

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



**EL ARRENDAMIENTO DE FINCAS RÚSTICAS
EN GUATEMALA Y SUS REPERCUSIONES
JURIDICAS Y SOCIALES**

MARIO VIDAL ALVARADO CALDERÓN

GUATEMALA, OCTUBRE DE 2008

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

**EL ARRENDAMIENTO DE FINCAS RÚSTICAS EN GUATEMALA Y SUS
REPERCUSIONES JURÍDICAS Y SOCIALES**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

De la
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

De la
Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

MARIO VIDAL ALVARADO CALDERÓN

Previo a conferírsele el Grado Académico de

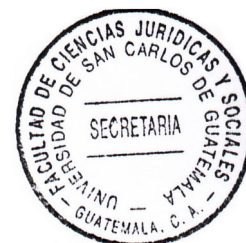
LECENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los Títulos Profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, octubre de 2008

**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. Gabriela María Santizo Mazariegos
VOCAL V:	Br. Marco Vinicio Villatoro López
SECRETARIO:	Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente:	Lic. Carlos Ronaldo Paiz Xula
Vocal:	Lic. Rafael Morales
Secretario:	Lic. Manfredo Maldonado

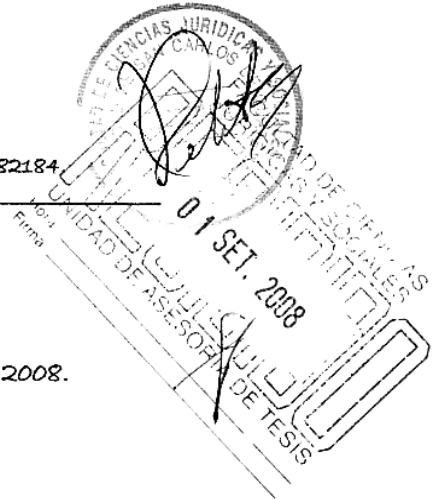
Segunda Fase:

Presidente:	Lic. Carlos de Leon Velasco
Vocal:	Lic. Ronaldo Amílcar Sandoval
Secretario:	Lic. Napoleón Orozco

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).

Licda. MARISOL MORALES CHEW.

5ª, Av. 11-70 Zona 1, Of. 4E Edificio Herrera. Teléfonos: 22381503 y 22382184.



Guatemala, 28 de agosto 2008.

Licenciado

Carlos Castro Monroy.

Coordinador de La Unidad de Asesoría de Tesis

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

Universidad de San Carlos de Guatemala.

Su Despacho.

Licenciado Castro Monroy:

Respetuosamente me dirijo a usted con el objeto de informarle que por resolución de fecha veintinueve de agosto de dos mil siete, se me designó asesora del trabajo de tesis del estudiante MARIO VIDAL ALVARADO CALDERÓN, intitulado: "EL ARRENDAMIENTO DE FINCAS RÚSTICAS EN GUATEMALA" Y SUS REPERCUSIONES JURIDICAS Y SOCIALES."

Por tal razón, el trabajo se ajusta a los requerimientos científicos y técnicos que se deben cumplir de conformidad con la normativa respectiva; la metodología y técnica de investigación utilizadas, así como la redacción, las conclusiones, recomendaciones y la bibliografía, son congruentes con los temas desarrollados dentro de la investigación, por lo que al haberse cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 32 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, OPINO: Que el presente trabajo cumple con los requisitos establecidos y emito DICTAMEN FAVORABLE, recomendado se continúe con el trámite de conformidad con la ley.

Atentamente:

Licda. Marisol Morales Chew

Abogada y Notaria

Colegiada activa No. 3985.


Abogado y Notario



UNIDAD ASESORIA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, dos de septiembre de agosto de dos mil ocho.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) ROSARIO GIL PEREZ, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante MARIO VIDAL ALVARADO CALDERÓN, Intitulado: "EL ARRENDAMIENTO DE FINCAS RÚSTICAS EN GUATEMALA Y SUS REPERCUSIONES JURÍDICAS Y SOCIALES".

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, *asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, el cual dice: "Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estimen pertinentes"*.


LIC. CARLOS MANUEL CASTRO MONROY
JEFE DE LA UNIDAD ASESORIA DE TESIS



cc. Unidad de Tesis
CMCM/ragm

LICDA. ROSARIO GIL PEREZ
ABOGADA Y NOTARIA
COLEGIADO 3058
21 Av. 12-88 Zona 11 Colonia Mirador 2, Guatemala, Ciudad
Teléfono 57069466



Lic. Carlos Manuel Castro Monrroy
Coordinador de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala

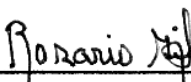
Respetable Licenciado:

Atentamente me dirijo a usted, para dar cumplimiento a la resolución, por medio de la cual se aprueba que proceda a revisar el trabajo de tesis del bachiller Mario Vidal Alvarado Calderón, titulada "EL ARRENDAMIENTO DE FINCAS RUSTICAS EN GUATEMALA Y SUS REPERCUSIONES JURIDICAS Y SOCIALES".

Considerando en mi opinión, que el trabajo revisado llena todos los requisitos exigidos en el artículo 32 y 33 del normativo para la elaboración de tesis del licenciatura de ciencias jurídicas y sociales, en cuanto a su contenido científico y técnico, así como la metodología, técnicas de investigación, redacción, conclusiones, recomendaciones y bibliografía utilizadas en su elaboración y que el aporte del presente trabajo es de importancia para nuestra sociedad.

En vista de que fueron atendidas la recomendaciones en la forma propuesta, a mi entera satisfacción APRUEBO el trabajo de investigación, para que sea discutido en el examen público correspondiente.
Por lo expuesto estimo que el trabajo en mención cumple con los requisitos establecidos en los artículos 32 y 33 del normativo para la elaboración de tesis de licenciatura en ciencias jurídicas y sociales, y que pueden servir de base en el examen publico de su autor, y como tesis de graduación profesional, lo que me permite emitir DICTAMEN FAVORABLE, para que el mismo sea aprobado por esa casa de estudios.

Sin otro particular, me es grato suscribirme de usted, atentamente,



Licda. Rosario Gil Pérez
Colegiado No. 3058

Lic. ROSARIO GIL PEREZ
Abogado y Notario

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, Zona 12 GUATEMALA, C. A.



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, diecinueve de septiembre del año dos mil ocho.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante MARIO VIDAL ALVARADO CALDERÓN, Titulado EL ARRENDAMIENTO DE FINCAS RUSTICAS EN GUATEMALA Y SUS REPERCUSIONES JURÍDICAS Y SOCIALES Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

CMCM/sllh





ACTO QUE DEDICO

- A DIOS:** Por ser la fortaleza de mi vida y concederme la sabiduría, perseverancia y oportunidad de obtener este triunfo.
- A:** La gloriosa y tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala especialmente a la facultada de Ciencia Jurídicas y Sociales, por la oportunidad que me dio de formarme profesionalmente.
- A MI ASESOR
Y REVISOR:** Licenciada Marisol Morales Chew y Licenciada Rosario Gil Pérez con agradecimiento sincero por todas sus enseñanzas.
- A:** Mi familia en general
- A:** Mis amigos, por todo su apoyo para llegar a este momento con mucho respeto y agradecimiento.
- A:** Usted especialmente, por estar presente en mi vida y compartir este logro tan importante.



ÍNDICE

Pág.

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

CAPÍTULO I

1. Los derechos reales.....	01
1.1. Naturaleza jurídica.....	01
1.1.1. Teoría clásica.....	01
1.1.2. Teoría personalista.....	01
1.1.3. Teoría ecléctica.....	02
1.2. Caracteres.....	04
1.2.1. La indeterminación del sujeto pasivo y a veces del activo.....	04
1.2.2. La corporeidad de la cosa.....	04
1.2.3. La singularidad de su adquisición.....	05
1.2.4. El escaso poderío creador de la voluntad.....	05
1.2.5. Derechos de preferencia y persecución.....	06
1.2.6. La posibilidad del abandono.....	06
1.2.7. La duración ilimitada.....	07
1.3. Elementos fundamentales de los derechos reales.....	07
1.3.1. El elemento interno.....	07
1.3.1.1. El poder.....	08
1.3.1.2. La cosa.....	08
1.3.1.3. La inmediatez.....	08
1.3.2. El elemento externo.....	08
1.4. Clasificación de los derechos reales.....	09
1.4.1. Derechos corporales.....	09
1.4.2. Derechos de bienes inmateriales.....	09
1.5. Clasificación de los derechos reales en el Código Civil.....	10
1.5.1. Los derechos reales de goce y disposición.....	10
1.5.2. Los derechos reales de mero goce.....	10
1.5.3. Los derechos reales de garantía.....	11

CAPÍTULO II

2. La propiedad.....	13
2.1. Definición.....	13
2.2. Características del derecho de propiedad.....	14
2.2.1. Ser un derecho absoluto.....	14
2.2.2. Ser un derecho exclusivo.....	14
2.2.3. Ser un derecho perpetuo.....	15
2.3. Elementos que integran la relación jurídica de dominio.....	15
2.3.1. Sujetos.....	15
2.3.1.1. Sujeto activo.....	15
2.3.1.2. Sujeto pasivo.....	16
2.3.2. Objeto del dominio.....	16



	Pág
2.3.3. Contenido del derecho	16
2.4. Clasificación del derecho de propiedad.....	16
2.4.1. Por el sujeto.....	16
2.4.1.1. Pública.....	16
2.4.1.2. Privada o patrimonial.....	17
2.4.2. Por el objeto.....	17
2.4.2.1. Mobiliaria.....	17
2.4.2.2. Inmobiliaria	17
2.4.3. Por la relación	17
2.4.3.1. Plena.....	17
2.4.3.2. Menos plena.....	17
2.4.3.2.1. Propiedad dividida.....	18
2.4.3.2.2. Propiedad limitada o gravada.....	18
2.5. Evolución histórica de la propiedad.....	18
2.5.1. Época primitiva	18
2.5.2. Época romana.....	19
2.5.3. Edad media.....	19
2.5.4. Edad moderna.....	20
2.5.5. Época actual.....	20
2.6. Teorías que justifican el derecho de propiedad.....	21
2.6.1. Teoría de la ocupación.....	21
2.6.2. Teoría del trabajo.....	21
2.6.3. Teoría de la ley.....	22
2.6.4. Teoría de la convención.....	22
2.7. Los modos de adquirir la propiedad.....	23
2.7.1. Clasificación de los modos de adquirir la propiedad.....	23
2.7.1.1. Modos originarios.....	24
2.7.1.2. Modos derivativos.....	24
2.7.1.3. A título universal.....	24
2.7.1.4. A título particular.....	25
2.7.1.5. A título oneroso y a título gratuito.....	25
2.8. Facultades que integran el dominio.....	25
2.8.1. Facultades de disposición.....	25
2.8.1.1. Facultades de disposición strictu sensu.....	25
2.8.1.2. Facultad de gravar.....	26
2.8.1.3. Facultades de uso y aprovechamiento.....	26
2.9. Las limitaciones de la propiedad.....	26
2.10. Los modos de perder el derecho de propiedad.....	27
2.10.1. Por la voluntariedad.....	27
2.10.1.1. Modos voluntarios.....	27
2.10.1.2. Modos involuntarios.....	27
2.10.2. Por los efectos.....	27
2.10.2.1. Modos absolutos.....	27
2.10.2.2. Modos relativos.....	28



CAPÍTULO III

	Pág.
3. La posesión.....	29
3.1. Definición.....	29
3.2. Naturaleza jurídica.....	30
3.3. Elementos.....	31
3.3.1. El corpus.....	31
3.3.2. El animus.....	32
3.4. Fundamento de la protección de la posesión	32
3.4.1. Doctrina clásica de savigny	32
3.4.2. Doctrina objetiva de ihering.....	33
3.5. Teorías sobre la posesión.....	33
3.5.1. Teoría clásica de savigny.....	33
3.5.2. Teoría objetiva de ihering.....	34
3.5.3. Teoría ecléctica de saleilles.....	35
3.6. Características de la posesión	36
3.6.1. Buena fe.....	36
3.6.2. Posesión pacífica.....	37
3.6.3. Posesión continua.....	37
3.6.4. Posesión pública.....	37
3.6.5. Posesión cierta.....	37
3.7. Clases de posesión.....	38
3.7.1. Posesión animus domini o nombre propio.....	38
3.7.2. Posesión animus desinendi o a nombre de otro.....	38
3.8. Bienes que puede ser objeto de posesión.....	39
3.9. Vicios de la posesión.....	39
3.9.1. Vicio de discontinuidad	39
3.9.2. Vicio de violencia.....	40
3.9.3. Vicio de clandestinidad	41
3.9.4. Vicio de equivocidad.....	41
3.10. Efectos de la posesión.....	41

CAPÍTULO IV

4. La usucapión.....	43
4.1. Origen.....	43
4.2. Definición.....	44
4.3. Fundamento de la existencia de la usucapión.....	45
4.4. Clases de usucapión.....	46
4.4.1. Usucapión ordinaria.	46
4.4.2. Usucapión extraordinaria.....	47
4.5. Antecedentes de nuestra legislación	47
4.5.1. Código Civil de 1,877.....	47
4.5.2. Código Civil 1,933	48



4.6. Su regulación en el Código Civil actual.....	48
4.7. Bienes y derechos que pueden usucapirse	52
4.8. Suspensión.....	52
4.9. Interpretación.....	52
4.10. Efectos de la usucapión	53

CAPÍTULO V

5. El contrato de arrendamiento	55
5.1. Antecedentes históricos.....	55
5.1.1. En el derecho romano.....	55
5.1.2. Del arrendamiento de cosas	56
5.1.3. Del arrendamiento de servicios.....	58
5.1.4. Del arrendamiento de obra	59
5.2. En el derecho español.....	59
5.3. Análisis histórico-legal del contrato de arrendamiento desde la codificación de Justo Rufino hasta nuestros días.....	61
5.3.1. Regulación en el Código Civil de 1877.....	61
5.3.2. Regulación en el Código Civil de 1933.....	63
5.3.3. Regulación en el Decreto 504 del Congreso de la República.....	65
5.3.4. Decreto número 593 del Congreso de la República.....	67
5.3.5. Decreto número 167 del Congreso de la República.....	68
5.3.6. Decreto número 1027 del Congreso de la República.....	69
5.3.7. Decreto número 178 del Presidente de la República.....	70
5.3.8. Decreto número 1468 del Congreso de la República.....	70
5.3.9. Decreto Ley 106 (Código Civil vigente).....	72
5.3.10. Decreto número 1-76 del Congreso de la República.....	72
5.3.11. Decreto 57-87 del Congreso de la República y sus respectivas prórrogas	73
5.4. Definición del contrato de arrendamiento.....	74
5.5. Naturaleza jurídica	75
5.6. Clasificación.....	78
5.6.1. Civil.....	78
5.6.2. Mercantil.....	78
5.6.3. Administrativo.....	79
5.7. Características	80
5.7.1. Consensual	80
5.7.2. De goce o uso.....	80
5.7.3. Temporalidad.....	81
5.7.4. Conmutativo.....	81
5.7.5. Bilateral.....	81
5.7.6. Oneroso.....	82
5.7.7. De tracto sucesivo.....	82
5.8. Elementos del contrato de arrendamiento.....	82
5.8.1. Elementos personales.....	82



	Pág
5.8.2. Elementos reales.....	83
5.8.3. Elementos formales.....	83
5.9. Obligaciones de las partes	84
5.9.1. Obligaciones del arrendador o locador.....	84
5.9.2. Obligaciones del arrendatario, locatario o inquilino.....	85
5.10. Terminación del contrato de arrendamiento.....	86
5.11. Requisitos formales del contrato de arrendamiento	90
5.12. Requisitos fundamentales que deben incluirse en un contrato de arrendamiento de bien inmueble.....	91
5.12.1. Identificación registral.....	91
5.12.2. Renta... ..	92
5.12.3. Plazo.....	93
5.12.4. Destino.....	94
5.12.5. Condiciones del bien inmueble.....	94
5.12.6. Equipo del inmueble.....	95
5.12.7. Reparaciones.....	95
5.12.8. Las mejoras	95
5.12.9. Prohibiciones.....	96
5.12.10. Incumplimiento.....	96
5.12.11. Pago de servicios.....	97
5.13. Repercusiones jurídicas y sociales del arrendamiento de fincas rústicas.....	97
CONCLUSIONES	101
RECOMENDACIONES	103
BIBLIOGRAFIA	105

INTRODUCCION

El presente trabajo de investigación intitulado: “El arrendamiento de fincas rústicas en Guatemala y sus repercusiones jurídicas y sociales”, tiene por objeto hacer un pequeño análisis en cuanto a la distribución de la tierra, y la protección de la propiedad privada como derecho constitucional, para quienes pueden tenerla, por cuanto que la población que carece de tierra, tiene que acudir al arrendamiento de la misma, con tal de satisfacer en mínima parte sus necesidades básicas y poder sobrevivir en una sociedad que cada vez se encuentra muy afectada por la inflación y por ende con el encarecimiento de los productos que integran la canasta básica.

Es importante resaltar que la Carta Magna protege el derecho a la propiedad privada, claro está para quienes pueden gozar del mismo, y hace referencia también en cuanto al sentido social de la misma, pero únicamente en caso de interés social, el problema tan arraigado de la distribución de la tierra, en realidad no lo regula, en virtud que el mismo conlleva en definitiva a una reforma agraria, que lógicamente protegerá a los que más necesidades tienen. Sin embargo es mandato constitucional impulsar programas de desarrollo rural para la protección al patrimonio familiar, proporcionándosele al campesino y al artesano ayuda técnica y económica.

En cuanto a la organización del presente trabajo, se realizó en cinco capítulos, en los cuales se desarrollaron temas muy relacionados con el principal, especialmente en cuanto a conceptos doctrinarios, evolución histórica de las figuras, naturaleza jurídica, características y elementos.

En el capítulo primero se desarrollan los aspectos más importantes en cuanto a los derechos reales, por ser la propiedad uno de ellos, atendiendo a la clasificación contenida en nuestra legislación, especialmente en el Código Civil.

En el capítulo segundo se incluye el derecho real de goce y disposición que consiste en la propiedad, ya que para dar en arrendamiento, debe tenerse la misma, se incluyen

sus características, elementos, contenido, evolución histórica, derechos y obligaciones que se derivan de la misma y su regulación legal.

En el capítulo tercero, se desarrolla la posesión como antecedente para adquirir la propiedad a través de la usucapión, que a la vez se incluyó en el capítulo cuarto del presente trabajo. Se analizan tanto la naturaleza jurídica de las mismas, así como los requisitos que deben cumplirse para que produzcan el dominio.

Finalmente se elaboró el capítulo quinto, en el cual se desarrollaron antecedentes históricos, legales del contrato de arrendamiento, clases, características, elementos, así como las repercusiones jurídicas y sociales del mismo en cuanto a las fincas rústicas, analizando, las mismas por cuanto que son consecuencia de la distribución no justa ni equilibrada de la tierra que se destina para cultivar, y así puedan las familias, satisfacer en pequeña proporción las necesidades mínimas y básicas, planteando realmente para el efecto la necesidad de una reforma agraria.



CAPÍTULO I

1. Los derechos reales

1.1. Naturaleza jurídica

En cuanto a la naturaleza jurídica de los derechos reales, tres grandes teorías tratan de explicar la misma:

1.1.1. Teoría clásica

La concepción clásica del derecho real, es aquella que lo concibe como un señorío inmediato sobre una cosa, la cual puede hacerse valer erga omnes, es decir, el titular del derecho real, ostenta un poder inmediato sobre el bien o la cosa; hay por lo tanto, según ésta teoría una relación directa entre persona y cosa.

Además indica, son dos las características esenciales de los derechos reales: la inmediatividad del poder sobre la cosa, es decir la relación directa y sin intermediario entre persona y cosa, y, su eficacia erga omnes, por lo cual el titular puede perseguir la cosa a donde quiera que esté y contra cualquiera que la posea.

1.1.2. Teoría personalista

La concepción clásica fue objeto de una crítica, principalmente en Francia, dando origen a las teorías anti-clásicas, y ésta afirman que sólo caben relaciones jurídicas entre personas y no entre personas y cosas. Partiendo de esta afirmación queda destruido el concepto clásico del derecho real; el señorío directo sobre la cosa y en su lugar se crea un vínculo personal entre el titular del derecho real y los demás hombres consistente en una obligación por parte de éstos en el sentido de abstenerse de perturbar el derecho real.



Por lo tanto al derecho real se le caracteriza por ser una obligación pasiva de carácter universal y la teoría recibe para ello las denominaciones de personalista y obligacionista.

1.1.3. Teoría ecléctica

Ante las posiciones extremistas de los representantes de las teorías clásicas y personalistas, algunos autores, observan que ambas teorías incurren en exageraciones y defectos, llegan a soluciones armónicas o conciliadoras, para aproximarse a una exactitud jurídica.

En efecto se hace una doble crítica a dichas teorías: A la teoría clásica se le critica su insuficiencia al desconocer que todo derecho se da única y exclusivamente entre las personas. A la personalista se le atribuye el error de confundir el deber jurídico general con la obligación patrimonial, al reducir el derecho real a una obligación pasiva universal. Sobre esta base crítica se construye la teoría ecléctica, la cual formula el tratadista Berker. El derecho real afirma, tiene un lado externo y otro interno, constituido éste por el poder sobre la cosa y aquel por la oponibilidad erga omnes. Así como la teoría clásica no destacó suficientemente el lado externo, la teoría obligacionista, en cambio desconoció el lado interno. Así la eficacia erga omnes, característica del derecho real, existe también en la obligación, sólo que resalta más en aquel. Por lo que las diferencias entre los derechos reales y los derechos personales existen pero no deben ser exageradas, como hicieron algunos defensores de la teoría clásica.

