


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

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a circular emblem. It features a central shield with a cross, a crown, and a lion. The shield is surrounded by a circular border containing the Latin motto "SICUT ERAT SIT CONSPICUA CAROLINA ACQUIESCIT". The text "UNIVERSITAS SAN CAROLIS" is also visible at the top of the seal.

**ANÁLISIS JURÍDICO-DOCTRINARIO
DE LOS CONTRATOS DE PERMUTA,
COMODATO, RENTA VITALICIA Y
TRANSACCIÓN Y SU VIGENCIA EN EL
EJERCICIO PROFESIONAL ACTUAL**

CLAUDIA MARÍA GUZMÁN BURGOS

GUATEMALA, MARZO DE 2006.

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

**ANÁLISIS JURÍDICO-DOCTRINARIO DE LOS CONTRATOS DE PERMUTA,
COMODATO, RENTA VITALICIA Y TRANSACCIÓN Y SU VIGENCIA
EN EL EJERCICIO PROFESIONAL ACTUAL**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva
de la
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
de la
Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

CLAUDIA MARÍA GUZMÁN BURGOS

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, Marzo de 2006.



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

DECANO: Lic. Bonerge Amílcar Mejía Orellana
VOCAL I: Lic. César Landelino Franco López
VOCAL II: Lic. Gustavo Bonilla
VOCAL III: Lic. Erick Rolando Huitz Enríquez
VOCAL IV: Br. Jorge Emilio Morales Quezada
VOCAL V: Br. Edgar Alfredo Valdez López
SECRETARIO: Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Lic. Carlos Humberto de León Velasco
Vocal: Licda. Gloria Leticia Pérez Puerto
Secretario: Lic. Napoleón Orozco Monzón

Segunda Fase:

Presidente: Lic. Héctor René Granados Figueroa
Vocal: Licda. Claudia Lucrecia Santiago Gómez
Secretaria: Licda. Ileana Noemí Villatoro Fernández

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



VIRGINIA PINEDA DE MONTENEGRO
ABOGADA Y NOTARIA
24 CALLE 0-34, OF. "B", ZONA 1, CIUDAD.
TELEFONO: 2221-4071.

Guatemala, 27 de septiembre del 2005.

Licenciado
Bonerge Amilcar Mejía Orellana
Decano
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Ciudad de Guatemala

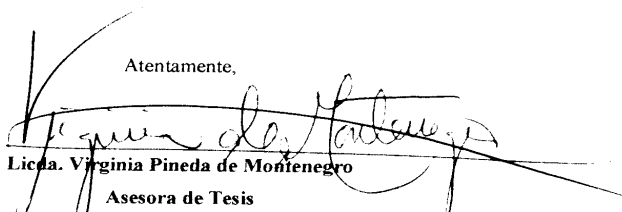
Señor Decano.

Atentamente me dirijo a usted, para hacer de su conocimiento que en cumplimiento del nombramiento efectuado por su persona, he asistido con carácter de Asesora o Consejera de Tesis a la Bachiller **CLAUDIA MARÍA GUZMÁN BURGOS**, en la elaboración del trabajo titulado **"ANÁLISIS JURÍDICO-DOCTRINARIO DE LOS CONTRATOS DE PERMUTA, COMODATO, RENTA VITALICIA Y TRANSACCIÓN Y SU VIGENCIA EN EL EJERCICIO PROFESIONAL ACTUAL"**.

Al finalizarse la elaboración del mismo, le informo:

- a) Que dicho trabajo se realizó bajo mi inmediata asesoría, le hice a la autora recomendaciones y sugerencias respecto a la bibliografía que debió ser consultada en la materia específica, así como el cumplimiento de los requisitos que exige el reglamento respectivo para trabajos de tesis.
- b) En la elaboración del indicado trabajo de investigación, la autora siguió las instrucciones y recomendaciones que le hice en cuanto a la presentación y desarrollo del mismo.
- c) En consecuencia estimo que el trabajo de la Bachiller **CLAUDIA MARÍA GUZMÁN BURGOS**, sí cumple con los requisitos exigidos por el reglamento para Exámenes Técnico Profesional y Público de Tesis.

Atentamente,


Licda. Virginia Pineda de Montenegro

Asesora de Tesis
Colegiado No. 5,787

Licda. Virginia Pineda de Montenegro
Abogada y Notaria

UNIVERSIDAD DE SAN
CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES



**DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y
SOCIALES.** Guatemala, once de octubre del año dos mil cinco -----

Atentamente, pase al LIC. **JUAN ALFONSO LETONA SALAZAR**, para que proceda a Revisar el trabajo de Tesis de la estudiante **CLAUDIA MARIA GUZMAN BURGOS**. Intitulado: **"ANÁLISIS JURÍDICO-DOCTRINARIO DE LOS CONTRATOS DE PERMUTA, COMODATO, RENTA VITALICIA Y TRANSACCIÓN Y SU VIGENCIA EN EL EJERCICIO PROFESIONAL ACTUAL"** y, en su oportunidad emita el dictamen correspondiente. -

~~ATAE/slh~~



Juan Alfonso Letona Salazar
ABOGADO Y NOTARIO



Guatemala, 28 de octubre de 2005

Licenciado Bonerge Amilcar Mejía Orellana
Decano Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Ciudad Universitaria
Guatemala

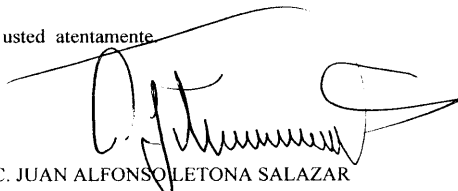
Señor Decano:

Respetuosamente me dirijo a usted, en cumplimiento de la resolución emitida por ese Decanato, a través de la cual fui nombrado REVISOR DE TESIS de la Bachiller **CLAUDIA MARÍA GUZMÁN BURGOS**, quien desarrolló el trabajo de tesis denominado: **"ANÁLISIS JURÍDICO-DOCTRINARIO DE LOS CONTRATOS DE PERMUTA, COMODATO, RENTA VITALICIA Y TRANSACCIÓN Y SU VIGENCIA EN EL EJERCICIO PROFESIONAL ACTUAL"**.

Por lo anterior, le manifiesto que he examinado a profundidad y de manera minuciosa, el trabajo de tesis que se me ha presentado para revisión, el cual a mi criterio fue elaborado en forma técnica fundamentándose correctamente en ley y en doctrina como el tema lo requiere; en consecuencia, considero que la tarea de investigación y documentación ha sido adecuada y apropiada para el fin que persigue.

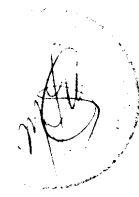
Al respecto, emito el correspondiente dictamen favorable, informándole que el trabajo de tesis mencionado anteriormente reúne todos los requisitos que exige el reglamento de Exámenes Técnico Profesional y Público de Tesis, razón por la cual es procedente que éste continúe con el trámite de rigor hasta que sea sometido a discusión en el respectivo Examen Público de Tesis.

Sin otro particular, me suscribo de usted atentamente


LIC. JUAN ALFONSO LETONA SALAZAR
ABOGADO Y NOTARIO
COLEGIADO No. 3,566
REVISOR DE TESIS

UNIVERSIDAD DE SAN
CARLOS
DE GUATEMALA

FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES



**DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y
SOCIALES** Guatemala, dos de marzo de dos mil veis -

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresion del trabajo de tesis de la estudiante **CLAUDIA MARIA GUZMAN BURGOS**, titulado **ANALISIS JURIDICO DOCTRINARIO DE LOS CONTRATOS DE PERMUTA, COMODATO, RENTA VITALICIA Y TRANSACCION Y SU VIGENCIA EN EL EJERCICIO PROFESIONAL ACTUAL**, Articulos 31 y 34 del Normativo para la elaboracion de Tesis de Licenciatura en Ciencias Juridicas y Sociales y del Examen General Publico de Tesis -

~~MLR/shh~~

A large handwritten signature in black ink, followed by a circular stamp containing another handwritten signature.



DEDICATORIA

- A DIOS:** Por ser la esencia de todo cuanto existe y la fuerza suprema que rige mi vida.
- A MIS PADRES:** Lesbia Burgos de Guzmán y Vicente Guzmán por todo el amor y comprensión, a través del cual me demuestran, día a día, el verdadero significado de mi familia.
- A MI HIJA:** Paula, por ser mi razón más fuerte de amor, inspiración y superación.
- A MIS HERMANOS:** Lesbia, Alejandra y Estuardo, por ser además de mis hermanos, mis amigos y cómplices incondicionales.
- A MI FAMILIA:** En especial a mis abuelitas María de Burgos y Julia Alvarado, por sus consejos llenos de sabiduría; a Mayra Burgos por todo su apoyo y cariño; a Francisca Ortiz por sus cuidados y amistad brindada con tanto cariño y dedicación, a dos generaciones de mi familia; a Juan Pablo mi querido sobrino.
- A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA** Por ser una Institución cuyo noble deber es formar profesionales honorables y conscientes de la realidad nacional.
- A MIS MAESTROS:** Desde quien me enseñó las primeras letras hasta aquellos que contribuyeron a mi formación profesional, especialmente a los Licenciados Edgar Castillo, Estuardo Castellanos, Virginia Pineda de Montenegro y Vicente Guzmán, mi padre.
- A MIS AMIGOS:** Doris de la Cruz, Ileana Quiacaín, Aracely Mazariegos, Marlon Arévalo, Alejandra Mérida, Michelle Uceda, Lucrecia Mejía, Geidi y Ovidio Flores, a quienes les agradezco su incomparable amistad, y el haberme permitido crecer junto a ustedes académica y personalmente.



ÍNDICE

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

CAPÍTULO I

1. El contrato.....	1
1.1 Breve evolución histórica.....	1
1.2 Contrato.....	3
1.2.1 Definiciones varias.....	3
1.2.2 Sistemas de contratación.....	4
1.2.2.1 Formalista.....	5
1.2.2.2 Consensual.....	5
1.2.2.3 Ecléctico o moderno.....	6
1.2.3 Formas de los contratos.....	7
1.2.4 Principios de la contratación.....	9
1.2.4.1 Consensualismo.....	9
1.2.4.2 Autonomía de la voluntad.....	11
1.2.5 Clasificación de los contratos.....	12
1.2.5.1 Principales y accesorios.....	13
1.2.5.2 Unilaterales y bilaterales.....	13
1.2.5.3 Gratuitos y onerosos.....	13
1.2.5.4 Conmutativos y aleatorios.....	14
1.2.5.5 Consensuales y reales.....	14
1.2.5.6 Típicos y atípicos.....	15

CAPÍTULO II

2. Contrato de permuta.....	17
2.1 Definición.....	17
2.2 Aspecto legal.....	17
2.3 Aspecto doctrinario.....	18
2.3.1 Elementos.....	19



	Pág.
2.3.2 Clases.....	20
2.3.3 Características.....	21
2.3.4 Diferencia entre permuta y compraventa.....	22
2.4 Análisis jurídico-doctrinario.....	23

CAPÍTULO III

3. Contrato de comodato.....	27
3.1 Definición.....	27
3.2 Aspecto legal.....	27
3.3 Aspecto doctrinario.....	29
3.3.1 Elementos.....	30
3.3.2 Características.....	31
3.3.3 Obligaciones.....	31
3.3.3.1 Para el comodatario.....	31
3.3.3.2 Para el comodante.....	32
3.3.4 Diferencia entre comodato y mutuo.....	33
3.4 Análisis jurídico-doctrinario.....	33

CAPÍTULO IV

4. Contrato de renta vitalicia.....	37
4.1 Definición.....	37
4.2 Aspecto legal.....	38
4.3 Aspecto doctrinario.....	39
4.3.1 Elementos.....	40
4.3.2 Naturaleza jurídica.....	41
4.3.3 Características.....	42
4.4 Análisis jurídico-doctrinario.....	42

CAPÍTULO V

5. Contrato de transacción.....	47
---------------------------------	----



	Pág.
5.1 Definición.....	47
5.2 Aspecto legal.....	49
5.3 Aspecto doctrinario.....	51
5.3.1 Elementos.....	52
5.3.2 Naturaleza jurídica.....	53
5.3.3 Clasificación.....	54
5.3.4 Características.....	55
5.4 Análisis jurídico-doctrinario.....	55

CAPÍTULO VI

6. Aplicación actual de los contratos de permuta, comodato, renta vitalicia y transacción.....	59
6.1 Del trabajo de campo.....	59
6.2 Causas que propician el desuso de los contratos de permuta, comodato, renta vitalicia y transacción.....	62
6.3 Opciones para evitar el desuso de los contratos de permuta, comodato, renta vitalicia y transacción.....	64
CONCLUSIONES.....	67
RECOMENDACIONES.....	69
ANEXOS.....	71
BIBLIOGRAFÍA.....	83



INTRODUCCIÓN

El Derecho Contractual, ha sido desde siempre una institución importantísima dentro de la sociedad, a nivel internacional, pues a través de éste se regulan los negocios jurídicos entre los particulares. Lo anterior, no significa que el uso de algunos de los contratos que regula el Código Civil guatemalteco haya quedado relegado, es por ello que en el presente trabajo de investigación se realizó un análisis del aspecto jurídico y doctrinario de la permuta, comodato, renta vitalicia y transacción, pues se trata de contratos que, si bien, no son actualmente de los más utilizados, están regulados en ese cuerpo legal, y por ello es necesario que sean analizados y estudiados con el fin de saber como operan, ya que los notarios tienen la obligación de conocer a profundidad los contratos que la ley regula.

