

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



**ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS OBLIGACIONES  
DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
Y SU TERMINACIÓN DE CONFORMIDAD  
CON LA LEGISLACIÓN CIVIL DE GUATEMALA**

**EDY ROLANDO GODOY LÓPEZ**

**GUATEMALA, AGOSTO DE 2010.**

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

**ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATO  
DE ARRENDAMIENTO Y SU TERMINACIÓN DE CONFORMIDAD  
CON LA LEGISLACIÓN CIVIL DE GUATEMALA**

**TESIS**

**Presentada a la Honorable Junta Directiva**

**de la**

**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**

**de la**

**Universidad de San Carlos de Guatemala**

**Por**

**EDY ROLANDO GODOY LÓPEZ**

**Previo a conferírsele el grado académico de**

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**y los títulos profesionales de**

**ABOGADO Y NOTARIO**

**Guatemala, Agosto de 2010.**



**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.	Luis Fernando López Díaz
VOCAL IV:	Br.	Mario Estuardo León Argueta
VOCAL V:	Br.	Luis Gustavo Ciraiz Estrada
SECRETARIO:	Lic.	Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRÁCTICO**  
**EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente:	Licda.	Rosa María Ramírez Soto
Vocal:	Licda.	Ileana Noemí Villatoro Fernández
Secretario:	Lic.	Jorge Mario Yupe Cárcamo

**Segunda Fase:**

Presidente:	Lic.	José Luis Guerrero de la Cruz
Vocal:	Lic.	Dixón Díaz Mendoza
Secretario:	Lic.	Julio César Quiroa Higueros

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

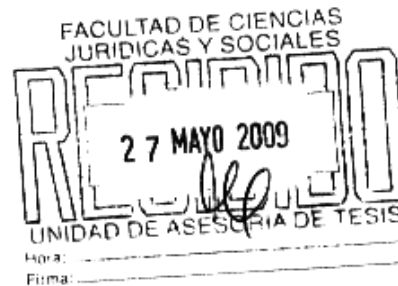
**Jorge Estuardo Reyes Del Cid**  
ABOGADO Y NOTARIO



**Reyes & Asociados**  
Consultores Jurídicos

Guatemala, 26 de Mayo de 2009.

**Licenciado**  
**Carlos Manuel Castro Monroy**  
Jefe de la Unidad de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Su Despacho.



Licenciado Castro Monroy:

De conformidad con el nombramiento de fecha catorce de mayo de dos mil ocho, como Asesor de tesis del Bachiller Edy Rolando Godoy López, en la elaboración del trabajo intitulado: **“ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SU TERMINACIÓN DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN CIVIL DE GUATEMALA”**.

He realizado el asesoramiento de la presente investigación y en su oportunidad sugerí algunas correcciones de tipo gramatical y de redacción, las cuales consideré en su momento eran necesarias para la mejor comprensión del tema que se desarrolla.

En relación al contenido científico y técnico de la tesis, abarca las etapas del conocimiento científico, el planteamiento del problema, la formulación de la hipótesis y su comprobación; en cuanto a la recolección de la información recopilada por el Bachiller Edy Rolando Godoy López fue de gran apoyo en su investigación ya que la bibliografía es considerablemente actual.

Los métodos y técnicas que se emplearon para la realización del trabajo de tesis, fueron acordes y de utilidad para el desarrollo del mismo. Se utilizó el método analítico, para establecer los aspectos de relevancia jurídica de los contratos de arrendamiento y su terminación; el sintético, se encargó de determinar su regulación jurídica en el país; el deductivo, sirvió para el establecimiento de la ubicación de los mismos en el ámbito contractual de los lugares en donde se observa más la presencia de la celebración del contrato de arrendamiento; determinando así la importancia del otorgamiento de éste para la seguridad jurídica de los otorgantes.

**Jorge Estuardo Reyes Del Cid**  
ABOGADO Y NOTARIO



**Reyes & Asociados**  
Consultores Jurídicos

La contribución científica del trabajo es de importancia, pues el contenido es de interés para la ciudadanía guatemalteca; siendo el mismo un aporte significativo y realizado con esmero por parte del sustentante. La redacción empleada durante el desarrollo de la tesis fue la adecuada.

Las conclusiones, recomendaciones y bibliografía son acordes y se relacionan con el contenido de la tesis.

En tal sentido el contenido del trabajo de tesis me parece muy interesante y en medida de espacio, conocimiento e investigación ha estado apegado a las pretensiones del autor, en virtud que cumple con los requerimientos científicos y técnicos que se deben de cumplir de conformidad con la normativa respectiva; la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, las conclusiones y recomendaciones, bibliografía utilizada, son congruentes con los temas desarrollados dentro de la investigación, es por ello 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 Examen General Público, resulta procedente emitir **DICTAMEN FAVORABLE** al trabajo de tesis asesorado.

