y cuando no contravengan la ley guatemalteca.

Toda inconstitucionalidad de ley se planteará directamente ante el Tribunal o Corte de Constitucionalidad, la cual deberá de realizar los análisis jurídicos correspondientes de



manera de poder aclarar la norma, derogarla o modificarla. Se establece un mecanismo importante para proteger la supremacía de la constitución y garantiza que las leyes se ajusten a los principios de la misma. Permite a los ciudadanos o entidades impugnen ante los tribunales competentes las normas contrarias a la constitución, contribuyendo así a la protección de los derechos fundamentales y al correcto funcionamiento del sistema legal en el país guatemalteco.

El Código Procesal Civil y Mercantil guatemalteco en su Artículo 229 establece: se tramitará en juicio sumario lo siguiente: 1º los asuntos de arrendamiento y de desocupación. 2º la entrega de bienes muebles, que no sean dinero, 3º la rescisión de contratos, 4º la responsabilidad civil contra funcionarios y empleados públicos. En ausencia de disposiciones específicas para el juicio sumario, se pueden tomar en cuenta las disposiciones del juicio ordinario para regular el proceso, con la finalidad de garantizar una adecuada protección de los derechos de las partes involucradas y asegurar un debido proceso.

El Artículo 236 arrendamiento, del Código Procesal Civil guatemalteco: “todas las cuestiones que se susciten con motivo del contrato de arrendamiento, deberán ventilarse por el procedimiento del juicio sumario”. Esto implica que cualquier disputa, conflicto o controversia que surja entre las partes involucradas en el contrato de arrendamiento deberá ser llevada ante los tribunales y tramitada según las reglas y etapas establecidas para el juicio sumario.

El propietario o arrendador, pueden ejercer una acción legal cuando hay incumplimiento por parte del arrendatario en las cláusulas del contrato, tales como uso indebido de la propiedad, violación o condiciones del contrato, falta de pago. Si el arrendante decide iniciar un proceso de desahucio, la demanda puede abarcar a todas las personas que estén viviendo o utilizando la propiedad sin un derecho legal reconocido.





CONCLUSIÓN DISCURSIVA

Al aclarar y establecer los mecanismos adecuados y positivos, se puede dar por concluido un contrato de *leasing* sin transgredir los derechos del arrendante como los del arrendatario, evitando llegar a un conflicto litigioso en los juzgados, que resultaría ser más oneroso y largo en el proceso para las partes. Ya que en la actualidad lo que se busca, es hacer todo tipo de negociación, que sea lícita, posible, realizable, ágil, veraz, a bajo costo, sin causar un incremento de trabajo y gastos en el sector justicia para disolver dicha negociación.

Por lo que se propone: 1. Analizar la legislación que regula los contratos de Ley de *Leasing* en Guatemala; 2. Conocer todos los asuntos y lagunas legales para subsanarlas; 3. Definir todos los aspectos que deben ser tomados en cuenta para una posible propuesta de reforma o inconstitucionalidad, por no apegarse a la legislación vigente en el territorio guatemalteco. 4. Proponer una reforma a la Ley de *Leasing* guatemalteca, específicamente al Artículo 38 literal c), en la cual sea aclarado el procedimiento adecuado de devolución de la cosa, por incumplimiento o rescisión de contrato de *leasing*. Determinar las actuaciones del notario, así mismo las limitaciones de las partes según el artículo anteriormente citado en forma clara, precisa y legalmente establecida.



BIBLIOGRAFÍA



CASTRILLÓN Y LUNA, Víctor Manuel. **Contratos mercantiles**, Editorial Porrúa, México 2002. Págs. 301 y 316.

COVIELLO, Nicolas. **Doctrina general del derecho civil**, Ediciones jurídicas Oleinik Santiago de Chile 2017. Pág.165.

<http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/048481> Pdf **Negocio jurídico** (consultado 9 septiembre del 2022).

<https://dialnet.unirioja.es> **Ineficacia e inexistencia en el Código de Comercio** – Dialnet (consultado 16 de septiembre 2022).

<https://dpej.rae.es> › lema › **Negocios jurídicos patrimoniales** (consultado 16 de septiembre 2022).

<https://gallic.bnf.fr/ark12148/bpt6k65768518.r=Digestum?rk=21459;2> (consultado 13 de septiembre 2022).

<https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es> › **Negocio jurídico** (consultado 12 de septiembre 2022).

<http://www.osterlingfirm.com> › artículos › **Principales principios contractuales** (consultado 18 de septiembre 2022).

<http://recursosbiblio.url.edu.gt> › Tecum-Thelma **El contrato de *leasing*** (consultado 20 septiembre 2022).



OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**, Editorial Heliasta, Buenos Aires Argentina 2006. página 206.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de Derecho Civil III. Teoría general de las obligaciones**. Editorial Porrúa República Argentina, 15 México 1998. Pág.266.

VILLEGAS LARA, René Arturo. **Derecho mercantil guatemalteco**. Ed. Universitaria. Tomo III. Guatemala 2000. Pág.33.

Legislación

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

Código Civil. Decreto Ley 106, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, 1963.

Código Procesal Civil y Mercantil. Decreto Ley 107, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, 1963.

Código de Comercio. Decreto Número 2-70 del Congreso de la República de Guatemala, 1970.

Ley de Vivienda. Decreto 9-2012 del Congreso de la República de Guatemala, 2012.

Ley de Leasing. Decreto Número 2-2021 del Congreso de la República de Guatemala, 2021.

