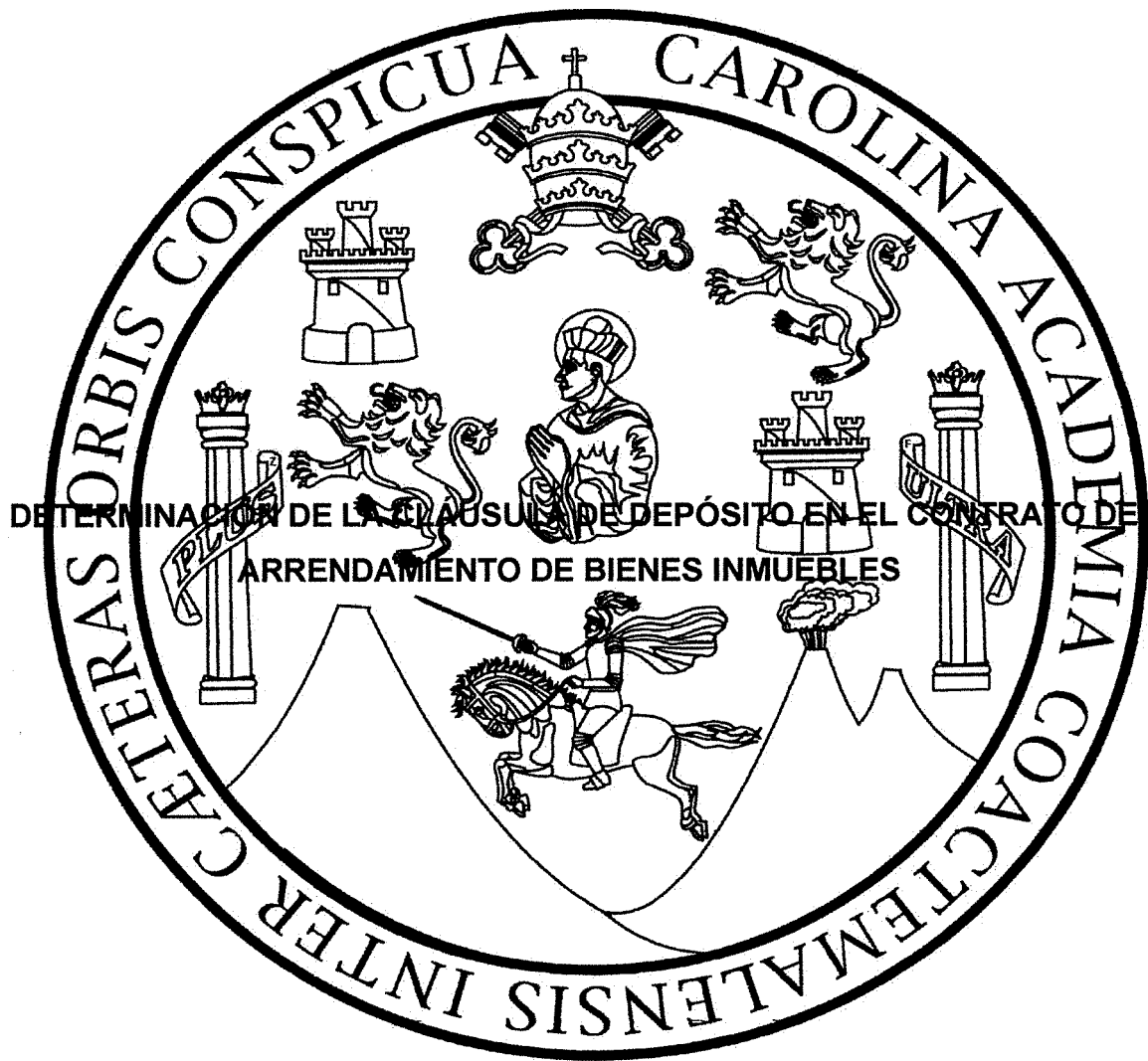


**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**



DIANA ELIZABETH CAYAX GODOY

GUATEMALA, SEPTIEMBRE 2024

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

**DETERMINACIÓN DE LA CLÁUSULA DE DEPÓSITO EN EL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES**

TESIS



Guatemala, septiembre 2024

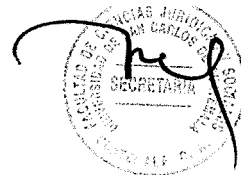
**HONORABLE JUNTA DIRECTIVA
DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
DE LA
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

DECANO:	M.Sc.	Henry Manuel Arriaga Contreras
VOCAL I:		Vacante
VOCAL II:	Lic.	Rodolfo Barahona Jócome
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

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



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,
21 de febrero de 2018.

Atentamente pase al (a) Profesional, EDI LEONEL PEREZ
_____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
DIANA ELIZABETH CAYAX GODOY, con carné 200315448,
intitulado DETERMINACIÓN DE LA CLÁUSULA DE DEPÓSITO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE
BIENES INMUEBLES.

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

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

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

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

Fecha de recepción 26 / 02 / 2018. f)

Edi Leonel Perez
Asesor(a)
(Firma y Sello)



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Edificio S-7, Ciudad Universitaria Zona 12 - Guatemala, Guatemala



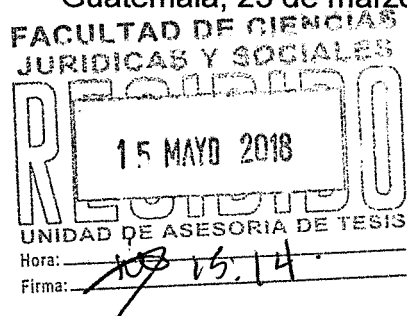


Lic. Edi Leonel Pérez
Abogado y Notario



Guatemala, 23 de marzo 2018

Licenciado
Roberto Fredy Orellana Martínez
Jefe de Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala



Respetable licenciado Orellana:

Atentamente me dirijo a usted con el objeto de informarle que conforme a resolución emitida por la Unidad de Asesoría de Tesis, he asesorado el trabajo de tesis de la estudiante: **DIANA ELIZABETH CAYAX GODOY**, intitulado: **"DETERMINACIÓN DE LA CLÁUSULA DE DEPÓSITO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES."**

A este respecto y de conformidad con lo que establece el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, expresamente declaro que no soy pariente de la estudiante dentro de los grados de ley y para el efecto, me permito rendir a usted el siguiente informe:

- I. El contenido científico y técnico de la presente investigación, describe lo relativo a la propiedad, el contrato civil y el de arrendamiento, asimismo, abarca lo relativo a la determinación de la cláusula de depósito en el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, ya que en la actualidad no existe regulación en el ordenamiento jurídico guatemalteco que determine lo relativo a la cláusula de depósito en el contrato indicado.
- II. La metodología utilizada en la presente investigación, se manifestó en la aplicación práctica de los métodos analítico y deductivo, propios de la investigación efectuada y para el efecto, la técnica utilizada fue de carácter bibliográfica, por la diversidad de información existente en materia de contratación civil, respectivamente.
- III. Con respecto a la redacción, ortografía y puntuación contenida en la presente investigación jurídica en el campo de la contratación civil, presentada por la

Dirección: 7ª. AV. 6-53 Zona 4, Edificio el Triangulo, oficina número 68
Ciudad de Guatemala
Tel. 23325622 - 57848140



Lic. Edi Leonel Pérez
Abogado y Notario

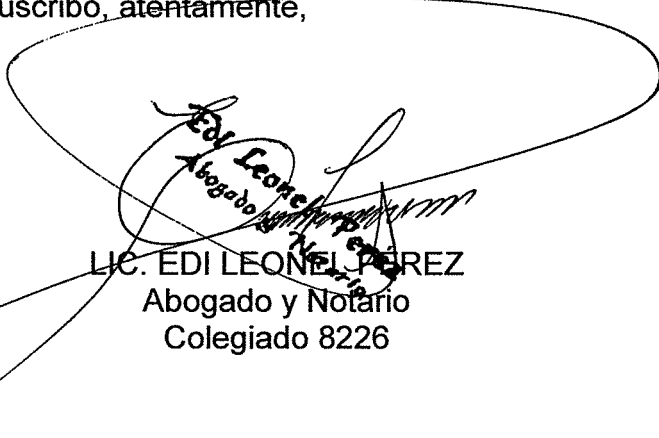


estudiante **DIANA ELIZABETH CAYAX GODOY**, son acordes con las reglas contenidas en el Diccionario de la Real Academia Española.

- IV. Con respecto a la contribución científica, la investigación presentada contiene una descripción a la problemática que conlleva la inexistencia de la regulación de la cláusula de depósito en el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, por lo que es necesaria su regulación en el Código Civil guatemalteco.
- V. Con relación a la conclusión discursiva contenida en la presente investigación jurídica, esta es congruente con el plan de investigación aprobado en su oportunidad.
- VI. En cuanto a la bibliografía utilizada para el desarrollo de la presente investigación, ésta es afín al tema investigado, por lo que considero que la misma es suficiente ante la diversidad de información existente en Guatemala en materia del derecho civil.

Por los aspectos antes indicados, considero que la investigación presentada por la estudiante **DIANA ELIZABETH CAYAX GODOY**, llena los requerimientos exigidos por esta casa de estudios superiores y en virtud de ello, emito **DICTAMEN FAVORABLE** con el objeto de continuar con el trámite académico respectivo.

Sin otro particular me suscribo, atentamente,


LIC. EDI LEONEL PÉREZ
Abogado y Notario
Colegiado 8226



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala

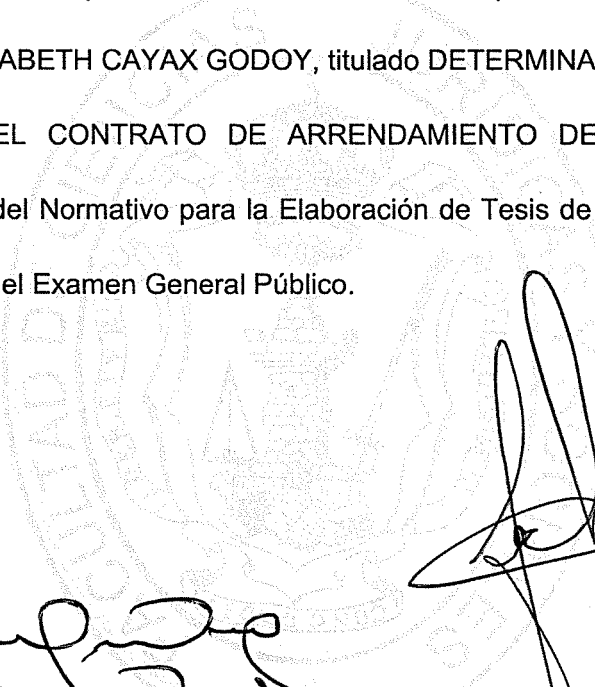
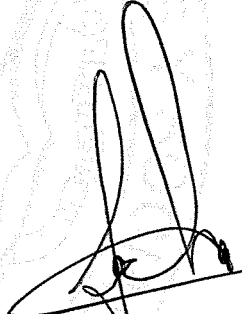


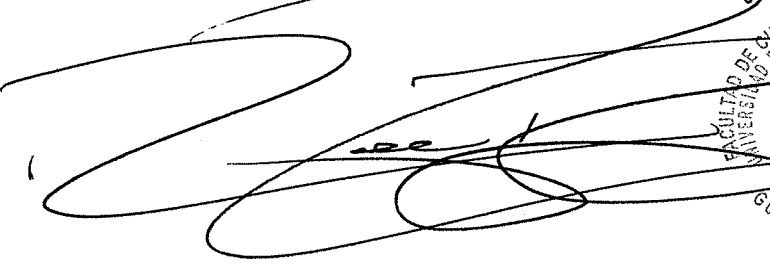
DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 17 de julio de 2018.

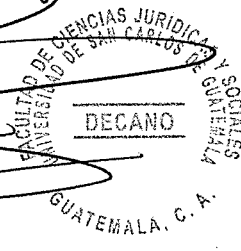
Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante DIANA ELIZABETH CAYAX GODOY, titulado DETERMINACIÓN DE LA CLÁUSULA DE DEPÓSITO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

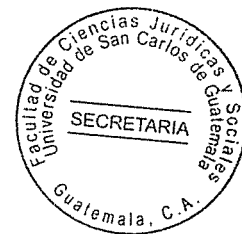
RFOM/cpchp.









DEDICATORIA

A DIOS:

Que es mi torre fuerte en medio de la tormenta, por guardarme en tu inmensa misericordia y nunca abandonarme en esos momentos difíciles de la vida, demostrándome en cada milagro que ha llegado a mí, que debo esforzarme y ser valiente porque, Jehová es mi pastor, y nada me faltará.

A JESÚS:

Por el sacrificio de amor que hizo por mí, hace miles de años y con él, tener la oportunidad de ser salva en su nombre.

A MI MADRE:

Norma Lidia Godoy Gil, aquella mujer que me enseñó a soñar y saber que con esfuerzos todas las metas se cumplen, gracias por sus eternos sacrificios para sacar adelante a sus cuatro mujercitas, y no hay día que no te extrañe, a ti que formaste mi vida, que Dios te tenga en su gloria y mis oraciones siempre están contigo. Te amo mamá y siempre te estaré infinitamente agradecida por tus enseñanzas, esfuerzos, lágrimas y tu ejemplo, gracias a Dios que me dio la oportunidad de haber tenido a la mejor mamá del mundo.



A MI PADRE:

Jorge Roberto Cayax, por apoyarme en cada momento de mi vida y ser mi fortaleza y nunca abandonarme, por enseñarme con su ejemplo a soñar y luchar, y que siempre bajo el amparo de Dios podré cumplirlas, lo amo papá, estoy y siempre estaré orgullosa de usted. Gracias por los sacrificios que hizo por nosotras en nuestra infancia, siempre los llevo en mi mente y me hacen ser quien soy y darle gracias a Dios por darme al padre más entregado y sacrificado para con sus hijas. Lo amo papá.

A MI ABUELA:

Gabina Esther Gil Hernández, al ejemplo de mujer encarnado, por haber asumido el reto más grande de su vida y criarnos luego de la muerte de mi mamá, aunque no fue una tarea fácil, le estoy infinitamente agradecida por cada esfuerzo y cada muestra de amor que tuvo hacía nosotras, nunca podría pagarle todo lo que hizo y ha hecho por mí y mi familia, estoy orgullosa de ser parte de su familia. La amo abuela Teco.

