

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

**EXPROPIACIÓN COMO MODO EXCEPCIONAL DE TERMINACIÓN DEL  
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES**

**MAYRA LISSETH BORRAYO VILLATORO**

**GUATEMALA, AGOSTO 2023**

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

**EXPROPIACIÓN COMO MODO EXCEPCIONAL DE TERMINACIÓN DEL  
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**MAYRA LISSETH BORRAYO VILLATORO**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

Guatemala, agosto de 2023

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

<b>DECANO:</b>	M.Sc. Henry Manuel Arriaga Contreras
<b>Vocal I:</b>	Licda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez
<b>VOCAL II:</b>	Lic. Rodolfo Barahona Jácome
<b>VOCAL III:</b>	Lic. Helmer Rolando Reyes García
<b>VOCAL IV:</b>	Br. Javier Eduardo Sarmiento Cabrera
<b>VOCAL V:</b>	Br. Gustavo Adolfo Oroxom Aguilar
<b>SECRETARIA:</b>	Licda. Evelyn Johanna Chevez Juárez

**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).

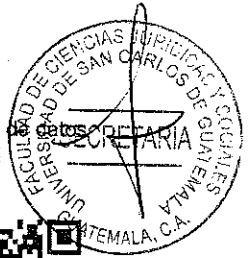
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES

UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS  
PRIMER NIVEL EDIFICIO 3-5

REPOSICIÓN POR: Corrección de datos  
FECHA DE REPOSICIÓN: 23/09/2021



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. cuatro de junio de dos mil veintiuno

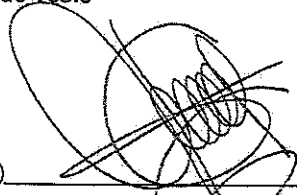
Atentamente pase al (a) profesional **JENNIFER MARÍA ISABEL SOLIZ REVOLORIO**, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante **MAYRA LISSETH BORRAYO VILLATORO**, con carné 200411718 intitulado **EXPROPIACIÓN COMO MODO EXCEPCIONAL DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES 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.

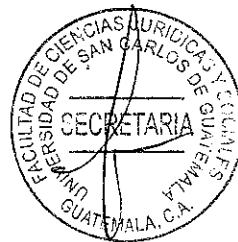
Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

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

Fecha de recepción: 23 / 09 / 2021

(f)   
Asesor(a)  
(Firma y Sello)

*Jennifer María Isabel Soliz Revolorio*  
ABOGADA Y NOTARIA



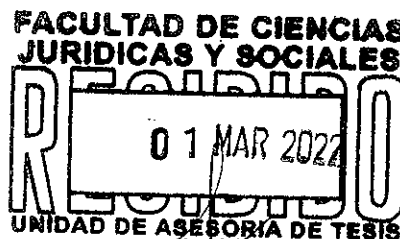
Licda. Jennifer María Isabel Solíz Revolorio  
Abogada y Notaria

12. Calle 1-25, zona 10, Edificio Géminis 10, Torre Norte, Nivel 13, Oficina 1307, Ciudad de Guatemala

Guatemala, 26 de octubre 2021

Jefe de Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala

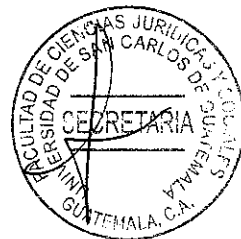
Respetable Jefe de Unidad de Asesoría de Tesis:



Respetuosamente, me dirijo a su distinguida persona 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: **MAYRA LISSETH BORRAYO VILLATORO**, intitulado: **“EXPROPIACIÓN COMO MODO EXCEPCIONAL DE TERMINACIÓN DEL 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 expropiación como modo excepcional de terminación del contrato de arrendamiento, así como dar a conocer la importancia que tiene la expropiación en especial cuando esta puede afectar a las personas, al momento que se encuentren arrendando un bien inmueble.
- II. La metodología utilizada en la presente investigación, se manifestó en la aplicación práctica de los métodos analítico, deductivo, inductivo y sintético, propios de la investigación efectuada y para el efecto, la técnica utilizada fue de carácter bibliográfico y documental, por la diversidad de información existente en materia de la propiedad, los bienes, el contrato de arrendamiento y de la expropiación.
- III. Con respecto a la redacción, ortografía y puntuación contenida en la presente investigación jurídica en el campo de la propiedad, los bienes, el contrato de arrendamiento, así como de la expropiación, presentada por la estudiante **MAYRA LISSETH BORRAYO VILLATORO**, son acordes con las reglas contenidas en el Diccionario de la Lengua Española.
- IV. Con respecto a la contribución científica, de la investigación presentada contiene una descripción a la problemática que conlleva a la necesidad que el Organismo Legislativa realice una reforma al Código Civil, específicamente en el Artículo 1930, para incluir como una forma de rescindir el contrato de arrendamiento la



Licda. Jennifer María Isabel Solíz Revolorio  
Abogada y Notaria

12. Calle 1-25, zona 10, Edificio Géminis 10, Torre Norte, Nivel 13, Oficina 1307, Ciudad de Guatemala

---

expropiación, pues solamente de esta manera se estaría evitando consecuencias jurídicas para el expropiado.

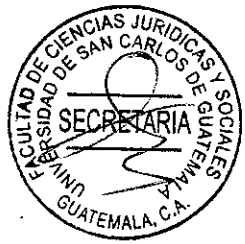
- V. Con relación a la conclusión discursiva contenida en la presente investigación jurídica, esta es congruente con el plan de investigación aprobado en su oportunidad.
- VI. En cuanto a la bibliografía utilizada para el desarrollo de la presente investigación, ésta es afín al tema investigado, por lo que considero que la misma es suficiente ante la diversidad de información existente en Guatemala en materia de propiedad, los bienes, el contrato de arrendamiento y lo relativo a la expropiación.

Por los aspectos antes indicados, considero que la investigación presentada por la estudiante **MAYRA LISSETH BORRAYO VILLATORO**, 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.

Atentamente,

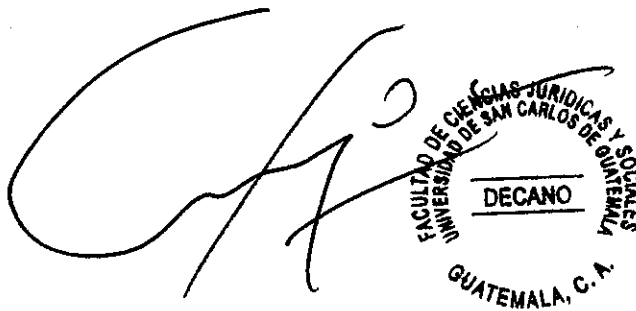
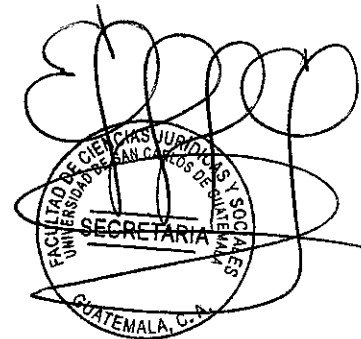

Licda. Jennifer María Isabel Solíz Revolorio  
Abogada y Notaria  
Colegiado 15708

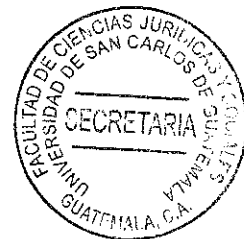


Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Ciudad de Guatemala, treinta de noviembre de dos mil veintidós.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante MAYRA LISSETH BORRAYO VILLATORO, titulado EXPROPIACIÓN COMO MODO EXCEPCIONAL DE TERMINACIÓN DEL 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.

CEHR/SAQO





## DEDICATORIA

**A DIOS:**

Por darme la sabiduría, la fuerza y el valor para culminar esta etapa de mi vida.

**A MI ESPOSO:**

Por ser un pilar fundamental, por el apoyo incondicional a lo largo de esta carrera y por impulsar mi desarrollo.

**A MIS HIJOS:**

Por ser el mayor impulso y motivación para alcanzar mis metas y por sus dulces palabras en los momentos difíciles.

**A MI MADRE:**

Por su amor incondicional y el apoyo para poder culminar esta fase.

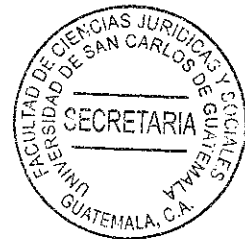
**A LA FAMILIA:**

Por sus palabras de aliento y el apoyo recibido durante este recorrido.

**A:**

La Universidad de San Carlos de Guatemala, alma Máter, por todo el conocimiento recibido que me ha permitido obtener al llegar a esta etapa.





## PRESENTACIÓN

Esta investigación es de carácter cualitativa, ya que la misma se desarrolló en el campo del derecho civil, por medio de la tesis se buscó dar a conocer la importancia del patrimonio, en especial para determinar a la expropiación como un modo excepcional de terminación del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles en Guatemala.

En el estudio jurídico fue necesario tomar como base un objeto, que fue determinar la importancia de la expropiación como modo excepcional de terminación del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, y el sujeto de estudio fueron los guatemaltecos que han sido o pueden llegar a ser víctimas de expropiación, poniendo en riesgo las obligaciones que hayan contraído en caso de tener arrendada la propiedad expropiada.

La tesis se desarrolló en el municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, durante el período temporal que comprende el año 2020 y 2021, la finalidad esencial fue realizar un análisis sobre la expropiación como modo excepcional de terminación del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles.

El aporte está dirigido a la realización por parte del Organismo Legislativo a una reforma al Código Civil, específicamente en el Artículo 1930, para incluir como una forma de rescindir el contrato de arrendamiento la expropiación, solamente de esta manera se estaría evitando consecuencias jurídicas para el expropiado.



## HIPÓTESIS

La hipótesis planeada fue con respecto a la urgente necesidad de una reforma al Código Civil en el área de contratos para reformar el Artículo 1930 para la inclusión de la expropiación como un modo excepcional de terminar el contrato de arrendamiento.

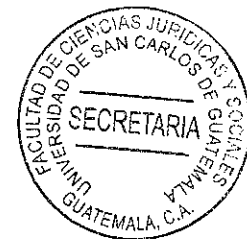
La hipótesis planteada en la investigación fue de tipo descriptiva, en la misma se hizo referencia a que es necesario reformar el Código Civil de Guatemala, esto con la finalidad de evitar que el expropiado, tengan consecuencias jurídicas, al momento que este tenga arrendado el bien que está siendo objeto de expropiación.



## COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

La hipótesis planteada se pudo comprobar, considerando que es necesario que el Congreso de la República de Guatemala considere una reforma al Código Civil, específicamente en el Artículo 1930 esto con la finalidad de proteger a los propietarios de un bien inmueble, en especial al momento que estos sean objeto de expropiación.

En la comprobación de la hipótesis se utilizaron los métodos analítico, deductivo, inductivo y sintético, con la finalidad de comprender de una mejor manera lo relativo a la expropiación como modo excepcional de terminación del contrato de arrendamiento en bienes inmuebles.



## ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

### CAPÍTULO I

1. La propiedad .....	1
1.1. Origen del derecho de propiedad.....	3
1.2. Teorías que justifican el derecho de propiedad .....	6
1.2.1. Teorías clásicas.....	7
1.2.2. Teorías modernas .....	9
1.3. Concepto de propiedad.....	11
1.4. Modos de adquirir la propiedad.....	12
1.5. Clasificación legal de la propiedad.....	17

### CAPÍTULO II

2. Los bienes .....	23
2.1. Concepto de los bienes.....	24
2.2. Diferencia entre bienes y cosas .....	24
2.3. Clasificación de los bienes.....	26
2.3.1. Por su naturaleza .....	26
2.3.2. Por sus cualidades físicas .....	27
2.3.3. Por su determinación.....	28
2.3.4. Por la posibilidad de su fraccionamiento .....	29
2.3.5. Por la posibilidad de su uso repetido.....	30
2.3.6. Por la existencia en el tiempo.....	31
2.3.7. Por la posibilidad de su sustitución.....	32
2.3.8. Por la relación de pertenencia o apropiación .....	34
2.3.9. Por la relación entre unas cosas y otras.....	35
2.3.10. Por la relación de la posesión actual de los bienes .....	36
2.4. Aspectos generales de los derechos reales.....	37



### CAPÍTULO III

3. Contrato de arrendamiento .....	41
3.1. Aspectos del contrato en general.....	42
3.2. Concepto de contrato de arrendamiento.....	43
3.3. Elementos del contrato de arrendamiento .....	44
3.3.1. Consentimiento.....	44
3.3.2. Capacidad y elementos personales.....	45
3.3.3. Elementos reales.....	47
3.4. Caracteres del contrato de arrendamiento.....	49
3.5. Obligaciones en el contrato de arrendamiento.....	53
3.5.1. Obligaciones del arrendador .....	53
3.5.2. Obligaciones del arrendatario.....	55

### CAPÍTULO IV

4. Expropiación como modo excepcional de terminación del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles .....	59
4.1. Aspectos generales de la expropiación.....	60
4.2. Causas que originan la expropiación .....	62
4.3. Procedimiento de la expropiación .....	65
4.4. Características de la expropiación .....	68
4.5. La expropiación como modo excepcional de terminación del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles .....	70
<b>CONCLUSIÓN DISCURSIVA .....</b>	<b>73</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>75</b>



## INTRODUCCIÓN

Esta investigación se justifica porque la expropiación consiste en el desapoderamiento por parte del Estado de uno o varios bienes particulares para utilidad pública debiendo indemnizar al propietario de acuerdo con el valor actual del inmueble, cuando se trata de un contrato de arrendamiento, cuyo bien será expropiado el ordenamiento civil, vigente en Guatemala no regula ninguna circunstancia cuando un bien objeto de arrendamiento es expropiado, generando diversos problemas para el arrendatario y por ende para el arrendante, toda vez que si se desarrolla alguna actividad social o económica el perjuicio será mayor, siendo necesario, determinar mediante un estudio doctrinario y jurídico acerca de la expropiación y del contrato de arrendamiento.

Por lo general, la indemnización le corresponde al Estado, el trámite se encuentra en forma específica en la Ley de Expropiación contenido en el Decreto número 529 del Congreso de la República de Guatemala, en la cual se establece el procedimiento que debe iniciarse ante la gobernación departamental, esto representa pérdida de tiempo para el propietario, cuando el bien inmueble es declarado por el Congreso de la República y publicado en el Diario Oficial sirve como notificación para los demás expropiados, generando de esta manera la inseguridad en materia de propiedad como lo establece la Constitución Política de la República de Guatemala, es decir, el mismo Estado no garantiza el pleno ejercicio del derecho de patrimonio mediante la expropiación.