Por lo anterior, esta investigación pretende, entre sus fines, establecer cuáles son las causas que están provocando el desuso de estos contratos actualmente, con el fin de individualizarlas concretamente y proponer soluciones prácticas para evitar esa falta de uso. Además, el análisis jurídico-doctrinario, mencionado anteriormente, se realizó con el objetivo de establecer las similitudes que existen en la doctrina y en la legislación guatemalteca sobre éstos, lo anterior se efectuó haciendo una comparación entre ambos aspectos, toda vez que se ha realizado el análisis por separado de cada uno de esos contratos.

Para realizar este estudio de forma adecuada fue de suma importancia



apoyarse, durante la investigación, en los métodos ya existentes; es por ello que entre los más adecuados dada la naturaleza presente trabajo estuvieron, el método sintético, porque su finalidad estriba precisamente en enlazar la relación abstracta esencial con las relaciones concretas. También fue necesario emplear los métodos inductivo-deductivo; el primero, porque su fin es obtener propiedades generales, a partir de las propiedades singulares, y el segundo porque, al contrario, tiene como objetivo estudiar el fenómeno partiendo de lo general hacia las características singulares de éste.

El presente trabajo está dividido en varios capítulos, el primero está dedicado, específicamente, al análisis de los contratos en general, pues se considera sumamente necesario que antes de conocer concretamente sobre cada uno de ellos, se domine una percepción general de los contratos. Sucesivamente, los capítulos del segundo al quinto, profundizan, sobre los contratos que interesan en el presente estudio de manera específica, realizando el respectivo análisis jurídico-doctrinario de cada uno de éstos. El capítulo sexto contiene aspectos de suma importancia, pues en éste se muestran los resultados de la investigación de campo realizada con el fin de determinar si efectivamente los contratos de permuta, comodato, renta vitalicia y transacción, están siendo aplicados por los notarios hábiles dentro de su ejercicio profesional actual; además se establece concretamente las causas por las cuales no se aplican, y finalmente dejar establecidas cuales son las soluciones más efectivas para evitar el desuso de esos contratos.



CAPÍTULO I

1. El contrato

1.1 Breve evolución histórica

El contrato, ha sido parte de la vida del hombre y de la sociedad desde las primeras formas de organización social, actualmente es una de las instituciones del Derecho Civil que se relaciona con todas las ramas del Derecho.

En el Imperio Romano, éste no pudo ser precisado de forma definitiva y general, porque se crearon diferentes tipos contractuales que dependían de las necesidades prácticas de las personas, más que de alguna otra circunstancia; es por ello que a éstos se les denominó pacto o convención y no contrato como actualmente se le llama. El pacto, consistía en un acuerdo de voluntades que no generaba ninguna obligación; y la convención era, también, un acuerdo de voluntades pero necesitaba de algún requisito especial o bien de la entrega de una cosa, para su existencia. En consecuencia los romanos no tenían la necesidad de otra figura contractual y por ello no se preocuparon en transmitirnos una definición precisa del mismo.

Durante esta época el contrato se consideraba celebrado,



válidamente, si uno de los contratantes ejecutaba la parte que le correspondía, posteriormente se consideró válido, para determinados contratos como la compraventa o el arrendamiento, que fuera necesario solamente el acuerdo de voluntades.

En el siglo XIX, a raíz de los progresos técnicos y la prosperidad de los pueblos durante el período liberal, es cuando se define al contrato como actualmente se le conoce, esto debido a la influencia de carácter típico y político. Y en este momento, se funda en la obligatoriedad y la fuerza vinculante, condiciones que provienen del acuerdo de voluntades entre las partes. Como consecuencia del sentir liberal, el contrato se transforma en el pilar que serviría para explicar y construir toda clase de instituciones jurídicas, es decir, que éste es el punto central del ordenamiento jurídico de todo Estado.

Actualmente, la tendencia del contrato como dominante del mundo jurídico, está sufriendo una gran transformación, esto se debe principalmente a que se pretende reemplazar esencialmente las bases sobre las cuales descansa la contratación, pues, hoy por hoy, se entiende que “el contrato es un medio de satisfacción económica, que, como todas las instituciones fundamentales, quedan articuladas en la sociedad, para el bien común”.¹

¹ Puig Peña, Federico, **Compendio de derecho civil español**, tomo III, pág. 330.



1.2 Contrato

1.2.1 Definiciones varias

La definición de contrato ha variado de acuerdo a la historia y también a quien lo explique, y aunque se ha tratado de puntualizar desde diferentes puntos de vista la esencia de su sola naturaleza ha prevalecido, y se ha mantenido igual a pesar de ello.

Por lo anterior, para definir el contrato, es importante hacerlo primero desde el punto de vista legal, ya que éste rige la forma de acordar y de plasmar la voluntad de las partes; para ello el Código Civil guatemalteco, establece que “Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación.”²

Desde el punto de vista histórico, se puede observar que las diferentes definiciones que existen, contienen el espíritu del contrato intacto; por lo que si se trata de precisar, ya el Código Civil francés en el artículo 1101, lo explica como “Una convención por la cual una o más personas se obligan, hacia otra o varias más, a hacer

² Código Civil, (**Artículo 1517**), pág. 285.



o a no hacer alguna cosa.”

Para brindar una definición más moderna, se puntualiza que es “Un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones y derechos reales o personales.”³ Si se comparan las definiciones anteriores, se podrá observar que en efecto el alma de el contrato se conserva incólume.

Por ello, el contrato se refiere al nacimiento de derechos y obligaciones que conceden y establecen los particulares, con el fin de obtener beneficio para cada una de éstos dependiendo del lugar que ocupen en la relación jurídica que surja del contrato desde ese momento .

1.2.2 Sistemas de contratación

Los sistemas de contratación, han sido definidos como “los diferentes criterios con que en cada legislación se determina la base fundamental a que ha de ajustarse la formación de los contratos.”⁴ Entre los sistemas de contratación se encuentran los siguientes: formalista, consensual y ecléctico o moderno los cuales se describen

³ Rojina Villegas, Rafael, **Compendio de derecho civil**, volumen IV, pág. 7.

⁴ Puig Peña, **Ob. Cit**; tomo III, pág. 331.



a continuación.

1.2.2.1 Formalista

Este sistema fue el primero en aplicarse entre los pueblos antiguos, se caracterizaba por la exigencia de requisitos de índole esencial, los cuales eran necesarios para la posterior existencia y validez de los contratos. En las legislaciones orientales la contratación formalista tuvo una naturaleza eminentemente religiosa; por otra parte, para la romana y la germánica fue totalmente de carácter civil.

1.2.2.2 Consensual

Nace como consecuencia de la aplicación del sistema formalista por los romanos y los germánicos, pues estos tenían ya una forma para realizar la contratación, lo cual no representó ningún problema hasta que surgieron relaciones por medio de las cuales las partes involucradas se obligaban a alguna cosa, pero además contenían ciertas características que las hacían diferentes y complejas, lo cual dio como resultado un aumento de relaciones, no previstas anteriormente, entre los particulares.



Lo anterior implicó que las personas, comenzaran a utilizar su consentimiento en las relaciones de las cuales participaban, dejando atrás la carga que les imponía el formalismo, de esta manera, los pactos contractuales que nacían entre los pobladores de esas regiones principiaron a perfeccionarse a través del consensualismo, independientemente de la forma en la cual quedarán éstos expresados.

1.2.2.3 Sistema ecléctico o moderno

Surge de la necesidad que tienen las legislaciones actuales de asegurar a las partes que intervienen en un contrato de la imprecisión que pueda surgir de éstos, cuando la forma en la cual deben constar no es esencial para su perfeccionamiento, pero sí lo es el consentimiento. Por lo anterior, hoy por hoy, el consensualismo no se acepta de forma pura en ningún ordenamiento legal, lo cual ha traído, como consecuencia, la necesidad que la voluntad sea moldeada y pueda ser comprobada por medio de una forma escrita, permitiéndole que en algunas ocasiones, y de manera excepcional, baste solo el consentimiento.



1.2.3 Formas de los contratos

La doctrina así como algunas legislaciones, entre ellas la guatemalteca, coinciden en que la forma en la cual se pueden celebrar los contratos son varias. Antiguamente no se exigía una forma enfática o definitiva para hacerlos constar, bastando únicamente el consentimiento de las partes contratantes, quienes actuaban motivados por una causa jurídica y sobre un objeto concreto y determinado.

Lo anterior, trajo consecuencias que dañaban las relaciones contractuales y los derechos que pudieran tener terceras personas, pero también perjudicaban la seguridad del contrato mismo y de quienes lo otorgaban. Estas causas suscitaron que diversas naciones consideraran incluir en sus legislaciones aspectos como exigir en algunos contratos una forma determinada especial como requisito solemne, o bien, forzar indirectamente el cumplimiento de una forma especial en contratos específicos.

Con relación a la normativa legal contractual de Guatemala, el Código Civil establece varias formas para contratar “...1° Por escritura pública; 2° Por documento privado o por acta levantada ante el alcalde del lugar; 3° Por correspondencia; y 4°



Verbalmente”.⁵ Inclusive, el mismo cuerpo legal en el Artículo 1524, regula que los contratos pueden realizarse por teléfono.

Lo anterior brinda a los otorgantes cierta libertad contractual, misma que es restringida posteriormente por el mismo Código Civil, que pretende con estas disposiciones dotar de seguridad legal a la contratación, esto se puede observar concretamente en lo preceptuado por los siguientes Artículos: 1575 “El contrato cuyo valor exceda de trescientos quetzales, debe constar por escrito.”. 1576 “Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán costar en escritura pública.”. 1577 “Deberán constar en escritura pública los contratos calificados expresamente como solemnes, sin cuyo requisito esencial no tendrán validez.”, y entre aquellos denominados solemnes la propia ley estipula únicamente el mandato, la constitución de sociedad civil, la renta vitalicia y la donación de inmuebles entre vivos.

⁵ Código Civil, (**Artículo 1574**), pág. 294.



1.2.4 Principios de la contratación

1.2.4.1 Consensualismo

Es uno de los principios fundamentales que contiene la contratación, dentro del Código Civil guatemalteco lo encontramos claramente definido en un Artículo que estipula: “Los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez.”⁶ En el mismo ordenamiento legal queda establecido, además, que una vez perfeccionado el contrato, éste y todos aquellos aspectos que han sido convenidos previamente se vuelven obligatorios para las partes que los han consentido .

Doctrinalmente, existe un consenso que consiste en “En el fundamento o filosofía de las obligaciones como género, y más aún de los contratos como especie, la tesis que asienta la fuerza vincular para las partes y la consecuente eficacia de las cláusulas en la exclusiva

⁶ Código Civil, (**Artículo 1518**), pág. 285.



voluntad de las partes.”⁷

El Derecho moderno se rige por el consensualismo el cual consiste en el acuerdo previo que se produce entre dos o más personas y del que van a nacer posteriormente derechos y obligaciones para cada uno de los interesados. Pero a pesar de que actualmente, la contratación siga requiriendo de este principio, ha sido necesario que también se exija la forma escrita para hacer constar los contratos, los cuales son llamados contratos escritos; excepcionalmente, el Código Civil también ha estipulado que algunos contratos además de hacerse constar por escrito se faccionen en escritura pública, es decir, que posteriormente, quedarán registradas dentro del protocolo del notario, a estos se les conoce como contratos solemnes; esta disposición tiene dos fines principales que son: Que pueda servir en determinado caso como medio de prueba; y que la misma ley estipule que el contrato debe constar por escrito como un requisito solemne, sin el cual éste sería inválido totalmente.

⁷ Cabanellas Guillermo, **Diccionario enciclopédico de derecho usual**, tomo II, pág. 308.



1.2.4.2 Autonomía de la voluntad

Históricamente, se ha considerado el pilar de la contratación regulada en el Código Civil francés, principio que posteriormente se incorporó a la mayoría de legislaciones creadas durante el siglo XIX. Dentro de la legislación guatemalteca vigente, se encuentra regulada en el Código Civil que establece que para la validez de cualquier negocio jurídico es necesario que quienes intervienen en éste tengan la capacidad legal para declarar su voluntad, de lo contrario este podría ser declarado nulo. Por tal virtud este principio, consiste en la libertad que tiene cualquier individuo de contratar o pactar de acuerdo a su necesidad y voluntad. Legalmente, este cuerpo legal establece como límite a la contratación que no se viole este principio, además que el objeto del negocio jurídico sea lícito y que el consentimiento otorgado por las partes sea libre de vicios.

Teóricamente, en virtud de este principio “...las personas capaces de obrar pueden obligarse en la medida que lo consideren pertinente y con las modalidades que



convengan entre sí”.⁸ Es decir que la autonomía de la voluntad es la libertad que tienen las partes de crear y regular sus propios intereses, a través de la figura de un contrato, lo anterior es a lo que se le llama “libertad contractual o dogma de la autonomía de la voluntad”.⁹

1.2.5 Clasificación de los contratos

Los contratos han sido clasificados doctrinalmente por la mayoría de tratadistas de la siguiente manera: principales y accesorios, unilaterales y bilaterales, gratuitos y onerosos, conmutativos y aleatorios, consensuales y reales, típicos y atípicos.

Actualmente, el Código Civil guatemalteco, adopta esta clasificación doctrinaria, razón por la que se hace una pequeña referencia a cada uno de los contratos anotados anteriormente, para ello se ha tomado en cuenta lo establecido por el tratadista español Diego Espín Cánovas en el Manual de Derecho Civil Español.