Considero que la posición conciliadora es la más adecuada, porque no cabe desconocer el aspecto personal de toda relación jurídica, ni cabe identificar el deber general de abstención de todas las personas con la obligación patrimonial. La objeción principal de la teoría clásica en cuanto a que las relaciones jurídicas sólo se dan entre hombres, afirmación procedente de la filosofía jurídica al proyectarse sobre la técnica el derecho, lleva a considerar que el objeto de las relaciones jurídicas no pueden ser más



que actos positivos o negativos de personas y no de cosas, lo equivalente a negar derecho real clásico.

Se cree que aquella afirmación de que el derecho no establece más que relaciones entre personas es cierta, pero se ha interpretado mal por algunos juristas. En efecto las relaciones jurídicas no pueden darse más que entre los hombres, ya que el derecho existe para regular la convivencia humana; ahora bien, si las relaciones jurídicas no existen más que entre personas, ello no quiere decir que su objeto haya de ser precisamente los actos de las personas. La relación de propiedad se da entre el propietario y las demás personas, porque si no existiesen estas, ya no cabría hablar de un derecho de propiedad privada; pero el objeto de dicho derecho no es otro que la cosa, con la cual tiene el propietario un poder directo e inmediato por consecuencia del cual los demás están obligados a respetar su derecho.

La teoría personalista pretende caracterizar el derecho real como una obligación pasiva universal; es inadmisibles, porque la llamada obligación pasiva universal no es característica de ningún derecho al ser común a todos.

La llamada obligación pasiva universal no es una obligación de no hacer. Esta consiste en que no es una obligación en sentido técnico, es decir, una relación jurídica que figura en el pasivo del patrimonio del obligado, sino que el deber jurídico de todos que se da frente al derecho de uno y que consiste en abstenerse en perturbar aquel derecho, pero sin que figure en el pasivo del patrimonio, como la obligación. Ahora bien, este deber jurídico que existe por parte de todos frente al derecho subjetivo de uno no puede servir para calificar al derecho real, ya que se da en todos los derechos, si bien, por regla general, es más usado en los derechos reales que en los de crédito, también existe en éstos el deber general de no perturbar el derecho del acreedor.

Si el derecho real, no se caracteriza por la obligación pasiva universal ¿cómo saldar el obstáculo de que la relación jurídica no cabe, más que ente personas? Precisamente por medio del deber jurídico que une al titular del derecho real con los demás; sin éstos,



el poder de aquel sería extrajurídico, pues no existiría el derecho positivo humano. Pero una cosa es que todo derecho subjetivo suponga como término correlativo el deber jurídico de los demás y otra que el objeto del derecho subjetivo haya de ser una persona o al menos un acto de esta. Por el contrario el objeto del derecho subjetivo puede consistir también en una cosa, como ocurre en el derecho real. Por tanto es nota esencial del derecho real, que lo diferencia del personal, el objeto sobre el cual recae.

De acuerdo con la posición ecléctica, hay diferencias entre los derechos reales y los derechos personales, pero no deben exagerarse tal y como lo hizo la teoría clásica. Para la posición ecléctica el derecho real puede ser considerado como un derecho privado al cual se le atribuye la inmediata dominación sobre una cosa, y que puede defenderse ante cualquiera.

1.2. Caracteres

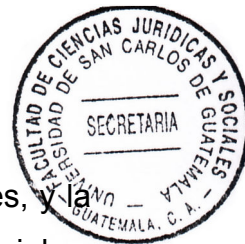
Según la doctrina y los tratadistas del derecho Civil los caracteres de los derechos reales son los siguientes:

1.2.1. La indeterminación del sujeto pasivo y a veces del activo

A diferencia de los derechos personales, en los que siempre hay un obligado o deudor conocido desde el primer momento, en los derechos reales todos los ciudadanos sin distinción son sujetos pasivos. En cuanto al sujeto activo, en las obligaciones personales siempre hay una persona individual determinada; el acreedor o sus herederos en el derecho real también esto puede quedar circunstancialmente indeterminado, por un fenómeno similar al descrito, pero en un extremo positivo.

1.2.2. La corporeidad de la cosa

Tradicionalmente ha sido el requisito de la corporeidad otro de los que la doctrina expone al caracterizar los derechos reales. Hoy, la necesidad de este requisito está en



crisis, porque se reconocen perfectamente derechos reales sobre derechos reales, y la doctrina moderna admite la existencia de derechos reales sobre bienes inmateriales, como apuntaron aquel carácter no cede y dándole otro giro, siguen diciendo que el objeto de los derechos reales es toda cosa del mundo exterior que no se aun acto de voluntad humana, ya que insisten en cuanto al acto de voluntad humana o prestación constituye el objeto de los derechos personales o de crédito.

Implica entonces que la cosa objeto de los derechos reales ha de ser específica y determinada; no puede hablarse de derechos reales sobre bienes o cosas que no estén específicamente determinadas.

1.2.3. La singularidad de su adquisición

Nota típica de los derechos personales es la suficiencia del título para su adquisición. Basta con él, es decir surge desde el primer momento en que se actualiza la fuente de la obligación que los crea. En cambio el derecho real precisa algo más y este consiste generalmente en un acto ostensible de transmisión, de la posesión. Por eso los clásicos sostenían que indefectiblemente, en los derechos reales se precisaba la concurrencia necesaria del título y del modo. Otra singularidad en este aspecto es que los derechos reales pueden adquirirse por prescripción, situación que no sucede con los derechos de crédito.

1.2.4. El escaso poderío creador de la voluntad

En los derechos personales tiene la voluntad humana un poderío creador casi absoluto. Cualquier prestación siempre que sea lícita y no ataque en algún modo al ordenamiento jurídico, es apta para constituir el objeto de una figura obligacional. Las partes tienen pues potestad creadora y el número de las relaciones contractuales no está limitado en ningún sentido por el derecho objetivo. En cambio en los derechos reales poco puede hacer la actividad creadora del hombre. En el derecho de obligaciones únicamente aparecen los interesados, es decir las partes que intervienen en la misma, porque el



negocio jurídico se desarrolla solo entre ellas, no así en los derechos reales, por que la sociedad en este caso, se encuentra directamente interesada y el derecho absoluto se ejerce contra todo el mundo, debido a su oponibilidad erga omnes.

1.2.5. Derechos de preferencia y persecución

Otra de las características fundamentales de los derechos reales frente a los derechos personales, es que aquel goza, como consecuencia de su carácter fundamental de derecho absoluto ejercitable erga omnes de los trascendentales atributos consistentes en los derechos de persecución y preferencia.

El primero como su nombre lo indica, permite al titular perseguir la cosa objeto de su derecho por medio de acciones reales, tales como la reivindicatoria, confesoria, interdictal, dirigida contra cualquiera que tenga en su posesión, excepto en el caso de que el legislador paralice su ejercicio.

El segundo permite al titular excluir a todos aquellos que no tengan más que un derecho de crédito o un derecho real posterior en fecha o clasificado en inferior categoría.

1.2.6. La posibilidad del abandono

Otra característica de los derechos reales es la posibilidad que tiene su titular de exonerarse de los gravámenes que sobre la cosa pesa, abandonando la misma. Esta facultad que no se concibe en el derecho de obligaciones, la concede expresamente la ley en algunos supuestos; pero la doctrina entiende que éstos no son más que exponentes del principio general que late en el ordenamiento de cosa, según el cual se produce la liberación de la carga real si se abandona el derecho existente sobre la cosa.



1.2.7. La duración ilimitada

Los derechos reales tienen una duración ilimitada, a excepción de aquellos que son sustancialmente temporales, como el caso del usufructo, el uso, la habitación, cumpliéndose su finalidad institucional y económica, precisamente con su ejercicio. En cambio, el derecho personal es por naturaleza, temporal y transitorio y su ejercicio se le extingue cuando, satisfecha la prestación del deudor, desaparece la finalidad del vínculo.

Siendo los caracteres esenciales de los derechos reales son los siguientes:

- a.) Tiene por objeto una cosa corporal, específica y determinada.
- b.) No puede ser producto de mera obligación, contrato o título y precisan de la concurrencia del modo, si bien no faltan algunas legislaciones modernas, como la francesa, en las que unos mismos actos jurídicos hacen nacer las obligaciones y operan la transferencia de los derechos reales.
- c.) Otorgan a su titular una acción real, absoluta, directa e inmediata y eficaz contra cualquier poseedor de la cosa.

1.3. Elementos fundamentales de los derechos reales

Los elementos fundamentales de los derechos reales son: El elemento interno y el elemento externo.

1.3.1. El elemento interno

El poder que ejerce el hombre sobre la cosa, se traduce en los siguientes ejes fundamentales: el poder, la cosa y la inmediatividad.



1.3.1.1. El poder

Porque representa la potestad del poder legalizado, pues aún la misma posesión si bien es cierto al principio representa una mera situación de hecho, legalizada por el ordenamiento jurídico. Por otra parte, esa potestad e hacer no es una potestad de hacer sin límites, sino que está sometida y encuadrada dentro de los marcos jurídicos.

1.3.1.2. La cosa

Es el término objetivo sobre el cual se proyecta el poder o la potestad y que supone un punto fundamental de diferenciación con los derechos personales, ya que, en éstos, el término final de la pretensión del acreedor estriba siempre en una conducta del deudor. Luego es la persona la que figura en el primer término de la relación jurídica.

1.3.1.3. La inmediatez

Consiste en el modo de la relación jurídica y supone la ausencia de todo intermediario personalmente obligado. Esto debe ser interpretado en su propio y verdadero sentido, ya que los derechos reales no suponen la ausencia de todo intermediario sino que solo de un intermediario personalmente obligado. Por ejemplo en una servidumbre el titular de la misma no puede, gozar de ella sino mediante intervención pasiva del dueño del predio sirviente, es decir actos de tolerancia. Existe un intermediario, pero no está personalmente obligado, como lo estaría en una obligación en su calidad de deudor. La significación real del poseedor o propietario de las cosas, que pierde tan pronto deje de ser tal, pasando el adquirente de la misma el deber jurídico de abstención, de no hacer, de tolerar.

1.3.2. El elemento externo

La absolutividad es el elemento externo de los derechos reales. Es absoluto, es decir que se hace valer contra todos y frente a todos a diferencia de los derechos personales,



que son relativos, ya que únicamente se da contra la persona del deudor; existe pues un deber universal de abstención. Este es un elemento externo absolutamente indispensable, porque la relación del hombre con la cosa debe ser una relación jurídica, por lo tanto debe implicar derechos y obligaciones para las personas. No puede hablarse de un poder jurídico sobre la cosa en sí, por lo que se trata entonces de un deber. En todas las personas ese deber fundamental consiste en el deber de la abstención, de respeto, de no molestar y no perturbar al titular en el goce del mismo.

Tanto el elemento interno como externo forman parte integral del concepto propio del derecho real. Indica que ninguno de ellos puede prescindir del otro.

1.4. Clasificación de los derechos reales

La doctrina realiza la clasificación de los derechos reales de la siguiente manera:

1.4.1. Derechos corporales:

Incluyen los derechos de protección provisional como la posesión y los derechos de protección perfecta y definitiva tales como el dominio y los derechos reales limitativos del mismo, tales como los derechos reales de goce, de garantía y de adquisición.

1.4.2. Derechos de bienes inmateriales

Los cuales incluyen la propiedad intelectual y la propiedad industrial.

Según el licenciado Alfonso Brañas, en su libro Manual de Derecho Civil, en cuanto a la clasificación de los derechos reales, existen dos: La clasificación antigua y la clasificación moderna. En la Antigua se distingue el derecho real sobre la cosa propia como la propiedad y el derecho real sobre la cosa ajena, incluyendo entre estos la servidumbre, el usufructo. Asimismo se distinguía entre derechos reales similares al



dominio como por ejemplo la posesión y los derechos reales limitativos al dominio como la servidumbre.

En la clasificación moderna, se sostiene que los derechos reales pueden clasificarse en derechos de goce y disposición, como la propiedad; derechos de goce como el usufructo; los derechos de garantía como la prenda y la hipoteca y los derechos reales de adquisición tales como la opción y el tanteo.

1.5. Clasificación de los derechos reales en el Código Civil

El Código Civil, Decreto Ley número 106, clasifica los derechos reales de la siguiente manera:

1.5.1. Los derechos reales de goce y disposición

Entre estos se incluye la propiedad, que se encuentra regulada del artículo 464 al 484 del Código Civil. Además forman parte de este derecho las formas especiales de propiedad y entre ellas están: la copropiedad regulada del artículo 485 al 504, la medianería a partir del artículo 505 al 527 y la propiedad horizontal del artículo 528 al 587 todos del Código Civil.

1.5.2. Los derechos reales de mero goce

Estos derechos tienen la característica de recaer sobre bienes que pertenecen a otra persona, y únicamente se gozan de los frutos que las cosas producen. Entre ellos se encuentran: el usufructo, el cual está regulado del artículo 703 al 744 del Código Civil, el uso y la habitación, del artículo 745 al 751 del mismo cuerpo legal y la servidumbre del artículo 752 al 820.



1.5.3. Los derechos reales de garantía

Son la prenda y la hipoteca, ambos garantizan el cumplimiento de una obligación; pero cuando recae sobre un bien mueble, se denomina prenda y cuando recae sobre un bien inmueble se denomina hipoteca. Se encuentran regulados del artículo 822 al 916 del Código Civil.





CAPÍTULO II

2. La propiedad

2.1. Definición

La propiedad es el derecho por el que una cosa pertenece a una persona y está sujeta a ésta de modo, al menos virtualmente, universal.

El Código Civil, en su artículo 464 regula: La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes. Tal definición no hace referencia al sentido social de la propiedad que, en la época actual, se le asigna al mismo, por lo que para darle una interpretación acorde con las corrientes doctrinarias contemporáneas, es necesario tomar en cuenta lo preceptuado en los artículos 465 y 467 que regulan lo relativo al abuso de dominio y a la expropiación forzosa; es decir, el sentido social de la propiedad que se caracteriza por una serie de limitaciones en el uso de las facultades dominicales. Una definición que hace referencia a la función social de la propiedad, es: La propiedad es el Derecho más completo y pleno que se puede tener sobre una cosa, pero no es absoluto, tiene una función social que lo legitima y lo dignifica.

Además de lo anterior debe tomarse en cuenta que generalmente los términos propiedad y dominio, se utilizan comúnmente como sinónimos, a tal grado que los tratadistas coinciden con ello. Entre dominio y propiedad no hay diferencias de extensión y contenido, que la propiedad es un concepto económico jurídico, mientras que el dominio lo es sólo, técnicamente, jurídico. Las primeras concepciones del derecho de propiedad fundamentaron sus postulados en referencias de tipo cuantitativo. Se estimó, inicialmente, el Derecho de Propiedad como el *Ius utendi* (derecho de usar), *fructuendi* (de percibir frutos), *abusuendi* (de abusar), *possidendi* (de poseer), *alienandi* (de enajenar), *disponendi* (de disponer), et *vindicandi* (de reivindicar). Partiendo del Derecho Justiniano hasta finales del siglo pasado, todas las definiciones



de este derecho trataron de precisarlo a través de las facultades que lo integran, y no fueron sino las reflexiones de los pandectistas tudescos las que mostraron que las definiciones cuantitativas son siempre imprecisas.

El Código de Napoleón regulaba la propiedad de la siguiente manera: Es el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta.

Existen algunas nuevas corrientes en contraposición al sistema clásico del concepto de propiedad. Una de estas acepciones es la que señala afirmando que la propiedad es el señorío unitario independiente y cuando menos universal sobre una cosa corporal.

Otra teoría define a la propiedad como el más amplio derecho de señorío que puede tenerse sobre una cosa.

2.2. Características del derecho de propiedad

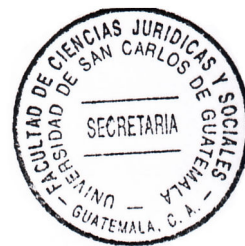
La doctrina tradicional o clásica le asignaba al derecho de propiedad los siguientes caracteres:

2.2.1. Ser un derecho absoluto

Aquí se confiere un poder ilimitado sobre la cosa, es decir, el propietario ejercía su derecho de manera arbitraria. Esto constituía el *ius Abutendi* de los romanos.

2.2.2. Ser un derecho exclusivo

En el sentido de que sólo el propietario se beneficia con la totalidad de las prerrogativas inherentes a tal derecho. Impide el uso y disfrute del bien por terceras personas.



2.2.3. Ser un derecho perpetuo

Al no estar sujeto a limitación temporal. No conlleva una razón de caducidad.

Los caracteres enunciados por la doctrina antigua o tradicional, fueron objeto de críticas por parte de la doctrina moderna, la cual establece que la propiedad no puede ser un derecho absoluto, en virtud de que se opone a las limitaciones a que está sujeto el dominio por el interés público, por que tal afirmación, sería contraria a la consideración social que debe privar en este derecho.

En lo que se refiere a la perpetuidad, ésta no es una característica fundamental, por cuanto cabe señalar una propiedad temporal como la intelectual. Las corrientes doctrinarias modernas sustituyen los caracteres señalados por la doctrina tradicional, asignándole al Derecho de Propiedad los siguientes: La generalidad expresa la amplitud del poder que confiere la propiedad susceptible de abarcar todas las utilidades de una cosa; la independencia indica que es un poder autónomo que existe sin apoyarse en ningún derecho; la abstracción denota que existe con independencia de las facultades que comprende; y la elasticidad significa que puede comprimirse al separar algunas de sus facultades.

2.3. Elementos que integran la relación jurídica de dominio

Varios autores doctrinarios expone su criterio clasificatorio en la siguiente forma:

2.3.1. Sujetos

2.3.1.1. Sujeto Activo

Llamado también titular del dominio, ha de ser una persona o pluralidad de personas determinadas.



2.3.1.2. Sujeto pasivo

Que es indeterminado, es toda la colectividad en general. Estos sujetos constituyen, para Puig Peña, los elementos personales de la relación dominical.

2.3.2. Objeto del dominio

La concepción clásica o romana del Derecho de Propiedad circunscribe éste al círculo de las cosas corporales. Sin embargo, en la doctrina moderna hay una tendencia a ampliarlo a toda clase de cosas, en virtud de que hay que comprender que pueden ser objeto de la relación dominical, no sólo las cosas visiblemente corporales, sino también las fuerzas o energías naturales susceptibles de utilización económica.

Para el tratadista Puig Peña, es el elemento real del dominio privada al señalar la que no todo objeto del mundo exterior puede ser elemento real del dominio privado.

2.3.3. Contenido del derecho

Constituido por el poder o conjunto de poderes que pertenecen al titular.

2.4. Clasificación del derecho de propiedad

La doctrina clasifica el derecho de propiedad atendiendo al sujeto, objeto y a la relación dominical.

2.4.1. Por el sujeto

2.4.1.1. Pública

Es la que corresponde al Estado o corporaciones públicas, se destina a satisfacer directamente necesidades colectivas.



2.4.1.2. Privada o patrimonial

La propiedad privada puede ser de un solo sujeto, sea éste una persona individual o jurídica, o de varios al mismo tiempo como el caso de la copropiedad, que recae sobre bienes y también derechos.

2.4.2. Por el objeto

2.4.2.1. Mobiliaria

Recae sobre un bien que, por sí mismo, presenta límites definidos en el espacio.

2.4.2.2. Inmobiliaria

Se caracteriza, principalmente, por la aplicación del principio de publicidad, facilitada por la institución del Registro. Por razón de la especialidad que revisten ciertos objetos, existen otras varias clases de propiedad como la de las aguas, la de las minas, la forestal, la pecuaria.

2.4.3. Por la relación

2.4.3.1. Plena

Tiene lugar cuando todas las facultades normales de la propiedad se hallan consolidadas en el propietario.

2.4.3.2. Menos plena

Cuando las facultades del dominio están distribuidas entre diversas personas, ésta se subdivide en:



2.4.3.2.1. Propiedad dividida

Cuando la cosa pertenece íntegramente a varios dueños, aunque para fines o provechos distintos.

2.4.3.2.2. Propiedad limitada o gravada

Cuando el dueño está privado de alguna de las facultades dominicales, la propiedad gravada puede serlo material o formalmente, según se afecte la limitación a las facultades de goce, como en el caso de la servidumbre o a las de libre disposición como la hipoteca.

2.5. Evolución histórica de la propiedad

El autor Federico Puig Peña, expresa que la evolución del derecho de propiedad, se enmarca en cinco estadios de la historia, que a continuación se describen:

2.5.1. Época primitiva

Para efectuar un estudio de la propiedad individual, es necesario analizar el momento histórico en que la humanidad se va asentando paulatinamente en los territorios, abandonando el sistema de caza y pastoreo por el del cultivo de las tierras.

Durante esta época, el individualismo de la propiedad es muy tenue, predominando, por el contrario, una orientación colectiva.



2.5.2. Época romana

Inicialmente, en Roma sólo se conocía una pequeña propiedad privada, reducida al derecho familiar, el resto se ubica en la estructuración colectiva. En las doce tablas ya se observaba la existencia de una propiedad privada que abarca todo el territorio de Roma.

El derecho Romano admitía una propiedad quiritaria –dominium ex jure quiritium– la cual sólo era asequible a los ciudadanos de Roma, nadie que no fuera ciudadano romano podía ser propietario. Para que pudiera existir la propiedad quiritaria, era necesario que se hubiere adquirido por la Mancipatio, rito de transmisión del dominio, o a través de la iure cessio, que era un juicio de reivindicación simulado, en el cual el transmitente se allanaba a la demanda presentada en su contra.