El problema investigado fue que, la celebración de un contrato de arrendamiento de acuerdo a las disposiciones contenidas en el Código Civil vigente en Guatemala puede excepcionalmente rescindirse sin que haya acuerdo entre las partes contratantes toda vez, que la expropiación es un mecanismo jurídico y procesal de desapoderamiento de un bien de un particular a favor del Estado, ello genera consecuencias jurídicas y afecta, además, el derecho de propiedad.



La hipótesis se validó al determinar, que es necesaria una reforma al Código Civil en el área de contratos para reformar el Artículo 1930 para la inclusión de la expropiación como un modo excepcional de terminar el contrato de arrendamiento.

El objetivo general fue analizar los perjuicios que genera la expropiación para el arrendante y arrendatario, como modo excepcional de terminar de forma anticipada el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles; así como establecer las causas que genera la expropiación y los efectos en los propietarios en bienes inmuebles; además de conocer el marco jurídico aplicable a la expropiación y las instituciones y órganos jurisdiccionales competentes para la tramitación correspondiente; y determinar la importancia del conocimiento y aplicación de la expropiación y su incidencia en la terminación anticipada del contrato de arrendamiento.

La tesis, se divide en cuatro capítulos, para el efecto, en el capítulo uno, se dio a conocer lo relativo a la propiedad; en el capítulo dos, se hizo mención a los bienes; en el capítulo tres, se indicó el contrato de arrendamiento; y en el capítulo cuatro, se presentó la expropiación como modo excepcional de terminación del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles.

Los métodos empleados, estos fueron el analítico, el cual consistió en separar en partes un fenómeno para su comprensión; el deductivo, este expuso el fenómeno a estudiar desde lo general a lo particular; el inductivo, contribuyó a conocer el fenómeno de estudio desde lo general a lo particular; y el sintético, por medio de este se procedió de lo general a lo particular por medio de principios generales, pasa de lo particular a lo universal. Las técnicas de investigación, empleadas fueron la bibliográfica, el fichaje y la documental.

Con la tesis, se dio a conocer la importancia de la expropiación, en especial, se logró dar a conocer al lector que el contrato objeto de análisis podría rescindirse, por problemas naturales para ello, se presento una solución la cual a consideración de la estudiante es esencial para que la terminación del contrato se realice de conformidad con la ley civil y en ningún momento se vulneren los derechos de las personas.



## CAPÍTULO I

### 1. La propiedad

El patrimonio es parte fundamental de la vida de los seres humanos, aparte que este es un derecho natural que el hombre necesita para satisfacer sus necesidades, se sabe que al referirse al tema objeto de estudio, se está aludiendo a un poder directo e inmediato sobre una cosa, la cual atribuye al titular o dueño de ella, para disponer de ella sin ninguna limitación.

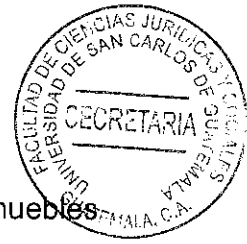
Para lo cual se indica lo siguiente: “La propiedad constituye una pieza clave para la organización de las relaciones sociales. Afecta a todos cuantos viven en sociedad, la misma está directamente condicionada por la organización que se atribuye al sistema de apropiación y aprovechamiento de los bienes. De ahí que los ordenamientos jurídicos que se han sucedido a través de los tiempos hayan establecido su estatuto normativo.”<sup>1</sup>

Claramente se puede observar, que los bienes son de gran importancia para el individuo como para las relaciones que tenga con las demás personas, a través de la misma, los seres humanos reúnen poderes, facultades, deberes y limitaciones, que genera el modelo más característico, pero a la vez también las más airadas polémicas en la sociedad y en las familias, todos quisieran obtener este mayor derecho que pertenece al sujeto que es titular sobre una cosa.

---

<sup>1</sup> Cabanillas Sánchez, Antonio. **La propiedad**. Pág. 203.





Es importante hacer mención, que el hombre consigue uno o varios bienes inmuebles para usar y gozar de estos, a través del trabajo que realiza, ya que su naturaleza es su asiento y la destinación económica que pueda generar, porque el patrimonio no solamente se basa en una cosa que el hombre pueda conseguir para gozar, sino que también puede generar dinero con está, su autonomía y diversificación hacen ocupar un lugar central en el campo financiero.

En este mismo sentido, se indica que: “La importancia se reconoce en los propios textos constitucionales, que suelen consagrar como fundamental el derecho a la propiedad privada (también la de los medios de producción) lo cual no impide que, en ocasiones, se subordine la riqueza del país –en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad– al interés general.”<sup>2</sup>

Con respecto al ordenamiento jurídico de la propiedad, ha sido uno de los elementos básicos para que sea un criterio moralizado y rector del uso y disfrute de la posesión de un bien, por esta razón, la Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 39, hace mención de que se garantiza este derecho como inherente a la persona humana y que el Estado se compromete a crear las condiciones que faciliten el aprovechamiento y goce de los bienes que sea titular.

El derecho en mención se encuentra regulado en la Constitución Política de la República de Guatemala se refiere a que expresa y racionaliza el aspecto esencial de la estructura

---

<sup>2</sup> Matta Consuegra, Daniel. **Análisis doctrinario legal y jurisprudencial de los derechos reales en Guatemala.** Pág. 160.



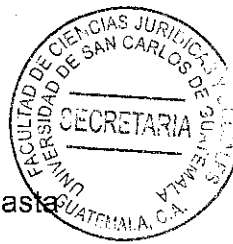
económica protegiéndolos frente a los poderes públicos y de los particulares, porque ambos deben respetar su contenido esencial para que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional, como se ha observado este derecho es de utilidad tanto para el ámbito privado como para el interés social.

Como se ha podido observar, el derecho a la propiedad es uno de los pilares fundamentales del ordenamiento jurídico, porque es importante y necesario garantizar los bienes para las personas, ya que de esta manera se tiene un impacto positivo en la vida social como lo es la economía y la configuración política de un país, por ello, es necesario que el Estado garantice el ejercicio de este derecho, debido a que se han tenido evidentes reflejos en el ámbito de extensión y poder.

### **1.1. Origen del derecho de propiedad**

Se ha observado que este derecho ha sido parte fundamental del ordenamiento jurídico, como de las personas individuales, esto porque los seres humanos han necesitado de su propio esfuerzo para sobrevivir, así como de los frutos que obtiene de la tierra y que al transformarlos obtienen distintos productos que son útiles también para su sobrevivencia.

Por ello, es que el derecho en mención no es algo que haya surgido en la actualidad, esto viene de mucho tiempo atrás, su importancia ha hecho que sin duda ocupe un lugar preeminente en su misma naturaleza, como en los efectos que esta pueda producir en



la sociedad, mismos que como se ha podido determinar han sido de bienestar y hasta de problemas entre las mismas personas.

La evolución histórica de los bienes inmuebles ha tenido varias etapas, la primera es la época primitiva, durante esta época, se tuvo como primer momento, el nomadismo de los pueblos, el cual consistía en dar a conocer un estado jurídico a la pertenencia cuestión que se consideró difícil, debido a que en esos tiempos solamente se reconocían los bienes que se transmitía a través de las familias.

En la época primitiva las personas solo conocían el valor del patrimonio en el aspecto mobiliario en las prendas, armas, productos de caza y pesca, por lo que, ellos todavía no habían obtenido un bien inmueble, porque esto se llegó a dar en el momento cuando estos empezaron a asentarse poco a poco en los espacios territoriales, dándole fin al sistema de caza y pastoreo, que ahora se dedicaban al cultivo de la tierra.

Como se observó, el avance de la obtención de tierras en la época primitiva fue trascendental para el desarrollo de los bienes, por lo que, esto influyó para que el derecho romano lo denominara una cosa que se hallaba sometida a su dueño en todo aspecto, por lo que este podía proceder hacia un tercero si recibía de él cualquier perturbación por la misma.

En Roma se regulaban dos tipos de patrimonio, la primera era por el derecho civil, la cual solo se reconocía el derecho de propiedad a quien tenía condición de ciudadano romano,



y la segunda fue influenciada por el ius Pentium, que consistía en reconocer el derecho de los extranjeros o peregrinos, pero esta solo recaía en algunos bienes, al final los romanos reconocieron esta situación como un derecho real, absoluto, exclusivo y perpetuo que se le otorgaba a las personas sin importar su origen, el uso, disfrute y disposición de la cosa.

Roma había hecho que el derecho a los bienes se concibiera de una manera distinta, en la época media esto cambió por el régimen feudal, ya que: "Como forma de organización político-jurídica que sustituyo, con determinadas excepciones y con variantes importantes, a la existencia en la época romana de occidente. En el sistema feudal, el dominio de la tierra, propiedad más o menos efectiva del monarca, era concedido a los señores feudales, trayendo aparejada tal concesión no solo las utilidades económicas de la tierra, sino también de la jurisdicción sobre los que en ella vivían."<sup>3</sup>

La época media se vio afectada de los señores feudales, estos se encargaban de recoger lo que otros individuos cultivaban en la tierra, porque estos prestaban sus tierras para que fueran terceras personas las que trabajaran y cultivaran en las mismas, esta situación no duro mucho tiempo, luego apareció la Revolución francesa y las situaciones cambiaron dando por finalizada el régimen feudal y permitiéndole a la población que todos obtuvieran propiedades individuales, sin embargo, es preciso tomar en consideración que en la actualidad aun existen personas que arrendan sus haciendas con la finalidad que sean otras personas las que las cultiven.

---

<sup>3</sup> Ibid. Pág.181.

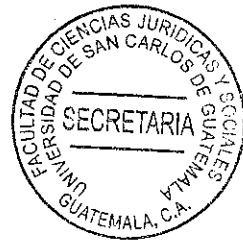


Luego de la Revolución francesa, vino la época moderna en la que el régimen feudalista desapareció completamente, en este período las personas empezaron a vivir en sentido de libertad en cuanto a sus tierras y cosechas. En el siglo XX nace la actividad económica organizada, es decir, que se separa el uso de bienes con el derecho de posesión, dando lugar a la correcta utilización y administración de estos a la vez, se dio a conocer el respeto a hacia la misma.

En la época actual, se desarrolla otro tipo de derecho privado mucho mejor que el de la antigüedad, ya que este se basa en el progreso del propietario y de la sociedad en general, por ello, es que actualmente se dice que con la hacienda se adquieren poderes, límites y deberes, porque el primero representa el aspecto individual de la institución y los dos últimos se refieren a un aspecto puramente social.

## **1.2. Teorías que justifican el derecho de propiedad**

Como se ha observado, el derecho privado es una forma como los seres humanos la cual ha surgido para satisfacer sus necesidades personales, pero también este contribuye al bienestar en conjunto y a la economía del país, considerando que la misma, desde el punto de vista económico ha colaborado a que los países tengan un mejor desarrollo y por ende mejorar la calidad de vida de la población, por ello se ha considerado de interés, dar a conocer las teorías, en las que se basa el tema objeto de estudio para un mayor conocimiento y comprensión de este, por lo que a continuación se presentará cada una de ellas.



### 1.2.1. Teorías clásicas

Las teorías clásicas se refieren a las reglas, principios y conocimientos que han reconocido y aceptado la existencia del derecho de propiedad, estas son las de ocupación, de trabajo, de convención y de ley, cada una de estas se desarrollará a continuación para mayor conocimiento del lector y así comprender a profundidad el derecho de posesión.

- Teoría de la ocupación: como su nombre lo indica, es preciso señalar con respecto a esta primera teoría, el criterio doctrinario para tener una mejor comprensión de la misma, para el efecto se hace referencia a lo siguiente: "Es la más antigua de las cuatro teorías insuficientes, naciendo con el renacimiento del derecho romano. Parte de un estado de aislamiento en que todas las cosas eran nullius, comunes, y de un estado de naturaleza en el que el hombre sólo necesitaba extender la mano para apropiarse de los bienes que necesitase y que tan abundantemente se le ofrecía."<sup>4</sup>

La teoría de la ocupación mantiene que ella es el fundamento de la hacienda, esto es inadmisibles, porque el estado de naturaleza de esta teoría se desmiente con la misma condición humana conforme a la razón y la historia de esta, aunque este fue el modo originario del tema objeto de estudio, no consiste solamente en que este dependa de la fuerza, sino que va más allá del trabajo, considerando que ante todo lo que se requiere es la buena voluntad de su adquisición.

---

<sup>4</sup> Gaviria Gutiérrez, Enrique. **Teorías legitimistas sobre el derecho de propiedad.** Pág. 473.



- Teoría del trabajo: al igual que la anterior, esta teoría establece que es el fundamento del derecho de patrimonio, esto no puede ser así, porque de igual forma, confunde el fundamento racional del tema objeto de estudio, además de ello, si solamente se basará en las obras que realizan las personas, no se podría en los niños y en las personas incapacitadas, por lo que se les estaría negando el derecho de subsistir, por ello, es importante hacer mención que el trabajo es un hecho y estos no fundamentan los derechos ya que su razón se basa en un ordenamiento jurídico.
  
- Teoría de la convención: con respecto a la teoría de convención que: "Fue la convención la que únicamente pudo justificar la adquisición de cada uno de los miembros de la sociedad."<sup>5</sup> Esta teoría se basa en que la posesión es la alianza social que han creado los seres humanos para la convivencia humana, y que, con esta doctrina se pretende eliminar la anarquía y, en base a ello, surgió la libertad absoluta que al final, el hombre fue esclavo de su propia libertad.
  
- Teoría de la ley: esta teoría del derecho de propiedad hacía referencia a que la misma se fundaba de forma exclusiva por la ley, pues solamente a través de estas se podría obtener una sanción o en su caso contar con un título de goce de esta, es decir, que una vez creados tanto el derecho de patrimonio como la ley, se decretó la capacidad para la obtención de la misma, ambas han estado siempre juntas para establecer las condiciones, de igual forma sancionarla y garantizar el derecho a todas la personas.

---

<sup>5</sup> Matta. Op. Cit. Pág. 187.