⁸ Cabanellas, **Ob. Cit**; tomo I, pág. 423.

⁹ Espín Cánovas, Diego, **Manual de derecho civil español**, volumen III, pág. 355.



1.2.5.1 Principales y accesorios

Son aquellos que existen por sí mismos. Por otra parte los contratos accesorios, son aquellos que están sujetos a un contrato principal para su subsistencia, por lo que si el principal es declarado nulo o bien, es inexistente también lo será el accesorio.

1.2.5.2 Unilaterales y bilaterales

Son aquellos en los cuales a partir de su otorgamiento solo nacerán obligaciones para una sola de las partes. Los contratos bilaterales, son llamados también sinalagmáticos y se dan cuando las partes que intervienen en ellos se convierten recíprocamente en deudora y acreedora de la otra parte.

1.2.5.3 Gratuitos y onerosos

Son aquellos cuya finalidad es obtener, de forma recíproca, beneficios o utilidades para las partes que intervienen éstos, los cuales van a resultar de la aplicación del contrato que fue otorgado. Los contratos onerosos, son



aquellos que persiguen que la ganancia que se obtenga sea únicamente para una de las personas que intervienen en éste.

1.2.5.4 Conmutativos y aleatorios

Constituyen una subdivisión de los onerosos, en los cuales se va a apreciar un beneficio o una pérdida cierta y determinada, desde el otorgamiento del contrato. Los contratos aleatorios, también pertenecen a esta subdivisión, y se refiere a aquellos que van a depender de alguna circunstancia u acontecimiento incierto, para que se derive del contrato un aumento o un detrimento.

1.2.5.5 Consensuales y reales

Se trata de aquellos en los cuales para que su existencia sea válida, es necesario únicamente el mero consentimiento de las partes que intervienen en éste. Por el contrario, los contratos reales requerirán de la entrega previa de la cosa objeto de éstos para su subsistencia.



1.2.5.6 Típicos y atípicos

Son los que se encuentran regulados expresamente en la ley. En consecuencia, los contratos atípicos, son aquellos que no se encuentran reglamentados de manera específica en un ordenamiento legal, por lo cual es necesario para la creación de alguno de éstos, aplicar analógicamente las reglas de los contratos típicos que sean afines.





CAPÍTULO II

2. Contrato de permuta

2.1 Definición

Si se trata de definir de manera general, la permuta es el trueque o cambio que se hace de una cosa por otra. Históricamente, el Código de Napoleón determinó, en el Artículo 1702, a la permuta de la siguiente manera “El Cambio es un contrato por el cual las partes se dan respectivamente una cosa por otra”. Ahora bien, desde el punto de vista teórico es “...cuando uno de los contratantes se obliga a transferir a otro la propiedad de una cosa, con tal que éste le dé la propiedad de otra cosa”.¹⁰

2.2 Aspecto legal

Dentro del ordenamiento legal guatemalteco, este contrato se encuentra regulado en el Código Civil, de la siguiente manera “La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes transmite la propiedad de una cosa a cambio de la propiedad de otra.”¹¹ En cuanto a los elementos personales que intervienen en éste, la propia ley otorga a las partes que

¹⁰ Cabanellas, **Ob. Cit**; tomo V, pág. 215.

¹¹ Código Civil, (**Artículo 1852**), pág. 339.



comparecen la calidad de permutantes y los considera recíprocamente compradores-vendedores, en virtud de la naturaleza de este contrato. El mismo ordenamiento legal, establece la permuta en solamente tres Artículos y nos remite al contrato de compraventa, supletoriamente, para aquello que sea necesario aplicar, a partir de lo anterior, podemos establecer que actualmente, como sucedía en el pasado, ambos contratos están ligados fuertemente.

Otro de los aspectos importantes que preceptúa el Código Civil, es que la permuta, a pesar de la naturaleza de intercambio objeto por objeto que posee, excepcionalmente puede también pagarse en dinero aunque esto sea sólo en una parte, entregando por aquélla que hace falta el objeto que se canjea. Así mismo, regula que si el contrato se pacta de esta manera se considera como una permuta, únicamente, si la cantidad del dinero fijada no es mayor a la mitad del precio del asunto.

2.3 Aspecto doctrinario

A pesar que la tendencia actual es suplir con las disposiciones legales de la compraventa aquellas que no han sido incluidas en la permuta, cronológicamente ésta aparece mucho antes que aquélla, pues nace a raíz de la necesidad básica del hombre de obtener las cosas esenciales para su subsistencia, las cuales conseguía a través del trueque; posteriormente con



la civilización de los pueblos, se creó una forma mucho más sencilla de intercambiar las mercancías, el dinero, y como consecuencia de esto decae la figura del trueque como principal antecedente de la permuta y nace la compraventa, la cual desde el principio se desarrolla de manera impresionante, relegando a segundo lugar el intercambio tradicional. El efecto que produjo lo anterior fue que “La Escuela de los Sabinianos, en Roma, pretendió, en efecto, que la permuta debía subsumirse dentro de la compraventa, pues en principio -decían- no debe haber obstáculo a que el precio consista propiamente en dinero o en otra cosa cualquiera.”¹² En consecuencia, la escuela de los Proculeyanos, la cual era contraria a la de los Sabinianos, se opuso a aquella pretensión y logró que Justiniano separara definitivamente ambos contratos en virtud de la antigüedad de la permuta y de los elementos que diferencian a ambos.

2.3.1 Elementos

- Personales: En este contrato, intervendrán como elementos personales, todas aquellas personas que sean capaces, es decir, que no tengan alguna prohibición o incapacidad y además se encuentren en total libertad para transferir la propiedad de aquello que se permuta, así como para recibir la propiedad de aquello que recibe a

¹² Puig Peña, **Ob. Cit**; tomo III, pág.522.



cambio, de esta manera se garantiza la validez del contrato que se celebra. Es decir, que la capacidad que deben tener los permutantes, es idéntica a la que deben tener el vendedor y el comprador cuando se trata de un contrato de compraventa.

- Reales: En la permuta se aplican las disposiciones contenidas en la compraventa, lo cual trae como consecuencia que las mismas cosas que pueden venderse, también, pueden permutarse.
- Formales: La doctrina establece que la permuta es un “Contrato típicamente consensual, se perfecciona con el mero consentimiento, y no exige ningún requisito de forma para su perfección.”¹³

2.3.2 Clases

Doctrinalmente, existen dos clases de permuta:

- Simple: La cual tiene lugar cuando no se realiza un avalúo a los bienes que van a ser objeto de este contrato.
- Estimatoria: que consiste en tasar, previamente, los bienes

¹³ **Ibid**, pág. 525.



que se van a permutar.

En la actualidad, existe otra clasificación doctrinal del contrato de permuta, la cual lo agrupa de la siguiente manera:

- Pura: Se le ha conocido a través de la historia como trueque, es decir, es en la cual se realiza el intercambio de un bien por otro, y no existe además del objeto una cantidad de dinero que deba ser entregada; "...es la de cosa por cosa".¹⁴
- Mixta: Consiste en que "...a cambio de una cosa se entrega otra y algún dinero, inferior a la mitad del valor total".¹⁵

2.3.3 Características

El contrato de permuta, doctrinalmente, se caracteriza por tener las peculiaridades siguientes: principal, consensual, oneroso, conmutativo, traslativo de dominio.

¹⁴ Cabanellas, **Ob. Cit**; tomo V, pág. 216.

¹⁵ **Ibid.**

2.3.4 Diferencia entre permuta y compraventa

Hoy por hoy, ambos contratos han sido regulados independientemente pero de forma similar, tanto en la doctrina como en las diferentes legislaciones, por esa razón existe para todo aquello que la permuta no regule pero la compraventa sí, la supletoriedad entre éstas, lo cual ha surgido por todas aquellas semejanzas que ambas han tenido a través de la historia del Derecho.

Pero lo anterior, no ha sido un obstáculo para que a través del tiempo ambos contratos hayan tenido también sus elementos diferenciales, por ello se han establecido, entre otros, los siguientes: “1^a El distinto carácter consensual y real de este contrato en el antiguo Derecho. 2^a En la compraventa, son diferentes el carácter y obligaciones de cada interesado; en la permuta, los dos tienen el mismo carácter e idéntica obligación. 3^a El vendedor se obliga solamente a conservar al comprador en la pacífica posesión de lo comprado, en cambio, los permutantes se comprometen a la recíproca transmisión de la propiedad de las cosas trocadas. 4^a El comprador, no adquiere el dominio hasta que paga el precio; en la permuta, el que recibe se hace dueño aunque todavía no haya entregado lo que prometió. 5^a En la compraventa, si una parte no cumple, la otra puede sólo reclamar el cumplimiento con los daños e intereses; en la



permuta, cabe o demandar el cumplimiento o pedir la devolución del objeto entregado; 6^a la venta es rescindible por lesión, la permuta no.”¹⁶

2.4. Análisis jurídico-doctrinario

Legalmente la permuta ha seguido la tendencia de la mayoría de legislaciones, que consiste en regir ésta por aquellas disposiciones y principios de la compraventa siempre y cuando fueren aplicables y no se hayan incluido en aquel contrato; al respecto el Código Civil establece “Este contrato se rige por los mismos principios del contrato de compraventa, en lo que fueren aplicables.”¹⁷

En consecuencia, si se observa la compraventa y la permuta, se puede inferir que esta última es un contrato cuya naturaleza jurídica es traslativa de dominio, pues se entrega la propiedad de un bien y se recibe la de otro en el mismo acto; fundamentándose en esa misma supletoriedad se podrá determinar que el perfeccionamiento de la permuta se realiza también en el momento que los otorgantes convienen, es decir, consienten lo pactado aunque el bien no hubiere sido entregado aún.

¹⁶ Puig Peña, **Ob. Cit**; tomo III, pág. 524.

¹⁷ Código Civil, (**Artículo 1852**), pág. 339.



En cuanto a los elementos que intervienen en este contrato, ambas, doctrina y ley establecen los mismos: personales, reales y formales, y no existe gran variación entre ambas, pues en relación con la parte personal y real, es imprescindible que aquellos que intervengan en el contrato sean capaces y tengan la propiedad legítima del bien que darán a cambio, esto se determina por la misma naturaleza que posee la permuta y además por lo establecido por el Código Civil “Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad.”¹⁸ aspecto que se relaciona directamente con este contrato en relación a la naturaleza jurídica del mismo.

El elemento formal, en cambio, puede variar un poco en el aspecto doctrinal y legal, en el cual existe una mayor alteración, pues éste se verá modificado según la regulación contractual de cada país. Si se hace referencia al ordenamiento jurídico guatemalteco, se observará que “Toda persona puede contratar y obligarse: 1ª Por escritura pública; 2ª Por documento privado o por acta levantada ante el alcalde del lugar; 3ª Por correspondencia; y 4ª Verbalmente.”¹⁹ incluso, pueden realizarse por teléfono según el Artículo 1524 del Código Civil; el mismo cuerpo legal establece en el Artículo 1575, que deberán constar en escritura pública aquellos contratos que deban ser inscritos en cualesquiera de los registros existentes, esto con el fin de dotar de seguridad jurídica tanto a los contratos

¹⁸ Código Civil, (**Artículo 1794**), pág. 330.

¹⁹ Código Civil, (**Artículo 1574**), pág. 294.



como a sus otorgantes. Lo anterior, le confiere a los particulares libertad para contratar, con algunas excepciones que la misma ley estipula, y de la variedad de formas para hacerlo los otorgantes deberán analizar cual de ellas es la que más se adecua a sus necesidades, en ese momento preciso.

Dentro del elemento formal, existe una similitud entre la compraventa y la permuta, la cual se refiere a los impuestos a que ambos negocios jurídicos están afectos, y es que en los dos casos es necesario pagar el Impuesto al Valor Agregado, pues se trata de contratos traslativos de dominio, el cual puede pagarse de dos formas: en efectivo y en timbres fiscales actualmente; por lo que en una permuta el impuesto en mención deberá pagarse por separado calculándose sobre cada uno de los bienes que están siendo intercambiados.

Las características legales que contiene este contrato, coinciden con aquellas que, doctrinalmente, los tratadistas le han concedido a la permuta; del análisis de los Artículos del 1587 al 1592 del Código Civil, se puede determinar, para éste, las siguientes características legales: Bilateral, consensual, principal, oneroso, conmutativo y absoluto.

Existe, en el aspecto doctrinal una división de la permuta y dentro de ésta se le clasifica como mixta; el Código Civil guatemalteco también regula ésta, aunque de forma tácita, y estipula que “Si la cosa que se



entrega se ha de pagar parte en dinero y parte en otros bienes, el contrato será de permuta siempre que la porción estipulada en dinero no llegue a la mitad del precio.”²⁰

²⁰ Código Civil, (**Artículo 1853**), pág. 339.



CAPÍTULO III

3. Contrato de comodato

3.1 Definición

La palabra comodato, proviene del latín *commodum* que significa provecho. El comodato se puede definir "...como aquel contrato por cuya virtud una de las partes entrega a la otra una cosa no fungible para que use de ella por cierto tiempo o para determinado servicio, con la obligación de devolverla una vez cumplidos éstos"²¹. El comodato se puede definir también como "Contrato de préstamo por el cual una de las partes entrega gratuitamente a otra una cosa no fungible para que use de ella por cierto tiempo, y se la devuelva."²²

3.2 Aspecto legal

Jurídicamente, el contrato de comodato se regula en el Código Civil guatemalteco, que establece una definición muy parecida a las que ha instituido la doctrina, éste la puntualiza en el Artículo 1957 el cual determina que "Por el contrato de comodato una persona entrega a otra, gratuitamente,

²¹ Puig Peña, **Ob. Cit**; tomo IV, pág. 113.