A MIS HERMANAS:

Melvy, Xiomara y Rocío porque a su lado he vivido los momentos más hermosos y tristes de mi vida, y siempre han sido mi impulso a seguir, las tres son el más grande recuerdo que puedo tener de mi madre, lo maternal de Melvy, lo perseverante de Xiomara y el coraje de Rocío son cualidades que me



recuerdan a mi madre y me enseña a que el amarlas y respetarlas es la mayor honra que puedo hacerle a su memoria, y estoy orgullosa de cada una de ustedes, las amo mis hermosas hermanas y espero que sepan que cuentan conmigo así como yo he contado con ustedes en todo momento.

A MI ESPOSO:

Saulo Manolo Sánchez Menéndez, por ser mi apoyo incondicional en todo momento, porque a tu lado nació este sueño y siempre conté contigo en todo momento para poder hacerlo realidad, porque a pesar de lo fuerte de la tormenta siempre he contado contigo, siendo aquella persona incondicional en mi vida, y por darme a las dos personas que más amo en mi vida, a nuestras hermosas hijas, gracias por estar junto a ellas cuando no pude estar como madre, por bañarlas, cambiarlas, cuidarlas, amarlas y ser ese padre ejemplar que ellas admiran, gracias papito por ser el cimiento de mi hogar siempre sujeto de la mano de Dios.

A MIS HIJAS:

María José y María Fernanda Sánchez Cayax, mis pequeñas princesas en las que Dios todo poderoso me enseñó lo grande y puro que es el amor, a mis mujercitas que durante el logro de esta meta personal sacrifiqué, por el tiempo que no pude compartir con ustedes, por ver cumplido un



sueño en aquella etapa de su vida que más me necesitaron. Los amo Mariñas y quiero que sepan que nunca es demasiado tarde en su vida para ver cumplidas sus metas y con la fe en Dios, esfuerzo, perseverancia y el apoyo de tus seres queridos, no hay meta que no se cumpla.

A MIS SOBRINAS:

Dulce, Daniel, Emilio, Gimena, Ángel y Zoe, por ser esas lindas criaturas que iluminan mi vida, por ser el reflejo del futuro de una generación que lucha por cumplir sus propias metas y anhelos. Los amo y estoy orgullosa de ustedes.

A MIS TÍOS:

A mis tíos y tía materna que me enseñaron que con Dios y el trabajo honrado y honesto no hay meta que no se logre, por ser un ejemplo a seguir en determinación y esfuerzo, en especial a mi tía Olga Odilia Godoy Gil por cuidarme a mis hijas cuando más lo necesitaba y así poder asistir a la universidad y lograr cumplir este sueño, Dios los bendiga.

A MIS PRIMAS:

A mis primas y primos, por todo su apoyo incondicional en cada etapa de mi vida y con su ejemplo me han enseñado que no hay vicisitud que con el amor de Dios y en familia no se pueda superar, en especial a mi prima Lesbia Judith Godoy Orellana que siempre



has estado en cada etapa de mi vida apoyándome, cuando más lo he necesitado. Te amo mujer y sabes que aunque no seas mi hermana, te amo como tal.

A MIS SUEGROS:

Renato Sánchez en especial a mi suegra Reina Isabel Menéndez Zamora por ser siempre aquel apoyo que mi familia ha necesitado en los momentos difíciles, gracias por ser esa mujer fuerte que mis hijas admiran y por apoyarlas en aquellos momentos que como madre me encuentra ausente, le estoy infinitamente agradecida por ser esa mujer vigilante y cautelosa con lo que respecta al cuido y educación de sus nietas. La quiero mucho y le estoy muy agradecida por todo.

A MI CUÑADA:

Marnie Paola Justiniano Menéndez, por ser una segunda madre para mis hijas y entregarles horas de desvelo, entrega, esfuerzo y dedicación cubriendo mi ausencia que como madre ellas han tenido ya sea por motivos laborales o por cumplir esta meta. Te requiero Paola y nunca podré pagar todo lo que has hecho en mi familia y sobre todo por mis hijas, Dios te bendiga en todo en especial en tu hija Renata Xolix Justiniano que es tu motor.



A MIS AMIGAS:

Daniela, Eunice, Susana, Lucia, Zucelma, Oky y Génesis, por estar en distintas etapas de mi vida y apoyarme en cada una de ellas, les estaré eternamente agradecida.

A MIS COMPAÑEROS:

Rigoberto, Mayra, Alma, Alejandra, Francisco, William por apoyarme en cada etapa de este sueño, por ser ese motor necesario en la Universidad.

A MIS JEFES:

Jaime Medina en Burguer King y Eduardo Lool en el Ministerio Público por brindarme en todo momento su apoyo y su consejo, y en encontrar en ustedes no solo un guía y ejemplo laboral... sino un amigo, Dios los bendiga siempre.

A:

La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de mi honorable Universidad de San Carlos de Guatemala, casa de estudio que en la que inició el sueño y en la cual tengo la honra de culminar tan anhelado deseo y aspiración, por la semilla del conocimiento que en mi sembraron, la cual llevaré con gran honor y responsabilidad.

A:

Mi casa de estudios Universidad de San Carlos de Guatemala, de la cual me siento honrada de pertenecer, por ser aquella que me inculcó que el pueblo tiene hambre de



profesionales honestos, trabajadores, éticos
y con visión social, ya que fueron ellos que
con su trabajo hacen posible la educación
en la tricentenaria universidad, dándome así
la oportunidad de cumplir esta anhelada
meta.



PRESENTACIÓN

Esta investigación se hace referencia a la cláusula de depósito en el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, sin embargo, esta práctica es exigida desde hace mucho tiempo atrás, quizá como una costumbre, misma que hasta la presente fecha no se encuentra regulada en la normativa civil vigente en Guatemala, y a la vez el legislador a pesar de ser exigida por el propietario de un bien inmueble, no ha realizado cambios en la ley correspondiente.

Este estudio es de tipo cualitativa. La metodología utilizada fue conforme al método de la técnica de la observación bibliográfica por ser de investigación cualitativa, misma que fue de utilidad, ya que el tema en mención se enfocó en materia civil y derivado de ello, se logró presentar un informe en el cual se estableció la necesidad de reformar la normativa civil vigente en Guatemala.

El aporte de este informe es dar a conocer a la sociedad que hasta la presente fecha no existe una normativa específica o en su caso una reforma al Código Civil guatemalteco en el cual se incluya lo relativo al depósito en el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles. La finalidad del estudio, es realizar un análisis en el cual se pueda determinar si es necesario incluir la cláusula de depósito en el contrato objeto de estudio, considerando que esto conlleva a pagos no establecidos en la ley.



HIPÓTESIS

El contrato de arrendamiento de bien inmueble, se encuentra establecido en el Código Civil guatemalteco, en el cual se determinan todos los aspectos relativos al contrato en mención, sin embargo, no hace énfasis a la cláusula de depósito, razón por la cual se plantea la siguiente hipótesis: "En el contrato de arrendamiento, el arrendante y arrendatario de común acuerdo fijan la temporalidad del uso del bien inmueble, aceptando cada una de las cláusulas del contrato celebrado, sin embargo, en algunas ocasiones se incluye la cláusula de depósito sin regulación legal específica, por lo que cual esta no tiene validez jurídica, siendo necesario su regulación en el Código Civil vigente en Guatemala."

Con respecto a las variables de esta hipótesis, la independiente se basó en la cláusula de depósito en el contrato de arrendamiento de un bien inmueble; la dependiente se orientó en que efectos produce la no regulación en el Código Civil del depósito en el contrato de arrendamiento de bien inmueble.

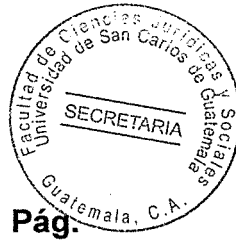


COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

En esta investigación jurídica se pudo comprobar la necesidad de que el legislador considere una reforma al Código Civil guatemalteco, en el cual se adhiera lo relativo a la cláusula de depósito en el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, esto con la finalidad de brindar una mejor protección al arrendatario.

Para la comprobación de la hipótesis fue necesario utilizar el método analítico, el cual consistió en separar en partes un fenómeno para su comprensión; asimismo se utilizó el deductivo el cual permitió estudiar el tema desde lo general hasta lo particular.

ÍNDICE



Pág.

Introducción	i
--------------------	---

CAPÍTULO I

1. La propiedad	1
1.1. Origen	1
1.2. Definición	3
1.3. Características	7
1.4. Normativa constitucional	13
1.5. Normativa ordinaria	15

CAPÍTULO II

2. Contrato civil	19
2.1. Aspectos generales	19
2.2. Origen	20
2.3. Definición	23
2.4. Clasificación	26
2.5. Regulación legal	35

CAPÍTULO III

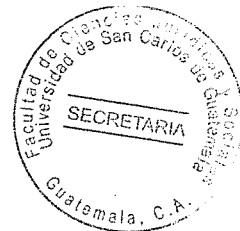
3. Contrato de arrendamiento	39
3.1. Aspectos generales	39
3.2. Origen	44
3.3. Definición	46



3.4. Elementos	49
3.5. Bienes objeto de arrendamiento.....	53

CAPÍTULO IV

4. Determinación de la cláusula de depósito en el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles.....	57
4.1. Aspectos generales de los bienes inmuebles.....	57
4.2. Aspectos generales de la cláusula de depósito.....	58
4.3. Diferencia entre el depósito y otras figuras afines.....	61
4.4. Causas de la obligatoriedad de la cláusula de depósito en el contrato de arrendamiento	63
4.5. Propuesta de reforma al Código Civil para la inclusión del depósito en el contrato de arrendamiento	65
CONCLUSIÓN DISCURSIVA	69
BIBLIOGRAFÍA.....	71



INTRODUCCIÓN

El contrato civil de arrendamiento, tiene importancia jurídica y económica en el medio guatemalteco, principalmente, en lo relativo a bienes inmuebles, pues diversidad de propiedades constituidas en casas de habitación locales comerciales y otros son objeto de uso y disfrute temporal mediante dicho contrato.

Para la celebración del contrato arriba señalado es indispensable tomar en consideración las solemnidades, es decir cuando el contrato se celebra mediante escritura pública por mandato legal y formalidad se refiere a que debe existir un documento generalmente privado o mediante formulario que haga constar la celebración del mismo.

Sin embargo, en muchas oportunidades el arrendante o propietario previo a la celebración el contrato exige del arrendatario o inquilino el pago anticipado de la renta del inmueble objeto del arrendamiento y además, el pago de una renta en calidad de depósito, no existiendo regulación específica del mismo y en muchas ocasiones no se celebra el contrato por dicha exigencia del propietario.

Con respecto a la hipótesis planteada en la investigación jurídica, se hizo en relación a que en el contrato de arrendamiento, el arrendante y arrendatario de común acuerdo fijan la temporalidad del uso del bien inmueble, aceptando cada una de las cláusulas del contrato celebrado, sin embargo, en algunas ocasiones se incluye la cláusula de depósito sin regulación legal específica, por lo que cual esta no tiene validez jurídica, siendo necesario su regulación en el Código Civil vigente en Guatemala.

Los objetivos planteados en la presente investigación fueron determinar las causas por las cuales el arrendante exige un depósito equivalente a una renta al arrendatario cuando no existe regulación legal al respecto, así como analizar los derechos y deberes del arrendante que nacen de la celebración del contrato de arrendamiento y los efectos jurídicos del mismo, establecer el aspecto doctrinario, jurídico y práctico del



contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, y presentar una reforma al Código Civil para la incorporación de la cláusula de depósito en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

La presente investigación se dividió en cuatro capítulos, en los cuales se dio a conocer, en el primero, la propiedad; en el segundo, se indicó el contrato civil; en el tercero, se hizo referencia al contrato de arrendamiento; y en el cuarto, se presentó la determinación de la cláusula de depósito en el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles.

Dentro de los métodos empleados en la investigación se encuentran el analítico, el cual consistió en separar en partes un fenómeno para su comprensión; asimismo se utilizó el deductivo el cual permitió estudiar el tema desde lo general hasta lo particular. Dentro de las técnicas empleadas en la elaboración de la presente investigación se encuentran el fichaje, la bibliográfica y la documental.

CAPÍTULO I

1. La propiedad

En el ámbito jurídico cuando se habla de propiedad, se está refiriendo al poder directo que tiene una persona sobre un bien, pues esta tendrá la capacidad de disponer sobre este sin ninguna limitación, por lo que la importancia de esta es fundamental en la vida social, ya que esto hará que exista armonía entre ellos.

Se puede indicar que esta comprende tres elementos, que son el uso, goce y disfrute del bien, pues esta será la actuación que realizará el propietario sobre el mismo, además se puede incluir que también puede ser la forma en que el Estado protege el esfuerzo del hombre. Es por ello, que para la presente investigación es importante dar a conocer el origen del tema objeto de estudio, sus características, la definición, la normativa constitucional y ordinaria, para que se tenga un mayor conocimiento y comprensión del tema objeto de estudio.

1.1. Origen

“El derecho de propiedad nace desde la antigua Grecia, cuando Aristóteles define la propiedad como un instrumento de la existencia y una parte integrante de la familia. La posesión formaba parte de la ciencia doméstica, ya que según los griegos el hombre no podría vivir sin las cosas consideradas como de primera necesidad.”¹

¹ Terzi Ewald, Claudia. **Derechos de propiedad y la reforma agraria**. Pág. 216.

Como se observa, en la antigüedad, se consideró a la propiedad como de primera necesidad para el ser humano, ya que en ese tiempo quizá no era conocido como propiedad ya que las personas no tenían un título o documento que aparara tal acto, sin embargo, las personas poseían un bien para vivir con sus familias.

“Del latín propietas, la cual se deriva de propius, lo que pertenece a una persona es propio de ella. Por lo tanto, en un sentido vulgar y objetivo, significa: las cosas sometidas al poder del hombre; y en un sentido económico-jurídico, la relación de dependencia en que se encuentran respecto del hombre las cosas que a éste sirven para satisfacer sus necesidades.”²

Lo anterior, hace referencia al respeto que se debe tener en cuanto a las cosas de las personas, es decir, cuando una persona señala que el bien le pertenecía, este se debía respetar por el simple hecho que así lo indicaban las personas.