Como se puede observar cada una de estas teorías clásicas han permitido la existencia del derecho privado, aunque no han sido propiamente el fundamento de está han logrado que se desarrolle, ya que tanto la ocupación como el trabajo influyen de forma económica a que las personas obtengan sus patrimonios y, la ley, como se hizo mención permite que su derecho se garantice tanto de forma privada como pública; derivado de ello se ha podido establecer la importancia de la propiedad en los seres humanos, por medio de ella se ha podido establecer que este es un derecho, que desde hace muchos años atrás se protegido.

### 1.2.2. Teorías modernas

Las teorías modernas se basan en el orden racional o en el sociológico del derecho de propiedad, ya que son estas las que establecen que el ser humano es el fundamento de la esta, porque ésta es una proyección de las personas que va dirigida a la conservación de su existencia, se refiere al ámbito económico y la justifican en que el tema objeto de estudio es útil y de servicio para la sociedad. Las teorías que la conforman son las que se darán a conocer a continuación.

- Teoría del orden racional: es importante indicar que: "De acuerdo con esta teoría todo ser humano es dable a buscar formas para su existencia y la apropiación de los medios necesarios para que esto se convierta en un deber y en un derecho para el ser humano."<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Castán Tobeñas José. **Derecho civil español común y foral**. Pág. 62.





Como se puede observar, esta teoría se basa en que la obtención de un bien es un sentimiento natural por parte de las personas y, por lo mismo, los Estados en su normativa constitucional determinan que el patrimonio es un derecho fundamental.

- Teoría del orden sociológico: con respecto a está, se hace referencia a que: “La propiedad es el medio para contribuir y ayudar al individuo en su lucha para su existencia, tomando en cuenta los servicios que da la sociedad.”<sup>7</sup> Se debe tomar en cuenta, que un bien inmueble conlleva a establecer una esencia en la vida del ser humano, al contar con un bien inmueble, se está asegurando el bienestar de una familia, y desde luego el desarrollo de un Estado.
- Teoría de la personalidad mantenida por los civilistas modernos: un aspecto de interés a considerar es el fundamento del derecho en mención y que esta ha sido considerada como una necesidad para el hombre, así como para las agrupaciones humanas dentro de estas se encuentran la familia y la sociedad, considerando que esta es esencial para la subsistencia de las personas.

De conformidad con la Constitución Política de la República de Guatemala, todo Estado debe velar por el bien común de la población, y parte de este precepto es el que la población pueda contar con un bien inmueble en donde pueda albergarse un núcleo familiar ya que, solamente de esta manera se puede dar cumplimiento a que los seres humanos tengan una vida digna dentro de la sociedad.

---

<sup>7</sup> Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil.** Pág. 51.



### 1.3. Concepto de propiedad

En la tesis, se ha hecho referencia a que un bien inmueble es un derecho que se encuentra establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala y, por ende, las personas pueden gozar de este, sin discriminación alguna, ya que, de conformidad con el Código Civil guatemalteco, este es esencial para que los individuos puedan disponer de los bienes dentro del territorio nacional y por ende poder alcanzar el bien jurídico, establecidos en la normativa constitucional.

Para comprender lo relativo a la hacienda, se hace referencia a lo siguiente: “Es el derecho real por antonomasia que tiene por objeto los bienes de contenido económico y de proyección social, y que confiere al titular los poderes materiales de usar, gozar, los jurídicos de disponer y reivindicar el bien, sin más limitaciones que las establecidas por la Constitución y las leyes.”<sup>8</sup>

Como se pudo establecer, la propiedad es un derecho, de conformidad con la Ley Civil guatemalteca, el propietario no debe abusar de este derecho, el disponer de su patrimonio, no le permite perjudicar a terceras personas y de hacerlo las mismas disposiciones legales le autorizan a personarse a los juzgados competentes para que se les indemnice por daños y perjuicios, asimismo, se debe tomar en consideración que la Constitución Política de la República de Guatemala establece la protección debida, para que las personas puedan gozar de un bien.

---

<sup>8</sup> González Linares, Nerio. **Derecho civil patrimonial. Derechos reales.** Pág. 332.



#### 1.4. Modos de adquirir la propiedad

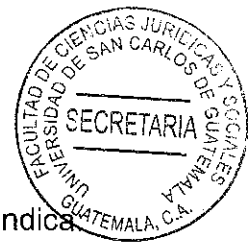
De conformidad con la doctrina son varios los modos que existen para adquirir un bien, estos han servido para el establecimiento legal en la normativa civil, en el presente apartado se hará referencia solamente al aspecto doctrinario, considerando lo esencial que es dar a conocer aspectos que, desde hace muchos años, han colaborado con el derecho de propiedad.

- Modos originarios: cuando se hace referencia a estos, se debe tomar en consideración que estos se llevan a cabo sin que exista una relación jurídica, con el anterior propietario, para el efecto se indica: “Un modo originario es el que proporciona la adquisición de una cosa que no tiene dueño y solo hay uno: la ocupación, mientras que los modos derivados proporcionan la adquisición de una cosa de precedente propietario. El adquirente originario recibe la cosa libre de todo gravamen.”<sup>9</sup>

Cuando se hace énfasis a la adquisición originaria, se debe comprender que la cosa nunca tuvo dueño, por lo que no es necesario que concorra una voluntad ajena para que el interesado pueda adquirir el derecho de propiedad, para el caso del Código Civil guatemalteco, son modos originarios, ocupación, la accesión y la prescripción, esto debido a que no necesita un derecho real anterior, prácticamente en la normativa civil en mención se establecer cada uno de los modos antes señalados para que las personas tengan conocimiento de cómo actuar en lo relativo a los bienes.

---

<sup>9</sup> Herrera, Flavio. **Curso de derecho romano**. Pág. 174.



- Modos derivativos: con respecto a esta forma de adquirir la hacienda, se indica “Cuando, preexistiendo la propiedad, esto es el derecho de posesión sobre un bien, éste es transmitido a otra persona en virtud de una relación jurídica. Por ejemplo, cuando se realiza una compraventa, y por razón de ella, un bien pasa a pertenecer a otra persona.”<sup>10</sup>

Se puede entender claramente, que este modo de adquirir un bien tiene como regla esencial que exista una persona que antecede al adquirente y, que la misma, da a conocer su voluntad de transmitir el derecho de patrimonio, además, de las formas indicadas en la cita, también se encuentra la enajenación, la donación y la herencia, las cuales son formas esenciales para adquirir la misma.

Es esencial tomar en consideración, que modos derivativos de adquirir los bienes y son varios, dentro de estos se encuentra el arrendamiento, el cual permite un vínculo jurídico entre arrendante y arrendatario, quienes en el respectivo documento dan a conocer su voluntad, la cual aceptan de común acuerdo, es decir, en esta forma es esencial que las partes expresen su consentimiento.

- Mortis causa: para comprender de una mejor manera lo relativo a este modo de adquirir la propiedad, es necesario hacer referencia a lo siguiente: “Sucesión equivale a la sustitución por la persona viviente de la difunta, en donde sus bienes y relaciones jurídicas transmisibles que está mantenía en vida, o como otros afirman: el modo legal

---

<sup>10</sup> Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil.** Pág. 339.



por el que se adquieren los bienes y relaciones jurídicas, es decir, los derechos y obligaciones que en vida correspondieron a una persona.”<sup>11</sup>

Es preciso tomar en cuenta, que la mortis causa debe contar con varios elementos, dentro de estos los personales, es esencial que exista una persona que transmita el derecho, es decir, el autor causante; y la otra que recibe, que es el sucesor; el elemento real consiste en la cosa que se transmite; y el formal, que es el vínculo jurídico por medio del cual se realiza un acto en el cual se transmite el bien, aspectos que a la vez se encuentran regulados en la normativa de la materia.

- Entre vivos: en cuanto a este modo de adquirir un patrimonio, se debe comprender que este se lleva a cabo en la donación, la cual surte sus efectos jurídicos a partir del fallecimiento del donante, es decir, después de la muerte se lleva a cabo un cambio de bienes ya sea por varios bienes o algunos que fueron establecidos de forma específica mediante la vida del donatario, la diferencia de esta institución es que esta puede ser revocable ya sea en el propio testamento o en su caso a través de un instrumento jurídico de forma independiente.

La principal característica de este modo de adquirir la propiedad es que debe existir la voluntad por parte del donante de realizar una liberalidad patrimonial; es preciso que el acto sea solemne, es decir, que, para que sea válido debe contar con las solemnidades esenciales establecidas en la ley, se debe tomar en cuenta que cuando

---

<sup>11</sup> Matta Consuegra, Daniel. **Derecho sucesorio y registral guatemalteco**. Pág. 12



se lleva a cabo una donación esta puede ser revocable.

- A título universal: como se ha podido establecer son varias las formas en que se puede transmitir un bien mueble o inmueble, se señala con respecto a este modo de adquirir un bien lo siguiente: "Son los que confieren la propiedad en un patrimonio de su totalidad, como la sucesión, la convención manu por el marido cuando su mujer es sui juris y la adrogación, para el adrogante, en los que el adquirente se obliga a pagar las deudas de aquel a quien sucede, a diferencia de los modos de adquirir la propiedad a título particular en que se adquiere uno o varios objetos determinados."<sup>12</sup>

Como su nombre lo indica este modo de adquirir un patrimonio se lleva a cabo, en la sucesión mortis causa, y la misma es conocida como herencia, esta tiene lugar al momento que una persona le transmite a otra todo su patrimonio dentro de este, también se incluyen las deudas que este haya adquirido en vida, aspecto que se encuentra regulado en el Código Civil de Guatemala, para que, todo lo relativo al patrimonio se realice de forma legal.

- A título particular: referente a este modo se indica: "La adquisición a título particular es la que pudiéramos llamar normal en las relaciones jurídicas del tráfico, y se refiere a una o varias cosas concretas y determinadas contempladas aisladamente, puede ser mortis causa, como los legados, o intervivos que es la forma más corriente de adquisiciones a títulos singular."<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Herrera, Flavio. *Op. cit.* Pág. 174.

<sup>13</sup> Matta Consuegra, Daniel. *Op. cit.* Pág. 237.



Como se hizo referencia con anterioridad, en este modo de adquirir el patrimonio, se transmiten bienes específicos, los cuales se pueden dar en vida y una de las formas utilizadas puede ser la compra venta, es preciso señalar que en estas no existe responsabilidad por las deudas hereditarias, salvo que las mismas se hayan impuesto como regla para recibir los bienes.

- A título gratuito: otro modo de adquirir un bien es el presente, para comprenderlo de una mejor manera se hace referencia a que este es un modo de adquirir la propiedad y tiene lugar cuando surge la transmisión del dominio, sin necesidad que una de las partes este siendo obligada a realizar tal acto, a la vez esta debe realizarse a través de quien es propietario de la hacienda, solamente de esta manera se podría llevar a cabo la misma, a la vez, no debe existir una contraprestación o una cantidad monetaria, pues de lo contrario dejaría de ser a título gratuito.

En este modo de adquirir un patrimonio, como su nombre lo indica no produce ningún tipo de contraprestación, el cual tenga un equivalente al patrimonio recibido, este se puede encontrar regulado en el Código Civil, en lo referente a la donación entre vivos, específicamente en el Artículo 1866, se hace referencia a que esta puede ser revocada por delitos o acciones que se encuentran reguladas en la disposición legal en mención.

- A título oneroso: este modo de adquirir la propiedad, se lleva a cabo cuando, quien recibe la transmisión de un dominio entrega contraprestación, la cual puede ser



equivalente en dinero o en especie, aspecto que tiene su limitación en el Código Civil en lo relativo a la donación remuneratoria, no se permite que una de las reglas sea el matrimonio.

### **1.5. Clasificación legal de la propiedad**

Se ha establecido que la hacienda, es un derecho que se encuentra establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala, es en el Código Civil en donde se encuentran los aspectos legales de adquirir la misma.

- Copropiedad: de conformidad con el Código Civil de Guatemala, en el Artículo 485 se indica: “Hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas.” Derivado de lo anterior, se establece que esta clase de patrimonios les pertenece a varias personas, los cuales se presumen iguales en el derecho. Beneficios en todo lo que respeta a la misma, ya sea para mejoras o en su caso para que la misma cumpla con los aspectos legales establecidos en la ley de la materia.

Es por ello, que cada propietario puede servirse de las cosas comunes del patrimonio, por ende, se encuentran obligados todos a contribuir a los gastos que sean necesarios para la conservación de este, es importante tomar en cuenta que el Código Civil de Guatemala, en el Artículo 491 regula el derecho de tanteo, es decir, que los condueños deben dar a conocer a los otros dueños si en algún momento decide vender su parte, debe informarlo primero a ellos, antes que a terceras personas.





Otro aspecto por considerar es que ningún propietario se encuentra obligado a permanecer en el bien, ellos pueden pedir la división de la cosa común; de conformidad con el Código Civil guatemalteco, existen dos formas de copropiedad, la voluntaria se encuentra en el Artículo 493 establece un plazo de indivisión de tres años; y la forzosa en el 494, es cuando no se puede exigir la división.

- Propiedad horizontal: el Código Civil de Guatemala, en el Artículo 528 regula con respecto a esta clasificación lo siguiente: “Los distintos pisos, departamentos y habitaciones de un mismo edificio, de más de una planta, susceptible de aprovechamiento independiente, pueden pertenecer a diferentes propietarios, en forma separada o en condominio, siempre que tengan salida a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía.”

Derivado de lo antes señalado, se puede originar cuando el propietario o los propietarios, decidan someterlo a este régimen o en su caso, cuando se construya un edificio con este fin, o por disposición de última voluntad, este tipo de régimen debe constituirse en escritura pública, y el mismo se debe inscribir en el Registro General de la República.

- Propiedad por ocupación: el Código Civil de Guatemala, establece en el Artículo 589 que existen ocupación tanto de muebles como inmuebles, al hacer referencia a los primeros, se está haciendo énfasis, también a los semovientes siempre y cuando no pertenezcan a ninguno, en cuanto a los inmuebles, se determina que estos no pueden



ser adquiridos por ocupación, los que no tengan propietario, pertenecen a la nación, aspecto que se encuentra en la Constitución Política de la República de Guatemala.