²² Cabanellas, **Ob. Cit**; tomo II, pág. 222.



algún bien mueble no fungible o semoviente, para que se sirva de él por cierto tiempo y para cierto fin y después lo devuelva.” Con el fin de establecer legalmente que son los bienes fungibles, cabe señalar que la misma ley regula en el Artículo 454 una definición para estos, los cuales describe como “...los que no pueden ser reemplazados por otros de las mismas cualidades”.

Es importante señalar que la ley, en este caso, le da la facultad de otorgar este contrato, no solamente a la persona que tiene la libre disposición de la cosa, sino también al arrendatario y usufructuario, a quienes les impone, previamente, la condición de no tener prohibición para tal efecto; lo cual le otorga al comodante cierta libertad para ceder en préstamo la cosa no fungible, aunque éste no sea el legítimo propietario del bien. En cuanto a las obligaciones el Código Civil, establece aquellas dirigidas al comodante y al comodatario; éstas son de suma importancia, pues suponen el mínimo de exigencias que, por mandato legal, las partes deben cumplir por el hecho de tener, el comodatario, un bien que no es de su propiedad pero que se le ha autorizado utilizar de la forma acordada previamente, y el comodante, de prestar esa cosa por un tiempo determinado o hasta que haya sido usada para aquello que se pactó en el inicio.

Las obligaciones a las cuales se hace referencia se encuentran



reguladas en el Código Civil en el Artículo 1962, que establece para el comodante “1º Avisar si la cosa prestada tiene algún vicio oculto, siendo responsable, en caso contrario, de los daños o perjuicios que resultaren de los vicios ocultos si, conociéndolos, no dio aviso al comodatario; 2º No pedir lo que prestó antes del vencimiento del plazo estipulado; y, en defecto de convención antes de haber servido en el uso para que fue prestado; y 3º Pagar los gastos extraordinarios e indispensables que hubiere hecho el comodatario para la conservación de la cosa prestada.” Y en relación a aquellas que corresponden al comodatario, se encuentran establecidas en el Artículo 1964 de la misma ley, y regula “1º Cuidar la cosa prestada; 2º Emplearla en el uso señalado por su naturaleza o por el pacto; siendo responsable de su pérdida o deterioro proveniente del abuso, aun por caso fortuito; 3º Hacer los gastos ordinarios que exija la cosa mientras dure el comodato; y 4º Devolver la cosa en el término estipulado o después del uso determinado en el contrato, sin más deterioro que el proveniente del uso ordinario de ella.”

3.3 Aspecto doctrinario

El comodato, ha sido históricamente un contrato que ha buscado propiciar la ayuda entre los miembros de una comunidad, y ha surgido más de la sociedad que de la ley, pues inicialmente éste se pactaba en virtud de la amistad y ayuda que existía entre las personas; posteriormente hubo la



necesidad de regularlo, dentro de la esfera legal, con el fin de establecer las consecuencias de su cumplimiento e incumplimiento. Por tales razones, el contrato de comodato se ha regulado formalmente desde la época del Imperio Romano.

3.3.1 Elementos

- **Personales:** En el contrato de comodato intervendrán dos partes, aquella llamada comodante, que es la persona que deberá ceder, el uso de la cosa, y el comodatario, quien va a recibir el bien para utilizar éste para el fin y dentro del plazo pactado previamente, es decir, que obtendrá una ventaja gratuita. La doctrina, también establece que por la naturaleza este contrato, las partes que lo otorguen deberán ser capaces para contratar.
- **Reales:** La doctrina, se refiere a aquellas cosas que podrán ser objeto de esta clase de contrato, y establece que podrán ser todos aquellos bienes que se encuentran dentro del comercio de los hombres y además que no sean fungibles, es decir, que éstos posean una individualidad, que sean únicos.
- **Formales:** Se ha establecido, que para el otorgamiento de este contrato no es necesario, o bien, no se exige ninguna forma especial,



por lo que "...siendo típicamente real, precisará la entrega de la cosa".²³

3.3.2 Características

Entre las características, que los tratadistas ha establecido para este contrato se encuentran las siguientes: principal, real, unilateral, gratuito, traslativo de mero uso.

3.3.3 Obligaciones

3.3.3.1 Para el comodatario

El comodato produce como obligaciones principales para quien recibe el bien, devolver la misma cosa que le fue entregada al cumplirse el plazo acordado, darle únicamente el uso convenido, cuidar de éste de forma debida y velar por su conservación, además si en el contrato figuraran varias personas como comodatarios, éstos serán responsables solidariamente de todas aquellas obligaciones que emanen del contrato.

²³ Puig Peña, **Ob. Cit**; tomo IV, pág. 115.



3.3.3.2 Para el comodante

Estas obligaciones, han sido establecidas por la doctrina como casuales o accidentales, porque pueden o no surgir de la relación contractual, esto a pesar de su carácter unilateral, por esta razón en doctrina “...es de los llamados no rigurosamente unilaterales o bilaterales imperfectos...”²⁴

Las obligaciones a las que se hace referencia en este momento surgen después de la perfección del mismo, es decir, después de la entrega del bien al comodatario y pueden nacer por dos motivos: cuando el comodante deba realizar gastos extraordinarios con el fin de conservar el bien mientras se realiza el contrato; y cuando el comodante conoce previamente que la cosa, que ha dado en comodato, tiene vicios y no lo hace saber al comodatario en ese momento. En este caso deberá responder sobre los daños que cause su omisión.

²⁴ Espín Cánovas, **Ob. Cit**; volumen III, pág. 549.



3.3.4 Diferencia entre comodato y mutuo

Los tratadistas expresan que la diferencia entre ambos es que el comodatario debe devolver la misma cosa que le fue entregada, y el mutuario debe restituir otra pero de la misma especie y calidad.

“La diferencia radica en el diverso objeto sobre que recaen comodato y mutuo, pues el primero recae sobre cosa no fungible, mientras que el segundo recae sobre cosa fungible. Otra diferencia entre comodato y mutuo radica en que mientras el primero es esencialmente gratuito. El mutuo lo es naturalmente, pues admite pacto de pagar interés.”²⁵

3.4. Análisis jurídico-doctrinario

La doctrina, establece que la naturaleza jurídica del comodato es ser un contrato traslativo de uso, pues lo que éste persigue es prestar un bien fungible que pertenece a una persona a otra para que la use por un tiempo determinado o en una labor específica, lo anotado anteriormente no difiere mucho sobre lo regulado por el Código Civil guatemalteco, a

²⁵ **Ibid**, pág. 546.



excepción de que éste puntualiza que son susceptibles de dar en comodato, además de los bienes no fungibles, los semovientes.

En referencia a los elementos del comodato la ley establece los mismos que la doctrina, por ello a la parte personal la separa en comodante y comodatario, de la misma forma en que lo hace la doctrina, sobre la capacidad que deben tener las partes contratantes, se concluye por la naturaleza del contrato que ambos contratantes deben ser capaces civilmente para otorgar éste; el Código Civil, regula que además de la persona que tenga la libre disposición de la cosa, podrá dar la cosa en comodato, también el usufructuario y el arrendante cuando exista el consentimiento previo del dueño de ésta, esta posibilidad no ha sido considerada por la doctrina, la cual estima que el comodante únicamente puede otorgar este contrato cuando se trate de una cosa de su propiedad.

En cuanto al elemento real, doctrina y ley establecen que este pacto sólo puede recaer sobre bienes no fungibles, pero la legislación guatemalteca regula que también los semovientes pueden ser objeto de comodato, a los cuales la misma ley los define en el Artículo 455 como “Los semovientes son bienes muebles; pero los animales puestos al servicio de la explotación de una finca se reputan como inmuebles.” Es decir, que les otorga una doble calidad, de muebles e inmuebles, para casos determinados, por lo que para pactar un contrato de esta naturaleza se debe



entender que la calidad que deben tener éstos, es la de muebles.

Respecto al elemento formal del contrato, se puede precisar que la ley no establece una manera específica para hacerlo constar y tratándose de un bien mueble que no es necesario inscribir y tomando en consideración que aquello que se transmite es el uso y no la propiedad de este, se concluye que podrá hacerse constar de cualesquiera de las formas que establece el Código Civil en los Artículos 1574 y 1524.

Legalmente, el Código Civil guatemalteco ha coincidido con los diversos tratadistas, y después de su análisis se ha comprobado que no existen diferencias importantes entre ambas, por lo cual dentro de las características legales del comodato, se ha determinado que es un contrato unilateral, real, principal y gratuito.

En relación a las obligaciones que provienen del comodato, no se encontró una diferencia sustancial con aquello dispuesto por la doctrina, pues a pesar de que el ordenamiento legal guatemalteco sí regula, de manera expresa y claramente separadas, obligaciones tanto para el comodante como para el comodatario, se puede concluir después de analizarse que las obligaciones estipuladas para quien entrega el bien nacen a raíz de la entrega, y provienen de la propia ley y no del contrato en sí.





CAPÍTULO IV

4. Contrato de renta vitalicia

4.1 Definición

A través del tiempo los estudiosos del Derecho han denominado a este contrato de diferentes formas, entre otros le han llamado censo de por vida, que consistía en “El impuesto durante el tiempo que vivan una o más personas, expresamente determinadas...”²⁶, también se le ha denominado fondo muerto o perdido que era “Capital impuesto a rédito por una o más vidas, con la condición de que, al morir aquél o aquellos sobre cuya existencia se ha impuesto, quede como propiedad de quien recibió el capital y abona los réditos.”²⁷

Es importante definir de forma general en que consiste la renta, el tratadista Guillermo Cabanellas la define como “Ingreso regular que produce un trabajo, una propiedad u otro derecho, una inversión de capital. Dinero o privilegio. Pensión o cantidad por ser obligación o liberalidad se pasa a una persona.”

²⁶ Cabanellas, **Ob. Cit**; tomo II, pág. 123.

²⁷ Cabanellas, **Ob. Cit**; tomo III, pág. 399.



Ahora de manera concreta, el contrato de renta vitalicia se puede definir como aquel contrato de tipo aleatorio, en el cual una de las partes entrega a otra o un capital o ciertos bienes con la obligación de pagar al cedente o a un tercero, que éste determine, una pensión o renta durante toda su vida o la de aquel a cuyo beneficio se impone la suma o la cosa.

4.2 Aspecto legal

El Código Civil guatemalteco, brinda una definición bastante completa de este contrato, la cual es muy parecida a todas aquellas que ha proporcionado la doctrina a través del tiempo, y establece en el Artículo 2121 que “Por el contrato aleatorio de renta vitalicia, una persona transmite el dominio de determinados bienes a otra que se obliga, en cambio, a pagar periódicamente una pensión durante la vida del rentista.

“El rentista puede ser el que transfiere la propiedad de los bienes o un tercero designado por éste en el contrato.

“La renta vitalicia puede también constituirse a título gratuito.”

Otro aspecto importante contenido en la ley, es que este contrato puede instaurarse a favor de varias personas, debiendo expresar en el momento del otorgamiento cual es la proporción de la cual gozará cada uno



de los beneficiados, si lo anterior no se expresa, la ley regula que deberá ser instituida por partes iguales.

En cuanto a la forma en la cual se extingue la renta vitalicia, el Código Civil establece en el Artículo 2130, que será a raíz de la muerte de la persona sobre cuya vida se constituyó ésta. El mismo Artículo determina que si aquel que fallece es el deudor, la obligación de pagar la renta deberá pasar a sus herederos solidariamente, salvo que se hubiere establecido de otra manera en el contrato.

Este mismo contrato se considera nulo "...si la persona sobre cuya vida se constituye ha muerto antes de su otorgamiento o dentro del plazo que el contrato señale y que no podrá bajar de tres meses".²⁸

4.3 Aspecto doctrinario

Desde el Código Civil francés, muchos tratadistas han criticado esta institución contractual, quienes lo han hecho la consideran como "...fría consejera del egoísmo, enemiga de todo afecto social, odioso cálculo de la codicia, etc..."²⁹ pero estos autores han olvidado los lazos de sangre y los deberes de gratitud que surgen por diversas causas y existen muchas veces

²⁸ Código Civil, (**Artículo 2124**), pág. 370.

²⁹ Puig Peña, **Ob.Cit**; tomo IV, pág. 318.



entre las personas volviéndose éstos muy fuertes entre éstas.

Pese a lo anterior, “...la práctica ha dado validez real a este contrato, que proporciona segura vejez a personas que carecen de legitimarios; sirve para constituir un capital a quien no lo tiene, y cumple con satisfacer una renta, en cierto modo ventajosa. Y es que, en realidad, hay que distinguir, ni proscripción absoluta ni tampoco ensalzamiento de sus beneficios...”³⁰

4.3.1 Elementos

- Personales: En la renta vitalicia los elementos personales que pueden intervenir son como mínimo dos, y serán el que entrega los bienes y el que se obliga a pagar la renta por los bienes recibidos, a quienes se les llamará deudor y rentista; pero también puede intervenir una tercera persona que será aquella a quien favorezca la renta, cuando no sea el mismo rentista, y se le llamará beneficiario. En consecuencia la renta vitalicia se puede constituir tanto para quien entrega los bienes, un tercero o bien a varias personas beneficiarias.
- Reales: En cuanto a esta clase de elementos, la doctrina

³⁰ **Ibid.**



determina que la renta vitalicia se compone de dos: el capital, que antiguamente se exigía que fuera otorgado en dinero, pero en la actualidad es permitido que se preste en bienes muebles e inmuebles; y la pensión, la cual consiste en la prestación del deudor de la renta, de donde surge el carácter aleatorio, pues puede constituirse a favor de la vida de una o más personas. Los tratadistas coinciden en que se debe tener cuidado de la usura que podría darse al otorgar esta clase de contrato, pues en algunas ocasiones las rentas vitalicias estipuladas exceden en mucho al bien que se entrega.