Además, de ello se indica que: “Dominium y propietas son términos que aparecen a finales de la República con carácter técnico, anteriormente no existía una palabra para designar la propiedad.”³

Asimismo, se hace referencia a lo siguiente: “A raíz de la Revolución Francesa, el Código de Napoleón (Código Civil), declara que el derecho de propiedad es el derecho a gozar y disponer de una cosa del modo más absoluto, sin otras limitaciones que las

² Castán Tobeñas, José. **Derecho civil español, común y foral**. Pág. 57.

³ Padilla Sahagún, Gumesindo. **Derecho romano**. Pág. 93.

legales. Instaurando, además, que nadie puede ser privado de su propiedad sino es por expropiación.”⁴

La anterior definición hace referencia al espíritu del derecho romano al reconocer que el propietario tiene el derecho absoluto sobre sus cosas, tomando en cuenta las limitaciones establecidas en la normativa civil de ese tiempo, situación que hasta la presente fecha se respeta a cabalidad.

En la actualidad la naturaleza del derecho de propiedad no está en saber que puede hacer el propietario, sino en saber lo que no puede hacer. El derecho de propiedad se identifica por sus límites, el propietario puede hacer todo aquello que le esté permitido dentro de los términos establecidos por la ley, y como se observó, el Código de Napoleón fue la normativa estableció por primera vez cuales serían las limitantes relativos a la propiedad.

1.2. Definición

Los términos propiedad y dominio, corrientemente ambos suelen usarse como sinónimos; es decir; reciben una conceptualización parificada a recíprocamente equivalente. Dentro de estas disquisiciones terminológicas, existen criterios que sostienen que tales términos tienen significado diferente, considerando al dominio como extenso y a la propiedad como conceptualmente más restringida.

⁴ Terzi Ewald, Claudia. **Op. Cit.** Pág. 218.

En sentido contrario también se sostiene que la situación es a la inversa: que la voz propiedad es más extensa que la denomina, ya que aquella designa toda relación humana y su poder sobre la naturaleza y este lo señala sobre una sola cosa del mundo exterior. Este litigio terminológico es rechazado modernamente por carecer de relevancia jurídica.

Con respecto a la propiedad, esta se define de la manera siguiente: “La propiedad y dominio no hay diferencias en cuanto a la extinción y contenido, sino simplemente de punto de vista; así, la propiedad de un concepto económico-jurídico y el dominio lo es sólo técnicamente jurídico.”⁵

En este orden de ideas se ve que desde el ángulo de vista económico, la propiedad se liga al aprovechamiento que el hombre hace de las cosas, jurídicamente, se usa como sinónima de dominio, esto es, como derecho real pleno.

Resulta fácil observar que los tratadistas emplean el término propiedad y hablan de dominio, sin usar con predilección uno de los términos aludidos. Igual ocurre en la legislación guatemalteca, en la que se emplean ambos términos aunque se nota el uso de la voz propiedad que la de dominio.

Por otra parte, se hace referencia a la propiedad de la manera siguiente: “En general, cuanto nos pertenece o es propio, sea su índole material o no, y jurídica o de otra

⁵ Puig Peña, Federico. **Tratado de derecho civil español**. Pág. 56



especie. Atributo, cualidad esencial. Facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa. Objeto de ese derecho o dominio.”⁶

Lo anterior, hace referencia a cuando a una persona le pertenece algo, en este caso, sería una propiedad, de la cual se puede disponer de ella, siempre y cuando se cumpla con lo establecidos en la normativa correspondiente.

Asimismo, se indica que propiedad es: “La facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del arbitrio ajeno y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro. Cosa que es objeto de dominio, especialmente tratándose de bienes inmuebles.”⁷

La anterior definición, también hace referencia a disponer libremente de un bien, así como de deponer de este, o en su caso de reclamar cuando se violentado el derecho de propiedad, pues como lo establece la ley, existen limitantes en cuanto a la propiedad las cuales las personas deben respetar.

Tradicionalmente se ha vendido definiendo el derecho de propiedad utilizando la fórmula de enumerar las facultades que lo integran usar, gozar, disfrutar, disponer y reivindicar. Son definiciones de tipo cuantitativo o analíticas que pretende explicar el Derecho de Propiedad por la suma de facultades del dueño sobre la cosa. Siguiendo esta sistemática definidora se encuentra que las legislaciones francesa, Española e

⁶ Cabanellas, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Pág. 458

⁷ Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 610

incluso la legislación nacional, siguen esta corriente poco técnica en si, además del otro antitecnismo que constituye el de dar definiciones en los códigos.

En efecto, el Código Civil en el Artículo 464 define que la propiedad es el derecho de gozar y disponer los beneficios dentro de los límites y con la observación de las obligaciones que establecen las leyes. En igual sentido salvo cambios de orden gramatical, lo hacia el Código Civil derogado, es decir, han sido varios los cambios que ha tenido la normativa civil guatemalteco, pero sigue conservando su esencia.

La propiedad, establecida dicha cuerpo legal es el derecho de gozar y disponer de un bien sin más limitaciones que las que fijan las leyes. En contra de estas definiciones de tipo cuantitativo o analíticas, ha surgido modernamente una reacción doctrinaria que se juzga más precisa y por ende más acertada, ya que está constituida por definiciones de carácter cualitativo y sintético que intentan dar un concepto unitario de la propiedad, resaltando sus notas características independiente de las facultades del propietario, lo cual es notablemente más correcto, pues se da el caso de que una de esas facultades puede faltar y sin embargo el dominio no se pierde, como sucede por ejemplo en el usufructo.

En este sentido, pues y ante el desprestigio y falta de sustentación científica de las definiciones tradicionales, han surgido una serie de definiciones que fijan y determinan los caracteres del derecho de propiedad concibiéndolo en forma unitaria y autónoma de las facultades que lo integran.

También, se indica lo siguiente: “La propiedad es el señorío general e independiente de la persona sobre la cosa para los fines reconocidos por el Derecho, dentro de los límites por él establecidos.”⁸

Como se dejó expuesto, son muchos los autores que moderna y acertadamente definen la propiedad en sentido cualitativo y sintético más que cuantitativo abandonado o prescindiendo así del antiguo, tradicional e impreciso sistema de definir la propiedad, solo por la enumeración de sus facultades. Con ello se ha dado un notable avance, pues si se considera que en los cuerpos legales no deben establecerse definiciones por ser ello anti técnico y ser tarea más propia de la doctrina, esta, al menos, debe ser precisa y clara en sus determinaciones científicas.

1.3. Características

Con respecto a las características de la propiedad, es importante hacer referencia que estas han cambiado de conformidad con el periodo en el cual se ha vivido, sin embargo a continuación se indicara lo relativo a las características del derecho romano las cuales dieron inicio al estudio de las mismas.

- Absoluto: La característica en mención hace referencia a que el propietario estaba facultado para hacer de la cosa lo que mejor le pareciera, sin embargo, debe indicarse que la ley le impuso ciertas restricciones tales como:

⁸ Puig Peña, Federico. **Op. Cit.** Pág. 58.



“La prohibición de edificar o de cultivar un campo sin dejar, entre la línea divisoria y la edificación o siembra, un espacio de dos pies y medio, también el de no realizar trabajos encaminados a cambiar el curso de las aguas de lluvia.”⁹

Con respecto a la característica en mención, se debe indicar que en la ley romana fue la que dio origen a determinadas limitaciones a la propiedad, así como el cuidado en lo relativo al curso de las aguas, algo que hasta la presente fecha es de gran bienestar no solamente para una persona sino para varias, pues lo que se ha buscado es la no privatización de tan vital líquido.

- Exclusivo: “Quiere decir que el propietario era el único que podía obtener ventajas sobre la cosa.”¹⁰

Lo anterior hacía referencia a que el derecho que tenía el propietario era absoluto, lo cual excluía cualquier otro derecho sobre la cosa con igual extensión de manera que la propiedad individual descartaba toda idea de coparticipación, siempre y cuando no hubiera autorización por parte del dueño, situación que hasta la presente fecha aun se encuentra regulado en el Código Civil guatemalteco.

- Perpetuo: “El propietario lo era por siempre y solo dejaba de serlo por un acto de su propia voluntad como en los casos de donación y venta.”¹¹

⁹ Matta Consuegra, Daniel. **Análisis doctrinario, legal y jurisprudencial de los derechos reales**. Pág. 189.

¹⁰ **Ibid.**

¹¹ **Ibid.** Pág. 190.

Lo anterior implicó la existencia de un derecho que no se extinguía por el no uso, que no podía cesar solo con el tiempo.

“Fue la propiedad quiritaria la más perfecta y la que estaba sancionada por el derecho civil, pero al lado de ella se reconoció también, aunque como forma menos perfecta la de los fundos provinciales, es decir, la de los que estaban situados fuera de Italia, en provincia, fundos respecto de los que el Estado era considerado como propietario por tratarse de territorios conquistados, y sobre los que los particulares solo tenían el goce, pero protegido a tal grado que constituía una verdadera propiedad.”¹²

La característica en mención, como se observa por lo regular se daba más que todo a las propiedades que pertenecían al Estado, ya que por ser considerada casi perfecta no podía pertenecer a los individuos.

Asimismo, se hace referencia a las características que le dieron anteriormente a la propiedad específicamente en el derecho moderno, para lo cual se hace indica lo siguiente:

- Es absoluto: Esta característica persiste aun en la época moderna, ya que se ha entendido que la propiedad es algo natural, así como sagrado, inviolable y primordial, se debe entender que la propiedad es absoluta por que el propietario

¹² Ibid.

tiene determinados poderes sobre la cosa sobre los límites impuestos por la ley y el derecho ajeno.

- Es exclusivo: significa que no admite intromisión de terceros en su ejercicio, solo su titular tiene las facultades y poderes inherentes a él, quien puede oponerse a la intromisión de un tercero en el ejercicio de su derecho, solo él está facultado para usar, gozar y disponer de la cosa, sin soportar a nadie.
- Es perpetuo: "Se debe entender la perpetuidad en el sentido de que el derecho de dominio dura tanto cuanto dure el bien. No existen derechos de propiedad establecidos temporalmente, excepto la propiedad artística o intelectual que se tiene durante la vida del autor y setenta y cinco años más."¹³

De lo anterior, se hace referencia a que el propietario es quien decide si usa o no el bien, pues esta es decisión de él, ya que éste puede tener cerrada su casa durante varios años y ninguna persona puede apoderarse de ella, pues como se ha indicado la propiedad es perpetua.

- Es total o pleno: Se sostiene que el derecho de propiedad es un derecho total por cuanto reúne en sí todas las facultades que se pueden ejercer sobre algo, es decir, un derecho real por excelencia los demás derechos reales son desmembraciones del derecho de dominio o partes de él, porque están contenidos dentro del derecho

¹³ Ibid. Pág. 193.

de domino, situación que debe ser respetada por las personas y por lo que establece la ley de la materia.

- Es derecho fundamental: Se debe tener presente que la propiedad no es únicamente una institución puramente económica, sino que es también social, pues esta se encuentra dentro de los problemas humanos, ya que las inquietudes sociales, que agitan en la actualidad se encuentran sobre la propiedad y el trabajo, mismas que si no se regulan con prudencia y con justicia, todo se conmueve y perturba, la política, el derecho, y la moral. Así que, si se admiten los planteamientos anteriores hay que aceptar que la propiedad es un derecho económico social y como tal susceptible de ser considerada como un derecho fundamental para la humanidad.
- Es general: “La propiedad es un derecho amplio que otorga a su titular las facultades inherentes al dominio de la cosa.”¹⁴

Es decir, que el propietario al demostrar ser dueño de un bien lo es por completo y a la vez éste puede disponer del mismo como él quiera hacerlo, siempre y cuando este cumpla con las limitantes que establece la ley en lo relativo a la propiedad.

- Es independiente: “Los poderes o facultades que conlleva el derecho de propiedad pueden ser ejercidos en forma autónoma.”¹⁵ Lo anterior hace referencia, que al momento de que el propietario disponga sobre un bien, lo puede hacer solamente

¹⁴ **Ibid.** Pág. 195.

¹⁵ **Ibid.** Pág. 196.



sobre el bien del cual es dueño, así como en lo relativo a los servicios que este preste.

- Es elástico: “Una de las notas características comúnmente predicadas del dominio es su elasticidad, esto es, la posibilidad de que el propietario utilice por entero todas las facultades que el ordenamiento jurídico les atribuya y reconozca sobre los bienes que le perteneces; o que, por el contrario, utilice parte de su poderío sobre la cosa, permitiendo al mismo tiempo que otras personas ejerciten facultades parciales sobre ella.”¹⁶

Lo anterior, hace referencia a la venta que el propietario quiera realizar sobre el bien, es decir, la propiedad, puede ser desmembrada y de esta forma formar nuevas propiedades, a esto hace referencia la característica en mención a la división que se le puede realizar a un bien, sin embargo, no se debe olvidar de llenar los requisitos establecidos en el normativa civil para que esto se cumpla a cabalidad y en ningún momento de vulneren los derechos de las personas que decidan adquirir una nueva propiedad.

- Es un derecho relativo: Esta característica hace referencia a que la ley limita el derecho de propiedad de acuerdo a las necesidades individuales y sociales, es decir, la misma normativa establece cuales son las limitantes que se tienen en lo relativo a la propiedad.

¹⁶ Ibid.

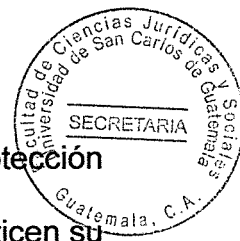


1.4. Normativa constitucional

La Constitución Política de la República de Guatemala, hace referencia claramente a la propiedad, para lo cual en el Artículo 39 hace referencia a la propiedad privada de la manera siguiente: "Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos."

El Artículo constitucional antes citado, garantiza la propiedad como un derecho inherente a la persona que contiene la facultad de que los guatemaltecos puedan disponer libremente de sus bienes, asimismo, la Constitución, determina la obligación del Estado de crear las condiciones que faciliten el uso y disfrute de los bienes para el progreso individual y el desarrollo nacional, situación que en la actualidad, ha sido bastante difícil para los gobiernos, pues existe una gran cantidad de población que necesita una propiedad en la cual pueda habitar libremente.