Paulatinamente, se fue admitiendo al lado de la propiedad genuina, una propiedad conocida como Bonitaria o Pretoriana, consistente en una propiedad de segundo grado adquirida únicamente mediante la traditio, medio no adecuado para obtener la propiedad ex jure quiritium.

Justiniano logró unificar estos dos tipos de propiedad, creando el concepto de propiedad única.

En conclusión, se puede decir que durante ésta época, la propiedad constituye un derecho individualista que confiere un poder unitario y absoluto.

2.5.3. Edad media

Durante esta etapa de la humanidad, el concepto y características de la propiedad sufre una profunda transformación, originada por el surgimiento de instituciones como el patronato y la concesión, que dieron lugar a una transformación de orden social.



En la edad media, merced al régimen feudal, se producía un desmembramiento de la propiedad territorial entre el señor y el vasallo, aunque aquél continuaba siendo propietario, la perpetuidad del derecho de disfrute otorgado al vasallo, hizo que se llegase a considerar a éste también como propietario y, para distinguir los derechos de ambos, se llamó dominio directo a la propiedad del señor y dominio útil a la del vasallo.

2.5.4. Edad moderna

Inicia con los acontecimientos del siglo XV y culmina con la Revolución Francesa en 1789; Durante esta etapa era el sentido liberal o individualista de la revolución, llevado al último extremo.

En la edad moderna, se vuelve al sentido unitario de la propiedad, con la abolición del feudalismo.

2.5.5. Época actual

En la época actual, existen dos tendencias ideológicas que se concretan en dos sistemas económicos: el capitalismo, defensor de la propiedad individual nacida con la Revolución Francesa, y el socialismo cuya doctrina preconiza una distribución más equitativa de la riqueza, basada en el principio de la colectivización de los medios de producción y de intercambio, que llevará a la desaparición de la propiedad privada, de las clases sociales y del Estado.

Así mismo, en la época actual, el desarrollo de la propiedad se caracteriza, fundamentalmente, por el sentido social que se le asigna, el cual se traduce en una serie de limitaciones en el uso de las facultades dominicales.

La evolución de la propiedad, en las distintas sociedades, ha sido muy compleja y no siempre presenta fases uniformes y rectilíneas. Resumiendo, la edad media se caracteriza por el fenómeno de la desintegración o descomposición del dominio; la



época moderna por la restauración de la propiedad individual libre; y la época actual por su sentido social, que impone la humanización del derecho de propiedad individual y su subordinación a las exigencias de una totalidad superior orgánica.

2.6. Teorías que justifican el derecho de propiedad

Dentro de las teorías clásicas que justifican la existencia del derecho de propiedad, se pueden citar las siguientes:

2.6.1. Teoría de la ocupación (Grocio, Puffendorf).

Se basa en el supuesto de un estado de aislamiento entre los hombres y de un carácter nullius de las cosas y como la cosa que no es de nadie es del primero que la ocupa. Esta ocupación fue, al principio, transitoria, pero que tendía a convertirse en definitiva bajo la garantía del respeto de todos. Esta teoría explica el apareamiento de la propiedad, pero no justifica su existencia.

2.6.2. Teoría del trabajo. (Adan Smith, Stuart Mill, Bastiat, Thiers, Portalis).

Esta teoría sirve de antecedente a la doctrina económica de Marx y del socialismo contemporáneo. De acuerdo con este sistema, el trabajo es el único fundamento de la propiedad, ya que es lo que únicamente impone la personalidad de las cosas, por el trabajo se crea la riqueza y sólo al que impone su trabajo en una cosa se le debe considerar propietario de ella.

Esta corriente afirma que la propiedad se justifica, exclusivamente por el trabajo, mediante el cual el hombre transforma la naturaleza.



2.6.3. Teoría de la ley. (Mirabeau, Montesquieu, Bertham, Toullier).

Para los expositores de esta teoría, el origen de la propiedad está en la ley civil, dependiendo únicamente de la voluntad del legislador. Afirmaban que sin ley no existe ningún derecho, por lo tanto, es la Ley el verdadero fundamento de la propiedad y, que la propiedad es obra exclusiva de la ley.

2.6.4. Teoría de la convención. (Rosseau, Kant, Fitché).

Esta teoría se fundamenta en la humana comprensión, en virtud de que el estado de aislamiento en que vivieron los hombres, por el que ocupaban las cosas que querían hasta que el contacto de las unas con las otras les hizo convenir en renunciar a las ocupadas o apropiadas por los demás, a trueque de obtener igual respeto para las que cada uno ocupó. Así mismo, señala que los actos aislados del hombre tales como la ocupación o el trabajo, no pueden constituir el Derecho de Propiedad porque éste lleva consigo la obligación de respetarlo por parte de todos los miembros de la sociedad.

Dentro de las teorías modernas se pueden señalar las siguientes opiniones:

Las corrientes modernas se caracterizan por buscar a la propiedad un principio de orden racional, o bien un principio de orden sociológico.

Una de las teorías que buscan un principio de orden racional es la que establece que la personalidad humana es el fundamento de la propiedad en virtud de que este derecho es una proyección del hombre, encaminada a la conservación de su existencia.

Por otra parte, entre las teorías que buscan un principio de orden sociológico, está la establecida por Leroy-Beaulieu y otros economistas, quienes encuentran la justificación de la propiedad en la utilidad o servicio que brinden a la sociedad.



Otro autor señala que la teoría mantenida por la generalidad de los civilistas modernos y admitida en la encíclica de León XII, fundamenta la propiedad en la triple manifestación humana individual, familiar y social.

La doctrina socialista tiende a sustituir el principio de la individualización de la riqueza por el principio de la colectividad y hace intervenir al Estado en un sentido igualitario.

2.7. Los modos de adquirir la propiedad

Consisten en los hechos jurídicos a los cuales la ley reconoce la facultad de hacer que nazca el dominio en un determinado sujeto.

Espín Cánovas señala que se denomina tradicionalmente en la doctrina romanista, modos de adquirir la propiedad, a los hechos jurídicos que producen su adquisición por parte de un sujeto.

2.7.1. Clasificación de los modos de adquirir la propiedad

Existen diversas clasificaciones de los modos de adquirir la propiedad, sin embargo, la de mayor relevancia en el Derecho Moderno es la que los agrupa en forma bipartita, o sea en Originarios y Derivativos.

El Código Civil, no clasifica los modos de adquirir la propiedad, únicamente los enumera; no obstante, está orientado por el criterio clasificatorio aludido anteriormente.



2.7.1.1. Modos originarios

Llámase originarios a aquellos modos en los cuales la adquisición se hace por un acto exclusivo del adquirente o bien por un hecho natural, sin que en ninguna de esas hipótesis haya la menor intervención del anterior propietario, si lo hubo.

El modo originario se presenta cuando la adquisición de la propiedad se realiza sin existir una relación jurídica con el anterior propietario o cuando no existe anterior propietario.

Dentro de los modos originarios de adquirir la propiedad, se pueden citar: la actividad creadora del hombre, la ocupación de bienes muebles, la accesión, la avulsión, la aluvión, la mutación de cauce, la formación de isla, la usucapión,

2.7.1.2. Modos derivativos.

El modo derivativo de adquirir la propiedad, tiene lugar por efecto de una relación jurídica existente entre el anterior titular y el adquirente.

Cuando la adquisición es derivativa se presenta la preexistencia del Derecho de Propiedad sobre un bien y éste es transmitido a otra persona en virtud de una relación jurídica. Es decir, se produce por la transmisión de un derecho anterior.

El Derecho moderno efectúa la distinción de la Adquisición Derivativa en las siguientes categorías.

2.7.1.3. A título universal

Este tipo de transmisión se da cuando hay una sustitución plena del nuevo titular al precedente en todas las relaciones jurídicas que al patrimonio se refieren y sólo opera a través de la sucesión mortis-causa.



2.7.1.4. A título particular

Esta adquisición se refiere a cosas concretas y no a universalidades, puede ser mortis-causa como legados o Inter vivos, que es la forma normal a la adquisición a título particular, como por ejemplo la compraventa.

2.7.1.5. A título oneroso y a título gratuito.

La adquisición a título oneroso se produce cuando la parte transmitente recibe en compensación, un equivalente económico y, por ende, le permite mantener el equilibrio de su patrimonio.

Un ejemplo típico de la adquisición a título oneroso es la compraventa y en la adquisición a título gratuito, por el contrario, no se produce la contra prestación aludida. Un ejemplo de este tipo de adquisición lo constituye la donación.

2.8. Facultades que integran el dominio.

De Buen afirma que las facultades del dominio equivalen al pleno aprovechamiento de una cosa, sin otras limitaciones que las que resultan del orden jurídico y del poder de disposición del propietario.

La doctrina divide en dos categorías las facultades que integran el dominio:

2.8.1. Facultades de disposición

Las que se subdividen en dos clases:

2.8.1.1. Facultades de disposición strictu sensu



Hace referencia a la posibilidad del propietario de transmitir el bien de acuerdo con su voluntad. El propietario transfiere su derecho a otra persona.

2.8.1.2. Facultad de gravar

Gravar es imponer una limitación sobre un bien, a fin de garantizar el cumplimiento de una obligación. A título de ejemplo, se puede señalar la hipoteca o prenda.

2.6.2. Facultades de uso y aprovechamiento

Estas facultades abarcan el uso que consiste en la utilización de los bienes para la satisfacción de las necesidades humanas, y el aprovechamiento que es la facultad de disfrutar los beneficios y productos de un bien y lo que en él se encuentre.

2.9. Las limitaciones de la propiedad

El derecho de Propiedad en la concepción romanista era considerado con facultades ilimitadas, acentuando una tónica eminente individualista.

Sin embargo, en el derecho moderno dicha concepción ha dejado de tener validez en virtud de que en los diferentes ordenamientos jurídicos, se regulan limitaciones y obligaciones para los propietarios.

Las limitaciones de la propiedad pueden ser legales, o sea las que están establecidas en las leyes. En nuestro Código Civil están contenidas en los artículos 473 al 484, y el 465 que regula el abuso de derecho. Estas obedecen al interés social, ya que la convivencia social exige la necesidad de la subordinación de los intereses privados a los intereses colectivos.



Asimismo, las limitaciones también pueden ser voluntarias, cuando son establecidas por la voluntad del propietario. Por ejemplo, la servidumbre.

2.10. Los modos de perder el derecho de propiedad

Se denomina biología del dominio, no sólo al ciclo formador del dominio (adquisición), sino también a su pérdida o extinción.

Existen diversos criterios clasificatorios en relación a los modos de extinción del dominio, por lo que se numerarán los principales:

2.10.1. Por la voluntariedad

2.10.1.1. Modos voluntarios

Pueden determinar la extinción de una manera directa, como la transmisión por acto unilateral o bilateral. La renuncia y el abandono.

2.10.1.2. Modos involuntarios.

Entre ellos se pueden citar, como ejemplo, la muerte del sujeto y la extinción del bien. Esto ocurre cuando deja de existir físicamente por cualquier causa.

2.10.2. Por los efectos

2.10.2.1. Modos absolutos

Los que producen la extinción del derecho desapareciendo para siempre y para todos. Por ejemplo, la destrucción física de la cosa o bien la destrucción jurídica, configurada por la salida de la cosa del comercio.



2.10.2.2. Modos relativos

Cuando la propiedad de un bien deja de pertenecer a una persona y pasa poder de un tercero.



CAPÍTULO III

3. La posesión

3.1. Definición

Es opinión generalizada de los tratadistas que el concepto de la posesión es posiblemente el más sutil y discutido del derecho privado, en el que las épocas y el derecho positivo han influido poderosamente en su conceptualización. No encontrándonos en la posición de resolver dicho problema, citaré la opinión de diversos autores para tratar de formar nuestra propia opinión al respecto.

Para Planiol y Ripert, la posesión es “un estado de hecho, que consiste en retener una cosa de modo exclusivo y en realizar en ella los mismos actos materiales de uso y disfrute que si se fuera propietario de ella”.¹

Para Puig Peña, la posesión, en sentido estricto, “es una situación jurídicamente tutelada, por cuya virtud una persona tiene una cosa o ejerce un derecho, de tal forma que actúa sobre los mismos como si fuera su titular verdadero.”²

Espín Cánovas se expresa así “la posesión es el poder de mero hecho ejercitado sobre la cosa, que encuentra la protección del ordenamiento jurídico, con independencia de su legitimidad.”³

Rojina Villegas define la posesión así “es una relación o estado de hecho, que confiere a una persona al poder exclusivo de retener la cosa, para ejecutar actos materiales de aprovechamiento animus domini o como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno”⁴

¹ Planiol, Marcelo y Ripert, Jorge. **Tratado práctico de derecho civil francés**, Vol. III, P. 145

² Puig Peña, F. **Tratado de derecho civil español. Tomo III. Vol. I. Derechos reales**, pág. 30

³ Espín Cánovas, D. **Manual de derecho civil español. Vol. II Derechos reales**, pág. 16

⁴ Rojina Villegas, R. **Derecho civil mexicano Vol. 000 Bienes Derechos Reales y Posesión**, pág. 578



Colin y Capitant dicen que la posesión “es una relación entre una cosa y una persona, en virtud de la que esta persona puede realizar sobre la cosa actos materiales de uso y de transformación, con la voluntad de someterla al ejercicio del derecho real a que éstos normalmente corresponde”.⁵

Tomando en consideración las opiniones vertidas por los tratadistas anteriormente citados, y no encontrándonos en la posibilidad de crear una nueva definición, ya que considero que todo lo importante al respecto ya está dicho, es conveniente mencionar que me apegó a la definición de Diego Espín Cánovas, por consideración concisa y lo suficientemente amplia en su contenido.

3.2. Naturaleza Jurídica

La naturaleza jurídica de esta institución tan controvertida es también discutida en la doctrina, para Ihering, la posesión es una situación de derecho, ya que siempre que existe un interés tutelado jurídicamente, existe un derecho.⁶

Otro grupo de autores consideran a la posesión como un simple hecho. Tomando en cuenta la relación de contacto material con la cosa exclusivamente, no hay duda que la posesión es un hecho; pero si nos fijamos en las consecuencias jurídicas que la misma produce, no cabe duda también que es un derecho.

Ferrara, decía que la posesión será “la causa de justifica el derecho del poseedor”. Pero éste tiene un interés tutelado jurídicamente, y por estos y por las otras derivaciones, estamos ante una clara situación de derecho⁷.

Sobre si se trata de un derecho real o personal, también no hay acuerdo entre los autores, pero como dice Puig Peña⁸, va ganando terreno la doctrina de que se trata de

⁵ Colín y Capitant, **Curso elemental de derecho civil Vol. II De los Bienes y de los Derechos reales**. Pág. 568

⁶ **Ibid.**, pág. 30

⁷ **Ibid.**, pág. 31



un derecho real de naturaleza especial, por la protección meramente provisional que se le dispensa.

3.3. Elementos

La doctrina tradicional, que se produce en el Derecho Romano sostiene que la posesión se compone de dos elementos: uno material, llamado Corpus, y otro espiritual, denominado Animus.

3.3.1. El corpus

El corpus comprende el conjunto de actos materiales que demuestran la existencia del poder físico, que ejerce el poseedor de la cosa, para retenerla en forma exclusiva. Este primer elemento engendra lo que se llama Detentación o Tenencia, que es la base de la posesión, pero al mismo tiempo no implica la posesión, ya que puede existir la tenencia y si no concurre el elemento psicológico llamado Animus, no hay posesión. Tal el caso del arrendatario, usufructuario, comodatario, etc. Estas situaciones se encuentran reguladas en nuestro Código Civil en sus artículo 614 y 615, en los cuales se establece que tales situaciones no se consideran como posesión.

No obstante que el corpus es la base material de la posesión, no siempre se requiere que se tenga directamente, ya que puede ejercerse por conducto de otro. Como señala Escriche,⁹ “En el estado primitivo del género humano todas las cosas se adquirían por la ocupación, se conservaban por la posesión y se perdían con ella; de modo que esta etapa la posesión se confundía con la propiedad. El establecimiento del derecho civil hizo de ellas dos cosas distintas e independientes: la posesión ya no fue sino el mero hecho de tener la cosa, y la propiedad llegó a ser un derecho, un vínculo que ya no pudo romperse sin su voluntad aunque la cosa no estuviese en su mano; en otras palabras puede uno ser propietario sin detener la cosa y detenerla a ser propietario”.

⁸ Puig, Tratad ... pág. 31

⁹ Ibid. pág. 331



3.3.2. El Animus

Este elemento consiste en la intención de poseedor de considerarse como dueño. Es decir, que el elemento psicológico consiste en la intención del poseedor, de convertirse en propietario del bien o del derecho detentado.

3.4. Fundamento de la protección de la posesión

Los autores no se ponen de acuerdo sobre el fundamento de la protección de la situación posesoria por el ordenamiento jurídico, cuando que únicamente consiste en una situación de hecho. Al respecto, hay dos corrientes dominantes que explican dicha situación.

3.4.1. Doctrina Clásica de Savigny

La doctrina clásica justifica la protección de la posesión basada en el principio fundamental de que “nadie puede tomarse la justicia por su mano.”¹⁰

Una vez constituido el Estado, dice, y establecido en orden social y jurídico, las violencias contra las personas o cosas deben ser prohibidas. Si un propietario se encuentra por alguna causa desposeído de su cosa, no puede él por propia autoridad, ir a cogerla violentamente de manos del poseedor, pues entonces estaría cometiendo un delito o un acto arbitrario, que los interdictos deben evitar. Según este sistema, los interdictos empiezan favoreciendo al usurpador, incluso contra el mismo propietario.

3.4.2. Doctrina Objetiva de Ihering

¹⁰ Puig. Tratado... págs. 38 y 39



Ihering después de analizar la doctrina de Savigny, no se conforma con la idea de que se cree todo un sistema para proteger a los usurpadores contra los propietarios, y formula la crítica más severa contra dicha doctrina en los siguientes términos “que la protección posesoria se ha establecido y debe seguir imperando para defender al propietario, que generalmente es el poseedor, evitándole la enojosa tarea de tener que estar constantemente razonado sobre los títulos demostrativos de su derecho”.¹¹

No obstante lo anterior, hay momentos en que la tutela posesoria aprovecha a quien no debe tener derecho de ella, incluso al ladrón o al usurpador, pero esto no es más que el precio que el ordenamiento jurídico debe pagar para hacer posible una tutela más completa y pena de la inmensa mayoría de propietarios.

3.5. Teorías sobre la posesión

3.5.1. Teoría clásica de Savigny

Para Savigny, la posesión “es una relación o estado de hecho que da a una persona la posibilidad física, actual, inmediata y exclusiva de ejercer actos materiales de aprovechamiento sobre una cosa con el animus domini”¹²

La teoría clásica, que es la dominante, fundamenta la posesión en la relación de apropiación jurídica, y para la misma no hay más poseedores que los que pretenden la propiedad.

El elemento Animus Domini, es el que ha caracterizado a esta doctrina como la Subjetiva, en virtud de que puede existir la posesión teniendo el corpus por conducto de otro o por la simple posibilidad de ejercerlo, sin que haya actos materiales que impliquen la existencia del mismo, de tal manera que el elemento material no es, desde el punto de vista jurídico, tan esencial como el psicológico. Existen casos de

¹¹ Ibid. Pág. 39

¹² Rojina. Derecho ... pág. 585



detentación porque hay corpus, pero no son casos de posesión porque no hay animus, tal es la situación del arrendatario, del usufructuario, etc.

El Código Civil no define lo que debe entenderse como posesión, pero sí al poseedor en los siguientes términos, en su artículo 612: “Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o alguna de las facultades inherentes al dominio”. Por lo que el artículo citado, puede fácilmente verse que sigue la corriente clásica de Savigny.

Asimismo, se confirma lo anteriormente dicho, ya que en sus artículos 614 y 615, establece que no se considera como posesión los casos en que la detentación se hace por medio de un tercero que se encuentra en una situación de dependencia del propietario; ni cuando el detentador tiene la cosa o disfruta del derecho por actos meramente facultativos o de simple tolerancia del propietario. Es decir que en nuestra legislación es más importante el elemento psicológico (animus donimi), que los actos materiales de detentación que constituyen al corpus.

3.5.2. Teoría Objetiva de Ihering

Este autor Alemán, reconoce que en la posesión existen los dos elementos que indican la teoría tradicional, pero los entiende en forma muy diferente.

Corpus. Considera que este elemento es simplemente la manera de exteriorizar el animus, mediante un conjunto de hechos que demuestran una explotación económica de la cosa, y que también son la forma visible de la propiedad.

Ihering, expresa que el corpus queda conformado, no es simplemente por la relación física de proximidad o de contando entre el hombre y la cosa, sino que es necesario que el detentador tenga un interés para perseguir un fin, este fin es lleva a cabo la explotación económica de la cosa¹³.

¹³ Ibid. págs. 597 a 599



Animus, Ihering considera que el animus es indisoluble el corpus, o en otras palabras, el propósito de explotación económica que existe en la intención del poseedor, se traduce en una serie de actos que constituyen el corpus, así que en todo fenómeno material de explotación económica habrá en el fondo un propósito, y éste es el que constituye el animus.¹⁴

3.5.3. Teoría Ecléctica de Saleilles

Para Saleilles, la posesión se fundamenta en la relación de apropiación económica, e indica que es poseedor todo aquel que en el orden de los hechos aparezca gozando independientemente y a quien entre todos aquellos que mantienen relaciones de hecho con la cosa, debe considerársele con justo título, como dueño de la misma.¹⁵

Salielles concibe los elementos de la posesión de la siguiente manera:

Corpus: El corpus posesorio, es un conjunto de hechos susceptibles de descubrir una relación permanente de apropiación económica, un vínculo de explotación de la cosa puesta al servicio del individuo, entre aquel a quien dichos hechos se refieren y la cosa, que éstos tienen por objeto.