- Propiedad por posesión: el Código Civil de Guatemala en el Artículo 612, regula: “Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio.” De conformidad con la disposición legal en mención, existen varias clases de posesión, siendo estas temporal, de buena fe, posesión de mala fe, discontinua, violenta, pública y clandestina, de bienes inmuebles, indivisa y por herencia, las anteriores, cuentan con sus propias especificaciones, la temporal, es la que se obtiene a través del arrendamiento.
- Propiedad por usucapión: dentro de la clasificación legal con respecto a esta, se debe tomar en consideración que en la doctrina, este es un modo de adquirir el dominio de una cosa, siempre y cuando haya pasado el tiempo prudencial que establecen las leyes de la materia, para que pueda ser reclamado por el anterior dueño, desde luego con la finalidad de poder trasladado a otro dueño, de conformidad con el Código Civil guatemalteco, en el Artículo 642, se regula quienes pueden adquirir por usucapión: “Pueden adquirir la propiedad por usucapión todas las personas capaces para adquirir por cualquier otro título.”

El Código Civil, también señala que no son susceptibles de prescripción las cosas que están en el comercio de los hombres, además, señala que el derecho de prescribir es irrenunciable, la usucapión solamente favorecerá al que posee a nombre propio, se



determina en la normativa civil que los bienes inmuebles y demás derechos reales, se adquieren por el transcurso de diez años, y los bienes muebles y semovientes por el periodo de dos años.

- Propiedad por accesión: anteriormente se hizo referencia a que este también es considerado un modo originario de adquirir la posesión, este se refiere a la pertenencia de los frutos naturales y civiles que el bien produce o de lo que a este se adhiere, para el efecto el Artículo 656 del Código Civil de Guatemala, determina: “Son frutos naturales las producciones espontaneas de la tierra, las crías de los animales y demás productos que se obtengan con o sin la industria del hombre.”

Con respecto a la accesión, esta se puede obtener por la incorporación a bienes inmuebles, de mala fe con materiales ajenos, de buena fe, las ocasionadas por las aguas, por avulsión, por aluvión y por incorporación a bienes muebles, aspectos que a la vez se encuentran reguladas en el Código Civil de Guatemala.

- Usufructo, uso y habitación: en cuanto al usufructo de conformidad con el Código Civil, este es un modo real de usar y gozar de una cosa cuyo patrimonio pertenece a otra persona, el mismo se puede constituir por contrato o acto de última voluntad, al mismo se le puede establecer un tiempo fijo o a no perpetuidad.

En cuanto al uso, el Código Civil establece que es un derecho de seguirse de una cosa ajena, así como de aprovechar los frutos que se encuentran en ella, por su parte,



el Artículo 746 del Código Civil determina que este se limita a quienes tienen derecho; es importante tomar en consideración que el Artículo 746 del Código Civil regula: “Para gozar de los derechos de uso y habitación debe prestarse previamente garantía y hacerse formal inventario y descripción del Estado de los inmuebles, con citación del propietario. En cuanto a la garantía rigen las mismas prescripciones que para el usufructo.”

La normativa civil guatemalteca, establece que aquellas personas que toman en uso un fundo donde hay frutos o en su caso el derecho de habitación, estos conllevan a la realización de gastos, para ello, se debe tener conciencia de la obligación de cubrir los mismos, ya sea, por motivo de cultivo o el pago de las contribuciones que se establecen en la ley.

En el presente capítulo se hizo referencia a aspectos generales sobre la propiedad, tomando en consideración la importancia de conocer este derecho tan esencial en la vida de las personas, se dio a conocer los distintos modos que existen en el Código Civil de Guatemala para adquirir un patrimonio, aspectos que se consideran importantes para lograr comprender lo relativo a la expropiación como un modo excepcional de terminación del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles.





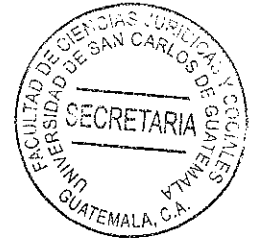
## CAPÍTULO II

### 2. Los bienes

De conformidad con el Código Civil de Guatemala, existen bienes muebles e inmuebles, razón por la cual, se hace referencia en el Artículo 446 que: “Se consideran inmuebles para los efectos legales, los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que los aseguran.”

Es interesante tomar en cuenta, que existen bienes inmuebles que le pertenecen al Estado dentro de estos se encuentran el suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las minas, siempre y cuando estas no hayan sido extraídas, así como las aguas que se encuentran en superficie o dentro de la tierra, se hallan los ferrocarriles y sus vías, los muelles, entre otros.

En el Artículo 451 del Código Civil de Guatemala, se define a los bienes muebles de la siguiente manera: “Los bienes que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menos cabo de ellos mismos, ni del inmueble donde este colocados.” Dentro de estos bienes, se encuentran, las construcciones realizadas para un fin temporal, así como los derechos de autor entre otros aspectos. Como se pudo establecer los bienes, de conformidad con el Código Civil de Guatemala, pueden ser de dominio del poder público o de hacienda privada. En la presente investigación se hará referencia a los bienes de propiedad privada.



## 2.1. Concepto de los bienes

En la doctrina se hace referencia, a que el bien en sentido amplio se refiere a aprovechar un bienestar de las cosas materiales como de todas aquellas que le pueden ser útiles a las personas, para el efecto, se indica: “Los bienes son cosas útiles al hombre, que le ofrecen beneficios, representando para él algún valor y satisfaciendo sus necesidades.”<sup>14</sup>

Derivado de lo anterior se puede establecer, que los bienes deben constituir un soporte jurídico a una serie de problemas tanto políticos como económicos, los cuales de forma directa pueden afectar a la sociedad, en especial cuando se vulnera el derecho de patrimonio, mismo que se encuentra establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala.

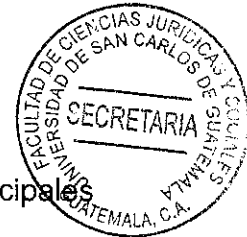
## 2.2. Diferencia entre bienes y cosas

De conformidad con el Código Civil de Guatemala, en el Artículo 442 se hace referencia a: “Son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación y se clasifican entre muebles e inmuebles.” Derivado de lo anterior, se puede establecer que no será una gran distinción entre cosa y bien, cosa, es todo lo que ocupa un lugar en el espacio al igual que un bien.

Se puede determinar que el criterio debería establecerse en cuanto a la utilidad de las

---

<sup>14</sup> Matta Consuegra, Daniel. **Op. Cit.** Pág. 31.



cosas, pero esta no es suficiente para caracterizar a los bienes, una de las principales características del bien es que es un ser susceptible de apropiación por parte del hombre, limitándose la disposición legal guatemalteca a ampliar más la diferencia tanto entre los bienes como entre las cosas, lo cual sería esencial para que el estudiante tenga una mejor comprensión del tema a tratar a la vez se evitaría el considerar que estos son sinónimos.

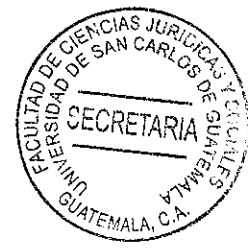
En lo que respecta a la diferencia entre los bienes y las cosas, es preciso hacer mención al siguiente aspecto, con la finalidad de ampliar de una mejor manera el tema objeto de análisis: "Entre las cosas y los bienes existe una relación de género a especie: bienes son las cosas que, prestando una utilidad para el hombre, son susceptibles de apropiación. Por lo tanto, todos los bienes son cosas, pero no todas las cosas son bienes en tal sentido se enfatiza que aquello que caracteriza a los bienes es la circunstancia de poder ser objeto de propiedad privada, y no el hecho de producir utilidad al hombre, hay cosas como el aire o la alta mar, que producen una gran utilidad, y que, no obstante, ello, no son bienes, por no poder ser objeto de apropiación por los particulares."<sup>15</sup>

Derivado de lo anterior, se establece que la utilidad es la actitud de una cosa para la satisfacción de la persona y, por su parte, los bienes son cosas tanto materiales como inmateriales susceptibles de prestar utilidad al hombre y, a la vez poder ser objeto de derecho, es decir, ser susceptibles de apropiación, siempre y cuando con respeto de lo establecido en el Código Civil guatemalteco.

---

<sup>15</sup> Orrego Acuña, Juan Andrés. **Los bienes**. Pág. 30.





### **2.3. Clasificación de los bienes**

Para determinar la clasificación de los bienes, es preciso hacerlo de manera doctrinaria, así como legal, solamente de esta manera se podrá comprender la misma.

#### **2.3.1. Por su naturaleza**

Como se indicó anteriormente, los bienes pueden ser muebles e inmuebles, al hacer referencia a los primeros, se debe tener presente que son aquellos que no pueden ser trasladados de un lugar a otros; en lo que respecta a los segundos, se está indicando que los mismos pueden ser llevados a distintos lugares, lo que se busca es que estos cumplan con sus fines, que es servir a determinado propósito.

Para determinar cuál es la naturaleza de los bienes inmuebles, es importante tomar en cuenta que la tierra juega un papel importante, esta viene a constituir un elemento natural fijo, y, por ende, comprende el suelo como una superficie geográfica, para el efecto la Constitución Política de la República de Guatemala, hace referencia a que el Estado es propietario del subsuelo, así como de los recursos no renovables.

Por su naturaleza los bienes inmuebles se pueden adherir, de forma permanente y materialmente, a su vez, el Código Civil de Guatemala hace referencia a los bienes por su destino, los cuales son utilizados para uso de cultivo y beneficio de un inmueble, como se hizo mención anteriormente, los bienes pueden ser divididos para uso público o de



patrimonio particular, para ello el propietario siempre tendrá la libertad de escoger que uso le dará al mismo.

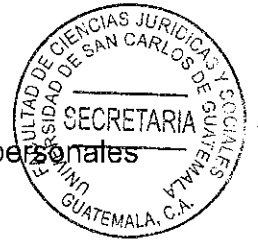
Como su nombre lo indica, los de uso público son los que están en manos de los entes estatales y cuyo uso, pertenece a los habitantes del territorio; los de propiedad privada son los que pertenecen al particular, y los mismos se encuentran garantizados por el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

### **2.3.2. Por sus cualidades físicas**

Para comprender de una mejor manera lo relativo a esta clasificación de los bienes, se hace referencia a que estos, tienen sus propias cualidades, dentro de las cuales se encuentran que son físicas y las mismas se subdividen en corpóreos e incorpóreos

Con respecto a los bienes corpóreos, también se les conoce como corporales estos son los que tienen una existencia real y los mismos pueden ser percibidos como una casa o un libro; estos a su vez, se dividen en derechos personales y derechos reales, estos son de importancia dentro de los modos de adquirir la propiedad, ya que se pueden utilizar en la ocupación o en la accesión.

En cuanto a los bienes incorpóreos, estos consisten en derechos tales como los créditos y las servidumbres activas, para el efecto, se indica lo siguiente: "Son los que no tienen un ser real, por lo tanto, no pueden ser percibidos por los sentidos externos, solo perciben



mental e intelectualmente y, consisten en meros derechos como los derechos personales y los derechos reales.”<sup>16</sup>

El objeto del derecho real no debe ser necesariamente un bien corporal, como se indicó anteriormente este puede recaer sobre cosas inmateriales, para establecer el derecho sobre estos bienes, se puede tomar en consideración la propiedad industrial, incluyendo dentro de estos a los comerciantes e industriales.

### **2.3.3. Por su determinación**

En cuanto a esta clasificación, se encuentran los bienes genéricos y son aquellos, a los cuales se les identifica por su naturaleza, por ejemplo, un escritorio y su determinación, se puede observar por las características que se pueda tener entre los individuos y, que los mismos puedan ser distinguidos ya sea por el uso o por el valor que estos tengan de allí el nombre de esta clasificación.

Otra subclasificación son los bienes específicos, estos se pueden observar por su particularidad en determinados elementos, es decir, se encuentran perfectamente diferenciados por los demás bienes de su especie, por ejemplo, la marca de un automóvil, por su parte, el Código Civil de Guatemala, no define a esta clasificación, en el Artículo 919, los regula de la manera siguiente: “...Cuando se sucede en uno o más bienes determinados.”

---

<sup>16</sup> Matta Consuegra, Daniel. **Op. Cit.** Pág. 59.



En los Artículos 1319 al 1321 del Código Civil de Guatemala, hace énfasis a las obligaciones de sus modalidades y sus efectos, en las cuales se señala lo relativo a dar, ahí se especifica lo referente a cosa determinada y se establece que el deudor cumplirá eligiendo cosas de calidad y de la misma manera deberá proceder cuando se le hubiera dejado la elección. También se hace referencia a hacer y a no hacer, en esta última se puede tomar en cuenta que al momento de tomar una cosa por arrendamiento salvo que las partes estén de acuerdo, se puede celebrar un subcontrato, de lo contrario se incurre en daños y perjuicios.

#### **2.3.4. Por la posibilidad de su fraccionamiento**

Este se subdivide en divisibles, para el efecto se indica: "Son aquellos bienes que se pueden utilizar cada una de sus partes en forma independiente."<sup>17</sup> Al hacer énfasis a estos bienes, se puede establecer que estos pueden ser objeto de fraccionamiento, en partes homogéneas y siempre mantendrán su misma función, sin detrimento de sus caracteres o disminución de su valor.

Cuando se hace referencia a la clasificación de fraccionamiento, también se encuentran los bienes indivisibles, estos por ninguna razón se pueden fraccionar pues con ello se exponen a que se puedan deteriorar o en su caso cambiar el valor que se tenía estimado para estas de allí la importancia que, las personas conozcan que bienes pueden ser susceptibles de cambios y cuáles no.

---

<sup>17</sup> **Ibid.** Pág. 64.



Derivado de lo anterior, se puede determinar que los bienes indivisibles no se pueden fraccionar, estos tal y como se indicó en la cita pierden su función, pero en sentido jurídico si se puede realizar dicha división, ya que un terreno se puede partir a la mitad porque en sentido jurídico los bienes lo admiten, siempre se debe verificar que no exista destrucción ni detrimento, no tendría sentido el dividir un bien, que el resultado de esta, será una pérdida para alguna de las partes.

Es importante tomar en cuenta, que todos los bienes son susceptibles a dividirse intelectualmente, a excepción de aquellos de las servidumbres que constituyen un caso de indivisibilidad absoluta, estas son inseparables del predio, para el efecto el Código Civil, regula la indivisibilidad para obligaciones que son de naturaleza divisibles.