La Constitución Política de la República de Guatemala, en el Artículo 67 hace referencia a la protección a las tierras y las cooperativas agrícolas indígenas, y para el efecto dicho Artículo regula lo siguiente: "Las tierras de las cooperativas, comunidades indígenas o cualesquiera otras formas de tenencia comunal o colectiva de propiedad



agraria, así como el patrimonio familiar y vivienda popular, gozarán de protección especial del Estado, de asistencia crediticia y de técnica preferencial, que garanticen su posesión y desarrollo, a fin de asegurar a todos los habitantes una mejor calidad de vida. Las comunidades indígenas y otras que tengan tierras que históricamente les pertenecen y que tradicionalmente han administrado en forma especial, mantendrán ese sistema.”

Importante señalar que la propiedad colectiva, goza de protección especial, misma que reconocida por la Constitución Política de la República de Guatemala e incluye la propiedad de las cooperativas, comunidades indígenas, la tenencia comunal o colectiva de propiedad agraria, el patrimonio familiar y la vivienda popular.

La Constitución Política de la República de Guatemala, señala con respecto a las tierras para comunidades indígenas, de conformidad con el Artículo 68 lo siguiente: “Mediante programas especiales y legislación adecuada, el Estado proveerá de tierras estatales a las comunidades indígenas que las necesiten para su desarrollo.”

La normativa constitucional, establece la titularidad de las comunidades indígenas y otras colectividades que tradicionalmente han administrado y poseído las tierras, para lo cual determina la obligación del Estado de proporcionar mediante programas especiales y legislación adecuada tierras estatales a las comunidades indígenas que las requieran para su desarrollo, para lo cual existen instituciones que se encargan de dicha función y realizar los trámites respectivos, con la finalidad de brindar dicho apoyo

a la población guatemalteca y de esta forma facilitarles de una mejor forma el trámite que estos tengan realizar.

1.5. Normativa ordinaria

Con respecto a la normativa ordinaria guatemalteca, en lo relativo a la propiedad, se hace mención del Código Civil, ya que en este se encuentra establecido claramente lo relativo al tema en mención, para lo cual en el Artículo 464 se hace referencia al contenido del derecho de propiedad de la manera siguiente: “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.”

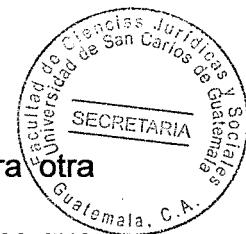
De lo anterior, se hace referencia a la propiedad individual, de la cual el propietario puede disponer de sus bienes dentro de las limitaciones y obligaciones que establece la normativa vigente en Guatemala, asimismo, es importante señalar lo que establece el Artículo 465 en lo relativo al abuso del derecho, para el efecto regula: “El propietario, en ejercicio de su derecho, no puede realizar actos que causen perjuicio a otras personas y especialmente en sus trabajos de explotación industrial, está obligado a abstenerse de todo exceso lesivo a la propiedad del vecino.”

El anterior Artículo, hace referencia al respeto que se debe tener hacia la propiedad privada, para lo cual el Artículo 458 del Código Civil, establece claramente cuáles son los bienes nacionales de uso común y esto para dar a conocer a las personas el

respeto que se debe tener. “Son bienes nacionales de uso público común: 1. Las calles, parques, plazas, caminos y puentes que no sean de propiedad privada, 2. Los puertos, muelles, embarcaderos, pontones y demás obras de aprovechamiento general, contruidos o adquiridos por el Estado o las municipalidades; 3. Las aguas de la zona marítima territorial en la extensión y términos que fije la ley respectiva; los lagos y ríos navegables y flotables y sus riberas, los ríos, vertientes y arroyos que sirven de límite al territorio nacional; las caídas y nacimientos de agua de aprovechamiento industrial, en la forma que establece la ley de la materia; y las aguas no aprovechadas por particulares; y 4. La zona marítimo-terrestre de la República, la plataforma continental, el espacio aéreo y la estratosfera en la extensión y forma que determina la ley.”

Como se puede verificar en el Artículo arriba citado, la misma normativa realiza una división de bienes en los cuales se señala cuáles son los bienes nacionales, es decir, cuales están al servicio de toda la población siempre y cuando estos realicen lo cuidados necesarios.

El Artículo 459 del Código Civil guatemalteco, hace referencia a los bienes nacionales de uso no común, y para el efecto establece lo siguiente: “Son bienes nacionales de uso no común: 1. Los que están destinados al servicio del Estado, de las municipalidades y de las entidades estatales descentralizadas, y los demás que constituyen su patrimonio; 2. Los de uso público, cuando dejen de serlo de hecho o por virtud de una ley; 3. Los ingresos fiscales y municipales; 4. El subsuelo, los yacimientos



de hidrocarburos y los minerales antes de ser extraídos, así como cualquiera otra substancia orgánica o inorgánica del subsuelo; 5. Los terrenos baldíos y las tierras que no sean de propiedad privada; 6. Los que habiendo sido de propiedad particular queden vacantes, y los que adquieran el Estado o las municipalidades por cualquier título legal; 7. Los excesos de propiedades rústicas o urbanas, de conformidad con la ley; y 8. Los monumentos y las reliquias arqueológicas.”

Los artículos antes citados, claramente establecen que bienes son comunes y cuáles no, para lo cual se debe respetar, lo descrito en la normativa civil, ya que el mismo cuerpo legal establece el derecho del perjudicado al momento de cometer un daño en contra de la propiedad ajena, asimismo, se hace referencia a lo relativo a la expropiación forzosa, para lo cual especifica cuando es por razones de utilidad colectiva o de beneficio social o en su caso de interés público.

En el presente capítulo se hizo referencia a la propiedad, como un derecho al cual toda persona tiene derecho, siempre y cuando no se perjudique a terceras personas, asimismo se hizo énfasis al respeto a las propiedades ajenas, para lo cual se dio a conocer lo establecido tanto en la Constitución Política de la República de Guatemala como lo relativo al Código Civil, pues ambas normativas dan a conocer aspectos de gran importancia en lo relativo a la propiedad.



CAPÍTULO II

2. Contrato civil

El contrato civil en la vida del ser humano es de gran importancia, pues este en algunas de las actividades que realice requiere hacer intercambio de bienes y servicios, pero para evitar abusos e irresponsabilidades, el desarrollo cultural ha ido perfeccionando ese cambio, pues es allí donde entra en juego el contrato, ya que este nace de la necesidad de buscar por un lado autonomía y por el otro equidad en las transacciones.

Por lo que ha llevado a que en la presente investigación, se den aspectos generales del mismo, como también el origen, su definición pues se debe tener claro a que se refiere, asimismo la clasificación y su regulación legal.

2.1. Aspectos generales

El contrato civil, se encuentra regulado en el Código Civil guatemalteco, especificando en qué consiste, así como aspectos de importancia en cuanto ha dicho contrato, sin embargo se debe señalar que el contrato en mención tiene por finalidad en algunas ocasiones crear derechos personas y en otras se crean derechos reales.

Se debe hacer referencia que en el contrato civil las partes pueden modificar por mutuo acuerdo, cualquiera de los pactos que estos hubieren convenido, exceptuando



aquellos que la ley impone, importante señalar que dentro del as modificaciones contractuales en alguna ocasiones se hace referencia a la perdurabilidad de la obligación originaria, en otras dan lugar a la extinción, en consecuencia dan origen al nacimiento de una obligación nueva.

Con respecto a los efectos que produce el contrato civil, estas son las obligaciones que de él nacen, es decir son las acredurias y las deudas que producen los acuerdos de voluntad que forman el contrato, dichas obligaciones comprenden, en primer lugar, a los contratantes en su calidad de creadores del contrato y en segundo lugar, a terceras personas, herederos o sucesores de los contratantes, beneficiarios de contratos a favor de los terceros y obligados por contrato a cargo de terceros.

2.2. Origen

En la actualidad se hace referencia a un concepto de contrato como algo natural, sin embargo, el fruto y el punto de arribada de una larga evolución histórica del pensamiento jurídico ha sido bastante confuso.

“Es una noción tan arraigada en nuestra conciencia jurídica y que parece corresponde al orden lógico de nuestras ideas y con el orden natural de las cosas, que no se piensa que es en cambio fruto de un tormentosos y plurisecular proceso histórico, que fatigosamente los historiadores han ido poco a poco aclarando.”¹⁷

¹⁷ Aguilar Guerra, Vladimir. **El negocio jurídico**. Pág. 31.

El contrato, deviene de las críticas e ideas que han tenido las personas en lo relativo a la toma de decisiones, ya que por medio de este se llega a un acuerdo el cual con el pasar del tiempo, se logró adecuar a lo que las partes desean acordar, en especial se lo que se logró fue la protección de los contratantes.

Importante señalar, que: “Originalmente la voz *contratus* no parece haber poseído un preciso significado técnico-jurídico. Etimológicamente, *contratus* es el participio pasivo del verbo *contrahere*, por lo cual designa genéricamente lo contraído. Lo contraído es un negocio o, más exactamente, una obligación (*negotium contractum*, *obligatio contracta*). *Contractus* es, pues, aquella situación que da origen a ese especial *vinculum iuris* en que la *obligatio* consiste.”¹⁸

En los orígenes de la cultura jurídica propia y actual, es decir, lo que significa no ir más allá del derecho romano, la solución a los problemas iba íntimamente ligada a la observancia de una forma, compuesta de ritos, pues como se sabe es la ceremonia lo que confiere a la promesa o al entrecruzamiento de promesas el valor de la certeza y la seguridad que les da la posibilidad de ser jurídicamente exigidas, y solo por ello vinculantes.

“Tal era el sentido de la *stipulatio romana* solo la utilización de certa verba hacia nacer la *obligatio*.”¹⁹

¹⁸ **Ibid.**

¹⁹ **Ibid.** Pág. 33.

En un posterior avance, surgieron las obligationes re contractae, que implicaron el surgimiento del vínculo porque el acuerdo de las partes iban acompañados de la entrega de una cosa, sin cuyo dato rei no existía la posibilidad jurídica de existir alguna obligación, agotándose prácticamente está en la restitución de la cosa entregada:

“Por otro lado, las figuras eran típicas y constituían un numero cerrado (fiducia cum creditore, fiducia cum amico, mutuum commodatum depositum, pignus).”²⁰

De lo anterior, se indica que el llamado ius civile vetus no conoció la eficacia obligatoria de la voluntad por sí misma, sino iba encuadrara en una forma o precedida de una entrega.

El ius civile novum introdujo la categoría de las oblitariones consensu contractae basadas sobre el nadus consensus in idem placitun de las partes, manifestando en cualquier tipo de forma, de esta manera avanzó la idea del contrato como un convenio de voluntades, sin embargo no se consideró una idea general, es decir, no se llegó a admitir nunca que las obligaciones pudieran nacer de cualquier tipo de convenio, sino solo de los reconocidos con un predeterminado esquema y contenido obligatorio.

Importante hacer referencia a que si antes se necesitaba de la forma o de la entrega, ahora solo produce efectos en moldes típicos predispuestos por el derecho objetivo, pues se considera que solo así quedan garantizas la certeza y la estabilidad del trafico

²⁰ Ibid.

jurídico, es decir, como se ha podido observar la forma de contratación ha tenido varios cambios los cuales han sido en beneficio de ambos contratantes.

Las cosas continuaran así hasta bien avanzados lo siglos intermedios, en los que la influencia del derecho canónico a través de su doctrina de la fides hace pensar en que el puro acuerdo, sin forma, sin entrega de cosa, y sin sujeción a tipo predeterminado, puede engendrar obligaciones, más importancia tuvieron las necesidades del tráfico mercantil naciente, cuyos requerimientos de agilidad, flexibilidad y eficacia soportaban mal los formalismos o el imperativo encaje dentro de moldes típicos y predeterminados.

Solo en estos momentos se puede decir que ha triunfado un principio consensualista en la materia: "En esta línea, en el derecho de Castilla y con notoria anticipación a su época, sitúa el principio antiformalista del ordenamiento español de Alcalá. Sin embargo y aunque el estado de la cuestión es notablemente diverso a las formulaciones históricas anteriores, sigue sin ser verdad absoluta el papel de la exclusiva voluntad como generadora de obligaciones."²¹

2.3. Definición

El contrato, es el pacto o convenio entre las partes sobre alguna materia o cosa determinada, y a cuyo cumplimiento pueden ser obligados, son varios los criterios por parte de los tratadistas tanto nacionales como extranjeros para definir el derecho civil,

²¹ Ibid. Pág. 34.

por lo que algunos lo asemejan con la convención o pacto, otros los combinan, razón por la cual se considera que no es fácil definir al contrato civil, a pesar de su aparente sencillez.

Como se indicó anteriormente, el contrato civil, es un acuerdo de voluntades, sin embargo, en las definiciones que a continuación se presentaran se hará referencia a los criterios de los autores en los cuales señalan de una forma más amplia lo relativo al contrato.

A continuación se indica lo siguiente: “El contrato, es un pacto o convenio entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas; así mismo lo define como el acuerdo de voluntades, entre dos o más personas con el objeto de crear entre ellas vínculos de obligaciones; manifiesta también que los contratos deben de ser celebrados entre personas capaces y no han de referirse a cuestiones prohibidas o contrarias a la moral o a las buenas costumbres, por lo que los contratos lícitos obligan a las partes contratantes en iguales términos que la ley.”²²

Una definición moderna del contrato, se indica a continuación: “Contrato es todo acuerdo de voluntades por medio del cual los interesados se obligan. El contrato así concebido se convertirá en la institución central, en la piedra angular, no solo del derecho civil, sino de todo el ordenamiento jurídico. El ordenamiento jurídico es

²² Ossorio, Manuel. **Op. Cit.** Pág. 232.

contemplado desde esta perspectiva como una trama o una urdimbre de contratos que los particulares celebran. El derecho es el reino del contrato de manera que todo acaba el contrato acaba también el derecho y comienza el reino de la arbitrariedad y de la fuerza. Las limitaciones a la libertad de contratar serán consideradas como atentados a la libertad de la persona.”²³

Lo anterior, hace referencia a que el contrato es un acuerdo de voluntades, sin embargo, se indica lo relativo a que este debe cumplir con lo establecido en la ley, es decir, se deben respetar los derechos de las partes contratantes, ya que se debe tomar en consideración que en toda contratación existirán limitantes de acuerdo a la ley.