- Formales: La doctrina ha establecido que la renta vitalicia no puede realizarse de hecho pues podría declararse nulo, además por la naturaleza real de este contrato, el cual exige la entrega de la cosa, es necesario que se haga constar en escritura pública, para que se reconozca legalmente su validez.

4.3.2 Naturaleza jurídica

La doctrina ha puntualizado que la naturaleza jurídica de la renta vitalicia es ser un contrato aleatorio.

Es un contrato, porque generalmente las diferentes legislaciones lo han situado dentro de la materia contractual de esa



forma; pero algunas veces sucede que no es a través de éste del cual nace sino de disposiciones *mortis causa*, como un legado que la persona deja establecido; o bien de manera *Inter vivos*, cuando se constituye a título gratuito.

Es aleatorio, lo cual indica que definitivamente es oneroso también, esto es porque “La aleatoriedad se determina porque la ganancia o pérdida de los contratantes depende de un hecho incierto, cual es la mayor o menor duración de la vida del pensionista.”³¹ Por lo anteriormente anotado se establece que el contrato de renta vitalicia que se otorgue a título gratuito no podría poseer esta peculiaridad.

4.3.3 Características

Doctrinalmente, los diversos tratadistas le han atribuido a la renta vitalicia las siguientes características: unilateral, real, oneroso, aleatorio.

4.4. Análisis jurídico-doctrinario

Legalmente, el contrato de renta vitalicia que se regula en el

³¹ **Ibid**, pág. 321.



Código Civil guatemalteco, contiene disposiciones que han sido incluidas por la doctrina y también por los ordenamientos legales de otros estados, por lo que al realizar el análisis respectivo de este contrato, las diferencias encontradas durante la realización de éste no fueron contundentes.

Haciendo referencia a los elementos del contrato, la ley dispone que existen tres: Personales, reales y formales. Sobre los denominados personales, se establece que aquellos que intervendrán en este contrato serán: el rentista quien podrá ser quien transfiere el bien o también un tercero que deberá designar el mismo rentista; y el deudor, que según la ley es a quien se le cederá el dominio del bien y por ello quedará obligado a pagar de manera continua una renta o pensión durante toda la vida del rentista o bien de un tercero que él designe.

De lo anterior se infiere que ambas partes que intervienen en el contrato, rentista y deudor, deberán ser capaces legalmente esto atendiendo a la transmisión del dominio del bien que debe hacer uno de ellos, así como también a la obligación que la otra parte acepta en el momento del otorgamiento; la capacidad a la que se hace referencia anteriormente, no es necesaria si la persona que entrega el bien constituye la renta a un tercero que podría ser en determinado caso un menor de edad, quien tendría capacidad de hecho pero no de derecho.



En relación al elemento real de este contrato, no existe mucha discrepancia con lo establecido por la doctrina, puesto que ambas dejan muy claro que aquello que el rentista cede es un bien, el cual por su naturaleza puede ser mueble o inmueble.

Respecto al elemento formal de la renta vitalicia, por la importancia del objeto que este contrato contiene es imperioso que se otorgue en escritura pública, aspecto en el que concuerdan ley y doctrina.

Es importante hacer notar que, dentro de la regulación contractual guatemalteca, este contrato integra el grupo de contratos civiles solemnes, es decir, de aquellos que la misma ley estipula que la única forma para ser considerados válidos es cumplir con el requisito fundamental de ser otorgados en escritura pública. Lo anterior se encuentra regulado de forma general en el Artículo 1577 el cual regula que “Deberán constar en escritura pública los contratos calificados expresamente como solemnes, sin cuyo requisito esencial no tendrán validez.” Expresamente la solemnidad para el contrato de renta vitalicia se establece en el Artículo 2122, que “Para la validez del contrato se requiere su otorgamiento en escritura pública...”

En cuanto a la naturaleza jurídica de este contrato, legalmente tiene la misma que le ha otorgado la doctrina, pues el Código Civil establece en el Artículo 2121 que la renta vitalicia es, en efecto, un contrato aleatorio;



contrato porque se encuentra regulado dentro de las disposiciones legales contractuales de ese cuerpo legal; y aleatorio. Porque va a depender del hecho incierto del mayor o menor tiempo de vida que tenga el rentista o del tercero designado por él en el contrato.

El análisis de las características que la doctrina le concede a la renta vitalicia, ha contribuido a estudiar y determinar aquellas que el ordenamiento legal guatemalteco ha establecido para este contrato, por lo cual se ha concluido, en base a los Artículos 1587 al 1592 del Código Civil, que la renta vitalicia es: unilateral, real, principal, onerosa y aleatoria.





CAPÍTULO V

5. Contrato de transacción

5.1 Definición

Desde un punto de vista general, el tratadista Guillermo Cabanellas ha establecido que la transacción es aquella “Concesión que se hace al adversario, a fin de concluir una disputa, causa o conflicto, aun estando cierto de la razón o justicia propia.”

De forma concreta y relacionada específicamente con el Derecho Civil, la transacción se puede definir tanto como contrato o bien como acto, hecho que dependerá de aquello a lo cual se le de mayor importancia si al medio en que se manifieste la voluntad de las personas o si al hecho de los recíprocos otorgamientos y renunciaciones de las partes. De acuerdo a los fines que persigue el presente estudio, es necesario analizar la transacción, definitivamente, desde el punto de vista contractual, es decir, como contrato.

El Código Civil francés, en su Artículo 2044, precisó el contrato de transacción como “un contrato por el cual las partes ponen término a un pleito o evitan el que puede surgir”. Posteriormente, y a pesar de la importancia que este Código ha tenido para las naciones que han basado su



ordenamiento jurídico en él, los tratadistas coinciden en que esta no es la mejor definición en cuanto a este contrato, pues en él se especificó su objetivo pero no el procedimiento que las partes debían realizar para cumplir correctamente con la transacción, y que es el mutuo sacrificio.

Una de las mejores definiciones legales, es la que se encuentra en el Código Civil español en el Artículo 1809 que regula “la transacción es un contrato por el cual las partes, dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, evitan la provocación de un pleito o ponen término al que habían comenzado”.

Por último, se ha establecido que la transacción es “un contrato que tiende a eliminar una controversia jurídica, judicial o aun antes de estar sometida a decisión judicial, mediante recíprocas concesiones de las pretensiones de cada parte, sustituyendo la incertidumbre sobre la cuestión controvertida por la seguridad que para cada parte implica el reconocimiento de sus derechos por la contraria, tal y como quedan configurados después de la transacción”.³²

³² Espín Cánovas, **Ob. Cit**; volumen III, pág. 644.



5.2 Aspecto legal

Jurídicamente este contrato ha quedado establecido por la legislación guatemalteca de la siguiente forma “La transacción es un contrato por el cual las partes, mediante concesiones recíprocas, deciden de común acuerdo algún punto dudoso o litigioso, evitan el pleito que podría promoverse o terminan el que está principiado.”³³

Es importante señalar, también, que la ley regula las circunstancias que deben coexistir para que el contrato de transacción sea válido, lo cual es de suma importancia, pues si éstos no concurrieran al momento de su otorgamiento podría objetarse, posteriormente, su eficacia y legalidad por contener un vicio, lo cual haría que el contrato fuera anulable. Los requisitos a los cuales se hace referencia se establecen en el Artículo 2152 del Código Civil guatemalteco, el cual estipula que “Para que la transacción sea válida se requiere: 1º Que las partes tengan capacidad para disponer de lo que sea objeto de la transacción; 2º Que las cosas o cuestiones sobre las cuales se transige, sean dudosas o litigiosas; 3º Que las partes se prometan, cedan o den algo recíprocamente; y 4º Que, cuando se celebre por medio de mandatario, éste tenga facultad especial, no sólo para transigir, sino para los actos y contratos derivados de la

³³ Código Civil, (**Artículo 2151**), pág. 374.



transacción que necesiten facultad especial.”

El Código Civil, también regula en el Artículo 2158, aquellas circunstancias sobre las cuales existe una prohibición legal para transigir, y en él estipula “ Se prohíbe transigir: 1° Sobre el estado civil de las personas; 2° Sobre la validez o nulidad del matrimonio o del divorcio; 3° Sobre la responsabilidad penal en los delitos que dan lugar a procedimiento de oficio; pero puede transigirse sobre la responsabilidad civil proveniente del delito; 4° Sobre el derecho a ser alimentado; pero no sobre el monto de los alimentos y sobre alimentos pretéritos; y 5° Sobre lo que se deja por disposición de última voluntad, mientras viva el testador o donante.”

El ordenamiento legal guatemalteco, ha regulado diversas circunstancias para las cuales se requiere previamente la autorización de determinada autoridad para tener la posibilidad de realizar la transacción, entre éstas se han establecido las siguientes situaciones: cuando se trate de un menor, incapaz o ausente, quienes pueden transigir serán los representantes legales de éstos, pero para hacerlo es necesario que se obtenga previamente una autorización judicial; si se trata de los cónyuges, se estipula que el marido no puede transigir sobre los bienes que sean comunes si no existe el consentimiento de la mujer y viceversa; Si lo que se pretende transigir son bienes nacionales o municipales, se requerirá previamente la autorización del Organismo Ejecutivo; si fuera el caso de una



asociación, para realizar el contrato de transacción deberán basarse en lo establecido en su escritura pública de constitución o bien en sus estatutos, y si en éstos no se hubiere dispuesto nada al respecto, deberán obtener, anticipadamente, una autorización judicial.

El Código Civil, regula otras causas de nulidad, además de las dispuestas para los contratos en general, por lo que éstas únicamente podrán suceder en el contrato de transacción; lo anterior ha quedado establecido en el Artículo 2166 del cuerpo legal citado, el cual establece que “Son causas especiales de nulidad en las transacciones: 1° Si celebrada por causa o con vista de un título nulo, no se hizo en ella mérito de tal nulidad; 2° Si se celebró en asunto en el que ya había recaído sentencia definitiva y las partes, o una de ellas, lo ignoraban; y 3° Si se celebró en virtud de documentos que después se declaran falsos.”

5.3 Aspecto doctrinario

La transacción, es uno de los contratos que ha sido conocido y utilizado desde tiempos antiguos la razón de ello, ha sido el objetivo que persigue el cual se ha mantenido invariable a través del tiempo, y consiste en acordar una solución armónica y pacífica a una controversia que ha surgido, previamente, entre las partes que otorgan este contrato; por lo cual era considerado como uno de los contratos más útiles al hombre, porque por



medio de éste se hacía cesar las discordias y se restablecía la paz entre las familias y los individuos.

La transacción se ha regulado desde el imperio romano, cuya legislación le dio la fuerza de un juicio, y a partir de ese momento fue la base para ser incluido en la mayoría de legislaciones posteriores.

5.3.1 Elementos

- **Personales:** Doctrinalmente este elemento de la transacción, se compone por aquellas personas que resuelven el conflicto transigiendo en los asuntos que dan origen a la disputa existente entre ellos. Por el fin que persigue el contrato, es sumamente necesario que las partes gocen de su capacidad de ejercicio, pero esto no impide que las personas que ejerzan la patria potestad, que sean tutores, representantes legales o bien mandatarios puedan realizar la transacción en representación de quien es el verdaderamente interesado, situación para la cual el ordenamiento jurídico de cada estado, establece formas de acreditar y ejercer dicha representación.
- **Reales:** Teóricamente, los elementos reales de la transacción son "...las cosas o derechos que las partes recíprocamente dan, prometen



o retienen para la evitación del litigio.”³⁴

En cuanto a la admisibilidad de los derechos para ser objeto de la transacción, se puede decir que no todos son aptos para formar parte de este contrato, pues únicamente lo serán aquellos que tengan un carácter privado, porque según la doctrina este contrato no debe servir nunca para eludir el cumplimiento de las leyes ni para la renuncia de derechos irrenunciables.

- Formales: Los diversos criterios doctrinales, coinciden en que no existe una forma especial para hacer constar el contrato, pero por el fin que persigue la transacción y los bienes que puede afectar ha sido la forma escrita la que ha dominado y, por lo tanto, se ha generalizado en cuanto al otorgamiento de este contrato.

5.3.2 Naturaleza jurídica

Los tratadistas han discutido ampliamente para determinar la naturaleza jurídica de la transacción, pues históricamente fue considerado un contrato esencialmente traslativo y aquellos quienes defendían esta postura se basaban para ello en el aforismo de

³⁴ Puig Peña, **Ob. Cit**; tomo IV, pág. 380.



transigere est alienare, lo cual para ellos significaba que al ceder para llegar a un acuerdo, automáticamente se debía enajenar algún bien.

Actualmente, la tendencia entre los tratadistas, es considerar que este es un contrato de carácter declarativo, pues se considera que la transacción no atribuye derechos nuevos, sino únicamente produce el reconocimiento de aquellos derechos que ya pertenecía a cada parte y que, por tanto, es un acto puramente declarativo.