Animus. El animus en la posesión ya no debe consistir en la intención de tener la cosa a título de propietario y de adueñarse de ella, sino en el propósito de realizar una apropiación económica de la cosa, obrando como si se fuera dueño material de la misma.

3.6. Características de la posesión

3.6.1. Buena fe

¹⁴ Ibid. págs. 597 a 599

¹⁵ Ibid. págs. 604 a 606



La Buena Fe es la creencia del poseedor de la cosa de ser el legítimo señor de la misma. El Código Civil define la buena fe del poseedor, en su artículo 622, diciendo “Que consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella y podía transmitir su dominio”. Asimismo, el artículo 623 establece que la buena fe dura mientras las circunstancias permiten al poseedor presumir que posee legítimamente, o hasta que es citado en juicio.

Tomando en consideración que de conformidad con el artículo 624 del citado cuerpo de ley, uno de los efectos de la posesión de buena fe es que el poseedor puede servirse de la misma como medio para adquirir el dominio por prescripción; y de que asimismo, el artículo 629 establece que el poseedor de Mala Fe está obligado a devolver la cosa poseída y sus frutos, o el valor de éstos estimados al tiempo en que debió percibirlos o los percibió; y a responder de la pérdida o deterioro de la cosa, sobrevenidos por su culpa o por caso fortuito o fuerza mayor; se puede fácilmente comprender que en nuestro medio forense la ausencia de buena fe en la posesión es insubsanable, y para que pudiera empezar a correr el tiempo de la prescripción adquisitiva, tendría que volver la cosa al poder de su propietario y adquirirse nuevamente por justo título para los efectos de la prescripción.

Podemos afirmar, con Rojina Villegas, que la Buena Fe en nuestra legislación es tener título suficiente, adquirir el dominio o ignorar los vicios del mismo; y poder con Mala Fe, es entrar en la posesión sin título o conociendo sus vicios. Es decir, que se confunde la buena fe con el justo título y la mala fe con la falta de título o con el conocimiento de los vicios del mismo.¹⁶

3.6.2. Posesión pacífica

¹⁶ Ibid., págs. 670 y 671



Se considera que la posesión es pacífica, cuando no se adquiere por violencia. Código Civil, no define lo que debe entenderse por posesión pacífica, pero si interpretamos el artículo 631, que define la posesión violenta, a contrario sensu, nos resulta que la posesión es pacífica cuando se adquiere sin violencia sobre el poseedor anterior, o su mandatario, o contra el que tenía la cosa a nombre de él.

3.6.3. Posesión continua

Se denomina así, a aquella posesión que no es interrumpida. Al igual que en la situación anterior, nuestro Código Civil no define la misma, pero interpretando en sentido contrario, el artículo 630, podemos decir que la posesión es continua “cuando la cosa no se abandona o desampara por más de un año, o no se manifiesta antes de que trascorra dicho plazo, por parte del poseedor, la intención de no conservarla.

3.6.4. Posesión pública

De conformidad con el artículo 632, primer párrafo, es pública la posesión “que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos”. Es decir, que la misma debe ejercitarse de modo que tengan conocimiento de ella no sólo los que tengan interés en interrumpirla, sino también todo mundo.

3.6.5. Posesión cierta

Esta característica no se encuentra regulada en nuestra legislación. Según la doctrina, la posesión debe ser cierta, debe existir absoluta seguridad por razón del título, de que la posesión se tiene en concepto de dueño. En el derecho Francés, se presentan dos situaciones dudosas: 1º en la copropiedad; y 2º en la posesión ejercida por el marido respecto a bienes que se ignoran si son de su pertenencia, de su mujer o de la sociedad conyugal.¹⁷

¹⁷ Planiol. Tratado ... págs. 158 y 159



No obstante encontrarse regulada en otro apartado, yo considero que esta característica se encuentra contemplada en nuestro Código Civil en el artículo 649, que expresa: “El que alega la prescripción, debe probar la existencia del título en que funda su derecho”.

3.7. Clases de posesión

En este apartado, para clasificar la posesión vamos a tomar en cuenta el animus con que se detenta la cosa o el derecho que se está poseyendo. Así que tendremos dos clases de posesión: una que se denomina Animus Domini, y otra que se puede llamar con Animus Desinendi.

3.7.1. Posesión animus domini o nombre propio

Si tomamos en cuenta los artículos 612 y 646 del Código Civil, podemos concluir que la única posesión que puede tener como efecto la adquisición del dominio, por prescripción, es la que se ejerce a nombre propio, es decir, que el poseedor tiene la intención de adquirir la propiedad de la cosa por la posesión.

3.7.2. Posesión animus desinendi o a nombre de otro

Tal y como lo establece el artículo 646 del Código Civil, el que posee a nombre de otro no puede adquirir el dominio por prescripción, ya que le falta intención de hacer suya la cosa.

De conformidad con los artículos 646 y 647, el que posee a nombre de otro puede adquirir el dominio de la cosa poseída, sólo si legalmente se haya mudado la causa de la posesión y en este caso, el plazo de la prescripción empieza a correr a partir del día en que se efectuó la misma.

3.8. Bienes que puede ser objeto de posesión



Tal y como lo establece el artículo 616, sólo pueden ser objeto de posesión los bienes corporales y los derechos que sean susceptibles de apropiación.

El artículo 443 del Código Civil dice “que pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio por su naturaleza o por su disposición de la ley”. El artículo 444 continúa manifestando, “que están fuera del comercio por su naturaleza, las que no pueden ser poseídas exclusivamente por ninguna persona, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular.”

Si nos remitimos al artículo 461 del Código Civil, podemos ver que éste nos indica qué bienes no pueden ser objeto de propiedad particular, así. “Los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles”. Asimismo, el artículo 458 nos indica que bienes nacionales son de uso común.

3.9. Vicios de la posesión

Los vicios de la posesión constituyen circunstancias que, sin destruir su existencia, la hacen jurídicamente inútil. Esos vicios son cuatro: La discontinuidad, la violencia, la clandestinidad y el equívoco o la equivocidad.

3.9.1 Vicio de discontinuidad

La posesión debe ser continua. La continuidad consiste en la sucesión regular de los actos de la posesión regular de los actos de la posesión, a intervalos los suficientemente cortos para no presentar lagunas, tales como pudiera hacerlo un propietario cuidadoso de obtener todo el provecho posible de su propiedad.

El vicio de discontinuidad se encuentra regulado en el Código Civil en el artículo 630, que establece que la posesión es discontinua, “cuando la cosa poseída se abandona o



desampara por más de un año o antes, cuando expresa o tácitamente se manifiesta la intención de no conservarla”.

3.9.2. Vicio de violencia

El Artículo 631 de dicho código, indica que es posesión violenta “la que se adquiere por la fuerza o por medio de coacción material o moral contra el poseedor, contra la persona que lo represente o contra quien tiene la cosa a nombre de él.”

Este vicio considero que es temporal, ya que si vemos el artículo 1,268 del Código Civil, encontramos que “si habiendo cesado la violencia, el que sufrió la misma, ratifica su voluntad o no reclama dentro del término de prescripción el negocio adquiere toda su validez”. Y al analizar el artículo 1,313 del mismo cuerpo de ley, encontramos que el término para reclamar contra un negocio jurídico en que se haya prestado el consentimiento con violencia o temor grave, es de un año contado a partir de la fecha en que la violencia cesó o el temor ha debido desaparecer.

Asimismo, si nos remitimos al Código Procesal Civil y Mercantil, encontramos que en su Artículo 251, establece que las acciones interdictales sólo podrán interponerse dentro del año siguiente a la fecha en que ocurrió el hecho que las motiva.

De lo anteriormente expuesto, puede desprenderse que si un poseedor es despojado de la cosa con violencia, ya sea material o moral, si no reclama la restitución de la cosa dentro del período de prescripción ya mencionado, la misma queda subsanada.

3.9.3. Vicio de clandestinidad

El Artículo 632 del Código Civil, segundo párrafo, define la posesión clandestina así “es aquella que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella”. Para



que sea útil la posesión debe ser pública. El poseedor ha de actuar sin ocultación o sea del modo como se ejercitan, por regla general, los derechos por sus titulares; en caso contrario, la posesión será clandestina, por haber escondido sus actos a los que tenían interés en conocerlos.

3.9.4. Vicio de equivocidad

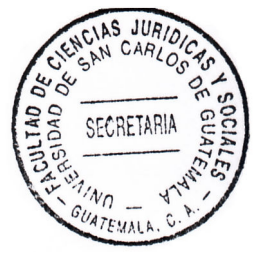
Este vicio no se encuentra regulado en nuestra legislación. Al respecto, Planiol y Ripert nos dicen, que la posesión equívoca sería aquella que ofreciera dudas sobre cualquiera de sus cualidades, talos como la continuidad o la publicidad.¹⁸

3.10. Efectos de la posesión

En la doctrina los efectos de la posesión se refieren tanto a la posesión de buena fe, como a la de mala fe; ya que la misma no se considera como una característica de la posesión, y la existencia de una u otra sólo influyen en que el plazo de la usucapión sea más corto o más extenso.

El artículo 624 del Código Civil regula los efectos de la posesión de buena fe, los cuales son: 1º Hacer suyos los frutos percibidos, mientras su buena fe no sea interrumpida; 2º De que se le abonen todos los gastos necesarios y útiles; 3º Retirar las mejoras voluntarias; 4º Que se le abonen los gastos hechos por él para la producción de frutos naturales y civiles que no haga suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión; 5º No ser desposeído de la cosa si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio; 6º ser preferido a cualquier otro que la pida con igual derecho, excepto el caso en que deba darse posesión indivisa; 7º Servirse de la posesión como medio para adquirir el dominio por prescripción; y 8º Ser considerado dueño de los muebles que posee.

¹⁸ Ibid. pág. 158





CAPÍTULO IV

4. La usucapión

La Usucapión, como modo de adquirir el dominio y ciertos derechos reales, tiene por finalidad poner fin a la disociación entre la posesión y la propiedad, transformando al poseedor en propietario. La usucapión desempeña una función social considerable, ya que sin ella ningún matrimonio estaría resguardado contra las reivindicaciones imprevistas. Hay veces, que es cierto que la misma favorece a un poseedor sin título y de mala fe, en este caso ampararía una expoliación; pero tal situación es rara y más raro aún que el propietario despojado no haya incurrido en negligencia. Siempre tiene un plazo bastante extenso para enterarse de la usurpación cometida en su perjuicio y protestar.

4.1. Origen

En el Derecho Romano, la usucapión era la adquisición de la propiedad por la posesión continuada de alguna cosa, durante el tiempo determinado por la ley. Maynz expresa,¹⁹ que la transmisión de la propiedad civil se hacía en Roma bajo la garantía de la nación o de la autoridad constituida, garantizándole al adquirente el derecho a la propiedad; el magistrado en unos casos, y los testigos en otros. Si esta garantía no había acompañado a la transmisión de la cosa, se podía suplir por una posesión pública y manifiesta ejercitada durante cierto tiempo, posesión que parecía implicar un consentimiento de todos los ciudadanos. Este modo de adquirir debió ser tan antiguo como el derecho de los romanos, pero se consagró en las Doce Tablas, en donde se estableció que la propiedad se adquiriría por la posesión continua de los fundos durante dos años y de los demás bienes durante un año.

¹⁹ Luis Moutón y Ocampo, et all, en la Enciclopedia Jurídica Española, Vol XXX pág. 584.



Este modo de adquirir el dominio requería que el adquirente fuese ciudadano romano que los bienes no estuvieran exceptuados de usucapión y que la posesión además de ser continua durante el lapso de tiempo señalado, tuviese una causa legítima.

La usucapión romana no era aplicada a los fundos provinciales, por lo que nació otra institución jurídica que después se refundió con aquella. Si uno había poseído un inmueble durante largo tiempo, el pretor o procónsul le mantenía en esta posesión, dándole contra toda reivindicación posible la excepción llamada *Prescriptio Longi Temporis*, y esta prescripción adquisitiva fue aplicada siempre que faltaba alguno de los requisitos para la usucapión, requiriendo transcurso de diez años entre presente y veinte entre ausentes.

Justiniano, mediante las constituciones que promulgó en los años 528 y 531, fundió las dos instituciones que completó por medio de la *Longissimi Temporis Prescriptio*. En la época de Justiniano, todos los súbditos del imperio eran ciudadanos romanos y en consecuencia, tenían capacidad personal para usucapir, siendo además muy reducido el número de fundos romanos que eran de aplicación general para las cosas muebles, mientras que los poseedores de inmuebles se servían de la *Longissimi Temporis Prescriptio*.

4.2. Definición

Para Planiol Y Ripert, la Usucapión “es un modo de adquirir la propiedad de una cosa, mediante la posesión prolongada durante un período de tiempo determinado”.²⁰

Rojina Villegas opina que la Usucapión “es un medio de adquirir el dominio, mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo que marca la ley.”²¹

²⁰ Planiol. Tratado ... pág 589

²¹ Ibid. Pág. 645



Manuel Ossorio y Florit, afirma que la Usucapión “es un derecho por el cual el poseedor de una cosa adquiere la propiedad de ella, por la continuación de la posesión durante el tiempo fijado por la ley.”²²

Espín Cánovas al referirse a la misma dice: “Que la usucapión es el modo de adquirir el dominio y ciertos derechos reales por la posesión a título de dueño, durante el tiempo y con los requisitos exigidos por la ley.”²³

Federico Puig Peña la define así: “La Usucapión es el modo de adquirir el dominio y ciertos derechos reales, por la posesión a título de dueño, durante el tiempo y con los requisitos exigidos por la ley.”²⁴

4.3. Fundamento de la existencia de la usucapión

Todos los autores están de acuerdo en que la Usucapión es útil, porque facilita la prueba de la propiedad y evita la incertidumbre de los derechos, ya que evita a determinado adquirente tener que justificar que todos los anteriores tuvieron títulos objetivamente válidos, y que en su origen la propiedad fue legalmente transmitida. Mediante la Usucapión la prueba de la propiedad se facilita, porque el adquirente con justo título que ha poseído durante el plazo que establece la ley, no tiene que retrotraerse a las pruebas anteriores y simplemente mostrará su título objetivamente válido y su posesión durante el plazo legal.

Guillermo Borda manifiesta en su obra²⁵, que en el derecho moderno la propiedad ya no es un derecho absoluto, sino que implica también responsabilidades. La usucapión es necesaria para los casos de bienes inmuebles abandonados por sus dueños por largo

²² Ossorio y Lorit, M. Diccionario de Ciencias Jurídicas y Sociales, pág. 601

²³ Espín. Manual ... pág. 159

²⁴ Puig. Tratado... pág. 199

²⁵ Ibid. págs. 309 y 310



tiempo. Las personas que los ocupan, los poseen. Los trabajan, pero sin título necesitan ser protegidos por la seguridad que da el derecho de propiedad.

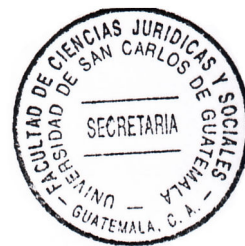
Como Colín y Capitant, afirman: “la mejor justificación que se puede presentar en nuestros días de la Usucapión es, que en el estado actual de nuestro derecho, el modo habitual de adquirir la propiedad u otro derecho real es el acto o hecho traslativo procedente de un propietario anterior. Pero para que este acto produzca un resultado legal, es necesario que aquel quien emana sea a su vez propietario, es decir, que haya adquirido la cosa de otro que a su vez fuera propietario, y así sucesivamente. Por lo tanto, para probar la propiedad no basta el título de que procede, es necesario probar también la de aquel que la haya transmitido a nuestro causante y la de aquel que la ha conferido al causante de nuestro causante. Ahora bien, la dificultad queda simplificada por la usucapión. En las legislaciones modernas, el adquirente sólo tendrá que retroceder hasta un máximo de 30 años, que es el plazo máximo de la usucapión extraordinaria, poco importando que no puedan presentarse títulos anteriores, porque aun suponiendo que no hayan existido anteriormente o que hayan sido defectuosos o irregulares, la prescripción se habrá cumplido y habrá dado origen al derecho del poseedor actual”.²⁶

4.4. Clases de usucapión

4.4.1. Usucapión ordinaria

Se caracteriza porque, además de los requisitos comunes y a toda usucapión, como son la posesión a título de dueño y el tiempo más p menos largo, exige otros dos: el justo título y la buena fe.

²⁶ Colín. Curso... pág. 584



4.4.2. Usucapión extraordinaria

Se caracteriza porque para que la adquisición del dominio se lleve a cabo por usucapión, sólo se exige la posesión a título de dueño y el tiempo, sin que sea necesario que la misma haya sido adquirida de buena fe ni con justo título; y por esa razón el plazo de prescripción es más extenso. Esta clase de usucapión ha sido llamada Treintañal, ya que por regla general se exigía el transcurso de treinta años en todas las legislaciones para que la misma se perfeccionara.

Los códigos más recientes redujeron considerablemente el plazo de la prescripción extraordinaria, y han fijado el mismo en 20 años el Código Italiano (artículo 1,158) el Portugués (artículo 1,296), el Venezolano (artículo 1,977), y el Mexicano ha avanzado aún más, fijando este plazo en 10 años (artículo 1,152, inciso 3º).

4.5. Antecedentes de nuestra legislación

4.5.1. Código Civil de 1,877

No obstante que nuestro Código Civil se inspiró en la legislación española, y que en la misma se regula la usucapión en sus dos formas a saber, ordinaria y extraordinaria; en este código únicamente se reguló la usucapión ordinaria, así:

Artículo 646: la posesión necesaria para prescribir, debe ser: 1º Fundada en justo título; 2º De buena fe; 3º Pacífica; 4º Contínua; 5º Pública.

Artículo 653: todos los inmuebles se prescriben en 5 años entre presentes, y 10 entre ausentes; más para la prescripción de los terrenos baldíos de que habla el artículo 643, se necesita el lapso de 20 años.

Artículo 643: los terrenos baldíos que no han sido titulados por el poder ejecutivo son imprescriptibles. Sin embargo, podrán adquirirse por prescripción positiva si habiéndose



titulado sin observarse al efecto todos los requisitos que la ley requiere, se hubieren poseído por el adquirente el tiempo establecido en el artículo 653.

Artículo 654: las cosas muebles se prescriben en 20 años, si la posesión es continúa, pacífica y acompañada de buena fe y justo título.

4.5.2. Código Civil 1,933

Siguiendo la misma tónica del Código Civil de 1877, el código de 1,933 se limitó a regular la usucapión ordinaria, unificándose el plazo en 10 años, sin hacer distinción entre presentes y ausentes para el caso de los inmuebles.

Artículo 1,052: para la prescripción positiva se requiere que la posesión sea legítima.

Artículo 480: la posesión legítima, debe adquirirse de buena fe, y además ser continua, pacífica, pública y con intención de tener la cosa como suya propia. Se presume que todo poseedor posee para sí y de buena fe, mientras no se pruebe lo contrario.

Artículo 1,057: los bienes inmuebles se adquieren por prescripción, por el transcurso de 10 años. Los bienes muebles o semovientes, por el de 2 años.

4.6. Su regulación en el Código Civil actual

El Código Civil vigente establece en su artículo 620, como condiciones para la usucapión: “Que la posesión esté fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública y pacífica y por el tiempo señalado por la ley”.

En el artículo 650 se establece el plazo de prescripción, así: “Salvo disposiciones especiales, el dominio sobre bienes inmuebles y demás derechos reales sobre los



mismos, se adquiere por prescripción por el transcurso de 10 años. Los bienes muebles y semovientes por el de 2 años”.

Como puede apreciarse, nuestro Código Civil actual únicamente se concretó a copiar lo regulado por los códigos anteriores, con respecto a la institución aludida.

En este apartado, haremos algunas consideraciones con respecto al Justo Título, ya que las demás condiciones para la usucapión ya fueron tratadas en el capítulo anterior.

El artículo 621 del Código Civil define el Justo Título en los siguientes términos: “Es justo título para la usucapión, el que siendo traslativo de dominio, tiene alguna circunstancia que lo hace ineficaz para verificar por si solo la enajenación”.

Si tomamos en consideración el artículo 634 del Código Civil, encontraremos que el mismo establece, que la resolución aprobatoria de la diligencias de titulación supletoria es título para adquirir la propiedad; de donde se desprende que es justo título de que habla el artículo 621 ya citado, solamente es un medio de prueba para poder titular supletoriamente un bien que se ha poseído con todas las condiciones establecidas por la ley. Y mientras no se titule supletoriamente dicho bien, el plazo de prescripción no empieza a correr; ya que el artículo 637 de dicho código establece: “La posesión registrada de un inmueble, una vez consumado el término de diez años desde la fecha de la inscripción del título en el Registro de la Propiedad, se convierte en inscripción de dominio y puede oponerse a cualquiera otra inscripción de propiedad relativa al mismo bien”.

De los artículos anteriormente citados se puede concluir que, en nuestro medio, para que la usucapión de bienes inmuebles se perfeccione, se necesita el transcurso de un plazo mínimo de veinte años, situación única dentro de las legislaciones modernas, que exigen tal plazo para la usucapión extraordinaria de los bienes inmuebles.



A continuación, pasaremos a analizar las opiniones de destacados doctrinarios y lo que al respecto del Justo Título establecen otras legislaciones, ya que no consideramos correcta la forma en que se encuentra contemplado el mismo en nuestro Código Civil vigente.

Para Planiol y Ripert, el Justo Título es “el acto que tiene como finalidad la transmisión de la propiedad o el derecho real que se trata de prescribir, y que la hubiera transmitido efectivamente si hubiera sido celebrado con el verdadero propietario²⁷.”