Atentamente,

**ID Y ENSEÑAD A TODOS**

JORGE ESTUARDO REYES DEL CID  
ABOGADO Y NOTARIO  
Asesor

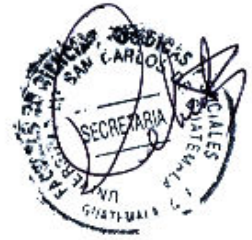
Colegiado 4470

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, zona 12  
Guatemala, C. A.



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, veintiocho de mayo de dos mil nueve.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) CARLOS GIOVANNI MELGAR GARCÍA, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante EDY ROLANDO GODOY LÓPEZ, Intitulado: "ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SU TERMINACIÓN DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN CIVIL DE GUATEMALA".

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 ASESORÍA DE TESIS**



cc.Unidad de Tesis  
CMCM/sllh



MELGAR & MELGAR ASOCIADOS  
ABOGADOS Y NOTARIOS  
BUFETE CORPORATIVO



Guatemala,

10 de febrero de 2010.

**Licenciado:**

**Marco Tulio Castillo Lutín**

**Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala.  
Su Despacho.**

**Respetable Licenciado Castillo Lutín.**



En cumplimiento al nombramiento recaído en mi persona, en mi calidad de Revisor del Trabajo de tesis del Bachiller **EDY ROLANDO GODOY LÓPEZ**, intitulado **"ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SU TERMINACIÓN DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN CIVIL DE GUATEMALA"** precedente resulta dictaminar respecto a la REVISIÓN del mismo en el siguiente sentido:

- I. Los métodos y técnicas que se emplearon para la realización del trabajo de tesis fueron acordes y de utilidad para el desarrollo del mismo. Se utilizó el método analítico, para establecer los aspectos de relevancia jurídica de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento y su terminación, con la utilización del método sintético se estableció la regulación jurídica en el país, mediante el método deductivo, se determinó la ubicación de los mismos en el ámbito contractual y su importancia en el otorgamiento de este contrato, para la seguridad jurídica de los otorgantes.
- II. El trabajo desarrollado contiene una contribución científica de importancia, pues su contenido es de interés para la población guatemalteca, siendo un aporte significativo, el cual fue realizado con dedicación y esmero por parte del bachiller en referencia. Durante el desarrollo del presente trabajo de tesis se utilizó la redacción adecuada.
- III. Las conclusiones, recomendaciones y bibliografía son acordes y se relacionan con el contenido que se presenta el trabajo desarrollado. Durante la revisión del presente trabajo, me reuní en varias ocasiones con el bachiller sustentante, a quién, le hice varias observaciones y correcciones a la introducción, capítulos y bibliografía del trabajo, siempre bajo el respeto de su posición ideológica,



MELGAR & MELGAR ASOCIADOS  
ABOGADOS Y NOTARIOS  
BUFETE CORPORATIVO



- IV. habiendo manifestado el sustentante su conformidad a realizar tales modificaciones.
- V. De manera personal verifique que el Bachiller **Edy Rolando Godoy López**, siguiera los lineamientos correspondientes a las etapas del proceso de investigación científico, así como que aplicará las técnicas y métodos anteriormente anotados para la elaboración del estudio jurídico esbozado, con lo cual se comprueba la hipótesis formulada, determinado la importancia del análisis jurídico de la obligaciones del contrato de arrendamiento y su terminación de conformidad con la legislación civil guatemalteca.
- VI. Por lo expuesto, concluyo que el trabajo de tesis del bachiller **EDY ROLANDO GODOY LÓPEZ**, no se limita a cumplir únicamente con los presupuestos de presentación y desarrollo, sino también a la sustentación en teorías análisis y aportes tanto de orden legal como académico, ello en atención a los preceptos del normativo en mención regulados para el efecto, resultando como relevante el contenido analítico inserto en todo el trabajo de investigación.

En consecuencia, el contenido del trabajo de tesis, se ajusta a los requerimientos científicos y técnicos que se deben de cumplir de conformidad con la normativa respectiva; la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, las conclusiones y recomendaciones, bibliografía utilizada, son congruentes con los temas desarrollados dentro de la investigación, es por ello que al haberse cumplido con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de la Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y Examen General Público, resulta procedente dar el presente **DICTAMEN FAVORABLE**, aprobando el trabajo de tesis revisado.-

Sin otro particular me suscribo como su atento y seguro servidor.

Deferentemente;

*Lic. Carlos Giovanni Melgar García*  
ABOGADO Y NOTARIO

**Carlos Giovanni Melgar García**  
Revisor Colegiado 5,912.



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, veintiocho de junio del año dos mil diez.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante EDY ROLANDO GODOY LÓPEZ, Titulado ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SU TERMINACIÓN DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN CIVIL DE GUATEMALA. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.-

MTCL/sllh.