5.3.3 Clasificación

De la transacción pueden hacerse dos clasificaciones:

- Judicial y extrajudicial: Los tratadistas exponen que es judicial cuando recae en un asunto que ya se encuentra en litigio y pendiente de la resolución de un tribunal, y por esta circunstancia los estudiosos han tratado de otorgarle su propia naturaleza jurídica, llegando a ser considerada por algunos como un contrato puramente procesal de terminación de un juicio. Será extrajudicial, para aquellos que la descomponen en una transacción de derecho sustantivo y en un contrato procesal.



La tendencia actual sitúa a la transacción como una institución de derecho privado, pero que por hacerse ante un tribunal, adquiere la categoría de acto procesal.

- Pura y compleja: La llamada pura, conocida también como particional, es aquella en la cual las partes operan sobre la misma materia del litigio o controversia. La compleja, llamada impropia, es aquella en que se verifica la adjudicación del propio derecho, a cambio de una prestación extraña al litigio.

5.3.4 Características

La transacción, según la doctrina, posee entre sus principales características ser un contrato bilateral y oneroso.

5.4 Análisis jurídico-doctrinario

Jurídicamente, la legislación guatemalteca se ha basado en lo establecido la doctrina a través del tiempo, ajustando sus disposiciones a las necesidades del entorno social y legal que existía en el país durante el tiempo en el cual fue creado el actual Código Civil.

Es por ello que la definición que regula el Código Civil, sobre el



contrato de transacción, es semejante a aquella que la mayoría de tratadistas ha establecido.

Con relación a los elementos que la ley establece que deben intervenir en la transacción, se encuentran, como en los contratos anteriores, los personales, los reales y los formales. La ley regula que los personales, serán aquellos que intervengan en la transacción, es decir, entre quienes exista un litigio o bien corran el riesgo de iniciarlo; es importante señalar también que las partes deberán tener capacidad de ejercicio para que las disposiciones que establezcan y el acuerdo posterior tengan la validez legal que se requiere; otra de las razones que existen para que se requiera la capacidad de las partes otorgantes es que éstas pueden celebrar la transacción a través de un mandatario a quien el interesado deberá otorgar todas las facultades necesarias para transigir y soportar todo lo que se derive de ésta, razón por la cual se infiere que el mandatario deberá ser también legalmente capaz.

El elemento real, incluido en la legislación guatemalteca, es similar al detallado en la doctrina, pues como ésta, la ley ha establecido que pueden ser objeto de la transacción todos aquellos bienes o derechos que las partes prometan, cedan o den recíprocamente con la única limitación que las personas que otorgan el contrato sean de su propiedad.



En cuanto al elemento formal de la transacción, el Código Civil guatemalteco, ha establecido en el Artículo 2169, claramente que la forma en la cual debe hacerse constar la transacción es por escrito lo cual puede realizarse extrajudicialmente en escritura pública o bien en documento privado legalizado por un notario, y judicialmente por acta judicial o petición dirigida al juez con firmas autenticadas. En este sentido, la legislación guatemalteca difiere de la doctrina pues como fue anotado anteriormente ésta no establece una forma concreta de hacer constar la transacción, mientras que la normativa legal nacional si lo hace.

En relación con la naturaleza jurídica del contrato de transacción, el ordenamiento legal guatemalteco establece que a través de la transacción las partes interesadas tengan la facultad de resolver un conflicto existente o, bien, evitar aquel que pueda iniciarse a corto plazo, para ello quienes intervienen deben llegar a una aquiescencia en los asuntos litigiosos, cediendo cada uno en la parte que le corresponda.

De lo anterior, se puede deducir que el Código Civil le da a este contrato una naturaleza declarativa, de la misma forma en que lo hace la doctrina, pues lo que busca la transacción, es que exista entre los otorgantes adquisiciones y renunciaciones mutuas, y que por medio de lo que recibe cada una de las partes compense lo que ha perdido, y de esta manera no exista ni vencedor ni vencido.



El Código Civil, no hace concretamente una clasificación de la transacción como lo hace la doctrina, pero a pesar de ello se puede establecer claramente que regula, en el Artículo 2169, una clase extrajudicial y otra judicial; la primera de ellas es la que se otorga ante notario ya sea en escritura pública o en documento privado, y casi siempre lo que se pretende es evitar que la controversia llegue a un tribunal.

La segunda, se realiza a través de un acta judicial o por petición escrita hecha al juez del tribunal, que en este caso ya conoce el conflicto que ha surgido entre los interesados, pues el litigio ha sido iniciado y puesto en conocimiento de la autoridad judicial competente para su resolución, y en determinado momento las partes acuerdan ponerle fin antes que exista una sentencia.

Del análisis legal que se ha realizado de las características que el Código Civil ha estipulado para los diferentes contratos, se infiere que la transacción es un contrato: Bilateral, consensual, principal, oneroso, conmutativo y absoluto.



CAPÍTULO VI

6. Aplicación actual de los contratos de permuta, comodato, renta vitalicia y transacción

6.1 Del trabajo de campo

Para la realización del presente capítulo, fue necesario entrevistar y a la vez realizar una encuesta a varios notarios con el fin de conocer su opinión sobre la aplicación dentro del ámbito notarial de los contratos de permuta, comodato, renta vitalicia y transacción; este aspecto se tomó en cuenta dada la importancia que requiere conocer el criterio de los profesionales sobre la aplicación actual de estos contratos. A través de los resultados de la referida investigación, se obtuvo una noción sobre lo que hoy por hoy está sucediendo con esos contratos, y posteriormente, sirvió para analizar los resultados obtenidos con el objeto de proponer soluciones concretas y realistas.

Del trabajo de campo, se logró determinar que efectivamente estos contratos se utilizan con muy poca frecuencia, y más de alguno de los profesionales entrevistados los catalogó como contratos positivos pero no vigentes ; esto se puede observar en el resultado de la encuesta realizada en la cual la mayoría de notarios coincidió en que en los últimos cinco años, y



algunos durante todo su ejercicio profesional, no han faccionado ninguno de estos contratos, las razones para tal fenómeno se deben a que las personas que requieren los servicios de los notarios no conocen sobre estos contratos, por lo cual al ser asesorado sobre éstos prefieren las figuras contractuales que conocen, motivo por el que dos personas que por ejemplo desean intercambiar entre ellos dos bienes, muebles o inmuebles, preferirán otorgar dos compraventas y no utilizar la permuta que sería la figura contractual que se debería aplicar.

Otra de las circunstancias por la cual estos contratos son actualmente de los menos utilizados dentro de la normativa legal vigente, según la investigación, es la falta de confianza entre las personas que realizan el negocio jurídico, esto ha sido el resultado de un largo proceso, plagado por problemas sociales y económicos a nivel mundial, en el cual el mismo hombre ha perdido la credibilidad y la buena fe en su misma especie, todo ello a raíz del detrimento de estos valores, pues se debe recordar que contratos como la permuta, el comodato, la renta vitalicia y la transacción son figuras contractuales que a través de la historia se han basado en el espíritu de ayuda y fraternidad entre los hombres.

La mayoría de los notarios entrevistados, encontraron similitudes entre los contratos de permuta, comodato, renta vitalicia y transacción; pero hicieron la salvedad que esto ocurría con mayor frecuencia en las



características, pues todos ellos poseen una naturaleza jurídica diferente, y cada uno establece las situaciones que pueden ser contenidas en los contratos regulados en el Código Civil guatemalteco. En consecuencia más que una similitud entre las figuras contractuales sería correcto decir que, habitualmente, lo que ocurre es una sustitución de éstas, es por ello que los usuarios o bien, los mismos notarios prefieren redactar un contrato de compraventa que dos de permuta si la situación se presta para tal efecto, pues entre éstos no existe ninguna ventaja extra, ya sea en el pago de honorarios o bien de los impuestos a los cuales se encuentren afectos, y los contratantes, subjetivamente, sentirán mayor seguridad jurídica, aunque el notario como profesional de derecho, sabe que ambos contratos otorgan una certeza contractual firme y establecida ya en la ley.

El contrato que tiene semejanza con la permuta, a criterio de los entrevistados fue únicamente la compraventa, pues ambos son contratos en los cuales se entrega la propiedad de un bien mueble o inmueble; con el contrato de comodato ninguno de los notarios entrevistados encontró similitud alguna pues, en opinión de éstos, es muy específico y la misma ley regula que peculiaridades deben poseer los bienes para ser objeto de este contrato; con respecto a la renta vitalicia, algunos notarios encontraron cierto paralelismo con la donación y con el arrendamiento, pero para la mayoría no posee semejanza con algún otro contrato; en relación a la transacción, se halló cierto parecido con la figura del convenio, pues en éste



lo que se busca es que las partes pongan fin a un conflicto, que está por iniciar o que ya lo ha hecho, a través del acuerdo que éstos establezcan y buscando que exista por lo menos algún beneficio para ellos.

De los contratos que son objeto de la presente tesis, permuta, comodato, renta vitalicia y transacción, los profesionales entrevistados consideraron que los más importantes actualmente son: el comodato y la transacción. El comodato, porque actualmente es muy utilizado dentro del ámbito de las empresas de seguridad, pues estas compañías necesitan proporcionar armas de fuego a los agentes de seguridad que tienen empleados y la forma de hacerlo es a través de este contrato; la transacción, pues a través de este contrato se pueden celebrar acuerdos equitativos entre las partes, resolviendo de esa manera las disputas que existan o puedan existir en un futuro entre ellas.

6.2 Causas que propician el desuso de los contratos de permuta, comodato, renta vitalicia y transacción

De la investigación de campo, se logró obtener varias causas por las cuales los contratos que son objeto de esta investigación no se aplican tan frecuentemente como otros contenidos en el Código Civil. A juicio de los notarios entrevistados, actualmente, existe una diversidad de circunstancias que hacen poco efectivo el uso de los contratos señalados, todas ellas de



suma importancia para el análisis.

Para la mayoría de entrevistados la primera de las causas por las cuales estos contratos se han dejado de utilizar es el desconocimiento sobre éstos, que tienen algunos notarios así como las personas que requieren sus servicios profesionales; lo anterior constituye un verdadero obstáculo para su aplicación, pues si el propio notario desconoce cómo operan dichas figuras contractuales, como consecuencia, impedirá que se proporcione a las personas interesadas una correcta asesoría jurídica, como resultado los requirentes seguirán ignorando la existencia de esos otros contratos aplicables a su situación personal, arrebatándoles de esta manera la posibilidad de brindarles varias opciones entre las cuales ellos escogerán la más conveniente a sus necesidades, lo anterior dará como resultado que estas figuras contractuales sean poco o nada utilizadas.

Otra de las situaciones que provocan la desacostumbrada aplicación de los contratos de permuta, comodato, renta vitalicia y transacción es la desconfianza que, por diversas razones, impera en la sociedad guatemalteca. Esa falta de confianza hace que quienes desean celebrar un negocio jurídico, pretendan a toda costa resguardar la seguridad tanto de su persona como de sus bienes, muebles o inmuebles, principalmente si aquello que pretenden es enajenarlos o adquirir la propiedad de otros. Lo anterior da como resultado que los interesados escojan figuras contractuales



que les proporcionen, subjetivamente, más confianza, puesto que los contratos seleccionados para la presente investigación se han basado desde la antigüedad en la buena fe y la ayuda entre los contratantes, tal y como fue señalado anteriormente.

La tercera circunstancia que los profesionales señalaron como otro factor de desuso de estos contratos, se refiere a lo específico del campo de aplicación de estas figuras contractuales, es decir, que el mayor o menor uso que se haga de ellos se basa principalmente en las condiciones legales establecidas para que sean utilizados, pues para algunas personas estos pueden ser muy útiles y para otras serán lo contrario dependiendo del ámbito dentro del cual el particular se movilice con más frecuencia.

6.3 Opciones para evitar el desuso de los contratos de permuta, comodato, renta vitalicia y transacción

Con el objetivo de establecer para la presente tesis las opciones más efectivas para evitar que éstos queden a la zaga, de los demás contratos, por más tiempo, se inquirió a los entrevistados si, como profesionales, estaban de acuerdo en tomar como una de las opciones derogar los contratos de permuta, comodato, renta vitalicia y transacción, la mayoría de éstos afirmo que sería imposible concretizar ésta como una alternativa práctica, pues a pesar de no ser utilizados frecuentemente, sí tienen cierta



aplicación en relaciones o negocios jurídicos sumamente específicos, a diferencia de otros contratos regulados en el Código Civil que por las situaciones jurídicas que establecen necesariamente se han generalizado.

Personalmente, la autora del presente trabajo de investigación coincide con la opinión de que derogar los Artículos, del Decreto Ley 106, que contienen esos contratos es ir en contra de la legislación y la doctrina contractual, pues son contratos que han sido parte de la historia del Derecho Civil y por lo tanto han sido parte de la sociedad, y aún hoy en día continúan utilizándose, con la diferencia de que se redujo en alguna forma su campo de aplicación, lo cual es el resultado natural de la evolución que ha sufrido el hombre, la sociedad en la que vive actualmente y en consecuencia sus relaciones dentro del ámbito del derecho.

Los notarios coincidieron en que la solución más efectiva es asesorar en una forma correcta y amplia a las personas que lo requieran, de esta manera los interesados tendrían más opciones para escoger la que más convenga a sus intereses, es decir, que si cualesquiera de estos contratos se enmarca junto a otros, contenidos en el Código Civil, a un negocio jurídico el notario debe informarle en qué consisten, así como las ventajas y desventajas de cada uno de ellos para que sea el requirente quien tenga la última palabra.