Colín y Capitant, afirman que por Justo Título “no debe entenderse un escrito, sino un acto jurídico que, por su naturaleza es traslativo de la propiedad o del derecho real de que se trate, y al que sólo le ha faltado para haberlos transmitido, proceder del verdadero propietario.”²⁸

Espín Cánovas define el Justo Título diciendo que #es el acto jurídico que en sí mismo produciría la transmisión del dominio o derecho real de que se trate, si no fuera por la existencia de los vicios de que adolece que l usucapión subsanará”.²⁹

Guillermo Borda, al referirse al Justo Título dice: “Que es aquel que es suficiente para la transmisión del dominio y que realmente lo hubiera transmitido, de haber sido el transmitente el verdadero propietario”.³⁰

Puig Peña define el Justo Título como “aquel hecho o acontecimiento que produce la posesión legítima de la cosa y que hubiera producido también la adquisición de la propiedad, al no adolecer de algún defecto que lo impida.”³¹

²⁷ Ibid. pág. 600

²⁸ Ibid. pág. 584

²⁹ Ibid. pág. 171

³⁰ Ibid. pág. 317

³¹ Ibid. pág. 206



El Código Civil Español, en su artículo 1,952 establece: “Es justo título, el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate”.

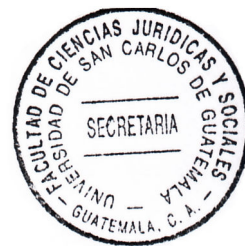
El Código Civil Argentino: en su artículo 4,010 dice: Justo Título, es todo título que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, estando revestido de las solemnidades exigidas por la ley para su validez, sin consideración de la persona de quien emana.

Del análisis tanto doctrinario como de las legislaciones comparadas, puede concluir que es conveniente la modificación del artículo 621 del Código Civil vigente, que define el Justo Título para la usucapión, sustituyéndolo por el que propongo a continuación:

Justo Título. Es aquel acto que legalmente basta para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate, sin tomar en cuenta la legitimidad del transmitente del mismo.

En nuestro medio se considera que para que una persona pueda tener la posibilidad de prescribir la propiedad o derecho real de que se trate, el título del actual poseedor debe haber emanado forzosamente del anterior propietario. En mi criterio, de acuerdo con la doctrina que si tal fuera el caso, la Usucapión no tendría razón de ser, porque si el anterior propietario transmitió el bien al actual adquiriente, porque tiene que esperar el transcurso del plazo de prescripción para que su posesión se transforme en propiedad.

Asimismo, en la legislación guatemalteca se ha desvirtuado la Usucapión, al sólo permitirse en el caso de los inmuebles que no se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad, cuando que en otros países, la misma se aplica tanto a los inmuebles inscritos como a los que no lo están.



4.7. Bienes y derechos que pueden usucapirse

De conformidad con el artículo 643 del Código Civil, son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres. Y de conformidad con el artículo 443 del mismo cuerpo de ley, “pueden ser objeto comercio por su naturaleza o por disposición de la ley”.

El artículo 461 de dicho código regula: “Los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles.”

Con respecto a los derechos reales sobre inmuebles que son susceptibles de adquisición por usucapión, se encuentran: el usufructo (artículo 783, numeral 4º); el uso y la habitación (artículo 750); las servidumbres continuas y aparentes (artículo 805).

Con respecto a los bienes muebles y semovientes, se prescriben por el transcurso de 2 años, según el artículo 651 del Código Civil.

4.8. Suspensión

La suspensión del curso del plazo de prescripción, trae como consecuencia que durante el tiempo en que concurra cualquiera de las circunstancias que regula la ley, el plazo no corre o se suspende. En nuestro Código Civil, se regula la suspensión del curso del plazo de prescripción en el artículo 652; y aunque la ley no dice nada al respecto, se supone que en estas circunstancias el plazo se detiene, deja de correr, como dice la ley.

4.9. Interpretación

La interpretación del curso del plazo de prescripción se encuentra regulada en el artículo 653 del Código Civil; y tal y como dice el artículo 654, que sigue, la interrupción trae como consecuencia, la inutilización de todo el tiempo corrido antes de la misma.



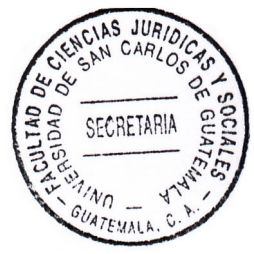
4.10. Efectos de la usucapión

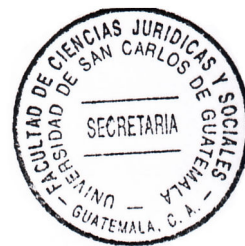
Los efectos de la Usucapión se encuentran regulados en nuestro Código Civil, en el artículo 650 de la siguiente manera: “La prescripción una vez perfeccionada, produce el dominio de la cosa adquirida, y con la acción que nace de él, puede reivindicarse de cualquier poseedor y utilizarse como acción o excepción por el usucapiente”.

Es decir, que el efecto más importante que produce la Usucapión es el dominio sobre los bienes poseídos; y consecuentemente, tendrá todos los derechos que confiere la ley al propietario, como serían: el derecho de gozar y disponer del bien dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes; el derecho de reivindicación de la misma; el derecho de defensa por los medios legales; el derecho a los frutos y a cuanto se incorpore al bien por accesión.

Con respecto a los derechos reales sobre inmuebles, la Usucapión le confiere al usucapiente la titularidad sobre dichos derechos, los cuales no se refieren al dominio del bien sobre el cual recaen, porque los mismos son derechos de goce sobre el mismo.

Con respecto a los bienes muebles, la Usucapión produce el dominio sobre los mismos.





CAPÍTULO V

5. El contrato de arrendamiento

5.1. Antecedentes históricos

5.1.1. En el derecho romano

Remontando el estudio de la materia que nos ocupa hasta sus orígenes forzosamente debe estudiarse la forma como fue contemplada en el Derecho Romano, el cual constituye la fuente más antigua del Derecho.

En el Derecho Romano, el contrato de arrendamiento tenía un significado extraordinariamente amplio, ya que los romanos distinguían tres clases de arrendamiento: a) El arrendamiento de cosas, locatio rerum; b) El arrendamiento de servicios, locatium operarum y c) El arrendamiento de obra, locatio operis. Según lo expresado por el tratadista Eugéne Petit³², en su Tratado Elemental Derecho Romano, nos define el arrendamiento como: “Un contrato por el cual una persona se compromete con otra a procurarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero, llamada merces. El que se obliga a suministrar la cosa o trabajo es el locator; hace una locatio y tiene contra la otra parte la acción locati de conductor; hace una conductio, y puede ejercitar contra el locator la acción conducti o conducto”.

Por su parte, el respecto el jurisconsulto Federico Puig Peña³³, en su Tratado de Derecho Civil Español, señala que: “La admisión de un vocablo de significado tan amplísimo, como lo es el arrendamiento, es una herencia del Derecho Romano, transmitida por la ciencia romanista y aceptada, hasta tiempos cercanos a nosotros, por

³² Petit, Eugéne. “Tratado Elemental de Derecho Romano”. Novena Edición, Editorial Nacional, México 7, D. F. 1971 p. 401.

³³ Puig Peña, Federico. “Tratado de Derecho Civil Español”. Edición. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid. 1951.



lo que los juristas en general, optan por la admisión de dicho vocablo, para cobijar en su contenido las múltiples facetas que puede revestir que una persona ceda a otra el goce de una cosa a cambio de un precio determinado y tiempo cierto”.

Podemos decir, que el antecedente romano del contrato de arrendamiento de inmuebles, como lo conocemos actualmente, es la “Enfiteusis”, que tiene lugar conforme lo expresado por Eugéne Petit “cuando el arrendamiento se constituye por una duración limitada y mediante renta recíproca, mientras que la venta implica una concesión perpetua de la cosa vendida por un precio único”.³⁴

A continuación expondremos una breve reseña de los distintos tipos de arrendamiento que se conocieron en el Derecho Romano:³⁵

5.1.2. Del arrendamiento de cosas

Conforme el tratadista Eugéne Petit, nos señala: este tipo de contrato de arrendamiento presenta gran analogía con la venta, en su carácter consensual, ya que es un contrato perfecto por el solo consentimiento de las partes, de cualquier modo que se manifieste”. Son elementos esenciales el contrato: la cosa objeto del arrendamiento, y el precio; y en consecuencia el acuerdo de las partes debe recaer sobre los mismos. Según el mismo autor:³⁶”pueden ser objeto del contrato cualquier cosa, mueble o inmueble, corporal o incorporal, susceptible de figurar en el patrimonio de los particulares. Hay que exceptuar, sin embargo las servidumbres prediales que no pueden ser arrendadas sin el terreno o que pertenecen, y las cosas que se consumen por el uso, a menos que sean arrendadas como cuerpos ciertos. Pero nada impide arrendar la cosa ajena, pues el arrendatario puede perfectamente obligarse a procurar el disfrute al inquilino”.

³⁴ Petit. Tratado... pág. 405

³⁵ Ibid pág. 402

³⁶ Loc. Cit.



Por su parte:³⁷ “el precio del alquiler debe representar los mismos caracteres que el precio de venta. Es decir, debe consistir en dinero”; ya que si por el disfrute de una cosa se ha prometido una remuneración de otra naturaleza, no hay más que un contrato innominado. Sin embargo, cuando se trate del arrendamiento de un fundo de tierra, la renta podía ser fijada en especie.

Por otro lado, dentro de los efectos del arrendamiento podemos indicar, que es un contrato sinalagmático perfecto que produce, como la venta, obligaciones recíprocas de ambas partes.

En el Derecho Romano.³⁸ entre las principales obligaciones del arrendador están: “1. Procurar al inquilino el disfrute de la cosa durante la duración del arrendamiento (Prestare conductori fruilicere); el arrendador para ejecutar su obligación antes mencionada, es decir, para procurar al arrendatario el goce de la cosa arrendada, el arrendador debe entregársela. Esta tradición, no pasa de ser más que la detentación; es una nuda traditio”. Debe además garantizar al arrendatario contra la evicción. Con mayor razón debe indemnizar al arrendatario si enajena el inmueble arrendado. 3. El arrendador debía garantizar al arrendatario por razón de los defectos ocultos que disminuyen la utilidad de la cosa arrendada; 4. El arrendador es así mismo responsable no solamente de su dolo, sino también de toda falta, pues está interesado en el contrato, pero no responde de los casos fortuitos”. (38)

Ahora bien, dentro de las principales obligaciones del arrendatario encontramos las siguientes:³⁹ 1. Debe pagar el precio convenido, “merces”, y debe, como el comprador transferir su propiedad al arrendador. Pero la merces no consiste en un precio único, pagadero en una sola vez, sino se descompone en una serie de prestaciones periódicas, cada una de las cuales, llamada “pensión”, sólo es exigible en el plazo convenido, muy frecuentemente a fin de cada año; 2. El arrendatario está además

³⁷ Loc. Cit.

³⁸ Ibid. pág. 403

³⁹ Loc. Cit



obligado a restituir la cosa arrendada al expirar el arriendo. Es responsable de todo deterioro sobrevenido por dolo o culpa suyos, pues debe usar la cosa como un diligente padre de familia”. Esta obligación resulta para él del contrato en el que está interesado.

Dentro de los casos que dan lugar a la extinción del arrendamiento podemos mencionar los siguientes: ⁴⁰ “Expiración del tiempo convenido. La duración ordinaria del arriendo de un fundo rústico entre los romanos era de cinco años. Si al cabo del tiempo fijado, el arrendatario continúa gozando de la cosa arrendada, sin oposición del arrendador, se forma un nuevo arriendo por el acuerdo tácito de las partes, a condición de que el arrendador sea siempre capaz. Se dice que hay entonces tácita reconducción. 2. La pérdida de la cosa arrendada. 3. El mutuo disentimiento, es decir el acuerdo de las partes para resolver el contrato (dejarlo sin efecto); y 4. La anulación obtenida por el arrendador”. Para concluir podemos indicar que el arrendamiento tiene una duración necesariamente limitada; cuando termina, se agota la fuente de las obligaciones que emanan de el.

5.1.3. Del arrendamiento de servicios

Por su parte el arrendamiento de servicios consiste en la prestación de un trabajo también remunerado. El patrono dispone de la actio y conducti y el obrero de la actio locati.

Dentro de los tipos de arrendamiento de servicios se distingue, la locatio operarum. Hay locatio operarum cuando el locator, en lugar de procurar el disfrute al conductor de una cosa por la que le debe la merces, le presta servicios determinados. En un principio eran objeto de arrendamiento las labores consideradas sencillas, tal el caso de empleos rústicos en el campo y no se contemplaban ocupaciones que se consideraban más elevadas y las personas que las desempeñaban eran objeto de mayor estimación, a estos se les llamó operae liberales, y que son las personas que ejercen profesiones

⁴⁰ Loc. Cit.



liberales, como los gramáticos, médicos, abogados, etcétera. En este caso es el locatario quien paga la merces y el conductor quien la recibe.

5.1.4. Del arrendamiento de obra

Hay locatio operaris, cuando, por su parte⁴¹ “el que presta sus servicios recibe de la otra parte tradición de una cosa sobre la que tiene que realizar su trabajo. Así, Ticio entrega a un obrero una joya para arreglarla, o un vestido para limpiarlo, o la construcción de una obra”. Dichas situaciones en las que no es suficiente que la persona contratada preste un servicio a favor de la contratante, sino que es necesario que a consecuencia de esa contratación de obtenga un resultado determinado. Lo importante es el resultado mismo sin que en ningún momento pueda decirse que haya sujeción de persona a otra en la prestación del servicio.

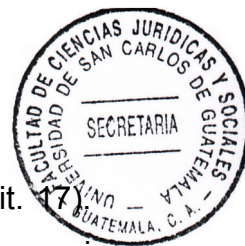
Habiéndose hecho referencia a las circunstancias en que se presenta en el Derecho Romano el contrato de arrendamiento, o sea, la locatio conductio, se llega a la conclusión de que ésta no tiene un equivalente en el Derecho actual, pues los contratos que antiguamente formaban uno solo, con el devenir del tiempo, se han separado completamente para formar contratos diferentes, que a su vez son regidos por disciplinas especificad. Como señala el jurista español Federico Puig Peña.⁴² “se pone de relieve el hecho de que con el andar del tiempo ha traído como consecuencia, una consideración autónoma de las diversas figuras, que si en un principio fue tenue, pronto dio lugar a propias y verdaderas construcciones independientes”.

5.2. En el Derecho español

Según lo indica el Tratadista Salvador Mingujón y Adrián, en su libro titulado “Historia del Derecho Español”, existen disposiciones interesantes acerca del arrendamiento, en

⁴¹ Loc. Cit.

⁴² Puig Peña, Federico. Op. Cit. P. 189



las leyes antiguas españolas. Entre ellas tenemos: “En el Fuero Real (libro III, tit. 17). En las casas sólo puede el dueño dar por terminado el arriendo antes del plazo si hubiere necesidad de rehacer la casa o si el inquilino hiciere daño en ella, “tajando la madera”, u otro semejante.”⁴³

Por su parte, según lo indica el citado autor: “Las Partidas se ocupan extensamente de este contrato inspirándose en las doctrinas romanas. Entre sus leyes más notables son las que tratan de la pérdida de frutos y de las mejoras. Si todos los frutos de una heredad o viña, que se lleva en arriendo, se perdiesen por alguna causa que no fuese muy acostumbrada, entonces el arrendatario no está obligado a pagar nada del precio del arriendo. Cuando se pierda sólo una parte de los frutos el arrendatario puede elegir entre dar al dueño toda la renta o darle lo que quede de los frutos después de descontados los gastos.

A la extinción del pago de la renta ponen las partidas dos excepciones tomadas del Derecho Romano “cuando se ha pactado tomas la cosa a todo riesgo, y cuando hecho el contrato por dos o más años, en un año se pierden los frutos, pero en el anterior, o posterior haya cosecha tan abundantemente que alcance para pagar la renta de los dos años y los gastos que en ella se hicieron. Además dice esta ley, que si en un año produjese la heredad arrendada tantos frutos que puedan subir a más del doble de lo que solía producir un año, con otro deberá el arrendatario doblar la renta que paga, siempre que la abundancia provenga de la naturaleza y no sea debida a mayor industria, labores o mejoras hechas por el arrendatario. Si el arrendatario mejora la cosa arrendada haciendo allí labores o cosas de nuevo, de modo que la cosa valga más cuando la deja que cuando la tomó, el dueño deberá abonarle esas mejoras pagándolas o descontándolas del precio de arriendo.”⁴⁴

⁴³ Minguijón y Adrián, Salvador. “Historia del Derecho Español Tercera Edición. Editorial Labor S. A. 1943. Barcelona P. 177, 178.

⁴⁴ Ibid.



5.3. Análisis histórico-legal del contrato de arrendamiento desde la codificación de Justo Rufino hasta nuestros días.

5.3.1. Regulación en el Código Civil de 1877

Podemos afirmar sin temor a equivocarnos que el derecho vigente en la Época Colonial era eminentemente español, puesto que aún habiéndose legislado con ordenamientos jurídicos específicos para América Hispana, dichos ordenamientos eran emanados de las autoridades de España. (Tal el caso de la Ley de Indias)

Como es bien sabido, la Revolución de mil ochocientos setenta y uno (1871) en Guatemala, acaudillada por el General Justo Rufino Barrios, entre los muchos aportes para nuestro país, nos legó entre otros cuerpos legales, el Código Civil y dentro del mismo reguló el contrato de arrendamiento, inspirado por la legislación romana. El Código Civil de 1877, como comúnmente se le conoce, está contenido en el Decreto 175 de la Asamblea Legislativa, mismo que entrara en vigor el día 15 de septiembre de 1877.

En primer termino el artículo 1663 del cuerpo legal antes citado contiene el concepto del contrato de locación y conducción, debiendo hacer constar que ambos constituyen dos figuras contractuales distintas, que están reguladas en una misma norma legal; siendo el contrato de locación, aquel en virtud del cual una persona cede a otra el uso de una cosa; mientras que la prestación de servicios o trabajo personal, conforme el contrato de conducción. Siendo elemento esencial en ambo el plazo y la renta, con lo cual a nuestro criterio lo que se realiza es una conmixión de ambas instituciones, en forma comparativamente antitécnica, con respecto a nuestro derecho positivo vigente actual.

Por otro lado, en el artículo 1664 se hacía la diferencia de lo que es arrendamiento y lo que es alquiler; siendo el primero el arrendamiento de bienes inmuebles en general; y el segundo el de casa de habitación y el de bienes muebles con destino al uso de ornatos urbanos.

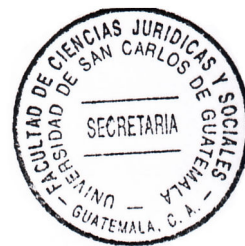


En el artículo 1666 e definía quien es el locador y quién era el conductor o arrendatario. Al conductor lo define como aquel que toma en alquiler una casa para habitarla; haciendo la distinción en ambos términos partiendo del objeto sobre el cual recae el arrendamiento, ya sea éste de cosas o de inmuebles.

El artículo 1675 otorgaba la facultad al arrendador, de arrendar no solamente inmuebles, sino también cosas muebles.

El artículo 1679 establecía la institución conocida doctrinariamente como Tácita Reconducción, que se analizará en forma más detenida en otra parte de esta tesis, ya que para el efecto, estipula que a falta del aviso obligatorio de seis meses regulado en el artículo 1678 del mismo cuerpo legal, el arrendamiento de un bien inmueble agrícola, continúa por otro año, con lo que observamos claramente que surge, aunque sea solamente por plazo determinado (otro año). Por su parte el artículo 1729, es donde regula de una forma más amplia el instituto jurídico denominado tácita reconducción, al establecer las condiciones de renovación del contrato de arrendamiento, pero transformando el plazo originalmente determinado, en indeterminado, sujetando el mismo contrato a las regulaciones para inderteminación del plazo. Asimismo regula la caducidad de las finanzas y seguridades constituidas por terceras personas, cuya voluntad de obligarse debe ser expresa para el nuevo contrato.

Finalmente el artículo 1681 en forma específica el alquiler de casa por tiempo indeterminado, estableciéndose que deberá entenderse por años, semestres, o meses, de acuerdo a la periodicidad del pago de la renta (anual, semestral o mensual). La segunda parte de dicho precepto legal regula un caso especial de tácita reconducción, al obligar a los contratantes a anticipación de treinta, quince u ocho días, según el caso se tratara de una renta anual, semestral o mensual, y por otra parte, el artículo 1712 establecía la obligación para el nuevo dueño del bien de mantener al arrendatario en el uso del bien, hasta la expiración del plazo del arrendamiento contratado con el anterior propietario locador.



5.3.2. Regulación en el Código Civil de 1933

Posteriormente en nuestra patria, en el año de 1933, se promulgó el Decreto Legislativo 1932, en el que al igual que nuestro primer Código Civil, no se definió perfectamente el contrato de arrendamiento, ya que no se efectúa una clara separación de éste con la prestación de servicios personales, pues en esa época aún no se había codificado el Derecho del Trabajo en Guatemala, el que separó ambos ámbitos: Privado, en el caso del contrato de arrendamiento, y Social, en el caso del contrato de trabajo, y es así como el Decreto Legislativo 1932 reguló el instituto del arrendamiento en general, haciendo una transcripción caso literal y numérica del Código Civil de Justo Rufino Barrios.

A continuación haré un breve análisis de los aspectos más relevantes de la ordenación legal que nos ocupa, en los siguientes términos:

En el artículo 1663 se definía el contrato de locación y conducción como “el contrato por el cual una persona cede a otra el uso de alguna cosa, o se obliga a prestarle su servicio o trabajo personal, durante un tiempo determinado y por cierta renta convenida”. Este precepto en su definición formal contenía la misma norma, inclusive el mismo número de artículo del Código Civil de 1877, de Justo Rufino Barrios.