### **2.3.5. Por la posibilidad de su uso repetido**

Dentro de esta clasificación, se encuentran los bienes consumibles, para el efecto se indica: "Son aquellos bienes que se altera su sustancia a través de su uso impidiéndose en consecuencia, su ulterior aprovechamiento, en otras palabras, se destruyen desde el primer uso."<sup>18</sup>

Cuando se hace referencia a esta clase de bienes, se debe comprender que estos tienen unas características específicas, y estas son, que se consumen, se inutiliza, desaparecen y destruyen naturalmente, cuando se les da el primer uso; y, por naturaleza,

---

<sup>18</sup> Iglesias, Juan. **Derecho romano**. Pág. 144.



existe alteración de la sustancia, como se ha hecho mención dependiendo de producto, así podrá establecerse si pueden ser reutilizables.

Otra subclasificación, son los bienes no consumibles, y estos son todo lo contrario a los anteriores, es decir, no se destruyen ni se extinguen, por lo que permiten una utilización extensa, sin que los mismos se arruinen, están sujetos a la depreciación económica y ese es el riesgo al que no puede estar expuesto.

Dentro de sus características se encuentra no son consumibles, no se inutilizan ni se destruyen, ni desaparecen de forma natural por el primer uso que estos tengan, para el efecto el Código Civil de Guatemala en el Artículo 213, se puede observar que el usufructo, solamente recae sobre bienes no consumibles, ya que el usufructuario se encuentra obligado a conservarlo, en su forma y en su sustancia, al momento que este termina debe ser restituido.

### **2.3.6. Por la existencia en el tiempo**

Dentro de esta clasificación, se encuentran los bienes presentes para el efecto se hace referencia a lo siguiente: “Son aquellos bienes que gozan de una existencia real o física.”<sup>19</sup> Al hacer énfasis a esta agrupación, se está indicando que son los bienes que tienen existencia real, al momento que se está llevando a cabo la constitución de una relación jurídica, es decir, se está señalando que no se acepta un negocio jurídico de algo

---

<sup>19</sup> Matta Consuegra, Daniel. **Op. Cit.** Pág. 71.



que no exista o que este próximo a existir, cuestión que siempre quedará como una opción de las personas interesadas.

Otra clasificación es la de los bienes futuros, estos son los que no se encuentran en el momento en que se puede llegar a una relación jurídica, se espera que puedan estar en el futuro, para el efecto el Código Civil de Guatemala en el Artículo 1805 regula: “Pueden venderse las cosas futuras, antes de que existan en especie y también una esperanza incierta.”

Derivado de lo anterior se establece que la normativa civil guatemalteca, permite la venta de cosas que no existen, se entenderá por hecha salvo que se exprese lo contrario; si una persona adquiere un bien a futuro también se está arriesgando a que este no llegue a existir o en su caso sea de inferior cantidad, es por ello, que se estaría realizando un contrato aleatorio y el mismo tendría existencia real desde su celebración.

En el Código Civil de Guatemala, se consideró lo relativo a esta clase de bienes dentro de los contratos, específicamente en el de compra venta, solamente de esta manera, las partes interesadas están conscientes al riesgo al cual se están sometiendo.

### **2.3.7. Por la posibilidad de su sustitución**

Una subdivisión de esta clasificación son los bienes fungibles, para el efecto se indica: “Son los bienes muebles que, no teniendo una individualidad propia, precisa y concreta,



pueden ser sustituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad. Los bienes fungibles pueden ser pesados, contados o medidos.”<sup>20</sup>

Por su parte el Código Civil guatemalteco, establece en el Artículo 454 lo relativo a los bienes fungibles, dando a conocer que este si puede ser sustituidos por otros de la misma calidad o especie, lo que se debe tomar en cuenta, es que estos tengan las mismas funciones, así como la misma equivalencia, se debe tomar en cuenta que esta clase de bienes, carecen de individualidad propia, razón por la cual puede ser intercambiados por otros del mismo género o naturaleza.

Dentro de la clasificación de la posibilidad de su sustitución se encuentran los bienes no fungibles, mismos que también se encuentran regulados en el Código Civil de Guatemala en el Artículo 454, para el efecto, regula lo siguiente: “...no fungibles los que no pueden ser reemplazados por otras de las mismas cualidades.” Como su nombre lo indica, no pueden ser sustituidos, aspecto que conlleva a que, se debe tener un mayor conocimiento en cuanto a los bienes.

Una característica de esta clasificación es que estos cuentan con su propia individualidad, y por ello, no pueden ser sustituidos por otro, razón por la cual, al adquirirse un compromiso sobre un bien no fungible, se debe respetar, esto por lo regular, se lleva a cabo en el contrato de compraventa, pue sal adquirir un bien inmueble, este no puede consumirse con el uso.

---

<sup>20</sup> Moto Salazar, Efraín. **Elementos del derecho**. Pág. 191.





### **2.3.8. Por la relación de pertenencia o apropiación**

Dentro de esta clasificación se encuentran, los bienes dentro del comercio de los hombres y, por ende, son susceptibles de tráfico comercial dentro de las distintas relaciones que se puedan llevar entre individuos, dentro de estos se encuentran también las transacciones o los negocios jurídicos por parte de los particulares y sobre los cuales puedan existir tanto derechos reales como personales.

Otra subclasificación, son los bienes fuera del comercio de los hombres, para el efecto el Código Civil en el Artículo 443, hace énfasis a que estas pueden excluirse por su naturaleza o por disposición de ley; en el Artículo 444, se determina que están fuera del comercio las que no puedan ser poseídas por ninguna persona, pues de lo contrario esto conllevará a que, quienes deseen comerciarlos estén actuando en contra de lo establecido en las leyes del país.

Esta clase de bienes establece todo lo contrario a la anterior clasificación, los bienes no pueden ser objeto de transacciones jurídicas ni de gravámenes, esto debido a que su propia naturaleza se los impide, ya que como la ley civil lo establece tienen carácter de no comerciante, dentro de estos se encuentran, los derechos hereditarios de una persona fallecida.

El Código Civil de Guatemala hace énfasis a varios aspectos que no son susceptibles de comercialización, tales como, el derecho de pedir alimentos, este no puede transferirse



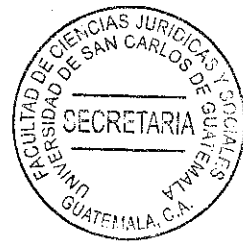
ni venderse, el uso y habitación no se pueden ceder bajo ningún título, tampoco se pueden donar bienes inmuebles del pupilo, tampoco es válida la donación universal de bienes futuros del donante.

### **2.3.9. Por la relación entre unas cosas y otras**

En esta clasificación, se hace referencia a los bienes singulares estos son aquellos que poseen una individualidad propia, se encuentran los bienes universales, estos son los que forman un bloque económico y jurídico, están integrados por cosas singulares que no se encuentran unidos de forma material entre sí, es decir, no cuentan con una conexión.

Es importante tomar en cuenta, que los bienes universales, cuentan con una división, que son de hecho, o de derecho, al hacer referencia a las primeras, estas se encuentran formadas por cosas homogéneas, en cuanto a las segundas, estas se encuentran conformadas, por bienes y derechos, así como por elementos tales como la unidad jurídica.

Se encuentran los bienes accesorios, como su nombre lo indica son los que necesitan de un bien principal para poder subsistir, es decir, no tienen una vida jurídica independiente, esta clasificación se puede aplicar a bienes corporales como incorporales, esta es otra clasificación de los bienes que se encuentra regulada en el Código Civil de Guatemala.



### **2.3.10. Por la relación de la posesión actual de los bienes**

Dentro de esta clasificación, se encuentran los bienes mostrencos, los cuales se encuentran regulados en el Código Civil de Guatemala en el Artículo 596, de la manera siguiente: “El que encontrará un mueble o semoviente al parecer extraviado y cuyo dueño se ignore, deberá presentarlo a la autoridad municipal más próxima al lugar donde hubiere tenido lugar el hallazgo.”

En el Artículo 680 del Código Civil de Guatemala, se hace referencia a que bienes son considerados como mostrencos, de igual forma se establece el plazo al momento de haber una reclamación, también se debe tomar en cuenta que estos deben ser estimados corporales y que los mismos hayan sido sometidos a dominio particular, es decir, cuentan con sus propios requisitos y los mismos deben ser cumplidos de conformidad con la ley civil vigente en Guatemala.

Otra subclasificación son los bienes vacantes, estos bienes son los que pertenecían a una persona ya fallecida, sin que esta haya establecido un testamento ni herederos legales, por lo que, de conformidad con la normativa guatemalteca, estos pasan a formar parte del patrimonio del Estado, así como de las universidades del país, estos pueden ser inmuebles tanto rurales como urbanos, siempre y cuando se encuentren dentro del territorio nacional, es de importancia tomar en cuenta que el Estado a través de la entidad respectiva debe realizar un procedimiento civil por medio del cual pueda poseer los bienes que hayan quedado vacantes.



Estos bienes, deben tener condiciones jurídicas dentro de las cuales pueda operar la institución de los bienes vacantes, como se indicó estos tuvieron que haber estado bajo el dominio de una persona, no se puede considerar este bien como baldío, su nombre debería ser sin dueño aparente.

#### **2.4. Aspectos generales de los derechos reales**

Existe un concepto tradicional sobre los derechos reales, y estos son que es una noción de patrimonio, señalando para el efecto que estos se tratan de un conjunto de relaciones jurídicas, las cuales se encuentran establecidas en el Código Civil de Guatemala, dentro de estos, se encuentran lo relativo a los bienes y a la propiedad.

Para el efecto se señala, lo siguiente: "El derecho real es un poder jurídico que una persona tiene de obtener directamente una parte o la totalidad de las utilidades económicas de una cosa; la relación entre las personas y la cosa es inmediata; pero es necesario precisar que se hace bajo el control y la garantía del Estado. Se puede distinguir dos grandes categorías de derechos reales: los principales y los accesorios. Los derechos reales principales versan sobre la materialidad misma de la cosa; los accesorios sobre el pecuniario de la cosa."<sup>21</sup>

Derivado de lo anterior, se establece que el derecho real se ejerce directamente sobre la cosa, es decir, tiene un carácter inmediato ya que el titular realiza su poder sin necesidad

---

<sup>21</sup> Sánchez-Cordero Dávila, Jorge. **Introducción al derecho mexicano**. Pág. 683.



que tenga una colaboración o intermediación de terceras personas, este derecho conlleva a que exista objetividad de la cosa, en otras palabras, el titular del derecho real hace eficaz a éste y satisface su interés.

Es importante considerar, que a través de los derechos reales se cuenta con una particularidad, que es el derecho de persecución, es decir, el poder que tiene el titular de ejercitar sobre la cosa, sin tomar en consideración quien la esté usurpando, la misma, cobra una especial significación en materia prenda e hipotecaria.

Otro aspecto es el de la preferencia, el cual le confiere a su titular el poder excluir de la cosa a quien el considere, en este derecho, rige el principio registral utilizado, quien es primero registro es primero en derecho. Como se ha podido establecer, los derechos reales siempre estarán relacionados con los bienes de las personas, de allí la importancia de estos.

Por otra parte, es preciso dar a conocer la existencia de diferencias que existen entre los derechos reales y personales, uno de ellos es el objeto, ya que en el derecho real el objeto es la cosa o el bien y en el personal, es la prestación jurídica de dar, hacer o no hacer una cosa, hasta que de igual forma se encuentra regulada en el Código Procesal Civil y Mercantil de Guatemala.

En cuanto a su naturaleza mientras el derecho real es un poder jurídico directo e inmediato, el cual se puede ejercer sobre las cosas para la satisfacción de determinadas



necesidades; en el derecho personal consiste en una facultad jurídica de obtener o exigir una obligación.

Otra diferencia se encuentra en la determinación de los sujetos, en el derecho real existe un sujeto activo determinado y en el derecho personal, existen dos sujetos que son el activo y el pasivo; por las acciones legales que genera, ya que en el derecho real al momento de perturbarse el disfrute se posee la facultad de promover un juicio ordinario, y en el derecho personal, se puede exigir el cumplimiento de una prestación jurídica.

Por otra parte, es importante considerar que el Código Civil guatemalteco contempla entre los derechos reales el dominio o derecho real de propiedad, en el cual la voluntad del titular es decisiva; también se encuentra el condominio, es el derecho a que dos o más personas sean propietarias de un mismo bien; también se encuentra el derecho real de usufructo, el cual es temporal enajenable y transmisible.

Se tiene el derecho real de uso, que tiene las mismas condiciones que el usufructo; el derecho real de habitación, que hace énfasis más que todo al derecho de uso gratuito de un bien; derecho real de servidumbre, así como el de hipoteca, el cual es utilizado como una garantía de crédito de un inmueble; la normativa nacional también establece lo relativo al derecho real de prenda y el derecho de hacienda.

En el presente capítulo se hizo referencia a los aspectos generales de los bienes, incluyendo dentro de este la doctrina, así como lo establecido en el Código Civil de



Guatemala, la finalidad de este en la tesis es, ampliar el conocimiento del lector en cuanto a los bienes tanto muebles como inmuebles y de esta manera, comprender lo relativo a la expropiación como modo excepcional de determinación de contrato de arrendamiento de bienes inmuebles.



## CAPÍTULO III

### 3. Contrato de arrendamiento

Es interesante hacer referencia, a que en el derecho romano no se conocía el arrendamiento, en esos tiempos lo que se regulaba era el contrato de locación, el cual se podía celebrar en tres modalidades, que era la locación de las cosas, la cual era equivalente a lo que en la actualidad se conoce como arrendamiento; en la de obra, es lo que se conoce en el Código Civil como contrato de obra; y la de servicios; es lo que comúnmente se conoce hoy en día como el contrato de trabajo.

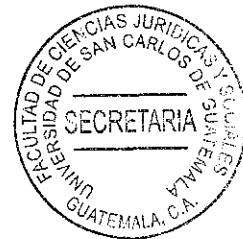
Es importante señalar lo siguiente: "El contrato de locación tiene como común denominador de todas sus modalidades, la obligación de una de las partes de dejar gozar a la otra, a cambio de una determinada prestación, una cosa determinada, que variaba según fuere la modalidad del contrato, en la locación de cosa, la cosa objeto de contrato era mueble o inmueble y preexistente; en la locación de servicios, la cosa objeto de contrato consistía en los servicios personales de una persona; y en la locación de obra, lo que se contrataba era los servicios de una persona para realizar la obra."<sup>22</sup>

Derivado de lo anterior, se hará referencia al contrato de arrendamiento y su regulación en Código Civil de Guatemala, para el efecto se darán a conocer las obligaciones tanto por el arrendante como por el arrendatario.