Otra de las alternativas proporcionada por los entrevistados, es que estos contratos se conozcan a profundidad desde las mismas aulas universitarias, que es donde cada estudiante de Derecho inicia su formación profesional como notario, por lo tanto debe ser desde ahí donde se le inculque al estudiante el conocimiento sobre el derecho contractual, además, la curiosidad y afán de investigación para que éste se sumerja dentro de la legislación nacional y la doctrina contractual vigente.



CONCLUSIONES

1. Existe una innegable interrelación jurídico-doctrinaria entre los contratos de permuta, comodato, renta vitalicia y transacción, la cual radica principalmente en que la doctrina, por medio de sus diversos tratadistas, ha documentado la historia de éstos a través del tiempo, razón por la cual las diversas legislaciones que han existido a través de la historia del Derecho y las actuales han basado sus preceptos en ésta.
2. Los contratos de permuta, comodato, renta vitalicia y transacción, son instituciones contractuales históricas con mucho arraigo dentro de la doctrina y la legislación contractual moderna, tanto en el ámbito nacional como internacional.
3. El desconocimiento, de algunos notarios, sobre cómo operan las figuras contractuales de permuta, comodato, renta vitalicia y transacción, ha provocado que no se asesore adecuadamente sobre éstos a los interesados, y como consecuencia, han sido desaprovechados al ser ignorados por los requirentes cuando podrían aplicarse al negocio jurídico que desean plasmar en un momento determinado.
4. La falta de funcionalidad de los contratos de permuta, comodato, renta vitalicia y transacción, se debe a los actos sumamente singulares o específicos que éstos preceptúan.



5. Las disposiciones legales que contienen a los contratos de permuta, comodato, renta vitalicia y transacción, no deben ser derogadas del Código Civil guatemalteco, pues éstos son utilizados actualmente aunque de forma más delimitada, es decir, únicamente para autorizar negocios jurídicos muy específicos y aislados.



RECOMENDACIONES

1. Se debe enfatizar, la enseñanza dentro de las aulas universitarias sobre los contratos de permuta, comodato, renta vitalicia y transacción, la cual no debe dejarse en segundo plano, pues si bien es cierto que no son las figuras contractuales más utilizadas, los estudiantes deben manejarlos y saber, dentro de esa etapa de su carrera, como operan éstos teóricamente, para que posteriormente dentro de la fase práctica como notarios puedan asesorar a los interesados correctamente, brindándoles la información de forma y precisa.
2. Es necesario implementar mecanismos didácticos, para que aquellos notarios graduados, colegiados y que ejerzan profesionalmente como tales, conozcan a profundidad estas figuras contractuales, así como la forma en que estas operan, sus ventajas y desventajas.
3. Se debe motivar a los notarios a proporcionar una asesoría profesional completa y apegada a la ética, informando a los interesados sobre aquellos contratos que puedan relacionarse con el negocio jurídico que desean realizar, aunque no se trate de aquellos considerados comunes, es decir que si dentro de éstos se encuentra algún contrato menos utilizado en la práctica como los que son objeto de la presente investigación el profesional debe ser capaz de orientarle, también, en ese sentido.





ANEXOS





Universidad de San Carlos de Guatemala

Facultad de Ciencias Jurídica y Sociales

Encuesta para el desarrollo de la tesis: “Análisis jurídico-doctrinario de los contratos de permuta, comodato, renta vitalicia y transacción y su vigencia en el ejercicio profesional actual”

1. ¿Durante su ejercicio profesional como notario ha faccionado una escritura pública que contenga un contrato de permuta? Sí No

2. ¿Durante su ejercicio profesional como notario ha faccionado una escritura pública que contenga un contrato de comodato? Sí No

3. ¿Durante su ejercicio profesional como notario ha faccionado una escritura pública que contenga un contrato de renta vitalicia? Sí No

4. ¿Durante su ejercicio profesional como notario ha faccionado una escritura pública que contenga un contrato de transacción? Sí No

5. ¿Durante los últimos cinco años (2001 al 2005) ha autorizado alguno de estos contratos? Sí No

Cuál _____



6. ¿Considera que el desuso de estos contratos se debe a la falta de modernización de la normativa contractual vigente? Sí No

Por qué _____

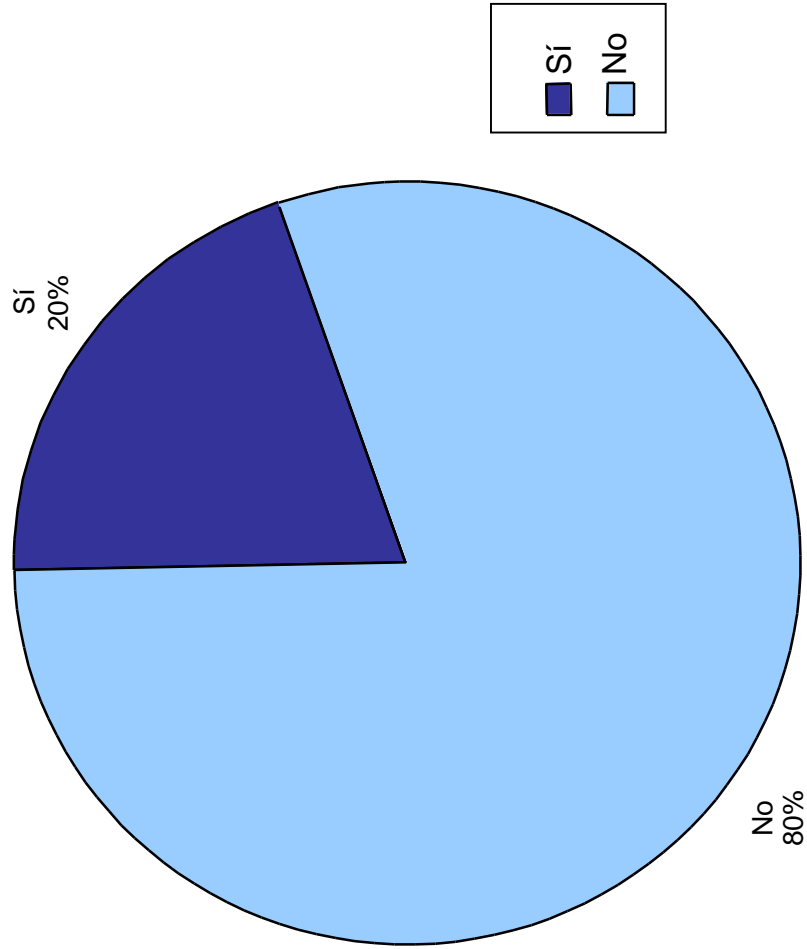
7. ¿Derogarías usted las disposiciones legales que contienen los contratos de permuta, comodato, renta vitalicia y transacción de la normativa contractual vigente?

 Sí No

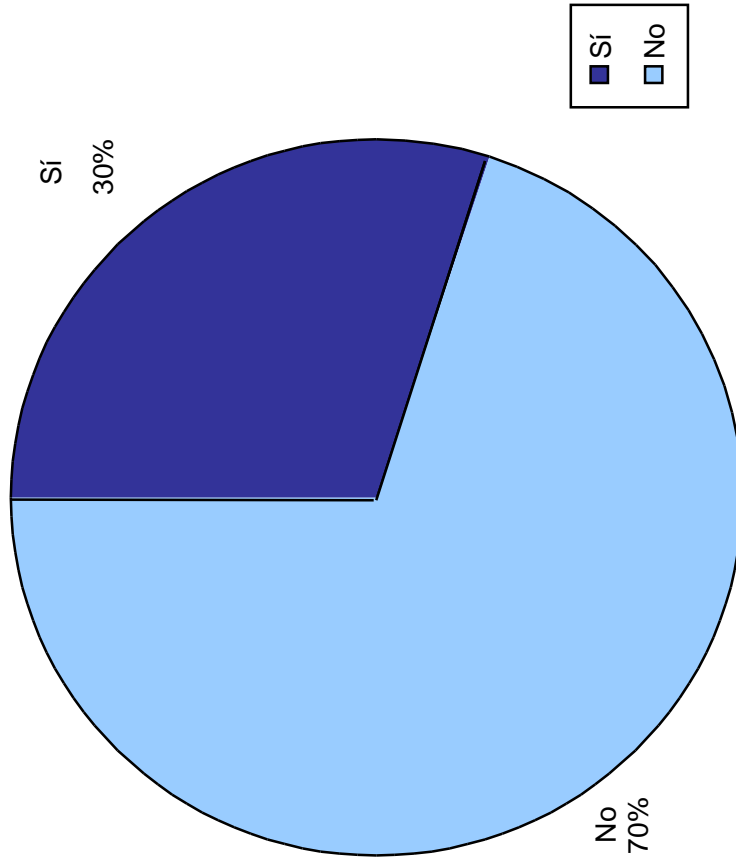
Por qué _____

8. ¿De los contratos de permuta, comodato, renta vitalicia y transacción, cuál considera usted que es el más importante y aplicado actualmente?

Gráfica No. 1
¿Durante su ejercicio profesional como notario ha facturado una escritura pública que contenga un contrato de permuta?

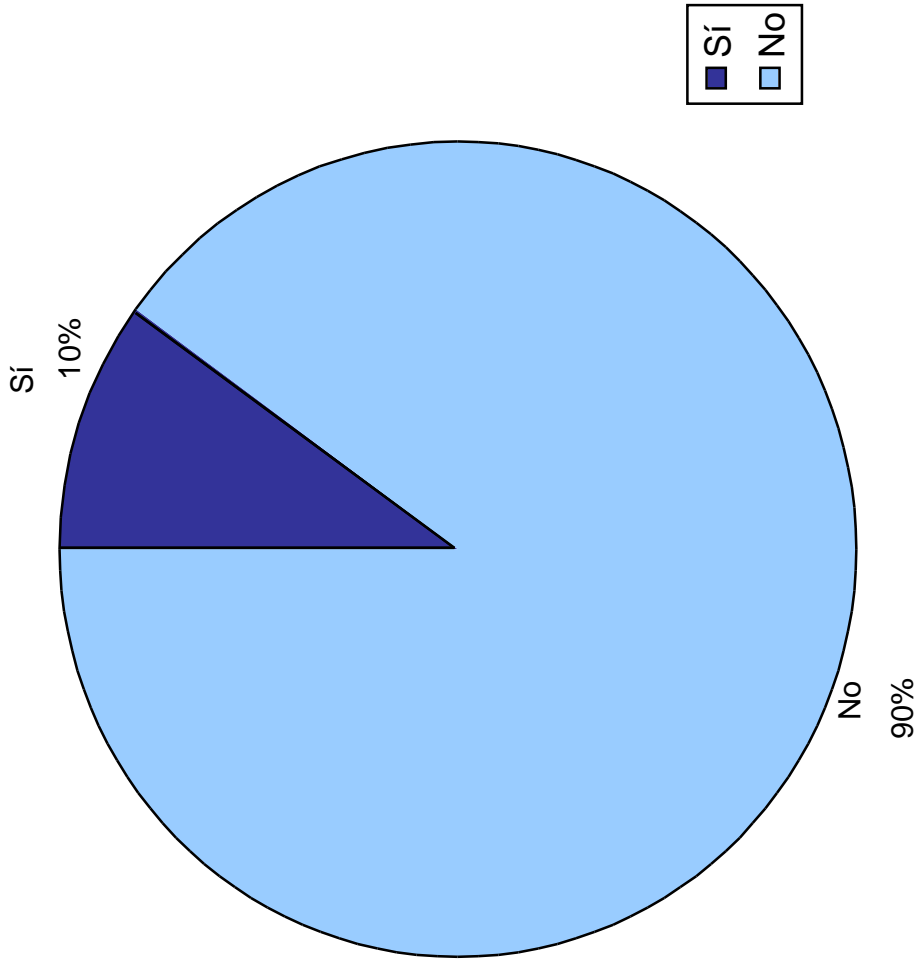


Gráfica No. 2
¿Durante su ejercicio profesional como notario ha factionado una escritura pública que contenga un contrato de comodato?