En su artículo 1664 establecía que la locación de bienes inmuebles se llama en general arrendamiento y la de casas de habitación y muebles destinados al uso y ornato urbano se llama con más especialidad alquiler.

Por su parte el artículo 1665 nos indica que debemos entender por renta, el precio que se paga por usar de la cosa, asimismo definía lo que se entiende por jornal, como: alquiler que se paga diariamente por el trabajo o servicio de una persona; y finalmente indicaba lo que se entiende por salario; al precio de este trabajo o servicio, cuando no se pagaba por día sino por períodos mayores.



Siguiendo la inspiración romanística, indica que puede arrendarse toda caso mueble o inmueble que esté en el comercio de los hombres y que no se consume con el uso, conforme el artículo 1667.

El Artículo 1754 definía la conducción o locación de servicios como: el contrato por el cual una persona se obliga a prestar a otra sus servicio personal o de industria, durante cierto tiempo o para una empresa determinada y por cierto pago convenido.

En su Artículo 1669 establece que puede celebrarse el contrato de locación entre presentes o ausentes, de palabra o por cartas, personalmente o por medio de mandatario, o por escritura pública o privada, pero cuando la renta anual pasa de quinientos quetzales, sólo puede probarse el contrato por escritura pública o documento privado o por confesión de partes.

Asimismo, el Artículo 1671, estipula la libre contratación como fundamento de este contrato, cuando manifestaba que el mismo se perfeccionaba por el mero consentimiento del locador y del conductor en la cosa que se arrienda y en la renta que ha de pagarse por usarla, excepto en el caso de que el arrendamiento exceda de seis años, o que se haya anticipado la renta de tres o más años. Lo mismo al manifestarse en el artículo 1674 ha de cumplir como se hubiese pactado, en lo relativo al tiempo de su duración y a las demás calidades y circunstancias del contrato.

En lo que se refiere a la locación de servicios, está contemplada en el referido Título II, en el párrafo XXI.

En conclusión podemos indicar lo siguiente:

Como ya se ha hecho referencia en dicho Código se regula la locación referida, definiéndola, como el acto por el cual una persona cedía a otra el uso de una cosa; y la conducción cuando una persona se obliga a prestar un servicio o trabajo, en ambos



casos durante un tiempo determinado y por el pago de cierta renta convenida, haciéndose asimismo la declaración de que la locación de bienes se denomina arrendamiento. En el mismo cuerpo legal se contempló la denominada “locación de servicios”, que más tarde pasó a ser parte del Código de Trabajo”.

5.3.3. Regulación en el Decreto 504 del Congreso de la República

Dicho Decreto del Organismo Legislativo de fecha veintidós de abril de 1948 se emitió la Ley de Arrendamiento y Construcción de Inmuebles, la cual consideró como imperativo el reconocimiento de la propiedad privada garantizada por el mismo Estado como función social y anteponiendo a la misma la protección que al Estado merece la existencia humana, sobre todo cuando el goce de tal derecho de propiedad conlleva una especulación inmoderada.

Por otra parte, a tales fines agregó el propósito de resolver el problema de la vivienda, dando para el efecto facilidades para la construcción, siendo una de las formas de lograrlo, el abaratamiento de los materiales de construcción y la exención al máximo de los impuestos y contribuciones crediticias, a fin de poner al alcance de las personas más desposeídas de recursos económicos necesarios para la construcción de viviendas propias.

Para los efectos de una equitativo cobro de alquiler de inmuebles, se elaboró una escala que comprendió su monto de acuerdo con el valor con que fueron declarados en la matrícula fiscal. En tal escala se hizo referencia a montos máximos de renta así como a porcentajes anuales, que van desde un siete por ciento de lo declarado para inmuebles destinados a habitación; un ocho por ciento para establecimientos comerciales, oficinas inclusive, y para establecimientos comerciales y fabriles, así como inmueble cuyo valor no exceda de cinco mil quetzales, cuando el propietario pueda demostrar que no posee más que éste u otro inmueble cuyo valor también sea menor de cuatro mil quetzales y en el cual habite él mismo. Si se tratare de casas amuebladas se graduará de la misma manera, pero aumentándose el ocho por ciento del valor de



los muebles, valor que se fijará por medio de expertos. Como excepción a lo expuesto en caso de la renta que corresponda a un inmueble, sea mayor de ciento cincuenta quetzales mensuales, (siempre que el mismo no se destine a subarrendamiento, para casa de vecindad o asistencial, para fines benéficos o culturales o para uso de cualquiera de las dependencias u oficinas del Estado y de las municipalidades) pueden en este caso, las partes pactar libremente el monto de las rentas, haciendo la salvedad de que cuando no se logre un acuerdo entre locador y el locatario, podrán acogerse a lo dispuesto en la tabla antes citada.

Además esta ley establecía la obligación de la Oficina Revisora de la Matrícula Fiscal, de practicar un reavalúo de la propiedad siempre que lo solicite el locador, el locatario o el Ministerio Público; así como la obligación que tienen los propietarios de inmuebles de consignar en los recibos correspondientes al pago de la renta, el número de la matrícula fiscal en que se encuentra inscrito y el número de orden en caso de que el propietario tenga varios inmuebles.

Por otro lado la referida ley establece que en ningún caso el propietario de inmuebles podrá negarse a darlos en arrendamiento a familias con niños, ni discriminar por razones de raza, religión, credo o nacionalidad de los posibles arrendatarios, estableciéndose sanciones para el caso de incumplimiento.

Finalmente como un estímulo a la inversión de capital en la construcción, por parte, y por la otra, el objeto de lograr un abaratamiento en los costos, por la otra se estableció que las edificaciones que se construyeran quedaban exoneradas del pago de los impuestos fiscales y municipales establecidos y que se establecieren conforme la siguiente tabla:

- a) Casas de tres pisos, por dos años.
- b) Casa de cuatro pisos en adelante, por cinco años.

En ambos casos a partir de la promulgación de la ley.



Con un segundo propósito se estableció la exoneración por el término de cuatro años del cincuenta por ciento de los impuestos arancelarios, rentas consignadas e impuestos de reconstrucción a los materiales siguientes: hierro para la construcción, lámina y cañería con sus codos y empalmes de los que se usan para la instalación de servicios de agua en las casas de habitación.

5.3.4. Decreto número 593 del Congreso de la República

El Decreto número 593 del Congreso de la República de fecha 25 de febrero de 1949, fue emitido con el objeto de garantizar el cumplimiento más estricto del Decreto 504 del Congreso de la República y con el fin de contribuir a la solución del problema de la vivienda, ya que como reza en el considerando de la ley “la experiencia obtenida con la vigencia del Decreto del Congreso, número 504, permite dictar una nueva ley que contenga disposiciones que contribuyan a la solución del problema de la vivienda”.

Entre las disposiciones más importantes estaban la obligación que tiene la Dirección General de Economía, de practicar inspecciones periódicas cuando lo considere oportuno o le fuere solicitado, con el objeto de verificar que los arrendadores no violen la ley, en cuyo caso habrá de imponerse las sanciones establecidas, disponiendo que para el mejor cumplimiento de la misma se habrá de llevar, por dicha dependencia, un registro de casa destinadas al arrendamiento, haciendo constar todos los detalles que se considere necesarios. Artículo 6 de la ley.

Conforme dicha ley se imponía multas de cincuenta a cien quetzales a los propietarios de inmuebles o subarrendatarios, que contravinieran las disposiciones establecidas con respecto a las prohibiciones establecidas con respecto a la prohibición de negarse a darlos en arrendamiento a las familias con niños o discriminar por motivos de raza, religión o nacionalidad, siempre que las partes o el Ministerio Público recurran a un Juez de Paz, todo ello conforme el artículo 8 de la citada ley.



En el artículo 14 se estableció que si el propietario se niega a darla en arrendamiento, probadas la negativa y circunstancias de que el inmueble ha permanecido desocupado por más de un mes, ha de ordenarse por la Dirección General de Economía su arrendamiento a favor del solicitante, notificando de oficio la resolución a los interesados.

Con respecto a la renta máxima de inmuebles, lo regulaba el artículo 16, donde se varió la graduación de la escala establecida en la Ley de Arrendamiento y Construcción de inmuebles (la cual determinaba el 8% para los inmuebles cuyo valor no excediera de cinco mil quetzales en las circunstancias que se establecían), determinando la cantidad de siete mil quetzales; siendo el mismo caso de los propietarios de inmuebles, que determinando la cantidad de siete mil quetzales; siendo el mismo caso de los propietarios de inmuebles, que demostraran no poseer más que la renta del bien dada en arrendamiento, y otro cuyo valor fuera menor de cuatro mil quetzales y en el cual debía habitar él mismo. En este último caso se varió la cantidad, dejando el inmueble a alquilar en cinco mil quetzales al igual que el otro a que se hace referencia.

5.3.5. Decreto número 167 del Congreso de la República

De fecha 3 de octubre de 1945, en él se hace referencia al hecho de que la especulación en la contratación de arrendamiento de propiedades urbanas ha creado una situación grave al inquilino del país, por lo que en dicha ley se pretende contrarrestar esta situación, estableciendo que los propietarios de inmuebles urbanos, destinados total o parcialmente a establecimientos de negocios, no podrán cobrar por su arrendamiento un alquiler mayor del que pagaban sus inquilinos al 5 de mayo de 1942, y en caso de que se trataran de inmuebles construidos con posterioridad a esa fecha, el monto del alquiler será determinado por la Oficina respectiva del Ministerio de Economía, sin cuyo requisito se conceptuará nulo cualquier arrendamiento. se agregaba finalmente, que el arrendatario no podría subarrendar total o parcialmente el inmueble por una suma que en conjunto exceda la que se hubiere convenido con el propietario para el arrendamiento.



5.3.6. Decreto número 1027 del Congreso de la República

Esta Ley es de fecha 16 de abril de 1953 y en la cual se considera que es necesario obtener la mayor efectividad y equidad en la regulación del arrendamiento de inmuebles urbanos a fin de que los sectores populares no se vean perjudicados por el cobro de rentas excesivas, así como por la amenaza constante del desahucio, decretando en tal virtud la Ley de Arrendamiento de Inmuebles Urbanos, la cual estableció la irrenunciabilidad de los derechos concedidos por la ley, por razones de utilidad pública y de interés social, estableciendo que son nulos los contratos escritos o verbales que violen o limiten los derechos que se les conceden, aún cuando hayan sido prueba que directa o indirectamente no constituyen un medio para burlar la renta fijada.

Por primera vez se estipuló que para dar en arrendamiento un inmueble, el propietario debe obtener previamente autorización escrita de Sanidad Pública, en la que conste que reúne las condiciones sanitarias exigidas por la ley, y autorización de la Sección de Inquilinato del Ministerio de Economía y Trabajo, para dedicar el inmueble al arrendamiento; haciendo luego referencia la obligación de renovar la constancia cada dos años.

Se creó por esta ley, la Junta Nacional de Inquilinato, con el propósito de que resolviera en definitiva dicho problema. La Junta se integraba en la siguiente forma: Un Presidente, Abogado de los Tribunales de la República, un vocal designado por el Ministerio de Economía y Trabajo a propuesta en terna por la Asociación o Asociaciones de arrendatarios o inquilinos con personalidad jurídica.

Esta ley derogó el Decreto número 593 del Congreso, emitido el 25 de febrero de 1949, así como todas las disposiciones legales que se opusieran a la misma.



5.3.7. Decreto número 178 del Presidente de la República

Dicho Decreto, emitido con fecha 15 de diciembre de 1954, contiene la Ley de Inquilinato. Esta nueva Ley considera que las disposiciones legales emitidas con anterioridad a la misma. Causaron grave perjuicio a la economía de la Nación, por ser receptos injustos, ajenos a su realidad los cuales paralizaron la construcción de viviendas, impidiendo la inversión de capitales; así mismo consideró que la fijación del monto de alquileres de las casas, es un acto esencialmente contractual, ajeno al sistema de tributación fiscal que se había tomado como base para determinarlo, sistema que demostró su inconveniencia al dar origen a pactos reservados entre arrendantes y arrendatarios, para burlar los preceptos legales en busca de una razonable contratación.

Finalmente el Decreto 178 del Presidente de la República, derogó el Decreto 1027 del Congreso de la República, considerando que dicha ley había dejado al margen el principio de la libre contratación. La contraposición entre ambas leyes radicó, entonces en la estimación de la necesidad de vivienda en condiciones dignas y justas y el principio individual de libertad para contratar.

Esta ley creó el Juzgado de Inquilinato únicamente para el Municipio de Guatemala, el que tenía entre sus atribuciones el conocer de los juicios de fijación de renta, siendo el Ministerio de Gobernación el encargado de organizar los Juzgados de Inquilinato y no el Organismo Judicial, que únicamente designaría el Juzgado de Primera Instancia que debía conocer como Tribunal de Segundo Grado.

5.3.8. Decreto número 1468 del Congreso de la República

En este Decreto está contenida la actual Ley de Inquilinato, el mismo es de fecha primero de julio de 1961. Considera que la ley de Inquilinato contenida en el Decreto Presidencial número 178 no ha producido buenos resultados, ya que su ilimitada libertad de contratación, ha dado lugar a grave situaciones en perjuicio de



guatemaltecos de escasos y medianos recursos económicos, dando lugar a un alza exagerada en los precios de los alquileres y permitiendo a los propietarios de bienes urbanos extorsionar a sus inquilinos. Según reza el primero de sus considerandos.

Conforme al artículo 5º de la Ley se declaró ilegal todo aumento del precio de los alquileres de viviendas o locales urbanos, debiendo mantenerse como máximo de alquiler, aquel que conforme a los contratos respectivos percibían los propietarios el 1º de noviembre de 1960, quedando en consecuencia congelados o subarrendados con anterioridad a la citada fecha.

Se reguló que las sumas declaradas en la matrícula fiscal, no influirían en los valores que se establecen para la fijación de la renta.

Se dispone, así mismo que el Juzgado de Inquilinato creado por el Decreto Presidencial número 178, continuará sus funciones de acuerdo con la Ley que se promulga y como parte del Organismo Judicial, el cual organizará dichos Tribunales, siendo la Corte Suprema de Justicia la encargada del nombramiento de los jueces que han de estar a cargo de los mismos.

Conforme el artículo 32, el locador de un inmueble o de una parte de éste, no podrá negarse a darlo en arrendamiento a familias con niños, ni discriminar acerca de la raza, credo político, condición social o nacionalidad de los posibles inquilinos, siempre que éstos acrediten previamente su solvencia total por concepto del contrato convenido con el locador de la vivienda o local que hubiere ocupado inmediatamente antes de solicitar el nuevo arrendamiento.

El Decreto a que se hace referencia dispone la derogación del Decreto número 178 del Presidente de la República.



5.3.9. Decreto Ley 106 (Código Civil vigente)

No obstante el análisis de dicho cuerpo legal en todo el texto de esta tesis, en cuanto al contrato que nos ocupa, podemos indicar que el contrato de arrendamiento en el actual Código Civil, está regulado del artículo 1880 al artículo 1941.

El Código Civil comienza definiendo el arrendamiento como el contrato por medio del cual una de las partes se obliga a dar el uso de una cosa por cierto tiempo a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado (Artículo 1880).

A continuación hace referencia a todos los bienes que pueden ser objeto de este contrato, entre otros los bienes fungibles, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar, así como los derechos estrictamente personales, agregando que la renta o precio del arrendamiento debe consistir en dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal que ésta sea cierta y determinada.

5.3.10. Decreto número 1-76 del Congreso de la República

De fecha cuatro de febrero de 1976, consideró que debido a la catástrofe ocasionada por el terremoto del día cuatro de febrero de 1976, es deber del Estado, velar por la seguridad y tranquilidad de las personas y de sus bienes, así como evitar los efectos que ocasione cualquier calamidad pública en todo el territorio nacional. Se propuso a iniciativa del Organismo Ejecutivo.

Al conocer el Congreso de la República dicho proyecto de Decreto fue aprobada parcialmente habiéndose introducido algunas modificaciones en el sentido de prohibir el aumento de los precios de los alquileres y tarifas que estaban vigentes al 31 de enero de 1976, tanto para vivienda, industria o comercio, imponiendo a quienes transgredieren tal disposición, una multa de cinco mil quetzales y un año de prisión correccional con carácter inmutable. Dicho Decreto fue prorrogado varias veces en su vigencia hasta que se estimó que había desaparecido el estado de calamidad pública que lo originó.



5.3.11. Decreto 57-87 del Congreso de la República y sus respectivas prórrogas

De conformidad con el Decreto 57-87 del Congreso de la República, de fecha 23 de septiembre de 1987, se declara ilegal y nulo de pleno derecho, todo aumento de rentas y alquileres de casa, habitaciones, locales comerciales y para oficinas o para cualquier otro uso, así como de fincas rústicas, contratadas en arrendamiento para fines de explotación agropecuaria; y por lo mismo, las rentas y alquileres quedan congeladas en el precio que actualmente se encuentran de conformidad con los contratos verbales o escritos entre arrendador y arrendatario.

La vigencia del Decreto 57-87 del Congreso ha sido prorrogada varias veces, por los Decretos 54-88; 1-89; 16-89; 26-89; 28-90; y 45-91; en virtud de que el Organismo Legislativo ha considerado que subsiste la necesidad de proteger a las personas que se ven en la precisión de arrendar los bienes para casas, habitaciones, locales comerciales, oficinas, fincas rústicas contratadas en arrendamiento para fines de su explotación agropecuaria.

Consideró que el Estado sabedor que el derecho de propiedad es inherente a la persona ha establecido una norma con carácter imperativa y garante del ejercicio de este derecho contemplado en el artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

El Decreto 57-87 del Congreso de la República y sus respectivas prórrogas se encuentra en clara oposición al Derecho de Propiedad, regulado por la Constitución Política, limitando de esa manera el uso y disfrute de la propiedad, por lo que a la luz de las garantías individuales establece la constitución, con la promulgación de este Decreto se ha impedido el ejercicio legítimo del uso y bienes que le pertenecen a la persona, así mismo con este Decreto se quebranta el principio del acuerdo de voluntades, característica esencial de todo contrato, su no existe el contrato dejo de



existir para convertirse en una norma impositiva debiendo agregar que el decreto de mérito prohíbe la invocación de la finalización del contrato para la desaparición, violan o de esa manera la temporalidad que también es una característica esencial del contrato de arrendamiento por lo que dicho decreto viola el derecho a la libre contratación, debiendo al Congreso de la República suprimir su vigencia y emitir una ley que regula en forma más eficiente y justa el monto de las rentas, respetando en todo momento la libre contratación.

5.4. Definición del contrato de arrendamiento

El tratadista guatemalteco José Eduardo Girón, en su obra “El Notario Práctico o Tratado de Notaría” nos ofrece la siguiente definición: “Es un contrato en virtud del cual una persona cede a otra el uso de una cosa o se obliga a prestarle sus servicios o trabajo personal durante un tiempo determinado y por cierta renta convenida”.⁴⁵ Dicho concepto se adopta en mejor forma al Código Civil de 1877 ya comentado anteriormente.

Guillermo Cabanellas de Torres nos define al arrendamiento urbano “como aquel contrato por el cual una parte cede a otra voluntariamente el goce o uso de una finca urbana, por tiempo determinado, o no, y precio cierto”.⁴⁶

Por su parte Efraín Moto Salazar, nos da la siguiente definición, “es un contrato por el que ambas partes se obligan recíprocamente, una a conceder a otra, el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto”.⁴⁷

⁴⁵ Girón, José Eduardo. “El Notario Práctico o Tratado de Notaría”. Cuarta Edición. Editorial Tipografía Nacional. 1932. P. 295.

⁴⁶ Cabanellas de Torres, Guillermo. “Diccionario Jurídico Elemental”. Tercera Edición Editorial Heliasta S.R.L. 1980 p. 120

⁴⁷ Moto Salazar, Efraín. “Elementos de Derecho”. Vigésima Cuarta Edición. Editorial Porrúa, S. A. México 1978 P. 266



Clemente Soto Alvarez, coincide con la definición de Moto Salazar casi en todos aspectos, por lo que creemos innecesario repetir dicha definición.⁴⁸

El jurisconsulto Federico Puig Peña lo define como “aquel contrato en el que una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto”.⁴⁹

El tratadista Leopoldo Aguilar Carvajal nos define el arrendamiento “como aquel en virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendatario el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o solo el uso, mediante pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto”.⁵⁰

El Código Civil guatemalteco vigente, lo preceptúa de la siguiente manera, en su artículo 1880. “El contrato por el cual una de las partes se obliga a darle uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado”.

Podemos concluir que el contrato de arrendamiento es el contrato por medio del cual se faculta temporalmente a una o varias personas para usar y servirse de bien ajeno a cambio del pago de una cantidad de dinero, llamada renta o alquiler.

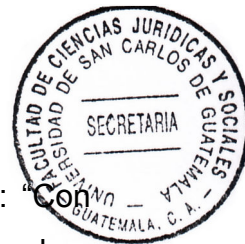
5.5. Naturaleza jurídica

El problema que nos ocupa ahora, es acerca de la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento. Para tal efecto seguiremos al tratadista español Federico Puig Peña, quien creemos es el que trata este asunto con mayor claridad, y hace un breve análisis de los distintos problemas que se han suscitado al respecto. Para los efectos del

⁴⁸ Soto Alvarez, Clemente. “introducción al Estudio del Derecho y Nociones de Derecho Civil”. (curso Gráfico) Editorial Limusa. Primera Reimpresión. 1975. P. 162

⁴⁹ Puig Peña, Federico. Op. Cit. P. 190

⁵⁰ Aguilar Carvajal, Leopoldo. “Contratos Civiles”. Editorial Porrúa, S. A. Av. República Argentina 15, México 1982



presente trabajo transcribo algunas partes interesantes tratadas por Puig Peña: ⁵¹ Con respecto al hecho de que se trata de un contrato, no hay ninguna duda. Tampoco hay problema en cuanto a su carácter oneroso, el cual constituye un elemento esencial de la figura, como veremos más adelante”.