## DEDICATORIA

### **AL PUEBLO DE GUATEMALA:**

Quien con su trabajo y pago de impuestos sostiene la actividad educativa de la Universidad de San Carlos de Guatemala, gracias a ello, puede acceder y culminar esta fase de mis estudios superiores. Comprometido estaré por siempre con el pueblo guatemalteco.

### **A MIS PADRES:**

José Ángel Godoy Rivera y Lidia López Monzón, como recompensa a sus cuidados, orientación y esfuerzos por hacer de mi, una persona de bien y un profesional.

### **A MIS HIJOS:**

Por ser el motivo que me inspira a la superación personal y profesional.

### **A MIS HERMANOS:**

Que este éxito les sirva de motivación para seguir adelante en sus respectivos proyectos y metas.

### **MIS AMIGOS:**

Joel Arriaza Ríos, Edwin Nathanael Chipix Notz, Edwin Rodríguez López, Estuardo Herrarte, Bladimir Antonio Shade Solís, Cesar Toledo, Cesar Herrera López, Ernestina Yolanda Gentle Waltón, Aura Esmeralda Mejía y Brenda Maritza Ramos Alonzo, por su



amistad, confianza y motivación para alcanzar mi  
anhelado sueño.

**A LOS PROFESIONALES:**

Jorge Estuardo Reyes del Cid, Nineth Escobar Cabrera de Reyes, Carlos Manuel Castro Monroy, por su colaboración y sus conocimientos profesionales compartidos.

**A:**

La única universidad estatal, la gloriosa y tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala y en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, fuentes inagotables de conocimiento que me permitieron formarme como un profesional del derecho consciente de la realidad social.



## ÍNDICE

Pág.

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

### CAPÍTULO I

1. El negocio jurídico.....	1
1.1. Antecedentes.....	1
1.2. Concepto.....	3
1.3. Definición.....	5
1.3.1. Elementos del negocio jurídico.....	7
1.3.2. El negocio jurídico como término técnico.....	10
1.4. Naturaleza jurídica.....	10
1.5. Características.....	12
1.6. Regulación legal.....	12
1.6.1. Rescisión del negocio jurídico.....	13
1.7. La ineficacia del negocio jurídico por fraude a los acreedores.....	14
1.8. Inexistencia del negocio jurídico.....	15

### CAPÍTULO II

2. El contrato.....	17
2.1. Antecedentes.....	21
2.2. Concepto.....	22
2.3. Definición.....	25
2.3.1. Contrato y autonomía de la voluntad.....	29



Pág.

2.3.2. Los principios de la autonomía de la voluntad y libertad contractual.....	30
2.4. Naturaleza jurídica.....	34
2.5. Características.....	35
2.6. Regulación legal.....	36
2.7. Clasificación de los contratos.....	42

### **CAPÍTULO III**

3. El arrendamiento.....	47
3.1. Antecedentes.....	48
3.2. Clases de arrendamiento.....	53
3.3. Definición.....	56
3.2.1. Subarrendamiento.....	58
3.2.2. De las mejoras.....	65
3.4. Naturaleza jurídica.....	69
3.4.1. Es un derecho personal.....	71
3.4.2. Es un derecho real.....	72
3.4.3. Es un derecho mixto.....	73
3.5. Características.....	74
3.6. Regulación legal.....	78



Pág.

3.6.1. Elementos personales.....	78
3.6.2. Elementos reales.....	82
3.6.3. Elemento formal.....	82

#### **CAPÍTULO IV**

4. Naturaleza jurídica de las obligaciones surgidas del arrendamiento y de su terminación.....	83
4.1. Concepto.....	83
4.2. Definición.....	84
4.2.1. Obligaciones entre las partes.....	84
4.2.1.1. Obligaciones del arrendador.....	84
4.2.1.2. Obligaciones del arrendatario.....	85
4.2.2. Terminación del contrato de arrendamiento.....	88
4.3. Naturaleza jurídica.....	90
4.4. Características.....	90
4.5. Regulación legal.....	91
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>95</b>
<b>RECOMENDACIONES.....</b>	<b>97</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>99</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>123</b>



## INTRODUCCIÓN

La presente investigación tiene como justificación hacer un análisis doctrinario y legal de las obligaciones que contraen las partes y su terminación en un contrato de arrendamiento, lo que permitirá determinar, como juristas, cuáles son los elementos jurídicos legales que deben regularse, para que cuando suceda una controversia que deba resolverse por la vía judicial, se encuentren los elementos que permitan finalizar el contrato en beneficio de las partes involucradas.

El problema propuesto se derivó de la necesidad de realizar una reflexión desde los puntos de vista civil y notarial, para determinar la naturaleza jurídica de las obligaciones que surgen ante la celebración de un contrato de arrendamiento y su terminación de conformidad con la legislación civil guatemalteca, lo que permitirá conocer la relación existente entre la doctrina, legislación vigente e integración de la ley, puesto que se abordan los elementos legales que debe contener un contrato de arrendamiento para prepararlo ante futuros problemas legales.