---

<sup>22</sup> Viteri Echeverría, Ernesto. **Los contratos en el derecho civil guatemalteco**. Pág. 279.





### 3.1. Aspectos del contrato en general

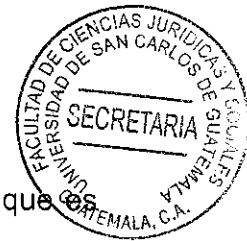
Desde el punto de vista etimológico la palabra contrato proviene del latín *cum* y *traho*, que quiere decir, venir en uno o ligarse, por lo que conlleva a establecer a un acuerdo o convención, en la época romana, existía distinción entre las dos palabras anteriores, al referirse a la convención, se estaba señalando un acuerdo de voluntades, que el mismo generaba un vínculo de obligación.

Han sido varios los criterios que se le han dado al contrato en general, para el caso de la presente investigación, se consideró, primordial definir al mismo de la manera siguiente y así tener un amplio punto de vista de este: "El contrato es el negocio jurídico bilateral, constituido por el acuerdo pleno, consiente 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."<sup>23</sup>

Por su parte el Código Civil de Guatemala, también determina lo referente al contrato, estableciendo para ello, que toda persona puede contratar y obligarse, acción que se puede realizar a través de una escritura pública, por documento privado, por correspondencia, de forma verbal, así como por un medio electrónico, modalidad que se está utilizando en la actualidad, a la vez, se da a conocer la forma de rescisión de los contratos.

---

<sup>23</sup> Contreras Ortiz, Rubén Alberto. **Obligaciones y negocios jurídicos civiles**. Pág. 207.



Por otra parte, se debe considerar, que el contrato tiene una función esencial, que es crear, modificar, transmitir o extinguir, relaciones obligatorias o crediticias, puede producir transmisión patrimonial y, por ende, vincular a las partes a la celebración de un futuro contrato.

### **3.2. Concepto de contrato de arrendamiento**

Como ya se hizo referencia, el contrato de conformidad con el Código Civil de Guatemala, es un acuerdo de voluntades entre las partes, mismas que de conformidad con la ley civil, son conocidas como arrendante y arrendatario, se establece una serie de reglas, para que el mismo se pueda celebrar, o en su caso, quienes no pueden hacerlo.

Para el efecto se señala con respecto al contrato de arrendamiento lo siguiente: "El arrendamiento de cosas es un contrato consensual, y que, se perfecciona con el mero consentimiento, bilateral por crear obligaciones recíprocas (uso de la cosa a cambio del pago de la contraprestación), oneroso y de tracto sucesivo por extenderse su ejecución durante un periodo de tiempo que han determinado las partes."<sup>24</sup>

Por su parte el Código Civil de Guatemala, en el Artículo 1880 que el arrendamiento es un contrato por medio del cual las personas de forma voluntaria aceptan dar el uso o goce de un bien inmueble, por un precio determinado, y de igual forma de conformidad con el Artículo 1886 se establece el plazo, el cual por lo regular es de un año, al año

---

<sup>24</sup> Arnau Moya, Federico. **Lecciones de derecho civil II obligaciones y contratos.** Pág. 282.



siguiente los interesados se obligan a renovar dicho acuerdo, se puede determinar que este tipo de contrato contiene los mismos requisitos que el contrato en general.

### **3.3. Elementos del contrato de arrendamiento**

En el Código Civil de Guatemala, se establecen dentro del contrato de arrendamiento varios elementos, dentro de estos se encuentran el consentimiento, los personales, así como los reales, de los cuales se hace referencia a continuación.

#### **3.3.1. Consentimiento**

Se debe tomar en cuenta, que la capacidad legal de los contratantes, es decir, arrendante y arrendatario, es esencial para que se puedan llevar a cabo las celebraciones de este tipo de contrato, de conformidad con el Artículo 1254 del Código Civil de Guatemala, toda persona debe ser legalmente capaz para hacer una declaración de voluntad y como respaldo a lo mismo el Artículo 8 de la misma normativa establece que es a los 18 años.

Para el efecto, se debe comprender con respecto al consentimiento lo siguiente: "Es un acuerdo pleno, genuino, consciente y libre al que se le reconoce categoría de atadura lícita, exigible y eficaz. Por eso se dice que las partes son libres para atar su voluntad (nadie puede obligarlas a consentir), pero una vez atadas no dependen de su voluntad unilateral desligarse del convenio o pacto."<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Contreras Ortiz, Rubén Alberto. **Op. Cit.** Pág. 211



Derivado de lo anterior, se establece que el consentimiento en un contrato de arrendamiento es un elemento esencial, las partes deben comprender con exactitud a que se están obligando, derivado de ello, se establece que estén sean capaces legalmente, las partes no pueden ser obligados, ya que de lo contrario se estaría cometiendo vicios en el contrato.

Es importante, tomar en cuenta que el consentimiento como elemento, debe llenar todos los requisitos de un negocio jurídico, para que este pueda surtir los efectos legales requeridos, dentro de estos requisitos se encuentran que la naturaleza del contrato sea lícita, que se establezca el objeto de este, así como su precio y el tiempo de duración.

### **3.3.2. Capacidad y elementos personales**

En cuanto a este elemento, es preciso tomar en cuenta que, la capacidad se encuentra establecida en el Código Civil de Guatemala, en cuanto a esta la disposición civil en mención establece que todo contrato de arrendamiento que se celebre por más de tres años debe inscribirse en el Registro General de la Propiedad, o cuando el pago de este se ha dado por anticipado.

Por otra parte, el Artículo 332 numeral 1 del Código Civil guatemalteco, hace referencia a que los tutores necesitan de una autorización judicial especial, para dar en arrendamiento inmuebles por más de tres años; es por ello, que a continuación se mencionará algunas situaciones especiales, así como de los requisitos que deben



cumplir en cuanto a la celebración del contrato de arrendamiento del cual es de interés conocer aspectos de importancia para la celebración del mismo, y que, a la vez muchas personas desconocen por ignorar el contenido del Código de Civil de Guatemala el cual determina paso a paso lo relativo al contrato en mención.

Uno de los elementos personales para la celebración del contrato de arrendamiento, puede ser el mandatario general, el Artículo 1690 del Código Civil de Guatemala, establece que se pueden celebrar contratos de arrendamiento ya sea en representación del arrendador o del arrendatario; los administradores de sociedades, goza de esta facultad de conformidad con el Artículo 47 del Código de Comercio.

Por su parte, el albacea de conformidad con el Artículo 1050 numeral 5 del Código Civil de Guatemala, se establece que este tiene la facultad de administrar los bienes hasta que los herederos tomen posesión; se encuentran los esposos, de conformidad con el Artículo 131 del Código Civil, cada cónyuge tiene la libre disposición de los bienes que se encuentran a su disponibilidad, el Artículo 1882, regula que se debe contar con el consentimiento de los dos esposos

Otro elemento personal por considerar es, al usufructuario, de conformidad con el Artículo 716 del Código Civil, este puede gozar de sí mismo de los bienes objeto de usufructo, es decir, tiene la plena capacidad para dar en arrendamiento los mismos; en cuanto a los condominios, en el Artículo 1883, se regula que el copropietario de la cosa indivisa no la pueda dar en arrendamiento sin el consentimiento de sus condueños.



De igual forma los funcionarios y empleados públicos, tienen una incapacidad especial de conformidad con el Artículo 1793 numeral 3, ya que se comprende que estos se encuentran inhabilitados para tomar en arrendamiento los bienes que se refieren a las actuaciones administrativas en que intervienen de forma directa, es decir, el funcionario que tiene a su cargo una administración debe guardar, cuidar y atender los bienes del Estado.

### **3.3.3. Elementos reales**

Es preciso comprender que el contrato de arrendamiento es conmutativo y bilateral, ambas partes tienen que realizar una prestación, por una parte, el arrendador se obliga a transmitir el uso y goce del bien, para que el mismo sea empleado por parte del arrendatario, siempre y cuando este cumpla con las limitantes establecidas por el propietario y por su parte el arrendatario se obliga al pago de una renta la cual queda plenamente pactada en el respectivo contrato.

Como ya se hizo mención dentro de los elementos reales, se deben de tomar dos aspectos esenciales, siendo el primero la cosa arrendada, para el efecto el Artículo 1880 del Código Civil de Guatemala, se determina que todos los bienes no fungibles pueden ser objeto de este contrato, para ello, una de estas modalidades son los bienes inmuebles, esta es una actividad jurídica bastante normal y común dentro de la sociedad guatemalteca, como se dijo anteriormente se debe cumplir con los requisitos establecidos en la ley de la materia.



Otra cosa que puede ser arrendada son los muebles, así como los bienes incorporales, estos también pueden ser objeto de arrendamiento; los bienes sujetos a patrimonio familiar, de conformidad con el Código Civil no pueden ser arrendados, este es un derecho que deriva de derechos personalísimos no transferibles y, esto conllevaría a que la familia pierda este beneficio.

En cuanto al arrendamiento de cosa ajena, el Código Civil la regula, pero en forma menos radical; en cuanto a los bienes del Estado, el Artículo 462 y 1896 del Código Civil, el arrendamiento de estos bienes se deberá regir por las leyes especiales; la cosa ya arrendada a otros, en este caso la normativa en mención determina que la preferencia será para el primer contratante, también se puede hacer mención a la vivienda amueblada, la misma se puede arrendar sin ninguna limitación.

Otro aspecto por considerar en los elementos reales es el precio, el cual se paga de conformidad con lo acordado entre arrendante y arrendatario, para el efecto el Artículo 1880 del Código Civil en el último párrafo, regula que este debe consistir en dinero u otra cosa equivalente, cuestión que debe quedar previamente establecida en el contrato para que en el futuro no existan controversias.

Para establecer lo relativo al precio, debe existir una determinación de la renta, lo cual implica no solo la fijación de su monto, sino el período que cubre; por lo regular el alquiler en los arrendamientos es pagadero en dinero y de forma mensual, la utilidad puede quedar sujeta a ajustes periódicos, siempre y cuando el dueño y el inquilino lo consientan.



Para el pago de la renta, se debe establecer el lugar, la fecha y el modo de pago, tal como lo establece el Artículo 1903 del Código Civil guatemalteco, también puede existir modificación del alquiler convenido, esta como un elemento esencial no puede ser modificada de manera unilateral, pero si con el consentimiento de ambas partes, para ello la misma disposición legal civil determina cuales son los pasos a seguir, siempre y cuando en los mismos no exista ninguna violación a la normativa.

Otro elemento real por considerar es el plazo, el mismo Código Civil en el Artículo 1880, establece que el uso y goce de la cosa debe ser por cierto tiempo, este es un aspecto del cual se considera hacer referencia, pues en otros países se da un plazo, pero, para el caso de Guatemala, el Código Civil no establece un plazo máximo para la celebración del contrato de arrendamiento; en cuanto al término inicial este queda a consideración del arrendante y arrendatario y se da por uno o dos años, en cuanto a la prórroga, las partes acuerdan cual será la forma en que el acuerdo continuará vigente.

#### **3.4. Caracteres del contrato de arrendamiento**

Para establecer cada una de las características del contrato de arrendamiento, es preciso señalar cada una de ellas.

- Consensual: el Código Civil guatemalteco, en el Artículo 1588 señala con respecto a esta característica que solamente se necesita el consentimiento de las partes para que sea perfecto, el mismo se perfecciona mediante el simple acuerdo de voluntades





de los interesados en cuanto a las obligaciones que asumen tanto el arrendador como el arrendatario.

Con respecto a esta característica se indica: "Los contratantes determinan y acuerdan las condiciones bajo las cuales se realizará."<sup>26</sup> Como se pudo establecer, el arrendamiento produce efectos reales, este al momento de decidir llevar a cabo un contrato, pierde el uso de la propiedad, por lo que conlleva a que este respete los derechos del arrendatario.

- Bilateral: cuando se hace referencia a esta característica, se está señalando que las partes se obligan en forma mutua, se podría decir que se convierten en acreedores y deudores, las obligaciones de ambas partes nacen al momento de existir el contrato de arrendamiento.

Por su parte se indica con respecto a esta característica que siempre existirán obligaciones para las partes interesadas, pues ninguna de ellas queda sin alguna responsabilidad; se debe comprender que el cumplimiento del contrato se debe basar en el contenido establecido del mismo, el cual, debe cumplir con los requisitos establecidos en el Código Civil de Guatemala, y a falta de disposición legal, como lo determine el uso y la costumbre del lugar en que se encuentran esto de conformidad con la Ley del Organismo Judicial, por ello, se debe tener presente que en materia de propiedad siempre existe disposición legal vigente.

---

<sup>26</sup> Alvarado Sandoval, Ricardo y Gracias González, José Antonio. **El notario ante la contratación civil y mercantil**. Pág. 336.

- Conmutativo: esta característica hace referencia a que, al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento, las personas tienen conocimiento de que existirá un provecho y a la vez una pérdida, el propietario del bien inmueble se está exponiendo a que la cosa sea deteriorada, cuestión que es el resultado de una ganancia, situación por la cual no deben existir objeciones a cierto deterioro del bien.

Para el efecto se señala con respecto a la característica conmutativa que una vez se hallan celebrado los contratos se debe considerar que los mismos implican pérdida o ganancia a cada una de las partes; por su parte, el Código Civil guatemalteco en el Artículo 1591 hace referencia, a que las prestaciones a que se deben las partes son ciertas desde el momento que celebran el contrato y, por ende, tienen conocimiento de la ganancia y la pérdida.

- Principal: se debe tomar en cuenta, que el Código Civil de Guatemala, establece como característica del contrato de arrendamiento, que este es principal, esto debido a que no requiere de otro contrato para su subsistencia la vez se debe comprenderé que esta clase de documentos no requieren de otros para que puedan tener validez, es decir, son independientes de cualquier otro contrato.

Derivado de lo anterior se establece, que el contrato de arrendamiento subsiste por sí solo y, por ende, tiene un fin propio e independiente, cuestión que se puede observar en la mayoría de los contratos regulados en el Código Civil de Guatemala, pues son muy pocos los que requieren de un contrato principal de allí de la



importancia de analizar cada uno de los caracteres del contrato de arrendamiento, considerando que solo así se conocen los aspectos relativos a éste.