Lo que sí ha sido motivo de discusión, es si del arrendamiento de inmuebles surge o no un propio derecho real. Esta ha sido una de las cuestiones más empeñadas en la doctrina. Tres han sido los criterios básicos:

Algunos sostienen que el arrendamiento sólo produce un derecho de carácter personal, puesto que faltan en el mismo los elementos típicos que configuran los derechos reales. Ruggiero dice que el arrendamiento no se halla con la cosa en una relación jurídica inmediata y directa, como el titular de un ius in re, sino en una relación mediata e indirecta.

El segundo punto de vista sostiene que el contrato de arrendamiento surge un verdadero derecho real o favor del arrendatario. (Postura que siguen: De Buen, Morell, Mucius Scaevola y otros).

Una tercera opinión, de matiz intermedio, distingue entre el arrendamiento no inscrito y el inscrito, estimando que el primero sólo producía un derecho de carácter personal y, en cambio, el segundo, un propio de derecho real. (es seguido este criterio por Sánchez Román, Valverde, De Diego, Díaz Moreno, etcétera). Pero aún así, muchos autores insisten en negar al arrendamiento inscrito el carácter de derecho real, apoyándose en principios doctrinarios, ya que como ellos indican no es posible que la inscripción registral pueda por si misma cambiar la naturaleza jurídica de una institución, transformando en real un propio derecho personal, ya que por otra parte el contrato de arrendamiento es un verdadero derecho personal, ya que no se dan en él los elementos típicos de los derechos reales.”⁵²

⁵¹ Puig Peña, Federico, Op. Cit. P. 193.

⁵² Ibid. P. 194



Ligado con los aspectos tratados en el apartado anterior, se encuentra lo referente a la alienabilidad del derecho de arrendamiento. No hay problema respecto del subarriendo, pues en principio el Código lo autoriza. La cuestión se suscita a la pura cesión del derecho, saliéndose el arrendatario de la relación jurídica establecida. Los puntos de vista son los siguientes:

Sostiene que el arrendamiento es perfectamente cesible, puesto que, no prohibiéndose expresamente por el Código no se debe interpretar la ley en su sentido restrictivo (Manresa).

Una opinión opuesta sostiene en que como la cesión supone no sólo la transmisión de los derechos del arrendatario, sino de las deudas, precisaría de todo punto de vista la autorización del arrendador, y ya entonces, el arrendatario, por sí puede ceder su derecho, de lo contrario no puede hacerlo. (Covian)

Entre las opiniones intermedias, encontramos la de De Buen, que hace la distinción entre arrendamiento inscrito y el no inscrito.

En la actualidad la que ha tomado mayor auge es la teoría de Federico Castro y aplaudida por Castán. Ya que según dicho autor es necesario distinguir entre la cesión de derechos del arrendamiento como tal y la transmisión de su situación jurídica, considerada como un todo comprensivo de los derechos y obligaciones. En cuanto a la cesión de derechos no hay problema ya que la admite la legislación (en este caso la española que es la que comentamos), y en cuanto al segundo caso, o sea la transmisión de su situación jurídica, aun admitiendo como señala Castán, la posibilidad de construirse en nuestro Derecho la transmisión pasiva de obligaciones con su propio efecto extintivo, siempre precisará el consentimiento del arrendador.⁵³

En último aspecto que trata Puig Peña, es en cuanto a la interrogante ¿a que si el Derecho de Arrendamiento es hipotecable?, a lo que responde, que la doctrina

⁵³ Ibid.



científica española niega el carácter hipotecario al arrendamiento no inscrito, el ya que según su criterio no ostenta el matiz de derecho real; ahora bien encuentro a los inscritos, si bien se discute el supuesto entre los autores la jurisprudencia española se inclina por admitir el carácter hipotecario en estos casos”.⁵⁴

5.6. Clasificación

Leopoldo Aguilar Carvajal, clasifica el Contrato de Arrendamiento en tres clases:⁵⁵
Civil, mercantil y administrativo.

A continuación analizaremos cada uno.

5.6.1. Civil

Es la regla general, prototipo de las demás ramas del derecho, por lo tanto los contratos de arrendamiento mercantil y administrativo constituyen una excepción a la regla general.

5.6.2. Mercantil

Se deriva de la actividad a que se dedica el arrendador tal es el caso si se trata de una persona que habitualmente se dedica a arrendar inmuebles con fines de lucro, el Código de Comercio en sus artículo 292 los denomina “Corredores”.

Por otra parte Joaquín Garrigués, “distingue entre el arrendamiento de la empresa y el arrendamiento mercantil al cual denomina location gérance”. Al arrendamiento de Empresa, el citado autor lo define: “como aquél contrato por el cual una empresario, titular de una empresa mercantil, cede a otro su explotación por tiempo determinado y precio cierto; y la locatio gérance (arrendamiento gerencial) la Ley francesa de 1956 lo

⁵⁴ Ibid. Pág. 67

⁵⁵ Aguilar. Contratos ... pág. 152.



define como aquel contrato por el cual el propietario o quien explota un fondo de comercio o un establecimiento artesanal concede a otro el uso del mismo a su propio riesgo”.⁵⁶

Con respecto al arrendamiento de Empresa, se pronuncia de la siguiente forma el autor guatemalteco René Arturo Villegas Lara, definiéndolo como “aquel caso en el que el propietario de una empresa Mercantil puede tener en arrendamiento los locales en que realiza sus negociaciones; o bien, en esa misma calidad usaría otro tipo de bienes que son indispensables para el funcionamiento de la empresa”. Pues bien, esta relaciones jurídicas de arrendamiento, que en un principio se rigen por el Código Civil, mientras estén vigentes sus plazos, forman parte de la empresa.⁵⁷

El Doctor Villegas Lara⁵⁸ continua manifestando que “en el caso del arrendamiento de inmuebles, la ubicación de ellos tiene importancia económica y se le asigna valor comercial, ya que la clientela, por diversas razones, gusta celebrar transacciones en determinados lugares. Este último caso es lo que configura “el derecho de llave”, que es objeto de negociaciones en forma aislada”. El llamado derecho de llave no se encuentra expresamente regulado en las leyes mercantiles, pero de hecho constituye un bien con características especiales y que está dentro del tráfico comercial a que se sujeta la empresa como unidad o en sus elementos particulares.

5.6.3. Administrativo

Regula el arrendamiento de edificios, locales y terrenos para las dependencias de los organismos del Estado y de las entidades autónomas o descentralizadas, mediante el procedimiento específico regulado en la Ley de Contrataciones.

⁵⁶ Garrigués, Joaquin. “Curso de Derecho Mercantil”. Tomo I Séptima Edición. Impresora Aguirre, Madrid MCMLXXVI. pág. 204

⁵⁷ Villegas Lara, Arturo. “Derecho Mercantil Guatemalteco”. Instituto de Investigaciones Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Talleres de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Marzo 1985. pág. 260.

⁵⁸ Ibid.



5.7. Características

Las más importantes son las siguientes:

5.7.1. Consensual

Conforme al artículo 1588 del Código Civil un contrato es consensual, cuando basta el consentimiento de las partes para que sea perfecto; es decir, que para su perfeccionamiento no se requiere la entrega de la cosa; basta pues, el simple consentimiento de las partes contratantes respecto de la cosa que se va a dar en uso o en goce y en precio que por el se va a pagar. En tal virtud Federico Puig Peña señala que “este contrato es sustancialmente consensual”⁵⁹ que se infiere en la frase “se obliga”, que emplea el artículo 1880 del Código Civil.

Ahora bien, hay que tener en cuenta la figura especial del contrato, que se da cuando en el caso del artículo 1125 del Código Civil inciso 6º se refiere a los casos en que es obligatoria la inscripción en el Registro de la Propiedad los arrendamientos o subarrendamientos, voluntariamente cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año. En este caso el arrendamiento o subarrendamiento en su caso, adquiere un carácter solemne, ya que como indica el artículo 1576 del Código Civil deberán constar en escritura publica los contratos que deban inscribirse o anotarse en los registros cualquiera sea su valor.

5.7.2. De goce o uso

Para Guillermo Cabanellas, goce o uso es “la acción o efecto de servirse de una cosa; de emplearla”⁶⁰. Ya que por medio del arrendamiento se concede el uso o goce de la

⁵⁹ Puig. Compendido. pág. 190

⁶⁰ Cabanellas, Guillermo. “Diccionario de Derechos Usual”. pág. 591



cosa alquilada, no la propiedad de la misma, esta característica se infiere de la frase “se obliga a dar el uso o goce de una cosa”, que emplea el artículo 1880 del Código Civil.

5.7.3. Temporalidad

Ya que conforme lo indica Federico Puig Peña,⁶¹ “si se establece una locación perpetua, deja de ser arrendamiento para convertirse en otro contrato”. El tiempo ha de estar pues determinado, sin que sea necesaria una determinación absoluta, pues puede pactarse un arrendamiento de duración indefinida, en cuanto dependa del cumplimiento de una condición o de la voluntad de alguna de las partes. El plazo es entonces, de carácter esencial del contrato, ha de estar determinado sin que sea necesaria una tasación absoluta del mismo. Esta característica se infiere de la frase empleada en el artículo 1880 del Código Civil antes referido. “por cierto tiempo”.

5.7.4. Conmutativo

Conforme el artículo 1591 del Código Civil, el contrato oneroso es conmutativo “cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato , de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o pérdida que les cause éste”. Como indica Miguel Fenéch, al señalar que “El contrato de arrendamiento es conmutativo, en virtud de que los resultados del contrato son conocidos desde el momento de su otorgamiento”.⁶²

5.7.5. Bilateral

Por su parte el artículo 1537 del Código Civil indica que un contrato es bilateral, si ambas partes se obligan recíprocamente. Es decir, que entre arrendador y arrendatario existe recíprocas obligaciones y derechos. Por su parte Miguel Fenéch,⁶³ indica que “es bilateral, porque es fuente de derechos y obligaciones para ambas partes”.

⁶¹ Puig. Compendido. ... págs. 191 y 192

⁶² Fenéch, Miguel. “Enciclopedia de Derecho”. Editorial Labor, S.A. 1952 P. 1002 y 1002.

⁶³ Ibid. P. 991-1001



5.7.6. Oneroso

El Código Civil en su artículo 1590 preceptúa que un contrato es oneroso cuando en él se estipulan provechos y gravámenes recíprocos. Como indica Federico Puig Peña, “en todo contrato de arrendamiento ha de mediar un precio”.⁶⁴ Dicho precio se fija en relación al tiempo de duración de este contrato.

5.7.7. De tracto sucesivo

Sus efectos no se agotan en un solo momento, sino durante todo el plazo que dure el contrato de arrendamiento.

5.8. Elementos del contrato de arrendamiento

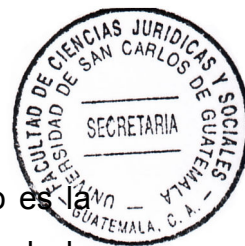
Son los presupuestos mínimos, de naturaleza jurídica y ontológica que concurren necesariamente a integrar la figura contractual. Los principales son los personales, los reales y los formales.

5.8.1. Elementos personales

Los elementos personales se integran con los sujetos que forman la relación contractual, son dos arrendador y arrendatario.

El arrendador es la persona propietaria del inmueble dado en arrendamiento, que cede el derecho de uso del mismo, pudiéndolo hacer por sí mismo o por medio de representante legal autorizado para celebrar este tipo de negocios.

⁶⁴ Ibid. pág. 192



El arrendatario, inquilino quien recibe la cosa en arrendamiento. El arrendatario es la persona que recibe el inmueble objeto del arrendamiento, obligándose al pago de la renta y a su devolución al vencimiento del plazo.

5.8.2. Elementos reales

Son dos: la cosa y el precio o renta. En lo que concierne al primer elemento la doctrina es unánime al entender que pueden ser objeto de este contrato todas las cosas que están en el comercio de los hombres; como indica nuestro código civil en su artículo 1880 segunda parte, pueden ser objeto del contrato de arrendamiento todos los bienes no fungibles, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

El segundo elemento real de la figura que nos ocupa, o sea, el precio o la renta, es carácter esencial de este contrato, en virtud de que como reza el aforismo romano, “sin precio no hay arrendamiento”.⁶⁵ El precio por otra parte debe ser cierto y determinado y consistir en dinero o en otra cualquier cosa equivalente.

5.8.3. Elementos formales

Como presupuesto fundamental al estudiar los caracteres más sobresalientes del contrato de arrendamiento analizamos el de la consensualidad, razón por la que no requiere formalidad especial, su perfección, ya que basta el consentimiento de las partes. Este carácter no se desmiente en el caso de que el monto de la renta exceda de trescientos quetzales al año, aunque debe constar por escrito; o su registro cuando lo pida uno de los contratantes (voluntariamente) y obligatoriamente, cuando el plazo sea mayor de tres años o se haya anticipado la renta por más de un año en que debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, habida cuenta que los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualesquiera que sea el valor deberán

⁶⁵ Cabanellas, Guillermo. “Repertorio Jurídico”. Editorial Heliaca, S.R.L. 1976. P. 22



constar en escritura pública, (arts. 1126 inciso 6º y 1576, primera parte del Código Civil respectivamente).

Otro elemento formal del arrendamiento, lo constituye el plazo, el cual es fijado en forma convencional por las partes. Pero vencido el plazo del arrendamiento, si el arrendatario no devuelve la cosa y el arrendador no la reclama y, en cambio, recibe la renta del período siguiente, sin hacer reserva alguna, se entenderá prorrogado el contrato en las mismas condiciones, pero por plazo indeterminado. La prórroga del contrato por voluntad expresa o tácita de las partes, extingue las finanzas y seguridades que intercelero haya prestado para garantizarlo, salvo que el fiador se obligue expresamente.

5.9. Obligaciones de las partes

El Código Civil, establece una cuidadosa regulación de las obligaciones de las partes en el contrato, siendo las siguientes, las más importantes.

5.9.1. Obligaciones del arrendador o locador

Las obligaciones del Arrendador están reguladas en el Capítulo II, del Artículo 1897 al 1902 del Código Civil.

a) Entregar la cosa en el estado de servir al objeto del arrendamiento. La entrega debe hacerse inmediatamente si no se fija plazo, a excepción de que el Arrendatario deba pagar la renta anticipadamente o prestar garantía. Mientras no cumpla estas obligaciones, no estará obligado el Arrendador a entregar la cosa. Artículo 1897 del Código Civil.

b) Entregar la cosa en estado de servir para el uso convenido



- c) Poner en conocimiento del Arrendatario, en el acto de celebrarse el contrato, de los vicios ocultos de la cosa y las limitaciones y gravámenes que puedan perjudicarlo.
- d) Mantener al Arrendatario en el goce pacífico de la cosa, durante el arrendamiento.
- e) No estorbar de manera alguna, el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.
- f) Conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.
- g) A defender el uso de la cosa contra un tercero que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre ella.
- h) A pagar los impuestos fiscales y municipales que gravitan sobre la cosa.
- i) Extender y entregar en el acto al inquilino, un recibo firmado, por cada mensualidad que perciba. Artículo 28, Ley del Inquilinato.

Como puede apreciarse de las obligaciones del Arrendador, la principal es entregar y garantizar el uso y goce de la cosa, la que sin establecer un tiempo determinado, debe hacerse inmediatamente, excepto cuando el Arrendatario deba prestar garantía o pagar la renta por anticipado.

5.9.2. Obligaciones del arrendatario, locatario o inquilino

Las obligaciones del Arrendatario están reguladas del Artículo 1903 al 1914 del Código Civil, y éstas son:



- a) Pagar la renta desde el día en que recibe la cosa, en los plazos, forma y lugar convenidos. A falta de convenio, la renta se pagará vencida a la presentación del recibo firmado por el Arrendador o su Representante legal.
- b) A servirse de la cosa sólo para el uso convenido, y a falta de convenio, para el que corresponda según su naturaleza y destino.
- c) Responder de todo daño o deterioro que el bien arrendado sufra por su culpa o la de sus familiares, dependientes y sub-arrendatarios, así como los que causen los animales y cosas que en ella tenga.
- d) Devolver la cosa al terminar el arrendamiento, en el estado en que se le entregó, salvo los desperfectos al uso prudente de ella.
- e) Si establece en el inmueble arrendado una industria peligrosa, tiene obligación de asegurarlo contra los riesgos que se originen del ejercicio de esa industria.

Entonces tenemos que la principal obligación del Arrendatario, es pagar la renta en la fecha, lugar y forma convenidos, y de servirse de la cosa únicamente para el uso que fue convenido. Las violaciones a las obligaciones por parte del Arrendatario, dan derecho al Arrendador a dar por terminado el Contrato de Arrendamiento.

5.10. Terminación del contrato de arrendamiento

El Código Civil guatemalteco en sus artículos 1928 y 1929 establece los casos en que el arrendamiento termina entre ellos encontramos los siguientes:



- a) Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.
- b) Por convenio expreso de las partes
- c) Por nulidad declarada judicialmente
- d) Por rescisión
- e) Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor
- f) Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública
- g) Por evicción de la cosa dada en arrendamiento

El Código Civil en su artículo 1930 establece los casos de rescisión del contrato de arrendamiento, y entre ellos se encuentran:.

- a) Si el arrendatario o arrendador faltan al cumplimiento de sus respectivas obligaciones.
- b) Si tratándose de una finca rústica, el arrendatario abandona las plantaciones existentes al tiempo de celebrar el contrato o no las cultiva con la debida diligencia.
- c) Si entregada la cosa y debiendo el arrendatario garantizar el pago de la renta se niega a hacerlo o no lo hace en el termino convenido.



- d) Por mayoría de edad del menor de edad, rehabilitación del incapaz o vuelta del ausente, en los arrendamientos que hubieren celebrado sus respectivos representantes con plazo mayor de tres años.
- e) Por subarrendar contra prohibición expresa del arrendador.
- f) Por usar el arrendatario la cosa arrendada con fines contrarios a la moral o al orden público, salubridad pública.
- g) Por muerte del arrendatario, si sus herederos no desean continuar con el arrendamiento.

Por su parte el artículo 1940 contiene casos especiales para dar por terminado el contrato de arrendamiento y son los siguientes:

- a) Cuando el arrendatario no esté solvente con el pago de la renta y adeuda por lo menos dos meses vencidos.
- b) Cuando el propietario necesite la casa o vivienda para habitarla él y su familia, siempre que compruebe esta circunstancia.
- c) Cuando el inmueble necesite reparaciones indispensables para mantener su estado de habitación o de seguridad, o vaya a construirse una nueva edificación.
- d) Cuando la vivienda o local sufra deterioros por culpa del arrendatario, o de sus familiares o dependientes, que no sean producidos por el uso normal del inmueble.
- e) Cuando se trate de inmuebles del Estado o de las municipalidades que sean necesarias para la instalación de sus dependencias, oficinas o servicios.



- f) Cuando el propietario necesite el local para instalar su negocio o cualquiera otra actividad lícita, siempre que no tenga otro inmueble con las condiciones adecuadas para el fin.

Finalmente la Ley del Inquilinato, decreto número 1468 del Congreso de la República, amplía las causales o formas de terminación del contrato de arrendamiento, incorporando algunas de índole muy especial, de conformidad con el artículo 40, las cuales son:

- a) Cuando el propietario requiera la vivienda para habitarla él, su cónyuge o concubinario, sus hijos, sus padres o unos y otros, siempre que compruebe plenamente la necesidad.
- b) Cuando el inmueble necesite reparaciones indispensables para mantener su estado de habitabilidad o de seguridad normales, circunstancias que se acreditarán con informes de la Oficina de Ingeniería Municipal y de la Dirección General de Sanidad en la ciudad de Guatemala, y fuera de ella, con el informe de la municipalidad respectiva y de la Delegación Sanitaria Departamental. Tales informes deben puntualizar si las reparaciones son necesarias a los fines indicados y si para ejecutarlas es preciso que el inquilino desocupe. El arrendatario tendrá derecho a ocupar nuevamente el propietario haya promovido una nueva graduación de renta, de conformidad con las prescripciones de esta ley, concediéndole para lo último, el término de quince días.
- c) Cuando vaya a construirse en el inmueble una nueva edificación, siempre que el dueño acompañe los planos aprobados por la Municipalidad y que justifique que cuenta con los recursos necesarios para emprender la obra a más tardar dentro de los dos meses siguientes a la desocupación.
- d) Cuando el propietario pruebe que necesita el local para cualesquiera de los fines indicados en el inciso d) del artículo 3º. Siempre que no cuente con otro



para tal fin o que, cuando fuere propietario de otro local, el que deseara ocupar presentare condiciones más adecuadas.

- e) Cuando el subarrendante obtuviere, como consecuencia de los subarrendatarios, un valor mayor del alquiler que se fija en el artículo 30 de esta ley.
- f) Cuando e trate de inmuebles del Estado o de las municipalidades que sean necesarios para la instalación de sus dependencias, oficinas o servicios.
- g) Cuando el arrendatario o subarrendatario dedique el inmueble a usos distintos para los que fue contratado y principalmente cuando con ellos se contravengan la moral y las buenas costumbres;
- h) Cuando el arrendatario o subarrendatario no esté solvente con el pago de la renta, adeudando por lo menos dos meses vencidos; e
- i) Cuando el inquilino cause a la vivienda o local deterioros provenientes de su negligencia o de contravención a los términos del contrato respectivo o de los reglamentos sanitarios o municipales, exceptuándose únicamente el demérito normal debido al uso a que el bien arrendado se destine conforme al contrato.