Por otra parte, se indica con respecto al contrato lo siguiente: “Es el negocio jurídico bilateral, constituido por el acuerdo pleno, consciente y libre de voluntades de dos o más personas particulares, iguales ante la ley, que fundado en una causa lícita produce efectos jurídicos idóneos para crear, modificar, transmitir o extinguir obligaciones de naturaleza patrimonial.”²⁴

Lo anterior hace referencia, a, que al momento de celebrar un contrato, las partes deben hacerlo de una forma libre y voluntaria, es decir, no deben establecer derechos y obligaciones si están siendo obligados o amenazados, ya que esto conlleva a que el contenido del contrato no sea válido, situación que se encuentra regulada en el Código Civil guatemalteco.

²³ Díez-Picazo, Luis. **Fundamentos del derecho civil patrimonial**. Pág. 121.

²⁴ Contreras Ortiz, Rubén Alberto. **Op. Cit.** Pág. 207.



Por otra parte se indica: "El contrato únicamente será verdadera convención cuando produzca relaciones jurídicas entre dos o más personas, cuyo contenido sean a la vez obligaciones contractuales, es decir, determinantes de prestaciones o servicios, que por un lado originan compromisos de deber y por otro fundamentan derechos a pedir la ejecución o no realización de alguna cosa facultades que se traducen subsidiariamente en la indemnización oportuna cuando se falta al cumplimiento contraído voluntaria y libremente."²⁵

De la definición citada anteriormente, se indica que la importancia del contrato, es que las partes contratantes pueden en algún momento hacer valer sus derechos en cuanto a lo pacto, ya que esto se deja establecido en el documento, mismo que firmaron ambas partes de forma voluntaria, y al momento que una de las partes no cumpla con lo establecido se puede solicitar se indemnice por daños causados.

2.4. Clasificación

A continuación se hace referencia a la clasificación de los contratos civiles, mismos que se encuentran resumidos de manera breve, para dar a conocer algunos aspectos de estos tanto de forma doctrinaria como legal, con la finalidad que las partes conozcan a profundidad cuales son los derechos y obligaciones a los cuales conlleva la celebración de un contrato civil, pues que mejor guía que la normativa civil guatemalteca, pues solamente de esta manera se puede asegurar el bienestar de los contratantes.

²⁵ Enciclopedia Jurídica OMEBA. Pág. 205.



- Contrato unilateral: “Es aquel en el que la obligación recae únicamente sobre una de las partes contratantes.”²⁶ De lo anterior se indica, esto sucede cuando una que las partes queda obligada sin contraprestación a su favor y otra que tiene la acreeduría o el derecho de exigir, sin que sobre ella haya ninguna carga de pago.

Es decir el deudor es solamente deudor y el acreedor es solo acreedor, la unilateralidad del contrato se establece en el momento de su celebración y no la alteran obligaciones derivadas de su ejecución como las del mandatario o del depositario. Por su parte, el Código Civil guatemalteco, en el Artículo 1587 establece: “Los contratos son unilaterales, si la obligación recae solamente sobre una de las partes contratantes; son bilaterales, si ambas partes se obligan recíprocamente.”

- Contrato bilateral: Es decir ambas partes son acreedoras y deudoras recíprocamente, de manera tal que lo que constituye acreeduría para una constituye deuda para la otra y viceversa, las obligaciones de ambas partes nacen al mismo tiempo, las de una son presupuesto de la otra, creando una interdependencia indisoluble, una causalidad recíproca.
- Contrato consensual: de conformidad con el Código Civil guatemalteco, específicamente en el Artículo 1588, se establece lo siguiente: “Son consensuales, cuando basta el consentimiento de las partes para que sean perfectos; y reales,

²⁶ Contreras Ortiz, Rubén Alberto. **Op. Cit.** Pág. 264.

cuando se requiere para su perfección la entrega de la cosa.” Es decir, dicho contrato es aquel que se constituye o perfecciona con el solo consentimiento de las partes contratantes, aunque ninguna de las cosas o prestaciones se hubiere entregado.

- Contrato real: Es el que para constituirse o perfeccionarse necesita, además del consentimiento de las partes la entrega material de las cosas. Para el efecto el Código Civil guatemalteco en el Artículo 1942 regula: “Por el contrato de mutuo una persona entrega a otra dinero u otras cosas fungibles, con el cargo de que se le devuelva igual cantidad de la misma especie y calidad.”
- Contrato principal: El Código Civil en el Artículo 1589 determina lo siguiente: “Son principales, cuando subsisten por sí solos; y accesorios, cuando tienen por objeto el cumplimiento de otra obligación.” Es el que subsiste por sí solo, es decir tiene entidad propia no necesita de ningún otro contrato.
- Contrato accesorio: “Es aquel que carece de entidad propia. No tiene un fin propio e independiente.”²⁷ Es decir, que para existir necesita de la existencia simultánea de un contrato principal al que puede complementarse o servirle de garantía, su existencia, acontecimientos y extinción dependen del contrato principal al que está vinculado, asimismo se debe tomar en cuenta que para que surja una contrato principal se debe cumplir el accesorio.

²⁷ **Ibid.** Pág. 267.

- Contrato oneroso: El Código Civil guatemalteco en el Artículo 1590 establece lo siguiente: “Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos;..” Es decir, en este contrato se estipulan gravámenes y provechos recíprocos, donde una de las partes concede a la otra una ventaja económica cambio de alguna utilidad o beneficio, también económico, que ella a su vez obtiene de aquella.
- Contrato gratuito: La normativa civil guatemalteca, en el Artículo 1590, también hace referencia al contrato en mención para lo cual determina: “... y gratuito, aquel en que el provecho es solamente de una de las partes.” Es decir, una de la partes tiene solo provecho o ganancia, sin pérdida alguna, en tanto que la otra tiene perdida o detrimento económico, sin ganancia o beneficio correlativo.
- Contrato absoluto: Es aquel cuya existencia o extinción no están sujetas a condición alguna.
- Contrato condicional: El Código Civil guatemalteco en el Artículo 1592 establece lo siguiente: “Son condicionales los contratos cuya realización o cuya subsistencia depende de un suceso incierto o ignorado por las partes; y absolutos, aquellos cuya realización es independiente de toda condición.” Es decir, los efectos de éste contrato están subordinados por las partes o por disposición de la ley a una o varias condiciones y para que este surta sus efectos se debe dar cumplimiento a cabalidad a lo requerido en el contrato objeto de estudio.

- Contrato de ejecución inmediata: Es aquel que por su naturaleza, por convenio de las partes o por disposición de la ley, debe ejecutarse inmediatamente después de su celebración. No debe mediar tiempo alguno entre la celebración y el cumplimiento.
- Contrato a plazo: “Este es de cumplimiento diferido por la naturaleza de las prestaciones, por convenio de las partes contratantes o por disposición de la ley.”²⁸ con respecto a lo anterior, el inicio de los efectos que surte el contrato o su extinción, se realizan en momento posterior al de su celebración.
- Contrato de libre discusión: En dicho contrato las partes para alcanzar pleno consentimiento, negocian en absoluta igualdad de situación, sin que ninguna tenga ventaja alguna sobre la otra, por lo que el acuerdo que celebran es el resultado del libre convencimiento de los interesados.
- Contrato de adhesión: Este contrato se inicia con una oferta al público, no a persona determinada, para el efecto, el Artículo 1520 del Código Civil guatemalteco regula: “Los contratos de adhesión, en que las condiciones que regulan el servicio que se ofrece al público son establecidas sólo por el oferente, quedan perfectos cuando la persona que usa el servicio acepta las condiciones impuestas. Contrato de adhesión. Las normas y tarifas de estos negocios deben ser previamente aprobadas por el Ejecutivo, para que pueda actuar la persona o empresa que hace

²⁸ Ibid. Pág. 278.

la oferta, incurriendo en responsabilidad en caso contrario. Cuando la variación de las circunstancias en que fue autorizado un servicio de carácter público haga demasiado onerosas las normas y tarifas aceptadas, puede el Procurador General de la Nación o el representante de la municipalidad respectiva, pedir la revisión de las condiciones impuestas.”

- Contrato normativo: Este además de contener obligaciones y derechos, es decir, deudas y acreedurías contiene también reglas de observancia obligatorias para los contratantes y terceros que se vinculan al contrato.
- Contrato tipo: Es el que se celebra en un modelo o formulario específico, mismo que ha sido elaborado por una de las partes, para el efecto, el Código Civil en el Artículo 1600 establece: “Las cláusulas obscuras, ambiguas o contradictorias de un contrato, insertas en modelos o formularios preparados de antemano por uno de los contratantes, se interpretarán a favor del otro contratante.”
- Contratos típicos y atípicos: El contrato atípico es todo aquel que está expresamente regulado en una ley vigente, es decir, en el Código Civil, y los atípicos, son todos aquellos que no están regulados en la ley pero que han nacido a la vida jurídica esto de acuerdo a las necesidades humanas que han existido en la actualidad, es por ello que la persona que decida realizar un contrato, debe verificar si este es típico o atípico, esto con la finalidad de determinar cuál es la normativa que le asiste al mismo.

- Contrato causal: En este tipo de contrato la causa va incorporada a la declaración de voluntad, ya que esta forma parte de ella. Es por ello que el contrato en mención no produce efectos jurídicos si le falta causa o si tiene alguna causa ilícita.
- Contrato abstracto: Es el contrato que obviamente tiene causa, pero no va incorporada a la declaración de voluntad.
- Contrato forzoso: Este lo celebran las partes porque anteriormente se han obligado válidamente a hacerlo.
- Contrato impuesto por la ley: Hay situaciones en las que la ley por razones del interés social, impone la celebración de determinados contratos y dentro de estos se encuentran los de los bienes del ausente, constitución de hipoteca, o fianza.
- Contrato de medios: En lo que respecta a este tema, es importante señalar: “Denominados también prudencia y diligencia, es aquel en el que el deudor no se ha comprometido a obtener un resultado concreto, específico o preciso, sino a poner en ejecución del mismo todos sus conocimientos, esmero, diligencia o prudencia.”²⁹ Es decir, es el contrato por medio del cual existe un compromiso a realizar o prestar un servicio, pues de no hacerlo estará incumpliendo lo establecido en el contrato pacta de forma voluntaria y de no hacerlos valer debe pagar daños y perjuicios que pueda haber ocasionado.

²⁹ **Ibid.** Pág. 290.

- Contrato de resultado: En el presente contrato a diferencia del anterior el deudor se obliga a obtener un resultado concreto, en este se podría hacer referencia al contratista o al contrato de obra.
- Contratos preparatorios: Esto son los que sirven de antecedente o base indispensables para la celebración de contratos futuros.
- Contratos que transfieren la propiedad de bienes: Este tipo de contrato son los que hacen referencia a la transmisión de la propiedad por parte del propietario a otras personas, ya sea en forma onerosa o gratuita, en especial cuando se trata de compraventa, permuta, y la donación entre vivos.
- Contratos que transfieren el uso de bienes: En este contrato se hace referencia al arrendamiento y al mutuo, ya que estos son contratos en los cuales las personas transfieren el uso de los bienes dejando estipulado durante cuánto tiempo así como las obligaciones de los mismos.
- Contratos que generan obligaciones de hacer: En estos contratos también se hace referencia al de obra o empresa, ya que por medio de estos las personas se obligan a responder de forma positiva ante lo escrito en dicho documento, es por ello de gran importancia que los mismos queden establecidos por escrito, pues esta es la mejor forma en las cuales las partes contratantes, no pueden rechazar lo pactado de forma voluntaria, y por ende deben cumplir a cabalidad.

- Contratos de garantía: Por medio de estos se obliga a las personas a dar cumplimiento a lo convenido en determinado momento y lugar y estos por lo regular son los de hipoteca, fianza, prenda, así como el contrato indemnizatorio.
- Contratos aleatorios: Son aquellos cuya ganancia o pérdida depende de la suerte del azar, dentro de estos se pueden incluir la renta vitalicia, la lotería, la rifa, la apuesta y el juego ilícito.
- Contratos que ponen fin a controversias: Estos contratos son los que ponen fin a algún conflicto que se haya suscitado, quizá por un incumplimiento de alguna deuda, y las partes por medio de estos acuerdan finalizar dicho conflicto, lo cual lo realizan por medio de una transacción o en su caso el acuerdo arbitral, esto dependiendo de la clase de contrato que se haya incumplido.
- Contratos en los que se convienen asuntos: Este tipo de contratos son los que se acuerdan para evitar llegar a un conflicto, dentro de estos se encuentra la constitución de domicilio, un pacto de sumisión en asunto determinado o en su caso convenios acerca de costas judiciales.
- Contratos anómalos o anormales: A continuación se hace referencia a: “No pertenecen desde luego a ninguna clasificación pues son indeseados e injustos.”³⁰
Estos son denominados contratos usurarios los cuales constituyen la mayor

³⁰ Ibid. Pág. 292.

anormalidad del negocio jurídico civil y la expresión más profunda de la lesión patrimonial.

2.5. Regulación legal

La definición legal que al respecto del contrato se encuentra expuesta por el legislador en el Código Civil guatemalteco, específicamente en el título V, el cual se denomina obligaciones provenientes del contrato y dentro del Capítulo I, en el Artículo 1517, se establece: “Hay contrato cuando dos o más personas, convienen en crear, modificar o extinguir una obligación.”

Se debe tomar en consideración que la relación jurídica que el contrato constituye, modifica o en su caso lo extingue, debe ser una relación jurídico-patrimonial, es decir, este debe tener por objeto bienes o prestaciones personales susceptibles de valoración económica por medio de la cuales las partes contratantes deciden ya sea vender o comprar.

Asimismo, debe hacerse referencia a que el Artículo 1517 antes citado tiene dos características de suma importancia y estas son que en el contrato habrá siempre un consentimiento común de dos o más personas, ya que el contrato existe desde que varias personas consienten la realización del mismo; la segunda característica es que el contrato tendrá siempre como consecuencia la creación de una obligación la cual tiene fuerza normativa entre las partes contratantes.