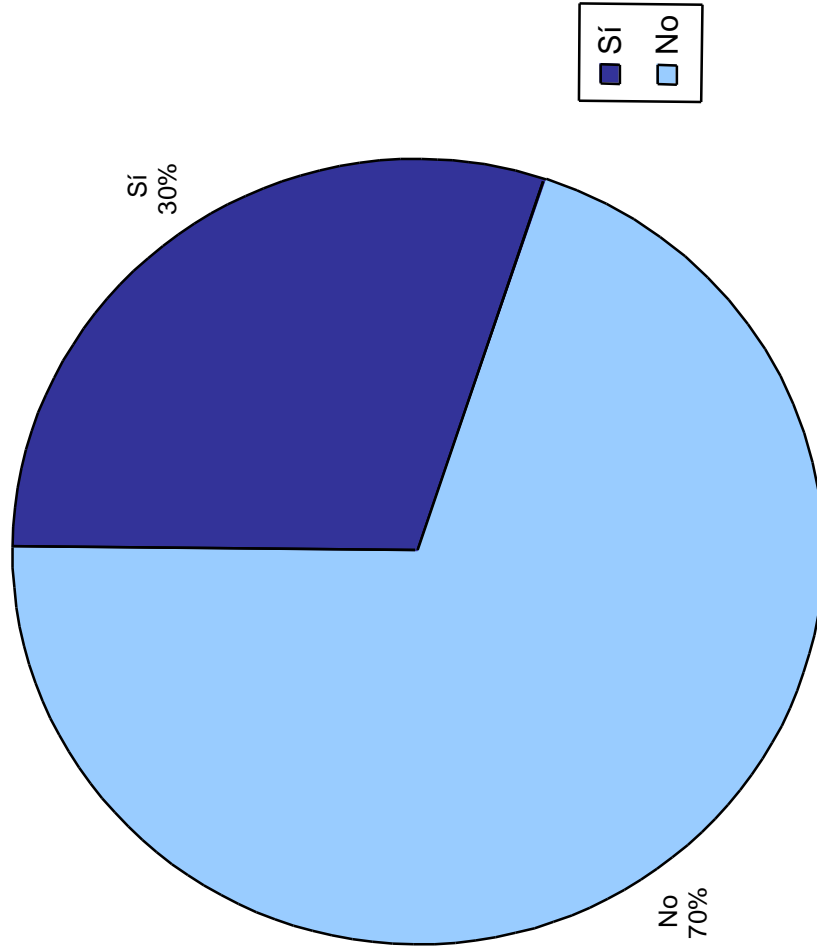


Gráfica No. 3

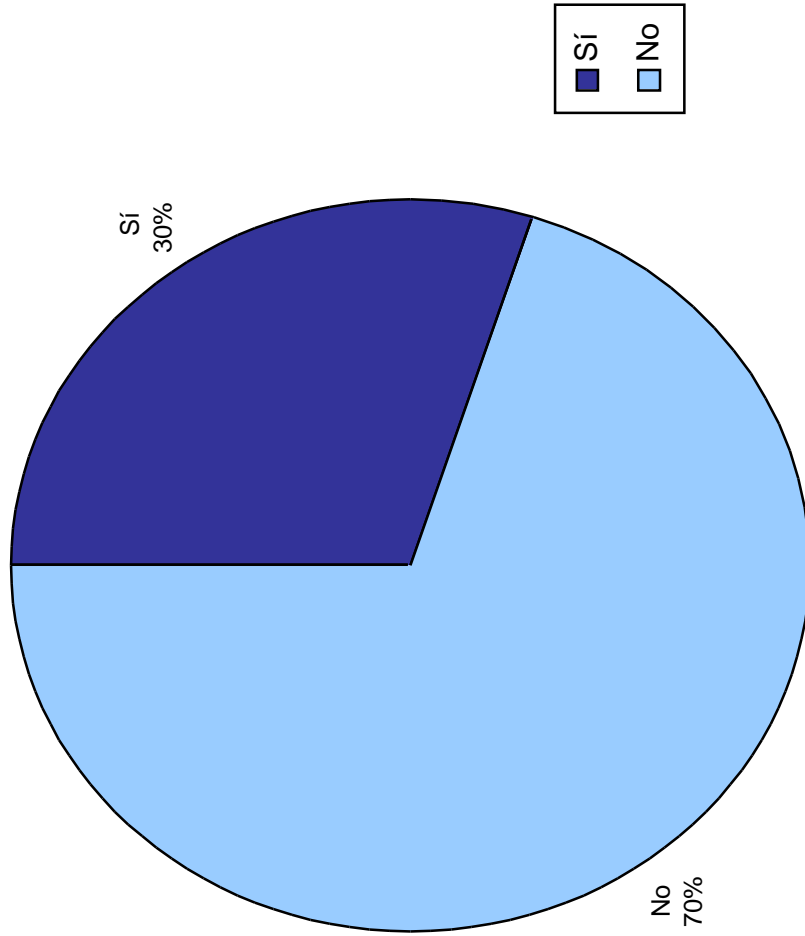
¿Durante su ejercicio profesional como notario ha facturado una escritura pública que contenga un contrato de renta vitalicia?



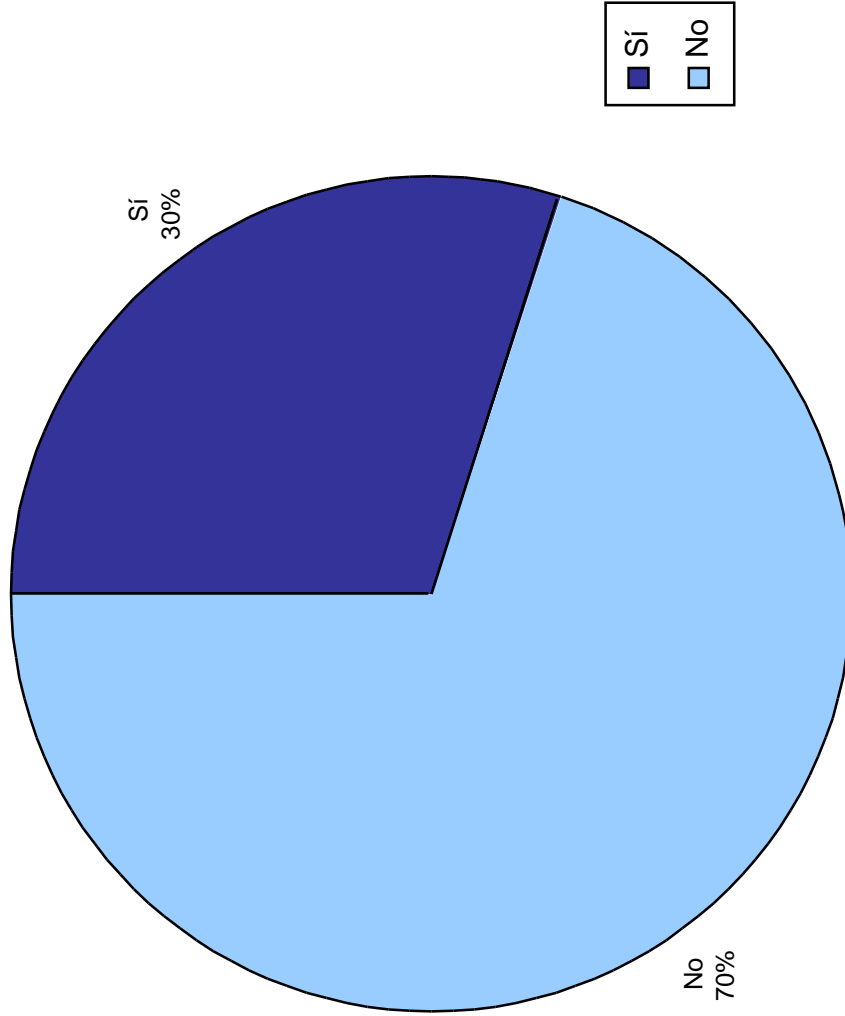
Gráfica No. 4
¿Durante su ejercicio profesional como notario ha factionado una escritura pública que contenga un contrato de transacción?



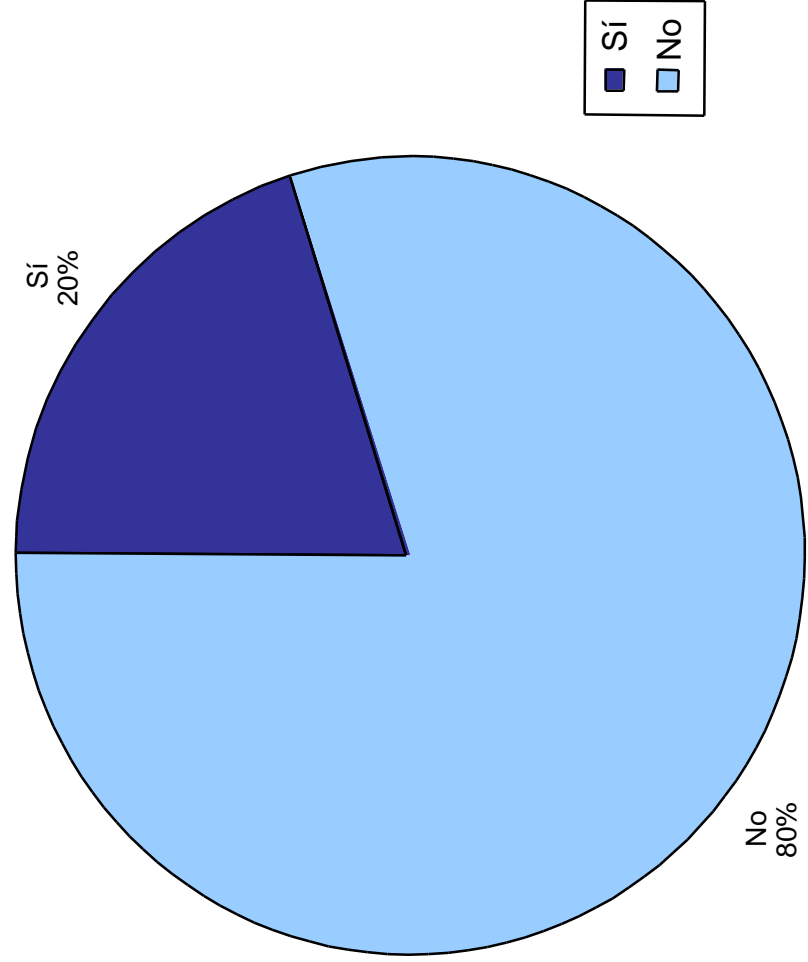
Gráfica No. 5
¿Durante los últimos cinco años (2001 -2005) ha autorizado algún contrato de permuta, comodato, renta vitalicia y transacción?



Gráfica No. 6
¿Considera que el desuso de estos contratos se debe a la falta de modernización de la normativa contractual vigente?

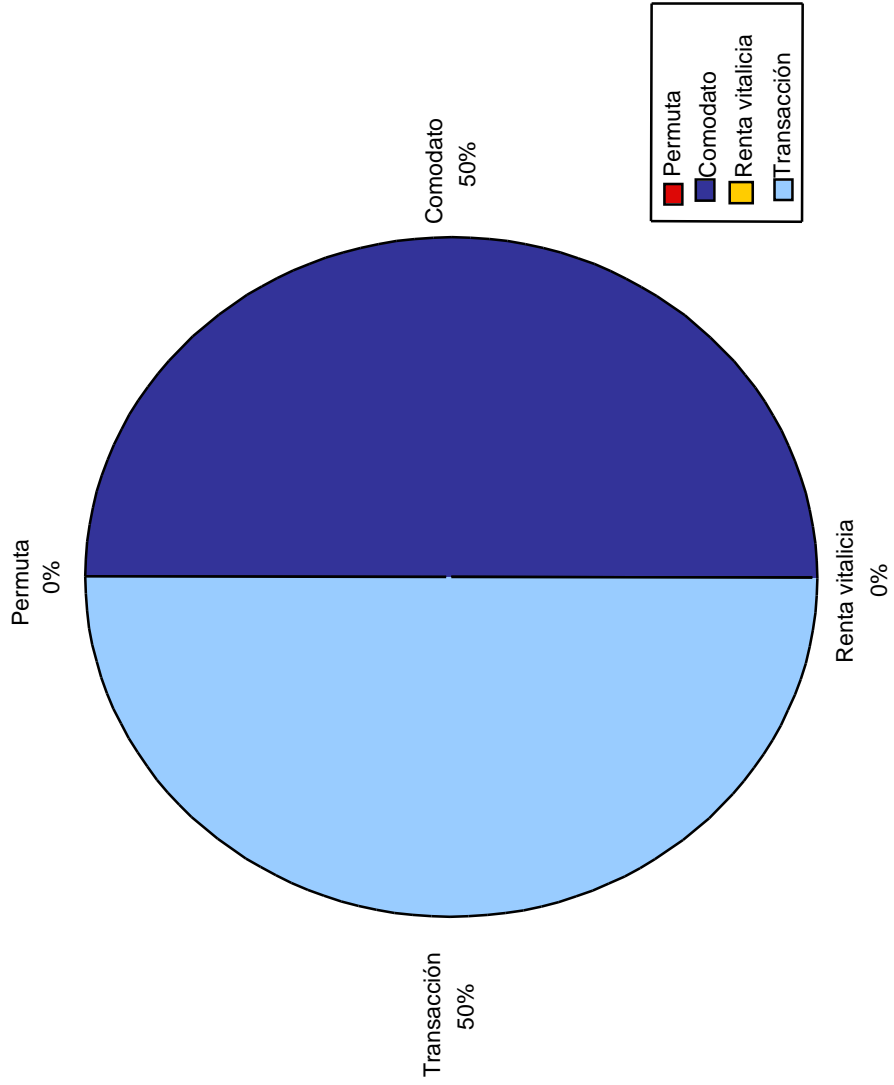


Gráfica No. 7
¿Derogaría usted las disposiciones legales que contienen los contratos de permuta, comodato, renta vitalicia y transacción de la normativa contractual vigente?



Gráfica No. 8

De los contratos de permuta, comodato, renta vitalicia y transacción, ¿Cuál considera usted que es el más importante y aplicado actualmente?





BIBLIOGRAFÍA

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. 6t.; 14^a ed., revisada, actualizada y ampliada; Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 1979.

DE PINA, Rafael. **Diccionario de derecho**. 7^a ed., aumentada, revisada y puesta al día; México: Ed. Porrúa, S.A., 1978.

ESPÍN CÁNOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**. 5 vols.; 5^a ed., revisada y ampliada; Madrid, España: Ed. Revista de Derecho Privado, 1975.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. 6t.; 3^a ed., revisada, y puesta al día; Madrid, España: Ed. Pirámide, S.A., 1976.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil**. 4vols.; 14^a ed.; México: Ed. Porrúa, S.A., 1977.

Legislación:

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

Código Civil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106, 1964.

Código de Notariado. Congreso de la República, Decreto número 314, 1947.

Código Procesal Civil Y Mercantil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 107, 1964.