La hipótesis formulada consistió en que la naturaleza jurídica de las obligaciones surgidas del arrendamiento y de su terminación de conformidad a la legislación civil guatemalteca, son para el arrendador de ejecución duradera, de la subespecie de ejecución continuada; mientras para el arrendatario son generalmente de ejecución duradera de la subespecie ejecución a tracto sucesivo.



El objetivo general consistió en determinar la naturaleza jurídica de las obligaciones surgidas del arrendamiento y su terminación; los específicos se enmarcaron en conocer la manera en que se encuentra regulados los contratos de arrendamiento; determinar los derechos y obligaciones de las partes; la clasificación de los contratos de arrendamiento en el Código Civil guatemalteco y someter a prueba la hipótesis.

El trabajo investigativo se dividió en cuatro capítulos, de los cuales el primero es referente al negocio jurídico; el segundo se relaciona con el contrato; el tercero se refiere al contrato de arrendamiento y el cuarto contiene la naturaleza jurídica de las obligaciones surgidas del arrendamiento y su terminación de conformidad a la legislación civil guatemalteca. En el desarrollo de la tesis se utilizó el método dogmático para establecer la relación existente entre la doctrina, la legislación vigente e integración de la ley; el método analítico, fue de utilidad para comprender los elementos y aspectos de relevancia jurídica de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento y su terminación; el método deductivo, se utilizó para establecer la ubicación del contrato de arrendamiento dentro del ámbito contractual y su importancia para la seguridad jurídica de los otorgantes. Las técnicas empleadas fueron la investigación bibliográfica y documental.

La tesis constituye un aporte científico para la bibliografía guatemalteca, siendo de fácil comprensión y de utilidad para consultas de estudiantes y profesionales del derecho y de la población en general, permitiendo conocer a profundidad los elementos legales que debe contener un contrato de arrendamiento y las obligaciones que se derivan.





## CAPÍTULO I

### 1. El negocio jurídico

Previo a desarrollar un concepto de negocio jurídico, se considera oportuno hacer una breve exposición de lo que se entiende por hecho jurídico y acto jurídico, por constituir, por decirlo de alguna manera, la materia prima del negocio jurídico, ya que la concreta aplicación de la norma jurídica tiene como presupuesto necesario que se produzcan ciertos hechos descritos por la norma y que reciben el nombre de hechos jurídicos, por producir consecuencias jurídicas. El hecho jurídico puede pertenecer tanto al mundo humano como a la naturaleza y dependiendo su pertenencia se clasifican en hechos jurídicos voluntarios y no voluntarios, los primeros son producto de la voluntad del hombre y los segundos son ajenos a su voluntad.

#### 1.1. Antecedentes

En el desarrollo de la actividad económica actual y la regulación de una amplia gama de relaciones en el intercambio de bienes y servicios entre los hombres; la figura del contrato, se presenta como algo natural y necesario para dar seguridad a las distintas transacciones que realizan las personas. No obstante lo anterior, el contrato no tiene un origen natural ni siempre ha tenido el mismo significado, “Originalmente, la voz contractus no parece haber tenido un preciso significado técnico jurídico. Etimológicamente contractus es el participio del verbo contrahere, por lo cual



designaba genéricamente. Lo contraído es un negocio o una obligación".<sup>1</sup> Con esta concepción original la idea del contrato es genérica, es decir, no existe una distinción clara entre una obligación social, moral y jurídica. Con este concepto de contrato no era posible determinar, cuando se estaba frente a una relación contractual jurídicamente exigible y cuando, en el campo de la moral o lo social. "La solución a los anteriores problemas, es decir, determinar si una obligación era jurídicamente exigible, se fundamentaba en una serie de ritos; es la ceremonia lo que confiere a la promesa o al entrecruzamiento de promesas el valor de la certeza y la seguridad que les da la posibilidad de ser jurídicamente exigidas, sólo por ello, vinculantes. Tal era el sentido de la stipulatio romana".<sup>2</sup>

Siguiendo con la evolución conceptual del contrato, surge al mundo de lo jurídico la obligación jurídicamente exigible, obligaciones re contractae, que significa el nacimiento del vínculo contractual, exigible, porque el acuerdo de las partes iba acompañado de la entrega de la cosa, sino se entregaba la cosa, la obligación no era exigible, como se puede ver, esta concepción del contrato, es limitada y se reducía únicamente a la devolución de la cosa. De lo anterior se deduce, que, el derecho civil en la época romana, no conoció la eficiencia obligatoria de la voluntad por si sola, pues, se requería como ya se vio la entrega real de la cosa.