Por otra parte, en los Artículos 1518 y 1519 del mismo cuerpo legal, se determina que los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley determina la formalidad como requisito esencial para su validez, conviniendo que desde el momento que se perfecciona un contrato obliga a los contratantes, al acatamiento de lo convenido, siempre que estuviere dentro de las disposiciones legales relativas al negocio celebrado y debe ejecutarse de buena fe y según la común intención de las partes.

Asimismo, el Código Civil guatemalteco en el Capítulo III en los Artículos 1574 y 1575 que se refiere a la forma de los contratos, expresa que toda persona puede contratar y obligarse por escritura pública, por documento privado o por acta levantada ante el Alcalde del lugar, por correspondencia y verbalmente, por lo que sí el valor del contrato exceda de trescientos quetzales, debe constar por escrito.

En los Artículos comprendidos del 1593 al 1604, se refieren a la interpretación de los contratos y expresan que cuando los términos o conceptos del contrato son claros y no dejan lugar a duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Si las palabras fueren diferentes o contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá esta sobre aquellas.

La vasta regulación del contrato se articula en el Código Civil guatemalteco, en dos series de normas la primera, contempla los contratos en general, y la segunda regula por el contrario los contratos en particular, es decir aquellos contratos que tienen en el



Código Civil o en otras leyes una disciplina particular, especifica de aquellos determinados tipos de contratos. En la segunda serie de normas se ubican en el libro quinto de la normativa civil guatemalteca a continuación de las normas sobre los contratos en general, importante señalar que entre la primera y segunda serie de normas existe relación, las normas sobre los contratos en general son normas comunes a todos los contratos y se aplican a cada uno de ellos, las normas sobre los contratos singulares solo son aplicables a los contratos que se refieren.

En el presente capítulo se dieron a conocer aspectos de gran importancia relativos al contrato civil, en especial se hizo referencia a lo establecido en el Código Civil vigente en Guatemala, el cual es la normativa que establece lo relativo a estos, también se hizo referencia a la clasificación de estos contratos, ya que de acuerdo a la finalidad del negocio así será el tipo de contrato a celebrar entre las partes interesadas.





CAPÍTULO III

3. Contrato de arrendamiento

Este es un contrato típico, debido a que se encuentra regulado en el Código Civil guatemalteco, estableciendo para el efecto, aspectos generales en cuanto a su celebración y por la importancia del mismo se considera necesario conocerlo a profundidad, no solo desde el punto de vista legal, sino también doctrinario, así determinar cuál es la importancia de este.

3.1. Aspectos generales

El contrato de arrendamiento, es un acto por medio del cual una o más personas dan a conocer sus declaraciones de voluntad, por medio de este lo que se busca es que el mismo produzca un efecto jurídico, es decir, lo que se busca es dejar en forma expresa los derechos y obligaciones a las cuales ambas partes se comprometen de común acuerdo, asimismo, el contrato en mención debe cumplir con lo establecido en la normativa correspondiente, para el caso de Guatemala, lo establecido en el Código Civil, el cual establece la forma, modificación y extinción de dicho contrato.

Para la celebración del contrato de arrendamiento, es de gran importancia que existan dos contantes, siendo estos el arrendatario y arrendante, así como la cosa que es objeto de dicho contrato, misma será de interés jurídico para dichas personas.

La normativa civil guatemalteca, determina que existe contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir determinado tipo de obligación, el Código Civil establece de una forma clara que dicho contrato se perfecciona con el simple consentimiento de las partes, esputando aquellos casos en los cuales la misma normativa establece como requisito esencial la formalidad de este.

Se hace referencia a que el contrato de arrendamiento es un principal creador de obligaciones, para los contratantes, ya que al iniciar con el contrato una de las partes debe entregar la cosa arrendada y al momento de que extinga el mismo, hay obligación de entregar la misma, de la misma forma en que fue recibida al inicio de iniciar con la creación de dicho contrato, es por ello que se indica que esto es un acuerdo de voluntades, ya que éstos deben estar de común acuerdo en lo estipulado en dicho contrato de arrendamiento.

Con respecto a las clases de arrendamiento se hace referencia a que dos las clases de éste, para lo cual se indica que son el arrendamiento de cosas y el arrendamiento de obras. Sin embargo, debe tomar en cuenta que se hace referencia a que el arrendamiento de cosas se subdivide de la manera siguiente:

- “Arrendamiento de cosas o partes de casa, conocido con el nombre de arrendamiento urbano o arriendo en alquiler. Usualmente, el locatario o arrendatario recibe, en este caso, el nombre de inquilino, y la remuneración que satisface se llama alquiler.

- El arrendamiento de tierras de explotación agrícola, llamado arrendamiento rústico.
- El arrendamiento de muebles.
- El arrendamiento de ganados.”³¹

Importante señalar con respecto con respecto al contrato de arrendamiento que este es un contrato traslativo, de uso y disfrute, por medio del cual el arrendante goza del bien, así como de los frutos del bien o de la cosa, esto a cambio de un pago, es decir, la renta acordada al inicio del acuerdo, a pesar de tener algunos derechos, el dominio de la cosa solamente lo tiene el propietario, es decir el arrendante no puede disponer la venta del bien.

Con respecto al arrendamiento de indica lo siguiente: “Es el contrato por el cual una de las partes se obliga a proporcionar a la otra, durante un período determinado de tiempo. El uso y el disfrute de una cosa, a cambio de un precio que ésta se compromete a pagarle”.³²

Como se observa en la cita anterior, con la celebración del contrato de arrendamiento solamente se adquieren derechos y obligaciones por un determinado tiempo, mismo que se establece en el contrato, el cual aceptaron las partes de común acuerdo, es decir, se comprometen a dar el bien, así como de entregarlo en un tiempo determinado y en determinado caso, aceptar corregir el deterioro que pueda sufrir el bien cuando el mismo ha sido demasiado.

³¹ Colín y Capitant. **Curso elemental de derecho civil**. Pág. 277.

³² **Ibid.** Pág. 283.

Por otra parte, la ponente considera importante hacer referencia a la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento, ya que se ha puesto en duda si éste es un contrato, ya que la mayor discusión sobre éste, es si crea un derecho de naturaleza real, personal o incluso un derecho mixto respecto del bien arrendado.

Con la naturaleza jurídica, lo que se busca es determinar si el arrendamiento crea a favor del arrendatario un derecho de naturaleza real o en su caso de derecho personal, para lo cual a continuación se hace referencia a las teorías que hacen referencia al contrato de arrendamiento.

- Es un derecho personal: Con respecto a este derecho se indica lo siguiente: “El arrendamiento sólo produce un derecho de carácter personal; ya que faltan elementos típicos que configuran los derechos reales, todo derecho tiene necesariamente un sujeto activo o uno o muchos sujetos pasivos, los cuales ya activos, ya pasivos, no pueden ser sino personales. Desde este aspecto todo derecho es personal”³³

Como se observa, en la cita anterior, se hace mención a que el contrato de arrendamiento crea un derecho personal, esto debido a que intervienen tanto el arrendador, quien es la persona que cede el uso de la cosa, asimismo, se encuentra el arrendatario, quien adquiere el uso de la cosas. Lo esencial para la celebración de este contrato es que ambas partes tengan la capacidad de

³³ Orgaz, Arturo. **Diccionario de derecho y ciencias sociales**. Págs. 118 y 119.

conformidad como lo establece el Código Civil y que las mismas acepten lo establecido en el contrato pactado.

- Es un derecho real: Con respecto a esta teoría, se indica esta es un derecho real la cual está a favor del arrendatario, esto debido a que es el propietario del bien y es el único que puede crear, modificar o extinguir un contrato, para lo cual se indica lo siguiente: “Esta segunda posición fundándose esencialmente en el principio de que la locación subsiste a pesar de la enajenación de la finca alquilada, Si el locatario, se ha dicho, puede invocar contra el adquiriente, no obstante no existir entre el vínculo alguno de obligación, es porque ese derecho ha pasado de absoluto y grava la cosa misma, es decir, porque en vez de constituir un derecho personal como era antes, se ha transformado en derecho real”.³⁴

Lo anterior, hace referencia que, a diferencia del derecho personal, se indica que ambas personas tienen derecho a celebrar el contrato de arrendamiento, sin embargo, en esta teoría, se indica claramente, que sobre el bien arrendado, solamente el propietario puede realizar los cambios que éste estime necesarios y esto lo puede hacer debido a que su derecho es real.

Por otra parte, se indica: “Resulta absurdo que si se transmite el uso o disfrute de una cosa sin precio, constituya un derecho real de usufructo, uso o habitación y no lo constituya si se transmite de otra forma, con otro nombre o mediante el pago de

³⁴ Salvant Raymund. **Tratado de derecho civil argentino**. Pág. 346.

una renta. En cualquier forma que sea, el propietario, al ceder el uso o el disfrute, se desprende de él, lo pierde para sí y lo entrega a otro.”³⁵

Como se indicó anteriormente, el propietario de un bien al momento de arrendar una propiedad, transmite la misma a otra persona es decir al arrendante sin embargo, esto no significa que éste pueda vender el bien.

- Es un derecho mixto: Se indica que la naturaleza jurídica del arrendamiento es de mixta debido que para la celebración de dicho contrato deben existir derechos tanto personales como reales, es decir, participan las personas que se comprometen de forma voluntaria a adquirir un bien, mismo que debe ser propiedad de una de las partes.

Después de haber realizado un breve análisis sobre las teorías que conforman la naturaleza jurídica, la ponente considera que el contrato de arrendamiento es de carácter mixto, debido a que se deben considerar los derechos tanto reales como personales.

3.2. Origen

Con respecto al origen del contrato de arrendamiento, se indica lo siguiente: "En el Derecho Romano, no se conocía el arrendamiento, sino que existía el contrato de

³⁵ Puig Peña, Federico. **Op. Cit.** Pág. 52.

locación de cosas, de obra y de servicios. En Roma, el arrendamiento se confundía con la compraventa en el sentido de que se entregaba una cosa, a manera de venta, pero por un tiempo determinado. Las conquistas, el auge comercial, la inmigración y otros factores sirvieron para que adquiriera identidad este contrato en atención a la necesidad de vivienda para aquellas personas de escasos recursos. Se daba una casa para el uso, con la obligación para el usuario de pagar una renta. Luego, se agruparon bajo el concepto de locatio conductio: la cesión para de una cosa su goce, la prestación de un trabajo o servicio y la de una obra, todas a cambio de una remuneración o renta. En el siglo II antes de Cristo, la locatio conductio se definía como el contrato por el cual una persona (locator) se obliga a ceder temporalmente a otra (conductor) el disfrute de una cosa corporal o incorporal, mueble o inmueble, a cambio de una retribución (merces)"³⁶

De lo señalado anteriormente, se indica las distintas modalidades que se utilizaron en el derecho romano, con respecto al contrato de arrendamiento, mismo que para determinarse como tal, fue conocido al principio como compraventa, locación de cosas, de obra o de servicios, conforme el tiempo paso se fue ampliando de una mejor manera lo relativo al contrato objeto de estudio, lo cual colaboro en el establecimiento no solamente derechos sino también de obligaciones para las partes contratantes.

Como se indicó el contrato de arrendamiento en el derecho romano era conocido de distinta forma, sin embargo, en la actualidad se le conoce como tal, para lo cual

³⁶ Viteri Echeverría, Ernesto. **Los contratos en el derecho civil guatemalteco**. Pág. 279.

consideró que la forma de cómo se origina dicho contrato en cumpliendo con lo establecido el Código Civil guatemalteco, el cual regula en el Artículo 1880 lo siguiente:

“Es el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar uso o goce de una cosa por cierto tiempo a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado”.

El contrato de arrendamiento o locatio-conductio como fue conocido originariamente es un contrato por el cual una de las partes, se obliga a transferir por un tiempo determinado el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra parte, quien se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto mismo que han acordado de forma verbal o expresa los contratantes.

El precio acordado por las partes contratantes puede consistir en una suma de dinero pagada de una sola vez, o bien en una cantidad mensual, para lo cual recibe el nombre de renta. Asimismo, el pago también puede equivaler a cualquier otra cosa, con tal de que sea cierta y determinada, siempre y cuando dicha forma de pago sea acordada por las partes contratantes.

3.3. Definición

El contrato de arrendamiento, como se ha indicado anteriormente, es un acuerdo de voluntades, entre dos o más personas, en el cual se establecen tanto derechos como obligaciones para ambas partes, sin embargo, se considera de importancia citar los criterios que tienen diversos autores con respecto al contrato en mención.



Con respecto al contrato objeto de estudio, se indica lo siguiente: "Es el contrato de tracto sucesivo por el que una de las partes se obliga a mantener a la otra en el goce o uso de una cosa, durante un tiempo determinado, a cambio de un precio cierto, generalmente pagado por períodos y en cuantía proporcional a su duración".³⁷

El criterio del autor antes citado, hace referencia que el contrato de arrendamiento es un acto por medio del cual una de partes, es decir, el propietario se obliga a dar la cosa o el bien a otra, por tiempo determinado.

Asimismo, se define el contrato de arrendamiento como: "La función de este contrato es consentir al propietario de la cosa, que no necesite o no esté en condiciones de recabar de ella una utilidad directa, un disfrute indirecto, mediante obtención de un equivalente del goce concedido a otro, sin perder la propiedad de ella y, por otra parte, extender la posibilidad de goce de las cosas a quien no pueda o no quiera adquirir la propiedad".³⁸

En la definición citada anteriormente, se hace referencia a que la función esencial del contrato de arrendamiento es dar otra persona a cambio de una renta establecida, el uso, goce así como el disfrute de un bien, el cual puede ser utilizado por tiempo determinado, también debe considerarse que el uso que se le al mismo, debe ser conforme a lo establecido en el contrato realizado y al vencerse dicho plazo se debe devolver el bien de la misma forma en que fue recibido.

³⁷ Puig Brutau, José. **Fundamentos de derecho civil**. Pág. 255.

³⁸ Borda, Guillermo. **Tratado de derecho civil**. Pág. 487.