- De tracto sucesivo: es interesante tomar en consideración que el cumplimiento del contrato de arrendamiento se prolonga a través del tiempo, lo cual origina prestaciones de carácter continuado, tanto por el arrendatario como el arrendante, uno permite el uso y goce de la cosa durante todo el tiempo establecido en el contrato, por su parte el arrendatario, se obliga a pagar periódicamente la renta, a la vez, es preciso que cada año se renueve el contrato, ya sea con uno nuevo o a través de una carta en la cual las partes se comprometen a continuar con contrato en mención.

Cuando se hace referencia a esta característica, se debe tomar en consideración, que este es un acuerdo que debe cumplirse y que por ninguna razón debe ser interrumpido a no ser por alguna de las causas que establece el Código Civil, pues de lo contrario una de las partes estaría incumpliendo con el contrato celebrado en su momento.

- Temporalidad: como ya se hizo mención, el contrato de arrendamiento, de conformidad con el Código Civil de Guatemala, debe contar con un plazo, el cual por costumbre es de un año, también se hace referencia a que si este dura por tres años o más se debe inscribir en el Registro General de la República de Guatemala de igual forma si el mismo se cancela por más de cinco años.



Se considera esencial, dar a conocer en cuanto a la característica de la temporalidad que este es un factor de tiempo, es por ello que no debe hacer falta en el contrato de arrendamiento.

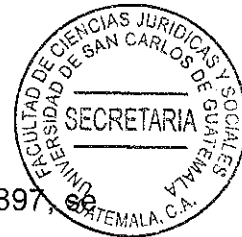
Como se determinó cada una de las características del contrato de arrendamiento es esencial para la celebración de este, es por ello, que la temporalidad no se puede omitir, este es un requisito que establece el Código Civil de Guatemala, en el Artículo 1888.

### **3.5. Obligaciones en el contrato de arrendamiento**

Es importante tomar en cuenta, que el contrato de arrendamiento se encuentra regulado en el Código Civil de Guatemala, específicamente en el Libro Quinto, concretamente en la segunda parte en el Título Ocho y, en lo que respecta a las obligaciones se encuentran establecidas en el Artículo 1897 al 1914, dentro de estas, se establecen las obligaciones por parte del arrendador, así como del arrendatario.

#### **3.5.1. Obligaciones del arrendador**

En cuanto a estas el Código Civil establece cuatro obligaciones que son entregar la cosa, así como conservarla, garantizar su uso y no mudar la forma de la cosa, mismas que deben ser respetadas por parte del arrendante y para un mejor comprenderían, las mismas se indican a continuación.



- Entrega: de conformidad con el Código Civil de Guatemala, en el Artículo 1897, establece: “El arrendador está obligado a entregar la cosa en estado de servir al objeto del arrendamiento.” La entrega de la cosa debe hacerse por cualquiera de los medios de entrega, se debe cumplir con el plazo que las partes hayan acordado, así como con el pago de la misma, solamente de esta manera se estará dando cumplimiento a lo establecido en la disposición legal en mención.

Conservación de la cosa: “Son aquellas que tienen por objeto conservar la cosa para el uso al que se destina.”<sup>27</sup> Derivado de lo anterior, el arrendador debe darle buen uso al bien para que este no sufra mayores deterioros, es obligación del arrendatario dar inmediata cuenta al arrendador de esa situación para que este, realice las diligencias necesarias y de no hacerlo se puede llegar al punto de rescindir el contrato de arrendamiento.

- Garantía de uso y goce: el arrendador no solamente se encuentra obligado, a entregar la cosa al arrendatario, y que la misma se mantenga físicamente servible, es por ello, que el arrendatario debe mantener la cosa en buen estado durante el arrendamiento, así como defender el uso de esta contra terceros.
- No mudar la forma de la cosa: el Código Civil en el Artículo 1893, establece que ninguna de las partes puede mudar la forma de la cosa arrendada, sin el consentimiento de la otra parte, de lo contrario se estaría perjudicando el derecho

---

<sup>27</sup> Díez Picazo, Luis y Gullón, Antonio. **Sistema de derecho civil**. Pág. 285.



que le asiste, lo cual también puede ser objeto para rescindir del contrato de arrendamiento.

- Impuestos: de conformidad con el Código Civil guatemalteco en el Artículo 1901 numeral 6, se establece que al arrendador le corresponde pagar los impuestos fiscales y municipales, este en la actualidad es conocido con el nombre de Impuesto Único Sobre Inmuebles, aspecto que debe considerar dentro de la renta, pue es obligación de él el cumplimiento de la misma.

### **3.5.2. Obligaciones del arrendatario**

El arrendatario de conformidad con el Código Civil de Guatemala, se encuentra sometido a seis obligaciones dentro de estas se encuentran, recibir la cosa arrendada en el tiempo que se haya establecido en el contrato, usar y gozar de ella conforme lo señalado en el contrato, pagar el monto de la renta en la fecha y medio acordado entre las partes, cuidarla dar aviso en caso de perturbaciones, así como devolver la cosa al arrendador cuando el contrato haya finalizado.

- Recibir la cosa arrendada: al momento que se entrega el inmueble, es necesario que el arrendatario lo haya recibido, de no hacerlo esto puede provocar una mora y, en consecuencia, generar responsabilidad ante el arrendador obligándose al pago de daños y perjuicios, cuestión que se encuentra regulada en el Artículo 1433 del Código Civil de Guatemala.



- Usar y gozar de la cosa: este es un aspecto que se debe cumplir de conformidad con lo convenido en el contrato de arrendamiento, está es una obligación por parte del arrendatario de usar y gozar de la cosa, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 1907 del Código Civil de Guatemala, en cuanto al servicio de la cosa, a responder por daños que esta tenga, así como a su devolución en el momento acordado.
  
- Pagar la renta: este es un aspecto que en varias ocasiones se ha hecho referencia, tomando en consideración la importancia de este, este es uno de los requisitos esenciales dentro del contrato de arrendamiento, tomando en cuenta que en el Artículo 1903 del Código Civil, se determina que la renta se pagará vencida.
  
- Cuidar de la cosa y evitarle daños: de conformidad con el Artículo 1907 del Código Civil, se establece que el uso de la cosa por parte del arrendatario también se encuentra relacionadas al responder de todo daño o deterioro que, la bien arrendada sufra, ya sea por culpa de él o de su propia familia, así como de los daños que causaren sus animales entre otras cosas.
  
- Avisar de perturbaciones: de conformidad con el Artículo 1911 del Código Civil, el arrendatario está obligado, a poner en conocimiento del arrendador todo tipo de usurpación o imposición de servidumbre que se quiera realizar sobre el inmueble, de esta manera estará evitando que tales acciones sean impuestas a su persona y en el futuro que el propietario las tome en consideración.



- Mantenimiento: esta es una obligación por parte del arrendatario, y está más que todo se lleva a cabo cuando el bien arrendado ha sufrido algún tipo de daño por el mal uso que se le esté dando, derivado de ello, de conformidad con el Código Civil de Guatemala, es preciso que este se haga cargo de ellas, para devolver el bien en el Estado en el que fue recibido.

El presente capítulo tuvo a bien, dar a conocer aspectos sobre el contrato de arrendamiento, este es un negocio jurídico que es bastante utilizado en Guatemala, los arrendatarios en muy pocas ocasiones conocen de los derechos y obligaciones de las partes, derivado de ello, existe uso y abuso de este en Guatemala.







## CAPÍTULO IV

### **4. Expropiación como modo excepcional de terminación del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles**

Hasta la presente fecha en Guatemala no ha existido una adecuada valoración en cuanto a los bienes inmuebles, y esta problemática se ve resaltada cuando se han dado asuntos propios de la expropiación, derivado de ello, se considera necesario que, en el país, se atienda lo relativo a los principios de seguridad y privacidad, estos son indispensables para no vulnerar el derecho de propiedad establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala.

En la actualidad, cuando se necesitan resolver asuntos sobre la expropiación de un bien inmueble y establecer lo relativo a la expropiación, los expertos por parte del Estado solamente toman en consideración los valores establecidos en la declaración fiscal, elementos que son considerados las condiciones para influir en esta valuación, no toman en cuenta los registros de catastro municipal, los cuales deberían ser esenciales entre las partes.

El Estado por lo regular, cuando realiza estudios en mejoras de la población, y de conformidad con los planos presentados, se le da a conocer a las autoridades competentes que, existen patrimonio que deberán ser objeto de expropiación, esto debido a que se encuentran en los lugares donde necesitan realizar las mejoras, y por



ser la entidad estatal la única que puede llevar a cabo una expropiación, no ha tomado en consideración el bienestar de las personas y, por ende se vulnera el derecho a la propiedad constitucional.

#### **4.1. Aspectos generales de la expropiación**

Como ya se indicó la expropiación más bien ha sido vista, como una máxima limitación al derecho de hacienda, para el efecto se hace referencia a lo siguiente: "La expropiación es una institución de naturaleza jurídica mixta. Es de derecho público, en cuanto al fundamento de su ejercicio por parte del Estado que obra como poder público, lo cual determina la naturaleza del acto mismo. Y es derecho privado en lo que se refiere al derecho de indemnización del expropiado."<sup>28</sup>

Anteriormente se señala, que la expropiación es de derecho público, esto debido a que se encuentra sometida a aspectos constitucionales, así como administrativos, es decir, solamente el Estado la puede declarar como tal, se vuelve hacer referencia a que es una limitación del derecho de propiedad, esto debido a que solamente el Estado toma la decisión, y solamente vela por su beneficio.

En ningún momento se puede indicar que la expropiación es un derecho de patrimonio privado, esta es una decisión que se encuentra sometida al dominio del Estado, claro está que esta vela por el interés público, se olvida de una parte de la sociedad que

---

<sup>28</sup> Linares Quintana, Segundo. *Tratado de la ciencia del derecho constitucional*. Pág. 123.



posiblemente, esta dé como resultado el causar un daño, por no contar un lugar seguro al cual pueda dirigirse, es por ello que en muchas ocasiones la indemnización a recibir no le sea suficiente para adquirir otro bien inmueble, lo cual en la actualidad esto conlleva a dejar a más familias sin una bien inmueble.

Por otra parte, se indica con respecto a la expropiación que: "El instrumento legal al servicio del Estado para intervenir a la propiedad privada, si esta constituye obstáculos para el cumplimiento de sus fines de servicio público. El Estado puede tener necesidad de disponer de la propiedad privada, para satisfacer necesidades sociales, defensa nacional o salubridad pública. Esta institución aparece en las siete partidas de Alfonso el sabio. En el siglo 17 aparece en Francia con el nombre de confiscación y el 1791 la Constitución Francesa habla de razones de necesidad pública y utilidad colectiva para expropiar bienes, previo pago de la indemnización justa al dueño. Se trata de un procedimiento de derecho público, para que el Estado pueda en forma unilateral, adquirir bienes privados para cumplir sus funciones mediante el pago de una indemnización privada y justa que compense al particular de la pérdida de su propiedad por necesidad pública."<sup>29</sup>

Derivado de lo anterior, se puede establecer que la expropiación, es un aspecto que se viene regulando desde hace muchos años, lo interesante de la cita anterior, es que, en Francia se le dio el nombre de confiscación y, esto debido, a que prácticamente eso es lo que hace el Estado, no requiere de mayores trámites para expropiar la propiedad

---

<sup>29</sup> Godínez Bolaños, Rafael. **Patrimonio estatal**. Pág. 5.



privada, olvidándose de esta manera el mandato constitucional, relativo a la protección que ahí se establece.

Es importante tomar en cuenta, que son varios los aspectos que se deberían considerar al momento de la expropiación uno de ellos, debería ser el valor del suelo, así como de la construcción que soporta el bien inmueble, al igual que determinar la existencia de circunstancias tales como el diseño, tanto interior como exterior del bien.

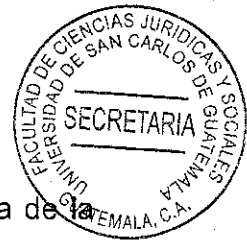
Por otra parte, es esencial que se considere el grado de protección al que está catalogado, estos son algunos de los aspectos que no se toman en cuenta, como se dijo antes solamente se verifica una parte del bien inmueble, lo que conlleva a que el propietario no reciba la indemnización adecuada.

#### **4.2. Causas que originan la expropiación**

Como ya se hizo referencia anteriormente, el Estado como responsable de velar por el bien común de la población, también tiene algunas potestades, dentro de estas se encuentran lo relativo a la expropiación, para el efecto se indica: "Es el desapoderamiento o privación de una pertenencia, por causa de utilidad pública o interés preferente, y a cambio de una indemnización previa. Aunque en sentido muy genérico, está voz puede comprender todo acto de quitar a uno la propiedad de lo que le pertenece."<sup>30</sup>

---

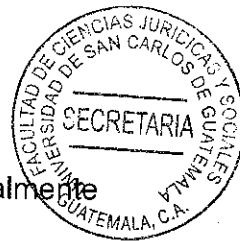
<sup>30</sup> Cabanellas, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Pág. 153.



Anteriormente se hizo referencia a que el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, protege el derecho de propiedad, en el Artículo 40, establece una de las causas por las cuales se puede llevar a cabo la expropiación, al establecer que, en casos concretos, un bien inmueble privado podrá ser expropiada, ya sea por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público, siempre y cuando tales razones hayan sido comprobadas.

Por su parte, la ley de expropiación de Guatemala, en el Artículo 4 establece cuales son las causas por las cuales el Estado puede instar a la expropiación:

- a. "El Estado en los siguientes casos: 1. Cuando se trate de bienes necesarios para llevar a cabo obras de interés nacional; 2. Cuando se trate de incorporar al dominio público bienes particulares para satisfacer una necesidad pública; 3. Cuando sea el medio indispensable de que bienes que se encuentren en el dominio privado, de personas naturales o jurídicas, puedan ser adquiridos por la generalidad de los habitantes para satisfacer sus necesidades o para llevar a cabo planes de mejoramiento social o económico; 4. Cuando se trate de incorporar al dominio privado del Estado bienes apropiados para el desenvolvimiento de sus funciones;
- b. Las municipalidades, cuando la necesidad, utilidad o interés del municipio demandan la expropiación, en las situaciones del inciso anterior;
- c. Los contratistas o concesionarios de servicios públicos o de obras y servicios de utilidad pública, de todo lo que sea necesario y conveniente para poder cumplir de manera satisfactoria los fines de contrato o concesión;



- d. Las empresas o compañías particulares cuando se encuentren legalmente autorizadas; y
- e. La Universidad de San Carlos de Guatemala cuando se trate de bienes indispensables para llevar a cabo su cometido.”