---

<sup>1</sup> Aguilar Guerra, Vladmir Osman, **El negocio jurídico**, pág. 31.

<sup>2</sup> **Ibid**, pág. 33.



## 1.2. Concepto

La doctrina contemporánea desarrolló la Teoría del Negocio Jurídico una de las principales fuentes es el Código Civil alemán de 1900, ésta señala que el negocio es una declaración de voluntad orientada a conseguir una finalidad práctica lícita amparada por el ordenamiento legal, esta definición se extrae de los pandéctistas alemanes.

Los pandéctistas ante la necesidad de justificar y conceptualizar los actos del hombre que son relevantes jurídicamente crearon y elaboraron el concepto del negocio jurídico que en su primera versión clásica, coincidió totalmente con la versión clásica francesa, salvo el cambio de término, pues mientras los clásicos franceses prefirieron la denominación de acto jurídico los pandéctistas optaron por la de negocio jurídico, pero coincidiendo totalmente en sus postulados, pues entendieron y definieron al negocio jurídico al igual que los franceses, como una declaración de voluntad que produce efectos jurídicos perseguidos por los sujetos.

El negocio jurídico es el acto de autonomía privada de contenido preceptivo con reconocimiento y tutela por parte del orden jurídico. La formulación conceptual que mejor representa al negocio jurídico es la propuesta de acto de autonomía privada de contenido preceptivo con reconocimiento y tutela por parte del orden jurídico, por representar esta fórmula su estructura, función y resultado. La consideración del negocio jurídico como acto de autonomía privada como ejercicio del poder reconocido



en virtud que ese principio resalta su estructura; el contenido preceptivo de ese acto como medio de organización por los particulares de sus propios intereses, destaca su función y la intervención del orden jurídico como valoración dada por la norma a ese acto resalta su contenido.

El negocio jurídico como cauce de exteriorización del principio de autonomía privada en su faceta del poder de creación, modificación o extinción de relaciones jurídicas y conformación o autorregulación de las mismas, es el instrumento práctico con el que cuentan los particulares para el efectivo ejercicio del poder reconocido en virtud de dicho principio.

Corresponde traducir negocio jurídico y no operación jurídica la versión literal del francés. Es cierto que los civilistas de ese país no son los que más han ahondado en la teoría del negocio jurídico; pero no es prescindible prescindir del único tecnicismo admitido para el concepto en la doctrina moderna del negocio jurídico. Además, los franceses no han mantenido como el español, palabra parecida al negotium latino, (que significa toda operación jurídica onerosa y lícita) lo cual les concede más libertad; pues affaire es para ellos negocio, pero en las esferas mercantiles y en las de escándalos morales y de dinero.



### 1.3. Definición

El concepto negocio jurídico, no ha tenido siempre su misma conceptualización, es a través del tiempo y como producto de un proceso de depuración conceptual, que se llega a lo que hoy, entendemos por negocio jurídico. Al respecto, Juan Iglesias, expone: "El mismo término negotium no tiene, ni mucho menos, el significado que actualmente le atribuimos. La teoría general del negocio jurídico es fruto, de un proceso de abstracción llevado a los términos que hoy se nos ofrece por obra de los pandectistas del pasado siglo y de los civilistas de la hora presente".<sup>3</sup>

"El negocio jurídico, es una manifestación de voluntad, encaminada a la consecución de un fin práctico permitido y protegido por la ley. Consecuencia del negocio jurídico es la adquisición, la modificación o la pérdida de un derecho subjetivo, según conformidad con el fin práctico".<sup>4</sup>

Del concepto anterior, se pueden diferenciar los aspectos siguientes: 1) Es una manifestación de voluntad, 2) Tiene como finalidad un fin práctico permitido por la ley, 3) Tiene por objeto crear, modificar o extinguir una relación jurídica.

Afirma el autor Nery Muñoz, "en cambio, caracteriza el negocio como una manifestación de voluntad dirigida a producir efectos jurídicos"<sup>5</sup>. Con el negocio el

---

<sup>3</sup> Aguilar Guerra, **Ob. Cit**; pág. 7.

<sup>4</sup> Iglesias, Juan, **Derecho romano**, pág. 106.

<sup>5</sup> Muñoz, Nery, **La forma notarial en el negocio jurídico**, pág. 1.



individuo no viene a declarar que quiere algo, sino que expresa directamente el objeto de su querer y este es una regulación vinculante de sus intereses en las relaciones con otros.

También, se puede considerar como negocio jurídico la declaración o acuerdo de voluntades, con que los particulares se proponen conseguir un resultado, que el derecho estima digno de su especial tutela, sea en base sólo a dicha declaración o acuerdo, sea completado con otros hechos o actos. Se destaca el resultado propuesto con la declaración de voluntad. Ésta ha de seguir siendo estimada como el fundamento del negocio jurídico. En base a lo anterior se puede estructurar una definición sencilla expresando como negocio jurídico el vínculo jurídico que une al acreedor con el deudor y que genera una serie de derechos y obligaciones, las cuales están reguladas en la ley.