5.11. Requisitos formales del contrato de arrendamiento

El Artículo 1574 del Código Civil, establece como regla general, que: “Toda persona puede contratar y obligarse: 1º. Por Escritura Pública; 2º. Por Documento Privado o Acta levantada ante el Alcalde del lugar; 3º. Por correspondencia; y 4º. Verbalmente.”

Como regla general se acepta el contrato verbal, pero el Artículo 1575 del Código Civil estipula que: “El Contrato que exceda de trescientos quetzales, debe constar por escrito.” El Artículo 1576 del mismo texto legal, reza: “Los Contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en Escritura Pública.” El Artículo 1885 del mismo cuerpo legal, señala: “cuando una misma cosa se hubiera arrendado a dos o más personas, tendrá la preferencia el primer

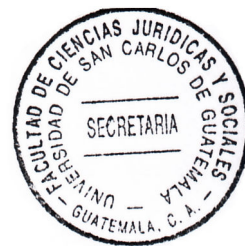


contratante, y si los contratos fueren de la misma fecha, el que tenga la cosa en su poder, pero si el arrendamiento debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, la preferencia corresponderá al que primero haya inscrito su derecho.” El Artículo 25 de la Ley del Inquilinato, estipula: “Todo contrato de Arrendamiento o Sub-Arrendamiento que se celebre con posterioridad a la fecha en que esta Ley entre en vigor, deberá constar por escrito y expresará el nombre y generales del locador y del inquilino; los datos necesarios para la exacta identificación de la vivienda o local arrendado, el destino de éstos, precio de la renta y todas las modalidades del convenio.” El Artículo 1886 del Código Civil, señala en el párrafo primero que: “El plazo del arrendamiento será fijado por las partes.

5.12. Requisitos fundamentales que deben incluirse en un contrato de arrendamiento de bien inmueble

5.12.1. Identificación registral

En esta cláusula se hace una declaración del derecho real que asiste al arrendante, que puede ser en calidad de propietario, poseedor, usufructuario. A este respecto existe jurisprudencia registral. En el sentido de “que el usufructuario de bienes inmuebles puede darlos en arrendamiento sin la anuencia ni intervención del dueño de la nuda propiedad y el contrato es perfectamente inscribible, ya sea por mandato legal o por voluntad de los interesados”. Así mismo, siempre refiriéndonos a la cláusula relacionada con la inscripción registral, la misma incluye: identificación registral, es decir número, folio y libro en donde se encuentra inscrita la finca, gravámenes y anotaciones existentes, así como ubicación del inmueble.



5.12.2. Renta

Esta cláusula, tiene un carácter esencial en el contrato de arrendamiento, en virtud de que constituye la principal obligación del arrendatario. Conforme al artículo 1903 del Código Civil, “A falta de convenio la renta se pagará vencida, a la presentación del recibo firmado por el arrendador o representante legal”. Por ello el Notario debe tener cuidado al estipular, que la renta se pagará en forma anticipada, indicando en forma precisa: monto, la fecha y lugar donde se debe efectuar el pago.

Conforme lo expuesto por el Doctor Mario Aguirre Godoy, en su obra titulada “La declaración unilateral de voluntad como fuente de obligaciones”,⁶⁶ indica que “el principio de la Autonomía de la voluntad, todavía imperante en los reinos del Derecho Civil, ha proclamado la soberanía de la voluntad de las partes en materia de contratación. Aún cuando ha sufrido, a través de las transformaciones sociales del Derecho, profundas limitaciones, tiene influencia decisiva en la celebración de los contrato, sobre todo al amparo de las disposiciones de los códigos que establecen que el contrato es ley entre las partes. Luego afirma, que el principio de la autonomía de la voluntad es equivalente a la noción de libertad, regida por el adagio de que es permitido todo aquello que no está prohibido”. Actualmente se señala la atenuación del principio de la autonomía de la voluntad y la intervención del Estado, y es así como a mi criterio este último aspecto, se da en el caso del congelamiento de alquileres y rentas, por cuanto que ello va en evidente perjuicio a la libre contratación, constituyendo una limitación, a nuestro parecer exagerada del principio de la autonomía de la voluntad.

Es muy frecuente en la actualidad, que en los contratos de arrendamiento se incluyan las llamadas cláusulas de indexación o de estabilización, ya que debido a la crisis inflacionaria que atraviesa la orbe, y en el caso específico nuestro país, no existe relación exacta entre el medio circulante y la cantidad de bienes y servicios en el país, lo que provoca la devaluación de la moneda.

⁶⁶ Aguirre Godoy, Mario “La Declaración Unilateral de Voluntad como fuente de obligaciones” Editorial Universitaria. Guatemala, 1960 . , págs..18-22



Recordemos que conforme al principio contractual que reza: Pacta Sun Servantia las partes deben cumplir los contratos en la forma estipulada, habida cuenta que los mismos constituyen ley entre las partes, siempre que la situación pactada no se altere sustancialmente, pues de lo contrario, estaríamos frente a la “Teoría de la Imprevisión”, contenida en el artículo 1330 del Código Civil, “REBUS SIC ESTANTIBUS”. Finalmente, para evitar situaciones imprevistas las partes incluyen en los contratos de arrendamiento, las denominadas cláusulas de indexación o de estabilización, en caso la moneda nacional sufra serias devaluaciones.

Ahora bien, en cuanto a la renta, actualmente también es frecuente que muchos propietarios de bienes inmuebles celebran contratos de arrendamiento, pactando el pago de la renta en moneda extranjera.

5.12.3. Plazo

Guillermo Cabanellas.⁶⁷ Lo define como “tiempo o lapso fijado para una acción”, por su parte nuestro Código Civil no define lo que es plazo limitándose a indicar en su artículo 1279, que el plazo solamente fija el día o fecha de la ejecución o extinción del acto o negocio jurídico. En el caso del arrendamiento, como ya lo hicimos ver antes, es fijado convencionalmente por las partes Artículo 1886 Código Civil, pudiendo las mismas, prorrogarlo en forma expresa o tácita.

Ahora bien, en el caso de la prórroga tácita, nos encontramos frente al instituto jurídico conocido doctrinariamente como tácita reconducción.

Para Guillermo Cabanellas la tácita reconducción se define como “la continuación o renovación del contrato de arrendamiento rústico o urbano, por el hecho de permanecer

⁶⁷ Cabanellas, Guillermo “Diccionario de Derecho Usual”. Tomo III 8ª. Edición 1974, Editorial Heliasta, S. R. L. República de Argentina (N-R) pág. 308.



el arrendatario en el uso y goce de la cosa arrendada luego de vencer el término pactado del arrendamiento”.⁶⁸

Nuestro Código Civil en su artículo 1887, la define en los siguientes términos: “Vencido el plazo del arrendamiento, si el arrendatario no devuelve la cosa y el arrendador no la reclama, y en cambio, recibe la renta del período siguiente sin hacer reserva alguna, se entenderá prorrogado el contrato en las mismas condiciones, pero por plazo indeterminado”.

La tácita reconducción tiene sus orígenes en la Derecho Romano conforme al aforismo latino: “Que impleto tempore conductionis remansit in coductiones, reconducuisse videtur”, que quiere decir, cumplido el tiempo del arrendamiento, el que permaneció en la cosa arrendada se considera que volvió a tomarla en arriendo.⁶⁹

5.12.4. Destino

Se debe estipular en forma clara y precisa el destino o uso que se le va a dar al inmueble, si es para vivienda o bien para cultivar. No debe olvidarse la norma contenida en la Ley de Inquilinato, que contiene la prohibición de negar el arrendamiento a familias con niños, ni discriminar por razones de raza, credo político, de conformidad con el Artículo 32. En caso de que el arrendatario varíe el destino de la cosa arrendada, o la use con fines contrarios a la moral o al orden público o a la salubridad pública será causa suficiente para rescindir el contrato de arrendamiento celebrado.

5.12.5. Condiciones del bien inmueble

Conforme al artículo 1931 del Código Civil: “El arrendante no podrá dar en arrendamiento una casa, habitación o local, sin que reúna las condiciones de higiene y

⁶⁸ Ibid. pág. 22

⁶⁹ Ibid. pág. 22



salubridad que exige el Código respectivo. El propietario o arrendador deberá presentar la tarjeta de habitabilidad del inmueble, expedida, por el funcionario competente, para que el contrato pueda otorgarse.

Podemos indicar que la tarjeta de habitabilidad o cédula de habitabilidad, como la denomina Fenech es definida de la siguiente forma “como el documento que acredita de que una vivienda reúne las condiciones mínimas para ser destinada a habitación.”⁷⁰

5.12.6. Equipo del inmueble

En esta cláusula debe describirse el equipo con el que cuenta el inmueble. Conforme el artículo 1934 del Código Civil si se alquila una casa o local amueblado, deberá especificarse los muebles en el contrato y se entenderá que el arrendamiento de estos es por el mismo tiempo que el del edificio, a no ser que haya convenio en contrario. En este caso es prudente hacer la entrega conforme inventario, pues así la devolución se hará en la misma forma y de conformidad con el mismo, de acuerdo al artículo 1907 última parte del Código Civil.

5.12.7. Reparaciones

El artículo 1910 del Código Civil preceptúa que serán por cuenta del arrendatario las reparaciones llamadas locativas, pero serán por cuenta del arrendador si los deterioros provienen de la mala calidad o defecto de construcción de la cosa arrendada.

Debiendo entenderse por reparaciones locativas, aquellas que según las costumbres del lugar son a cargo del arrendatario y en general, las de aquellos deterioros que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario, sus familias o dependientes.

5.12.8. Las mejoras

⁷⁰ Ibid. pág. 180



Las mejoras constituyen una facultad legal concedida al arrendatario que quiera gozar de ellas durante el arrendamiento, según el artículo 1915 del Código Civil , Ninguna mejora es abonable al arrendatario, salvo convenio por escrito en que el dueño se haya obligado a pagarlas. (arto. 1917 c.c.)

- a) Necesarias: Las que impiden el deterioro o destrucción de la cosa. Ejemplo el arreglo del techo de la casa , de conformidad con el Artículo 1916 del Código Civil .
- b) Útiles: Las que sin pertenecer a las necesarias, aumentan el valor o renta de la cosa en que se ponen. Ejemplo: en una casa, la instalación de azulejos en un baño.
- c) De recreo: Las que sin ser necesarias ni útiles, sirven para el ornato, lucimiento o mejor comodidad de la cosa.

5.12.9. Prohibiciones

Dentro de las principales que deben consignarse están: Subarrendar el inmueble o ceder los derechos de contrato, parcial o totalmente; mudar la forma de la cosa arrendada; abandonar la cosa arrendada; usar la cosa con fines contrarios a la moral y a las buenas costumbres o a la salubridad públicas; darles un uso distinto del pactado; mantener en el inmueble sustancias explosivas, corrosivas, inflamables o salitrosas que puedan causar daño al mismo, a sus moradores y vecinos.

5.12.10. Incumplimiento

Se debe dar al contrato de arrendamiento calidad de título ejecutivo, tal y como lo indica el Doctor Mario Aguirre Godoy,⁷¹ “en algunos casos se ha exigido por los

⁷¹ Aguirre. Derecho ... pág. 90



Tribunales, que en el contrato de arrendamiento las partes hayan manifestado que ese título será ejecutivo para el cobro de la renta”.

En esta sección se debe estipular que el arrendatario renuncia al fuero de su domicilio y se somete a los Tribunales del lugar donde se encuentra el inmueble dado en arrendamiento.

5.12.11. Pago de servicios

Salvo estipulación en contrario son a cuenta del inquilino el pago de los servicios referentes al consumo de energía eléctrica, así como del agua potable, teléfono y los excesos que se produzcan. Artículo 1935 Código Civil.

5.13. Repercusiones jurídicas y sociales del arrendamiento de fincas rústicas

La función social de la propiedad, regulada en la Constitución Política de la República, en su artículo 39, garantiza la misma como un derecho inherente a la persona humana, regulando que toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. Establece además que el Estado garantiza su ejercicio y debe crear condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional, para beneficio de todos los guatemaltecos. En el Artículo 40, contempla la expropiación por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobados, para el efecto contempla la misma, en la Ley de Expropiación.

Sin embargo tales artículos contienen disposiciones que lógicamente protegen a quienes tienen acceso a la propiedad de la tierra, es decir son propietarios; o pretender serlo a través de la usucapión, previa titulación supletoria, sin embargo, no debe olvidarse que el problema de la tenencia de la tierra, radica principalmente, en que la misma se encuentra en poder de pocas personas, de la sociedad. Implica una serie de conflictos tanto a nivel social como económico.



El Estado entonces garantiza y protege la propiedad privada, a tal grado que aún dentro de sus obligaciones de acuerdo al artículo constitucional 119, literal j, siempre la protege de la siguiente manera: “Impulsar activamente programas de desarrollo rural que tiendan a incrementar y diversificar la producción nacional con base en el principio de la propiedad privada y de la protección al patrimonio familiar . Debe darse al campesino y al artesano ayuda técnica y económica.”

El arrendamiento, de fincas rústicas, en nuestro medio, entonces viene a solucionar en pequeña parte tal situación, en virtud de que la población de escasos recursos económicos tienen actividades agrícolas, pecuarias o forestales, para poder satisfacer en alguna medida necesidades básicas de la familia, tales como vivienda, vestuario, educación, alimentación y salud. No obstante dicha situación genera repercusiones tanto jurídicas como sociales; especialmente cuando por ejemplo se generan gastos, previos a iniciar la actividad agrícola o pecuaria. Por ejemplo a los arrendatarios o inquilinos, se les exige la celebración de un contrato de arrendamiento, para proteger a la parte arrendadora o propietaria del bien inmueble, ya sea de naturaleza rústica o urbana.

El arrendamiento de fincas rústicas, debe ser formalmente controlado, en virtud que muchos inmuebles se encuentran en zonas de protección ecológicas, o reservas del Estado, a tal grado que en algunas ocasiones, estas circunstancias motivan la invasión de tierras, y las ocupan de forma ilegítima, violenta, clandestina y de hasta de mala fe; ocasionando consecuencias jurídicas tanto en el campo penal como en el civil. Todo contrato y en especial el de arrendamiento, que nos ocupa en el presente caso, es fuente de derechos y obligaciones; el juicio sumario de desahucio es el proceso a tramitarse como consecuencia del incumplimiento del contrato indicado.

Es necesario un sistema equitativo de tenencia y explotación de la tierra, incentivando una evolución más amplia y acelerada de las relaciones de producción capitalistas en el agro, lo que provocaría un progreso social, y por ende la dignidad humana del



campesino. A los agricultores, deben proporcionárseles asistencia técnica social y económica con el propósito de lograr el desarrollo de la comunidad y el desarrollo general. Las propiedades rústicas deben ser aprovechadas y para que cumplan con su función social no es suficiente el hecho de distribuirla sino que la tierra debe ser la adecuada con el tipo de cultivo. Por ello es necesaria la participación de un equipo multidisciplinario que realice estudios científicos por medio de los cuales se determinen las políticas y acciones agrarias que deben aplicarse.

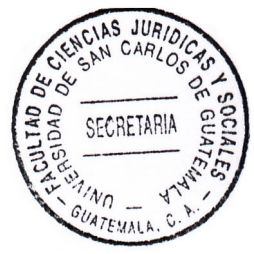
Es necesario dotarse de tierra a los campesinos, mozos, colones y trabajadores que no la poseen o bien tienen muy poca, facilitando la inversión de nuevos capitales en la agricultura, mediante el arrendamiento capitalista de la tierra nacionalizada. Introducir nuevas formas de cultivo, orientando a los campesinos con asistencia técnica, proporcionándole diferentes recursos tales como fertilizantes, semillas.

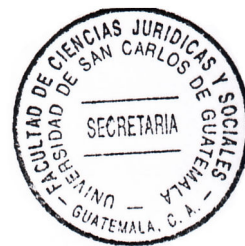




CONCLUSIONES

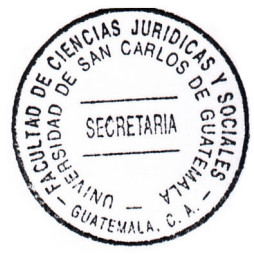
1. El derecho real de propiedad encuentra su protección en la Constitución Política de la República y en el Código Civil, consiste en ejercer el dominio sobre los bienes, gozar y disponer de los mismos, siempre y cuando no se causen perjuicios a otras personas.
2. El contrato de arrendamiento es el contrato en virtud del cual una persona llamada arrendador, se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra llamada arrendatario o inquilino, que se obliga a pagar un precio determinado.
3. El contrato de arrendamiento de fincas rústicas, es común en el área rural, por cuanto que la utilidad del mismo, es para actividades relacionadas con la siembra y la agricultura, de todas aquellas personas que carecen de un terreno, para dichas actividades y así poder satisfacer algunas de las necesidades de la familia, tales como vivienda, alimentación, vestuario, salud y educación.
4. En el contrato de arrendamiento de fincas rústicas, debe observarse cuidadosamente que el bien inmueble objeto del mismo, no pertenezca a bienes a reservas de protección ecológica.
5. El arrendamiento de fincas rústicas, no debe tener por objeto la invasión de fincas, porque en este caso la naturaleza del mismo se desvirtúa y entonces se cometen hechos delictivos que van en contra de la protección y seguridad de la propiedad privada.





RECOMENDACIONES

1. El Estado debe de emitir leyes necesarias y efectivas para la protección de la familia como elemento fundamental de la sociedad. Sin perjudicar con ello a la propiedad privada, a fin de que las personas cuya actividad principal sea la agricultura o siembra puedan satisfacer sus necesidades principales como seres humanos. Es decir fomentar la adquisición de inmuebles rústicos para personas de escasos recursos económicos.
2. El Estado debe asignar recursos, medidas legales y financieras destinadas a la adquisición de bienes inmuebles rústicos, cuyo objetivo sea la agricultura, fomentando proyectos en beneficio de la población que carece de tierras para que puedan cumplir con las condiciones mínimas de subsistencia.
3. Debe crearse un ente administrativo, que lleve el control de los contratos de arrendamiento de fincas rústicas, por cuanto que al ser celebrados, frecuentemente se incluyen en el mismo cláusulas leoninas, en las que una sola de las partes tiene ventajas a su favor, o sea el arrendador, lo cual sería de mucha utilidad a las partes contratantes del arrendamiento para lograr un equilibrio en las relaciones contractuales.





BIBLIOGRAFÍA

- AGUILAR CARBAJA, Leopoldo. **Contratos Civiles**. 3ª. edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1982.
- AGUIRRE GODOY, Mario. **Derecho Procesal Civil**. Tomo I, Editorial Vila., reimpresión primera edición 1973.
- AGUIRRE GODOY, Mario. **Derecho Procesal Civil de Guatemala**. Tomo II, vol. I, 1989, Editorial Vila.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de Derecho Civil**. Editorial Estudiantil Fénix, 2ª., edición, Guatemala, 2003.
- BORDA, Guillermo. **Tratado de Derecho Civil, Derechos Reales**. 2ª. Edición, Editorial Perrot, Azcuénaga, Buenos Aires, Argentina, 1978.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. 24ª. Edición, Argentina, Editorial Heliasta, 1996.
- CASTAN TOBEÑAS, José. **Derecho Civil Español, Derechos Reales**. 9ª. edición, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1957.
- ESPIN CANOVAS, Diego. **Manual de Derecho Civil Español**. 4ª. Edición, Editorial Revistas de Derecho Privado, Madrid 1975.
- GHERSI, Carlos Alberto. **Contrato Civiles y Mercantiles**. Editorial Astrea, 1994.
- MANTILLA MOLINA, Roberto. **Derecho Mercantil**. Editorial Porrúa, México D.F., 1956.
- MESSINEO, Francesco. **Manual de Derecho Civil y Comercial**. ediciones jurídicas Europa-América, Chile, 1955.
- MINGUIJON y ADRIAN, Salvador. **Historia del Derecho Español**. 3ª. edición, Editorial Labor, S.A. Barcelona, 1943.
- MOTO SALAZAR, Efraín. **Elementos de Derecho**. 24ª. edición Editorial Porrúa, S.A., México, 1978.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de Ciencias Jurídica, Política y Sociales**. Editorial Heliasta, S.R.L., Buenos Aires Argentina, 1980.
- PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de Derecho Civil Español**. 2ª. edición, tomo III, Editorial Arazandi, Pamplona, España, 1979.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de Derecho Civil**. Editorial Porrúa, S.A., 4ª.



edición, México, 1978.

SOTO ALVAREZ, Clemente. **Prontuario de Introducción al Estudio del Derecho y Nociones de Derecho Civil**. 1ª. reimpresión. Editorial Limusa, México, 1975.

SOTO ALVAREZ, Clemente. **Introducción al Estudio del Derecho y Nociones de Derecho Civil (Curso gráfico)**. Editorial Limusa, 1ª. edición, México, 1975.

VALVERDE y VALVERDE, Calixto. **Tratado de Derecho Civil Español**. 4ª. edición, Talleres Tipográficos Cuestas, Valladolid, España, 1932.

VASQUEZ MARTINEZ, Edmundo. **Derecho Mercantil**. Editorial Serviprensa, Guatemala, 1978.

VILLEGAS LARA, René Arturo. **Derecho Mercantil Guatemalteco**. Editorial Universitaria, Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala, 1988.

Legislación:

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

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

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

Ley de Contrataciones del Estado.

Ley del Inquilinato.

Código de Notariado.

Ley de Expropiación. Decreto 529 del Congreso de la República.