Derivado de lo anterior, se establece que también la municipalidad como la Universidad San Carlos de Guatemala, tienen la potestad de la expropiación y la causa específica para la solicitud de ésta, es que exista utilidad o necesidades públicas, para ello, se debe tomar en consideración el interés social y, de conformidad con la Ley de Expropiación de Guatemala, todos los bienes son objeto de expropiación estén o no en comercio.

La ley en mención también hace referencia a que la expropiación debe limitarse solamente a la porción necesaria que necesita para construir la obra pública o en su caso para cumplir con el objeto de la expropiación, también se menciona, que puede haber extremos en los cuales sea requerida toda una propiedad, sin embargo, siempre es preciso considerar el bienestar de las personas que viven en el inmueble.

En cuanto a la compensación de la expropiación se debe fijar un precio, el cual es tomado como base de su valor actual, de conformidad con la ley la indemnización debe ser previa y en moneda efectiva de curso legal, las autoridades no pueden tomar posesión del bien inmueble expropiado antes del pago establecido, la Constitución Política de la República de Guatemala, en el Artículo 40, establece que esto se podrá llevar a cabo solamente en casos de guerra, calamidad pública o grave y perturbación de la paz.



### 4.3. Procedimiento de la expropiación

De conformidad con la Ley de Expropiación de Guatemala, es importante dar a conocer que esta fue promulgada por el Presidente de la República Carlos Castillo Armas en el año de 1948, normativa que no ha sido objeto de grandes actualizaciones; para el efecto es importante tomar en consideración que dentro de sus primeros tres artículos, regula lo relativo a la utilidad o la necesidad pública y al interés social, que son los artículos que dan a conocer las causas por las cuales, es importante la expropiación.

Por su parte el Artículo 19 de la Ley de Expropiación, hace referencia a que tanto el Estado, las Municipalidades como la Universidad San Carlos de Guatemala, podrán en su momento adquirir una propiedad por expropiación, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos en la ley en mención, aspecto que no se comparte, tomando en cuenta a la universidad, pues estas no buscan el bienestar de la población sino más bien el propio en el sentido que lo que buscan estas es la construcción de edificios.

En el Artículo 20, se establece que una vez cumplidos los requisitos solicitados en la ley se deberá requerir del propietario del bien inmueble, que dé a conocer su aceptación en cuanto al pago por indemnización, para ello, se le da un plazo no menor de cinco días ni mayor de diez días, los cuales se cuentan desde el momento en que se le notifica legalmente la expropiación; si el propietario se encontrara fuera del país y se ignorará su residencia se le citará por medio de edictos los cuales deberán publicarse tres meses durante un mes.





De conformidad con el Artículo 20 de la Ley de expropiación si el expropiante se pone de acuerdo, ya sea con el propietario o con su representante legal, sobre el monto de la indemnización, previo pago se procederá a otorgar la escritura traslativa correspondiente, si no se llega a ningún acuerdo, la entidad expropiante, podrá consignar ante el tribunal competente el monto del avalúo que se haya realizado.

En Guatemala se debe cumplir con lo regulado en la normativa legal, para el efecto, dentro de los trámites regulados en el Artículo 23 de la Ley de Expropiación, se encuentran los siguientes requisitos a cumplir:

1. "Gobernación a quien se dirige.
2. Indicación del expropiante (Estado, municipalidad, Universidad, concesionario o contratista)
3. Nombre, apellido y domicilio del propietario.
4. Designación del bien cuya expropiación se persigue, con todos los datos que puedan identificarlo.
5. Certificación de la oficina respectiva en que conste el valor de la declaración fiscal.
6. Indicación de la disposición legal en virtud de la cual se declara de utilidad o necesidad públicas o interés social, el bien.
7. Expresión de la suma que ofrece el expropiante, en concepto de indemnización total, debiendo fundamentar sus conclusiones; y
8. Cuando se trate de inmuebles, informe técnico de que el bien expropiado es el que se necesita para ejecutar la obra."



Después de haber realizado la petición correspondiente, así como darle a conocer al propietario del bien la evacuación correspondiente, es preciso que se cumpla con los requisitos establecidos en el Artículo 25 de la Ley de Expropiación:

1. "Nombre, apellido y domicilio.
2. Conformidad o disconformidad con los datos que el solicitante atribuye al bien, rectificando tales datos.
3. Indicación de las hipotecas, embargos, anotaciones de demanda y demás gravámenes que pesen sobre el inmueble.
4. Conformidad u oposición del propietario, a la expropiación, debiendo fundar sus conclusiones; y
5. Expresión de la suma que pretende en concepto total de indemnización."

Derivado de lo anterior, se puede establecer que el procedimiento administrativo relativo a la expropiación contiene dos fases, la primera que es conocida como voluntaria, que es en la cual al propietario se le da un plazo no menor de cinco días ni mayor de diez días, para poder fijar el precio y a la vez aceptarlo, desde luego, para tomar tal decisión éste debe contar con una propiedad a donde poder dirigirse, cuestión que en la mayoría de ocasiones no es así, conllevando esto a la existencia de más personas sin hogar.

Otra fase, se puede dar en lo contencioso administrativo, para que esta se inicie se debió haber agotado la fase voluntaria, y se inicia, con la fase de carácter forzoso, esto puede suceder porque el propietario del bien no dio a conocer sus pretensiones, dentro del



plazo legal, o en su caso existiera invasión territorial y, por ende, la persistencia de perturbación del orden público.

#### **4.4. Características de la expropiación**

En la presente investigación se han dado a conocer varios aspectos relativos a la expropiación, en la cual se han establecido las causas por las cuales éstas se pueden llevar a cabo, dentro de estas se estableció que podía ser por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público, en ningún momento la Constitución Política de la República de Guatemala, hace referencia, a que pasa con estas personas que otra solución puede dar el Estado a quienes han sido expropiados en especial aquellas que no reciben la indemnización correspondiente.

- Extingue total o parcialmente el derecho de propiedad: dentro de estas se podrían hablar de la violación al derecho de un bien, el mismo puede ser de índole parcial, tal y como se hizo referencia ésta se lleva a cabo cuando solamente se expropia parte del bien inmueble, esto por lo regular, sucede, por ejemplo, cuando el patrimonio se encuentra en una esquina y no es necesario que se expropie todo el bien inmueble, sino más bien una parte de él.

También puede existir expropiación total cuando al expropiado pierde por completo su bien inmueble, se considera esto una violación al derecho de propiedad, el Estado, debería establecer primero un análisis exhaustivo del bien a expropiar, y si



no fuera el adecuado, realizar la indemnización correspondiente, o en su caso ubicar a la persona o su núcleo familiar en un bien inmueble en el cual, estos puedan tener una vida digna.

- Es unilateral: en esta característica se puede establecer de forma clara que este no es un contrato, cuando se celebra este, existe un acuerdo de voluntades entre dos personas, al tratarse de la expropiación el Estado solamente vela por su beneficio, olvidándose del derecho de propiedad al cual puede optar todo guatemalteco.

Es preciso que se realice una reforma a la Constitución Política de la República de Guatemala, en donde se pueda establecer que al momento de existir la expropiación es preciso que el Estado a la vez garantice este derecho al expropiado, para que este no quede sin un bien inmueble y, por ende, no se vulnere su derecho.

- Es finalista: se hace referencia a esta característica, porque la expropiación por lo regular, es requerida para hacer mejoras en determinados lugares, claro está tiene una finalidad esencial que es ayudar el bien común, se olvida de que va a mejorar una parte, pero a su vez va a dañar a un grupo de personas, cuestión que no debería suceder con la población, lo que se busca es el bien común para todos los guatemaltecos, en donde no exista desigualdad ni discriminación.
- Es decretada por la ley: la expropiación por ser, una actividad propiamente del Estado es necesario que el Congreso de la República de Guatemala, emita una ley



en la cual se den a conocer que lugares están expropiando, así como la razón de esta, se debe tomar en cuenta, que la expropiación se encuentra regulada tanto en la Constitución Política de la República de Guatemala como en la ley de la materia, derivado de ello, se establece que esta se encuentra regulada en ley, razón por la cual en ningún momento se puede señalar que se está llevando a cabo una ilegalidad, la expropiación es completamente legal.

#### **4.5. La expropiación como modo excepcional de terminación del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles**

La expropiación es considerada como el desapoderamiento de un bien que pertenece a un particular a favor del Estado, por utilidad pública o beneficio social en ese sentido, se inicia el procedimiento en el Organismo Legislativo donde deben de involucrarse otras instituciones del Estado, que de acuerdo con la ley deben intervenir en dicho trámite para verificar la legalidad del mismo.

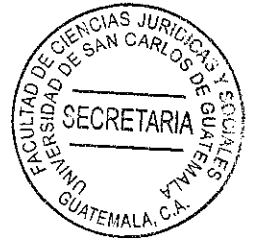
El punto de partida de la expropiación es el Decreto publicado en el Diario Oficial donde sirve de notificación a los propietarios que el área en que se encuentran uno o varios bienes muebles para expropiarlos, dándoles un plazo para la desocupación y cualquier reclamación que consideren oportuna deben de incluir un procedimiento administrativo ante la Gobernación Departamental, quien deberá emitir resolución administrativa al respecto y en consecuencia, si el propietario no acepta el precio o las condiciones de la expropiación puede acudir a los órganos jurisdiccionales manifestando su inconformidad



y ejerciendo el derecho que le asiste como propietario, una vez tomada la decisión de expropiar un área es bastante difícil que prospere cualquier demanda del propietario.

Una vez celebrado un contrato de arrendamiento de conformidad con las disposiciones civiles vigentes debe atenderse a lo preceptuado en el Código Civil, en materia de contratos de arrendamiento, un modo excepcional de terminar el mismo es por la situación de expropiación, dicha situación no se encuentra regulada en el ordenamiento civil guatemalteco a pesar que genera perjuicios tanto para el arrendante como para el arrendatario de allí la importancia de realizar el presente estudio con la finalidad de establecer y conocer la institución de la expropiación, el trámite en la ley específica y los efectos que produce para el arrendante y arrendatario la terminación anticipada del contrato y los perjuicios para cada uno de ellos; además, es indispensable conocer los criterios jurídicos e institucionales de las instituciones que conocen de la tramitación de la expropiación.





## CONCLUSIÓN DISCURSIVA

Como se indicó en esta tesis, los bienes muebles han sido durante mucho tiempo, considerados un derecho para los seres humanos; derivado de ello, es esencial que los Estados consideren lo relativo a la protección de estos, hasta la presente fecha en el país, solamente se cuenta con la normativa establecida en el Código Civil guatemalteco en cuanto al contrato de arrendamiento, pero no se han considerado a profundidad aspectos como la forma de rescindir los contratos por aspectos tales como expropiación que es una actitud por parte del Estado que le puede suceder a cualquier persona.

En Guatemala se deberían dar mejores soluciones en cuanto a la protección del patrimonio, este, tal y como lo establece la Constitución Política de la República de Guatemala es un derecho fundamental, se considera necesaria una reforma al Código Civil en el área de contratos para reformar el Artículo 1930 para la inclusión de la expropiación como un modo excepcional de terminar el contrato de arrendamiento.

Solamente de esta manera se podría evitar que el expropiante sea perjudicado, el Estado al momento de llevar a cabo una expropiación solamente indemnizar al propietario, cuando en la propiedad quienes la habitan son personas arrendantes, a su vez se les está causando un grave perjuicio, lo cual debería ser incluido en la normativa civil guatemalteca.







## BIBLIOGRAFÍA

ALVARADO SANDOVAL, Ricardo y Gracias González, José Antonio. **El notario ante la contratación civil y mercantil**. Guatemala: Ed. Fénix, 2014.

ARNAU MOYA, Federico. **Lecciones de derecho civil II obligaciones y contratos**. España: Ed. Universitat Jaume, 2009.

BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Guatemala: Ed. Fénix, 2012.

CABANILLAS SÁNCHEZ, Antonio. **La propiedad**. Anales de la Universidad de Alicante; Revista – Facultad de Derecho. Vol.1, no.8, 1993.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Argentina: Ed. Heliasta, 1977.

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

CONTRERAS ORTIZ, Rubén Alberto. **Obligaciones y negocios jurídicos civiles**. Guatemala: Ed. Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2010.

DÍEZ PICAZO, Luis y Gullón, Antonio. **Sistema de derecho civil**. España: Editorial Tecnos, 2018

GAVIRIA GUTIÉRREZ, Enrique. **Teorías legitimistas sobre el derecho de propiedad**. Universidad de Antioquía; Revista Estudios de Derecho, Vol.16, no.49, (noviembre, 1956).

GODINEZ BOLAÑOS, Rafael. **Patrimonio estatal**. Guatemala: Universidad de San Carlos de Guatemala, 1993.

GONZÁLEZ LINARES, Nerio. **Derecho civil patrimonial. derechos reales**. Perú: Ed. Jurista, 2012.



HERRERA, Flavio. **Curso de derecho romano**. Guatemala: Ed. Tipografía El Liberal Progresista, 1942.

IGLESIAS, Juan. **Derecho romano**. España: Ed. Ediciones Sello Editorial, 2010.

LINARES QUINTANA, Segundo. **Tratado de la ciencia del derecho constitucional**. Argentina: Ed. Alfa, 1956.

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

MATTA CONSUEGRA, Daniel. **Derecho sucesorio y registral guatemalteco**. Guatemala, Ed. Mayté, 2009.

MOTO SALAZAR, Efraín. **Elementos del derecho**. México: Ed. Porrúa, 1986.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil**. España: Ed. Pirámide, 1976.

ORREGO ACUÑA, Juan Andrés. **Los bienes**. Chile: Ed. Jurídica de Chile, 2021.

SÁNCHEZ-CORDERO DÁVILA, Jorge. **Introducción al derecho mexicano**. México: Ed. Universidad Autónoma de México, 1981.

VITERI ECHEVERRIA, Ernesto. **Los contratos en el derecho civil guatemalteco**. Guatemala: Ed. Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2010.

#### **Legislación:**

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

**Código Civil**. Decreto Ley Número 106, Enrique Peralta Azurdia, 1964.



**Código de Comercio.** Decreto Número 02-70, Congreso de la República de Guatemala, 1970.

**Ley de Expropiación.** Decreto Número 529, Congreso de la República de Guatemala, 1948.