El ilustre tratadista José Castán Tobeñas, define el negocio jurídico como “el acto integrado por una o varias declaraciones de voluntad privada, dirigidas a la producción de un determinado efecto jurídico y a las que el derecho objetivo reconoce como base del mismo, cumplidos los requisitos y dentro de los límites que el propio ordenamiento establece.”<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Derecho civil español común y foral, pág. 125.



Para Windscheid, citado por Guillermo Cabanellas, "negocio jurídico constituye la declaración de voluntad de una persona, en virtud de la cual quien la hace se propone crear, modificar o extinguir un derecho o una relación jurídica".<sup>7</sup>

Para Diego Espín Cánovas "negocio jurídico es la declaración o declaraciones de voluntad, encaminados a producir un fin práctico jurídico, a las que el ordenamiento jurídico, bien por sí solas o en unión de otros requisitos, reconoce como base para producir determinadas consecuencias jurídicas".<sup>8</sup>

Es por ello que cuando éstas declaraciones de voluntad se encuentran revestidas de vicios o por falta de algún elemento o requisito esencial para su validez, es cuando estamos dentro del terreno de la nulidad del contrato escrito de arrendamiento de casas, habitaciones o locales.

### **1.3.1. Elementos del negocio jurídico**

Los elementos del negocio jurídico se clasifican en esenciales, naturales y accidentales. Los esenciales son aquéllos sin los cuales o no hay negocio jurídico, o éste se convierte en uno diferente. Entre éstos se encuentran los siguientes:

---

<sup>7</sup> **Diccionario de derecho usual**, pág. 535.

<sup>8</sup> **Manual de derecho civil español**, pág. 47.



- a. La declaración de voluntad de una persona con capacidad, voluntad libre debidamente manifestada y concorde con la interna;
- b. El objeto, posible, lícito, existente en la actualidad o en lo futuro y determinado o determinable;
- c. La forma, limitada a la declaración de voluntad, que puede ser hasta sin palabras o tácita y que sólo se convierte en esencial al exigirse para la eficacia del negocio;
- d. La causa, tanto subjetiva (o intención de la parte) como la objetiva (o finalidad económico-jurídica) y que, aún no expresa, debe existir, ser verdadera y lícita.

Los elementos naturales son los que normalmente llevan consigo cada negocio jurídico, a no ser que sus autores los eliminen, es decir, aquellas estipulaciones impuestas por la ley y que rigen subsidiariamente a la voluntad de los contratantes.

Y los accidentales son los que, sin ser de la esencia o de la naturaleza, son incorporados por las partes ya que, en virtud del principio de la autonomía de la voluntad, éstos se encuentran facultados para hacerlo por no estar prohibido. Son base a lo expresado, podemos decir que los elementos accidentales son todas las cláusulas que las partes determinan para ampliar, restringir o modificar parcialmente un negocio jurídico típico. Lo constituyen la condición, el plazo, el lugar y el modo.





En la legislación guatemalteca, de conformidad con el Artículo 1251 del Código Civil, el negocio jurídico requiere para su validez, tres elementos básicos, a saber:

1. **La capacidad legal del sujeto que declara su voluntad**, se refiere a la capacidad de ejercicio, debe ser una persona mayor de edad, que no adolezca de enfermedad mental. Ahora bien nuestra ley también reconoce la capacidad relativa para los menores en ciertos casos y en los cuales se pueden celebrar negocios jurídicos, tales donde la ley reconoce la capacidad de los menores para responder de sus obligaciones; el Artículo 1619 establece cuando reciben algo indebido; el Artículo 1660 los menores son responsables por los daños y perjuicios que ocasionen y el Artículo 1976 el caso cuando los menores pueden aceptar el depósito de una cosa y está obligado a devolverla. En caso de que haya incapacidad relativa, se puede pedir la nulidad relativa en un plazo de dos años, de conformidad con los Artículos 1303 y 1312 del Código Civil.
2. **Consentimiento que no adolezca de vicio**, tal como el error, dolo, violencia o simulación.
3. **El objeto debe ser lícito**. Porque en caso ser ilícito produce nulidad absoluta, de conformidad con el Artículo 1301 del Código Civil.



### **1.3.2. El negocio jurídico como término técnico**

El acto jurídico lícito integrado por una o varias declaraciones de voluntad privada, a las cuales el derecho reconoce unos determinados efectos siempre que concurren determinados requisitos. Es el acto jurídico más importante y la principal manifestación de la autonomía de la voluntad, ya que ésta fija los efectos que se derivarán del negocio (se dice que son actos ex voluntate, mientras que cuando es la ley la que fija los efectos se trata de actos ex lege). El negocio jurídico es, al mismo tiempo, fundamento de relaciones jurídicas y creador de normas de conducta. Hay elementos esenciales del negocio jurídico sin cuya concurrencia éste no podría existir. Pueden ser comunes a todo negocio o propios de cada tipo en concreto. La consagración del negocio jurídico como término técnico y figura básica de la dogmática del derecho privado, se debe al esfuerzo de los pandectistas alemanes para sistematizar la ciencia jurídica.