Por otra parte, se indica con respecto al contrato de arrendamiento lo siguiente: “Es consentir al propietario de la cosa, que no necesite o no esté en condiciones de recabar de ella una utilidad directa, un disfrute indirecto, mediante obtención de un equivalente del goce concedido a otro, sin perder la propiedad de ella y por otra parte, extender la posibilidad de goce de las cosas a quien no pueda o no quiera adquirir la propiedad”.³⁹

La definición anterior, al igual que las ya señaladas, hacen referencia a que la principal en la celebración del contrato de arrendamiento es el consentimiento por parte del propietario de arrendar a otra persona a cambio de una renta, la cual por lo general se hace de forma mensual y por un tiempo establecido en dicho contrato. Sin embargo, el Código Civil guatemalteco, en el Artículo 1887 establece: “Vencido el plazo del arrendamiento, si el arrendatario no devuelve la cosa y el arrendador no la reclama y, en cambio, recibe la renta del periodo siguiente sin hacer reserva laguna, se entenderá prorrogado el contrato en las mismas condiciones, pero por plazo indeterminado.”

Se debe considerar que el contrato de arrendamiento para el caso de Guatemala, además de ser un acuerdo de voluntades entre dos o más personas, se debe considerar que este debe cumplir a cabalidad lo establecido en la normativa civil, es decir, el Código Civil, el cual hace referencia claramente a la creación, modificación o extinción del contrato en mención, asimismo, se hace referencia a los derechos y obligaciones que tienen los contratantes al momento de celebrar el contrato de

³⁹ Barbero, Domenico. **Sistema de derecho privado**. Pág. 90.

arrendamiento, pues de no hacerlo, el mismo la misma normativa determina que pasos seguir en caso de incumplimiento.

3.4. Elementos

Con respecto a los elementos del contrato de arrendamiento se considera que estos son cuatro, dentro de estos se encuentran el consentimiento, los personales, los reales y los formales, para el efecto, a continuación se hace referencia a cada uno de estos.

- Elemento del consentimiento: El Código Civil guatemalteco en el Artículo 1251 establece: “El negocio jurídico requiere para su validez: capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito.” La normativa antes citada, determina claramente que para la celebración de un contrato, lo esencial para la realización de este es el consentimiento por las partes contratantes. Por su parte el Artículo 15185 del mismo cuerpo legal citado regula: “Los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez.”

De lo anterior, se hace referencia a que el consentimiento de las partes no solamente debe llenar los requisitos necesarios para que el contrato surta los efectos normales, sino que este debe considerar la naturaleza del contrato, así como la cosa objeto del mismo, y en esencial el precio o la renta, no debe olvidarse

el tiempo de duración, asimismo se debe señalar el uso para que se destina la cosa, y es sobre estos aspectos sobre los cuales las partes contratantes deben dar su contentamiento voluntariamente.

- Elementos personales: Dentro de los elementos personales del contrato de arrendamiento se encuentran el arrendador y el arrendatario, mismos que deben tener la capacidad suficiente para realizar este tipo de acuerdos. Para el efecto, se indica que arrendador es: “La persona que da en arrendamiento alguna cosa propia de este contrato.”⁴⁰ Es decir, es la persona que se obliga a conferir el uso de un bien, para lo cual debe tener la capacidad suficiente para contratar. Por su parte, el Código Civil guatemalteco en el Artículo 1881 regula lo siguiente: “Puede dar bienes en arrendamiento el propietario que tenga capacidad para contratar, así como el que por ley o pacto tenga esta facultad respecto de los bienes que administra”.

El Código Civil guatemalteco, hace referencia a las obligaciones que tiene el arrendador, específicamente en el Artículo 1901 establece lo siguiente: “El arrendador está obligado: 1. A poner en conocimiento del arrendatario, en el acto de celebrarse el contrato, los vicios ocultos de la cosa y las limitaciones y gravámenes que puedan perjudicarlo; 2. A mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa durante el arrendamiento; 3. A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones

⁴⁰ Cabanellas, Guillermo. **Op. Cit.** Pág. 38.



urgentes e Indispensables; 4. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; 5. A defender el uso de la cosa contra un tercero que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre ella; y 6. A pagar los impuestos fiscales y municipales que gravitan sobre la cosa.”

Otro elemento personal es el arrendatario, quien es: "Se le llama así al que paga el precio por el uso o goce de una cosa, por la prestación de un servicio o a la ejecución de una obra."⁴¹ Lo anterior hace referencia a la persona que paga una renta por el bien que este ocupa, para lo cual también debe tener la capacidad necesaria para realizar dicha obligación.

El Código Civil guatemalteco, también hace referencia a las obligaciones del arrendatario específicamente en el Artículo 1907: "El arrendatario está obligado: 1. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido, y a falta de convenio, para el que corresponda según su naturaleza y destino; 2. A responder de todo daño o deterioro que el bien arrendado sufra por su culpa o la de sus familiares, dependientes y subarrendatarios, así como los que causen los animales y cosas que en ella tenga; y 3. A devolver la cosa, al terminar el arrendamiento, en el estado en que se le entregó, salvo los desperfectos inherentes al uso prudente de ella. Si la entrega se hizo por inventario, la devolución deberá hacerse de conformidad con el mismo.”

⁴¹ Ossorio, Manuel. **Op. Cit.** Pág. 586.

El mismo cuerpo legal además de establecer las anteriores obligaciones del arrendatario señala que el arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa, y en los plazos forma y lugar convenidos por las partes contratantes.

- Elementos reales: Con respecto a este elemento, se indica que se hace referencia a la cosa o bien objeto del contrato, siempre y cuando estén haya sido puestas a disposiciones del propietario del mismo, para el efecto el Código Civil guatemalteco en el Artículo 1880 en el segundo párrafo determina: “Todos los bienes no fungibles pueden ser objeto de este contrato, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales”.

Otro elemento real, es el precio, para el efecto la normativa civil guatemalteca en el Artículo 1880 en el tercer párrafo señala: La renta o precio del arrendamiento debe consistir en dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.”

- Elemento formal: El contrato de arrendamiento no requiere formalidad alguna, salvo cuando este se inscribirá en el Registro General de la Propiedad, ya que en este caso, dicho contrato debe hacerse constar en escritura pública, esto de conformidad con lo que establece el Código Civil guatemalteco en el Artículo 1125 numeral 6 el cual regula: “....Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando

lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año...”

Por otra parte, el Código Civil, en el Artículo 1576 en el primer párrafo establece: “Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública.” Como se observa el contrato de arrendamiento también debe cumplir con un elemento formal cuando así lo establece la normativa civil guatemalteca.

3.5. Bienes objeto de arrendamiento

Son distintos los bienes que pueden ser objeto de arrendamiento, ya que dependiendo de la modalidad de estos se realiza el acto, sin embargo, a continuación se indican algunos los cuales se consideran más conocidos en el ámbito guatemalteco y lo cuales también deben darle cumplimiento a lo establecido en el Código Civil guatemalteco, esto para tener una mejor seguridad del contrato realizado.

- Bienes inmuebles: El arrendamiento de bienes inmuebles ha sido bastante normal y común en el ámbito guatemalteco, para lo cual el Código Civil, se refiere fundamentalmente al arrendamiento de bienes inmuebles. Dentro de estos contratos se deben tomar en cuenta lo establecido en la normativa en mención ya que el contrato en mención puede ser generador del impuesto al valor agregado cuando el mismo se inscriba en el Registro General de la Propiedad.

En Guatemala las normas de los capítulos uno al quinto del título siete de la segunda parte del Código Civil son aplicables a todos los arrendamientos, no importando si estos son urbanos o rústicos y el capítulo sexto del mismo título contiene ciertas normas relativas a inmuebles urbanos.

- Muebles: El arrendamiento de bienes muebles tiene determinadas características y modalidades propias, tanto las derivadas del bien en sí como también por los derechos y obligaciones especiales de las partes y particularmente en lo referente a la terminación del contrato y sus efectos.
- Bienes incorpóreos: “Los bienes incorpóreos pueden ser objeto de arrendamiento y así observamos que las patentes de invención y las marcas pueden ser objeto de uso que es el contrato por el cual el titular de la patente o de la marca transfiere su uso y goce a un tercero a cambio de un precio denominado regalía.”⁴²
- Cosa futura: El Código Civil guatemalteco en el Artículo 1538 hace referencia a lo siguiente: “No sólo las cosas que existen pueden ser objeto de los contratos, sino las que se espera que existan; pero es necesario que las unas y las otras estén determinadas, a lo menos en cuanto a su género. La cantidad puede ser incierta con tal que el contrato fije reglas o contenga datos que sirvan para determinarla. Los hechos han de ser posibles, determinados y en su cumplimiento han de tener interés los contratantes.”

⁴² Viteri Echeverría, Ernesto. **Op. Cit.** Pág. 294.

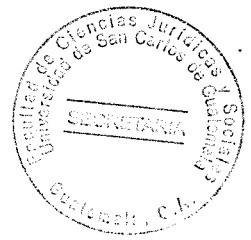
De lo anterior se indica que el arrendamiento de una casa, oficina o apartamento por construirse o en vías de construcción, es válido y vinculante entre las partes, para lo cual el arrendador es quien queda obligado a concluir la construcción, para poder dar cumplimiento con la entrega en el tiempo estipulado en el contrato, es por ello que se debe tener amplio conocimiento de lo que encierra la celebración del mismo.

- Vivienda amueblada: Los muebles de una casa de habitación pueden tener la condición de accesorios del a misma y en consecuencia, cuando se arrende una vivienda amueblada los muebles siguen la condición del inmueble y el contrato del inmueble rige también lo relativo a los inmuebles, para el efecto, el Artículo 1934 del Código Civil guatemalteco determina: “Si se alquila una casa o local amueblado, deberán especificarse los muebles en el contrato y se entenderá que el arrendamiento de éstos es por el mismo tiempo que el del edificio, a no ser que haya convenio en contrario.”

Los bienes objeto de arrendamiento, deben llenar los requisitos establecidos en el Código Civil para la celebración del contrato, para lo cual son varios los requisitos que la normativa establece, sin embargo, existen algunos que en la actualidad resultan de gran importancia en los contratos, sin embargo, no se encuentran regulados en el Código Civil, tal es el caso del depósito, el cual al celebrar un contrato sobre los bienes antes indicados siempre existe dicha cláusula estableciendo el cantidad de dicho depósito.



Es por ello que se consideró de gran importancia hacer referencia al contrato de arrendamiento, así como de dar a conocer la normativa que lo regula, estableciendo además los elementos que conforman el mismo, pues como se indicó son los personales los cuales son indispensables para la celebración, otro elemento esencial es la cosa o bien, así como las formalidades que se deben llenar en la celebración del contrato de arrendamiento.



CAPÍTULO IV

4. Determinación de la cláusula de depósito en el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles

Este es un contrato de gran importancia, es por ello que el mismo se debe cumplir a cabalidad con lo que establece el Código Civil guatemalteco, sin embargo, hasta la presente fecha el mismo se celebra incluyendo en este una cláusula de depósito, misma que no se encuentra regulada en actual normativa, lo cual hace necesario el análisis del presente tema.

4.1. Aspectos generales de los bienes inmuebles

Como se indicó anteriormente, lo más común objeto de contrato de arrendamiento son los bienes inmuebles, pues de esta forma lo establece el Código Civil guatemalteco, asimismo, se hizo énfasis a que cuando los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en el Registro General de la República cualquiera que sea su valor, estos deberán constar en escritura pública.

De conformidad con la Ley del Impuesto al Valor Agregado, en el Artículo 4 inciso 5, se indica: "En los arrendamientos y en la prestación de servicios periódicos al término de cada periodo fijado para el pago de la renta o remuneración efectiva percibida." Lo anterior hace referencia a que el impuesto debe pagarse dentro del mes siguiente a

aquel en que el arrendador percibió efectivamente la renta, cualquiera que sea el documento en que se formalizó el contrato de arrendamiento, es decir, que la misma se haya celebrado en escritura pública o en documento privado.

El arrendamiento de bienes inmuebles tiene diferentes características y reglas según se trate de inmuebles urbanos o rústicos, sin embargo, se debe tomar en consideración que para la celebración de un contrato de bien inmueble, son varios los requisitos se deben cumplir no solamente por el arrendador sino también por parte del arrendatario.

Como se indicó anteriormente, para la celebración de un contrato de arrendamiento existe tanto derechos como obligaciones por las partes contratantes, sin embargo, en la actualidad no se cumplen a cabalidad, ya que uno de los requisitos esenciales con los que no cumple el propietario de un bien inmueble es con la presentación de la tarjeta de habitabilidad, ya ante todo, se debería tener la seguridad de que el bien arrendado se encuentra bien en higiene y salubridad.

4.2. Aspectos generales de la cláusula de depósito

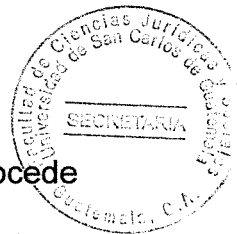
El depósito es una institución que corresponde al contrato de arrendamiento, dentro de la celebración mediante la cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obliga a pagar un precio de uso o goce determinado. Además, una característica esencial del contrato de arrendamiento y particularmente del depósito, es que los bienes deben ser del propietario que tenga la

capacidad para contratar y que por ley tenga la facultad de las leyes respecto de los bienes que administra.

Ante la falta de regulación específica, especialmente en el contrato de arrendamiento de la institución del depósito, en muchas oportunidades el propietario o arrendante, obliga al inquilino o arrendatario a fijar una cláusula mediante la cual este último debe de consignar una cuota de la mensualidad en dicho concepto y esta se le devolverá al finalizar el contrato. Sin embargo, en la realidad guatemalteca no ocurre ello, sino que el propietario al tener conocimiento del vencimiento o decisión del arrendatario de desocupar el inmueble objeto de dicho contrato, procede prácticamente a negociar la no devolución de dicha cantidad de dinero, mediante un tiempo prudencial sin pago de la renta.

Por otra parte, el depósito ha sido implementado como una costumbre y no como una disposición legal vigente, pues en muchas ocasiones no se celebra el contrato, precisamente porque el arrendatario no está de acuerdo en designar una renta adicional a favor del propietario durante la vigencia del contrato, tomando en consideración que ese dinero no le será reintegrado, pues también por costumbre en muy contadas ocasiones se hace la devolución correspondiente.