### **1.4. Naturaleza jurídica**

La naturaleza jurídica del negocio jurídico consiste en una declaración de voluntades humanas que crea efectos jurídicos entre los que intervienen. Es decir, que es una declaración de la voluntad del hombre y no por razón de la naturaleza y por ende genera una serie de derechos y obligaciones. Por lo tanto la naturaleza jurídica del negocio jurídico es una fuente de las obligaciones, que se puede plasmar en un contrato por escrito o abstracto.



En base a lo anterior es importante hacer notar lo siguiente, que el negocio jurídico puede considerarse como abstracto, entendiendo al negocio jurídico abstracto el que está separado o abstraído del convenio causal. El titular del negocio jurídico abstracto cuenta con una facultad de exigir que el deudor le haya procurado, sin consideración de la causa. Entre los negocios jurídicos abstractos se encuentran los siguientes: <sup>9</sup>

- a. El reconocimiento de deuda;
- b. La promesa escrita al portador;
- c. Los títulos de crédito, sean al portador o a la orden o directos;

Por lo anterior, se puede concluir que el negocio jurídico es un derecho personal, el cual tiene las siguientes características: <sup>10</sup>

1. En relación a su definición es un vínculo jurídico entre persona y persona. Verbigracia el derecho entre alimentante y alimentista.
2. En relación a su característica es de carácter relativo porque se opone frente a determinados sujetos pasivos.
3. En relación al sujeto pasivo es determinado.
4. En relación al bien es genérico y variable.
5. En relación a la prestación es positiva, dar, hacer y entregar.
6. En relación a su titular tiene facultades.
7. En relación a su relación jurídica es entre persona y persona.
8. En relación a su duración es temporal.

---

<sup>9</sup> Coviello, Nicolás, **Doctrina general del derecho civil**; pág. 351.

<sup>10</sup> Ibid, pág.353.



## 1.5. Características

Las características del negocio jurídico se resumen así: <sup>11</sup>

1. El vínculo jurídico constituye la esencia de la obligación.
2. Se origina del contrato, la ley, delito, etc.
3. Se desenvuelve dentro del campo del derecho positivo.
4. El acreedor dispone de una acción para exigir el cumplimiento.
5. El acreedor es titular del derecho subjetivo.
6. Es coercible y exigible judicialmente.
7. Su cumplimiento es obligatorio.

## 1.6. Regulación legal

El Decreto-Ley número 106, que contiene el Código Civil en el Libro V, primera parte, Título I, denominado Del Negocio Jurídico, regula en el Artículo 1251 que el negocio jurídico requiere para su validez de tres elementos:

- a. Capacidad legal del sujeto que declara su voluntad.
- b. Consentimiento que no adolezca de vicio.
- c. Objeto lícito.

---

<sup>11</sup> Coviello, Nicolás. **Ob. Cit**; pág. 353.



Además regula los negocios jurídicos condicionales en los Artículos 1269 al 1278, los cuales dependen de un acontecimiento futuro e incierto que constituye la condición. Es a partir del Título V que regula obligaciones provenientes de contrato e inicia en el Artículo 1517 estableciendo que hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación.

### **1.6.1. Rescisión del negocio jurídico**

La rescindibilidad es una forma de invalidez del contrato puesta principalmente a tutela de quien contrata en condiciones inicuas por su estado, necesidad o peligro. En el Artículo 1583 del Código Civil establece que la rescisión deja sin efecto un contrato por causal existente al momento de su celebración y las cosas vuelven al estado en que se hallaban antes de celebrarse; en consecuencia las partes deberán restituirse lo que respectivamente hubieren recibido. Los servicios prestados deberán justipreciarse ya sea para pagarlos o para devolver el valor de los no prestados.

La rescisión de los contratos además de estar contemplada en el Código Civil, que estipula que cuando se pide judicialmente y ésta debe hacerse durante el año siguiente, contado desde la fecha de la celebración del contrato, salvo que la ley fije otro término en casos especiales. Lo anterior está contemplado en el Artículo 1585 del Código Civil. El procedimiento judicial se ventila en la vía sumaria, pero también el Artículo 245 del Código Procesal Civil y Mercantil, faculta accionar en la vía ordinaria.