Otro aspecto de gran relevancia, se refiere a la asesoría que solicita el propietario o arrendante de un bien inmueble que tenga interés de dar en arrendamiento y busca la asesoría profesional correspondiente, es decir, la de un profesional del derecho y es allí



donde extrañamiento dichos profesionales en la prestación de dichos servicios procede a asesorar erróneamente a dicho propietario pues no pueden incluir en una escritura pública como lo es el arrendamiento una institución que no se encuentra regulada y coercitivamente obligan a una de las partes para el pago inmediato de una mensualidad.

Posiblemente, una de las justificaciones para la implementación o cobro de una renta en concepto de depósito, es lo relativo al deterioro que sufre el inmueble durante la vigencia del contrato, sin embargo con el pago de la renta se estima que el propietario puede y debe realizar las mejoras correspondientes, tomando en cuenta el deterioro normal del bien objeto del contrato y no el inquilino quien debe realizar dicha actividad.

Otro de los aspectos que se incluyen en un contrato de arrendamiento respecto al depósito es la institución de las mejoras, la cual establece que de conformidad con el Código Civil guatemalteco, que el arrendatario tiene facultad de hacer en la cosa arrendada, sin alterar su forma, todas las mejoras de que quisiera gozar durante el arrendamiento.

Para el efecto el Código Civil guatemalteco, regula las mejoras en el Artículo 1916 de la manera siguiente: "Las mejoras son necesarias, cuando tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro de la cosa. Son útiles cuando, sin pertenecer a la clase de necesarias, aumentan el valor y renta de la cosa en que se ponen. Y son de recreo cuando, sin ser necesarias ni útiles, sirven para ornato, lucimiento o mayor comodidad."



La normativa en mención, presenta una clasificación legal de las mejoras, siendo estas necesarias, útiles y de recreo, sin embargo ninguna mejora es abonable al arrendatario, salvo en convenio por escrito en que el dueño se haya obligado a pagar y por otra parte, las mejoras en mención constituyen básicamente todos los arreglos necesarios e indispensables para el buen funcionamiento de la cosa objeto del arrendamiento.

4.3. Diferencia entre el depósito y otras figuras afines

En el contrato de arrendamiento, se debe de establecer claramente cuál es la finalidad o el objeto de la cosa arrendada, es decir, se debe especificar el uso y particularmente dicho contrato se caracteriza por ser de carácter temporal y en ese orden, también tiene algunos otros caracteres, tales como, es de tracto sucesivo, es de carácter principal, consensual, oneroso así como bilateral y típicamente es considerado un contrato de uso, goce y disfrute.

Otro aspecto de gran importancia, son los derechos del arrendatario entre lo que se encuentra la obligación de pagar la renta desde el día en que reciba la cosa en los plazos, lugar y cantidad convenidos, asimismo, si el contrato se rescinde o terminado antes de vencerse el plazo o si la cosa se devuelve después de vencido el contrato, la renta correrá hasta el día en que sea devuelta y en consecuencia de los aspectos antes indicados, si se da por terminado el contrato antes del plazo establecido en el contrato, se deberá si en caso se estipulo devolver el depósito y es allí donde el propietario en muy pocas ocasiones accede a dicha petición, pues como es normal argumentara el

deterioro del bien objeto de arrendamiento, así como las mejoras que deberá realizar a efecto no devolver la suma de dinero recibida en concepto de depósito.

Concretamente, las diferencias entre el depósito y otras figuras afines, se consideran las siguientes:

- El depósito no está regulado en el Código Civil en forma específica pero las mejoras y otras figuras afines si lo están.
- El depósito ante la falta de regulación es sustituido por las mejores en la celebración del contrato de arrendamiento.
- La falta de regulación específica del depósito no obliga al arrendatario a cancelar una venta en dicho concepto, sin embargo las figuras afines deben estar establecidas en la ley.
- El depósito se exige mediante la costumbre y otras figuras afines mediante la ley.
- En la celebración del contrato de arrendamiento, se exige una cantidad de dinero en concepto de depósito pero no se señala la forma de devolución.
- La cantidad de dinero recibida en concepto de depósito es para guardarlo para el final del contrato celebrado, sin embargo el propietario lo utiliza para realizar mejorar en el inmueble arrendado.

Las anteriores, constituyen una forma mediante la cual se hace la comparación entre la institución del depósito no regulada en la normativa civil vigente en Guatemala, sin embargo, otras figuras afines como las mejoras si aparecen regulación, dicha

normativa si lo incorpora se puede solicitar ante un órganos jurisdiccional competente puede ser exigida, sin embargo, en materia de depósito la misma no puede obligarse o aplicarse a su cumplimiento por la resolución judicial, derivado de la falta de resolución y es allí donde se genera el problema de interpretación, tomando en cuenta que el funcionario judicial debe de analizar el caso en concreto y determinar si procede o no resolver la situación jurídica de una institución que no está regulada en la ley.

El aspecto de la interpretación es fundamental acerca de la institución del depósito, pues en algunas ocasiones se incluye dentro del contrato de arrendamiento y en otras no, sin embargo, no existe disposición legal que establezca la obligatoriedad de su cumplimiento.

4.4. Causas de la obligatoriedad de la cláusula de depósito en el contrato de arrendamiento

Son diversas las causas que genera la celebración de un contrato de arrendamiento, entre las cuales se encuentra, la falta de adquisición de un bien inmueble, los altos costos de los mismos o en su caso, la diversidad de requisitos que en muchas oportunidades la persona no pudo cumplir, todo ello, porque el mercado así lo exige y porque en Guatemala prevalece la cultura de la desconfianza que no permite el desarrollo económico del país, tal el caso para la adquisición de créditos, el solicitante debe ser prácticamente investigado por la entidad que ha ofrecido otorgarle el crédito y como una situación extrema, también se verifica su pasado a través de InforNet y todo

ello genera un proceso en el cual en muchas ocasiones no permite la adquisición de un bien.

Otro aspecto de gran relevancia se refiere prácticamente a la falta de capacidad económica para la adquisición de bienes, tomando en cuenta que muchos trabajadores forman parte de la economía informal y algunos escasamente cuentan con un salario fijo, ya sea en el sector público o sector privado que en muchas ocasiones no les permite la adquisición de bienes.

Derivado de lo anterior y con una alta necesidad de promover bienes o servicios o simplemente por carácter de vivienda, se procede a tomar la decisión de la celebración del contrato correspondiente, con todas las formalidades establecidas en el Código Civil guatemalteco e incluso cuando dicho negocio jurídico se celebra en escritura pública, también es necesario cumplir con las formalidades contenida en el Código de Notariado, Contenido en el Decreto 314 del Congreso de la República y en ese orden, las partes contratantes desconocen la institución del depósito, sin embargo, el profesional del derecho asesora generalmente a una de las partes y dentro del contrato establecen una cláusula para la obligatoriedad del pago de una cantidad de dinero equivalente a una renta en concepto de depósito.

Por otra parte, otra causa que genera la obligatoriedad que genera el depósito y su obligatoriedad en el contrato de arrendamiento, se refiere derivado de la falta de confianza generada por el propietario hacia el arrendatario, pues en muchas ocasiones



se arrenda un bien a una persona desconocida y es allí donde debe de asegurar y garantizar el buen uso del bien inmueble. En consecuencia, la cultura de desconfianza prevalece, así como el desconocimiento del arrendatario en cuanto a cuidar la cosa cuidada, pues en Guatemala prevalece una mala costumbre, como lo es que nadie cuida lo que no es de su propiedad.

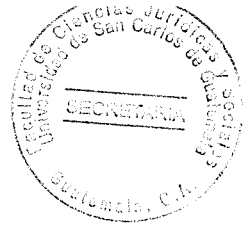
Por las razones antes expuestas, se ha generado la obligatoriedad no solo de la inclusión de la cláusula de depósito, sino también la obligación del pago de una renta en dicho concepto, sin embargo, en la práctica no ha tenido la aceptación de todos los arrendatarios, pues en algunas ocasiones el monto es bastante elevado y en otras se desconoce cuáles sean los propósitos del propietario, pues la inclusión del depósito en el contrato genera incertidumbre como lo es la negativa a pagar y la otra como lo es el pago de una suma de dinero a la conclusión del contrato.

4.5. Propuesta de reforma al Código Civil para la inclusión del depósito en el contrato de arrendamiento

PROPUESTA DE REFORMA POR ADICIÓN AL ARTÍCULO 1880

CÓDIGO CIVIL DECRETO-LEY 106

DECRETO NÚMERO ____-2016



CONSIDERANDO:

Que el contrato de arrendamiento, contenido en el Código Civil vigente en Guatemala, se le ha dado diversas interpretaciones a la institución del depósito, tanto por el arrendante como el arrendatario, lo cual es necesario la inclusión de dicha institución en forma obligatoria en el contrato correspondiente.

CONSIDERANDO:

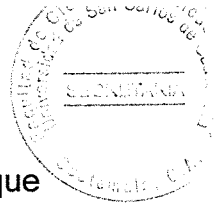
Para una efectiva aplicación e interpretación de las instituciones contenidas en el Código Civil vigente en Guatemala, es necesario introducir reformas por adición al contrato de arrendamiento de bienes inmuebles.

POR TANTO:

**SE EMITE LA PRESENTE REFORMA POR ADICIÓN AL ARTÍCULO 1880 DEL
CÓDIGO CIVIL DECRETO-LEY 106**

Artículo 1. Se adiciona el cuarto párrafo al Artículo 1880, el cual queda así:

ARTÍCULO 1880. El arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado.



Todos los bienes no fungibles pueden ser objeto de este contrato, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales. La renta o precio del arrendamiento debe consistir en dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

Para la celebración del contrato de arrendamiento, sea este en documento privado o escritura pública, se deberá incluir la cláusula del depósito, estableciendo el monto, duración y forma de devolución de la cantidad de dinero consignada por dicho concepto.

Artículo 2. El presente Decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario oficial.

Dado en el Palacio del Organismo Legislativo en la ciudad de Guatemala, a los _____ días del mes de _____ de 2018.

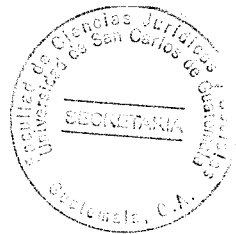
De los aspectos contemplados en el presente capítulo respecto a la institución del depósito, es indispensable determinar la importancia social, económica y jurídica, tomando en cuenta que durante la celebración del contrato de arrendamiento, en muchas oportunidades la institución es exigible por parte del propietario hacia el arrendatario o inquilino. Para el efecto, es importante indicar que a pesar de la falta de regulación específica de la institución del depósito, está constantemente es objeto de celebración entre las personas, razón por la cual se considera de interés una reforma

para que, quienes celebren el contrato en mención puedan hacerlo conforme a lo establecido en la normativa de la contratación civil guatemalteca.

Además, es indispensable para efectos de aplicación y de interpretación que dicha institución está regulada en el Código Civil guatemalteco, especialmente en materia de contratos, para que la inclusión de la misma constituya una obligatoriedad y de esta manera se establezca la finalidad de dicha institución.

CONCLUSIÓN DISCURSIVA

De conformidad con el Código Civil guatemalteco, en materia de contratos se regula el arrendamiento, contrato mediante el cual el propietario de un bien inmueble entrega al arrendatario o inquilino para su uso temporal a cambio de una renta. Sin embargo, en la práctica se exige al arrendatario la constitución del depósito similar a una renta que quedara a disposición del arrendante, no existiendo regulación en la normativa civil arriba indicada acerca del depósito, por consiguiente no es obligatoria su determinación, pero si lo exigen como requisito indispensable para el arrendamiento. La validez del contrato de arrendamiento, se genera toda vez que se llenan los requisitos generales y esenciales del contrato, mismo que puede fraccionarse en documento privado o en escritura pública, y para el efecto, al no existir una regulación específica del depósito a favor del arrendante o propietario no es indispensable el establecimiento de dicha cláusula para la vigencia del contrato. Por lo que se considera necesario que el Congreso de la República, emita una reforma al Código Civil, especialmente al Artículo 1880 en la cual se pueda incorporar el depósito en las cláusulas del arrendamiento.





BIBLIOGRAFÍA

AGUILAR GUERRA, Vladimir. **El negocio jurídico**. Guatemala: Ed. Serviprensa, 2004.

BARBERO, Domenico. **Sistema de derecho privado**. Buenos Aires: Ed. Jurídica Europa-América, 1967.

BORDA, Guillermo. **Tratado de derecho civil**. Buenos Aires: Ed. Perrot, 1999.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Buenos Aires: Ed. Heliasta,

CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español, común y foral**. Madrid, España: Instituto Editorial Reus, 1957.

COLÍN Y CAPITANT. **Curso elemental de derecho civil**. Madrid, España: Ed. Reus, 1955.

CONTRERAS ORTIZ, Rubén Alberto. **Obligaciones y negocios jurídicos civiles**. Guatemala: Ed. Serviprensa, 2010.

DIEZ-PICAZO, Luis. **Fundamentos del derecho civil patrimonial**. Madrid: Ed. Civitas, 1993.

Enciclopedia Jurídica OMEBA. Buenos Aires: Ed. Bibliográfica Argentina, 1979.

MATTA CONSUEGRA, Daniel. **Análisis doctrinario, legal y jurisprudencial de los derechos reales**. Guatemala: Ed. Mayté, 2011.

ORGAZ, Arturo. **Diccionario de derecho y ciencias sociales**. Córdoba, Argentina: Ed. Assandri, 1961.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Buenos Aires: Ed. Heliasta, 2000.



PADILLA SAHAGÚN, Gumesindo. **Derecho romano**. México: Ed. MC-GRAW-HILL, 2008.

PUIG BRUTAU, José. **Fundamentos de derecho civil**. Barcelona, España: Ed. Boch.

PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil español**. Madrid: Ed. Revista de Derecho Privado, 1951.

SALVANT Raymund. **Tratado de derecho civil argentino**, Buenos Aires, Argentina: Ed. La ley. 1946. Pág. 346.

TERZI EWALD, Claudia. **Derechos de propiedad y la reforma agraria**. Biblioteca jurídica virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/posder/cont/3/cnt/cnt9.pdf>. (Recuperado: 10 de enero 2016)

VITERI ECHEVERRÍA, Ernesto. **Los contratos en el derecho civil guatemalteco**. Guatemala: Ed. Serviprensa, 2010.

Legislación:

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

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

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