### 1.7. **La ineficacia del negocio jurídico por fraude a los acreedores**

La función de la acción pauliana o revocatoria es tutelar al acreedor contra los actos de disposición que ponen en peligro el derecho de crédito. Se tutela al acreedor para que pueda solicitar judicialmente la ineficacia de los actos perjudiciales efectuados por el deudor. Por ello, el ordenamiento jurídico otorga al acreedor el poder revocatorio.

Los intereses de los acreedores a la conservación del derecho de crédito se convierten relevantes cuando la actividad o inercia del deudor perjudican efectivamente la posibilidad de satisfacer el crédito sobre los bienes del deudor.

Lo que viene tutelado es el interés de los acreedores a asegurar la satisfacción de sus derechos crediticios. El acreedor tiene el poder de solicitar la declaración de ineficacia del acto y la sentencia tiene una naturaleza meramente declarativa. La naturaleza declarativa de la sentencia implica la ineficacia originaria del acto y por eso el acto conserva su eficacia con relación a los acreedores que no hayan ejercitado la acción.

El Código Civil regula en el Artículo 1290 estipulando que sólo el acreedor puede solicitarla, cuando los negocios celebrados por el deudor sean en perjuicio o fraude de sus derechos.



## 1.8. Inexistencia del negocio jurídico

Si bien la inexistencia no forma parte del sistema de las ineficacias es importante conceptualizar tal instituto, el mismo que de acuerdo con la opinión tradicional, todavía predominante, la inexistencia en estricta lógica jurídica debe identificarse siempre con la nulidad, derivada igualmente de ausencia de algún elemento esencial del acto. La inexistencia se distingue de la nulidad en el ámbito del derecho, porque constituye un vicio más grave y radical, que excluye la propia posibilidad de identificar el contrato tal y como esta.

“La invalidez y la ineficacia deben distinguirse de la inexistencia, la cual está más allá de la nulidad: es inexistente el contrato o el acto que no es identificable como tal, pues carece del mínimo esencial que permite hablar de un cierto evento como de contrato o acto unilateral”.<sup>12</sup>

La importancia de la distinción entre nulidad e inexistencia se encuentra en lo siguiente: el contrato o el acto inexistente no produce aquellos efectos limitados; pero, el contrato o el acto nulo sí lo producen. En la legislación guatemalteca, la inexistencia del negocio jurídico se da a través de la nulidad absoluta, cuando su objeto sea contrario al orden público, a leyes prohibitivas o por ausencia de requisitos esenciales, tal como lo regula el Código Civil en el Artículo 1301; dicha acción no tiene plazo para

---

<sup>12</sup> Galgano, Francesco. **El negocio jurídico**, pág. 261.



solicitarla y los negocios que adolecen de nulidad absoluta no producen efecto ni son revalidables por su confirmación.





## CAPÍTULO II

### 2. El contrato

En el ordenamiento jurídico guatemalteco es contemplado como un acuerdo de voluntades. El derecho es el reino del contrato, de manera que donde acaba el contrato acaba también el derecho y comienza el reino de la arbitrariedad y de la fuerza. Las limitaciones a la libertad de contratar serán consideradas como atentados a la libertad de la persona.

Se considera que el contrato es un acuerdo entre dos o más personas, por medio del cual se derivan derechos y obligaciones de cumplimiento forzoso, los cuales quedan contenidos en un contrato de carácter público o privado, con la intervención de un notario que da fe de las actuaciones que se derivan de la voluntad de los intervinientes quedando escritas en ese instrumento.

“Ocurre, con el concepto de contrato, lo que algunas de las ideas más fundamentales del derecho que, no obstante su aparente sencillez, encierran, sin embargo, una gran complejidad para lograrlas. Y es que, en realidad, para formarnos una idea exacta del contrato, es necesario situarnos en las principales fases de su evolución jurídica; pues no es lo mismo el concepto de esta figura en el mundo romano, por ejemplo, que el que se tenía en la época liberal, y el que supone hoy en día”.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Puig Peña, Federico, **Compendio de derecho civil español**, pág. 324.



“Como todos sabemos el individualismo, es una doctrina económica, política filosófica, que considera al individuo como el eje central de su reflexión, desplazando los valores de solidaridad, bienestar común y solidaridad; doctrina económica impregnada de un liberalismo, extendiendo cada vez más la creencia en la libertad esencial del hombre, fundamentada en la no intervención del Estado en la actividad económica dejando a las leyes del mercado regularse en sus leyes naturales. En ese momento histórico, nada de extraño tiene que el contrato fuera el instrumento adecuado para elaborar toda clase de instituciones jurídicas, incluso el Estado por medio del contrato social de Rosseau...” Prescindiendo de los tiempos anteriores al derecho de Roma, - en los que el contrato solo se manifiesta como una solución pacífica al casus belli provocado por el delito– y concretándose al mundo jurídico al Pueblo Rey, se observa que el contrato, en ese derecho, tiene una significación especial, referida a aquellos supuestos en los que el acuerdo de voluntades podía producir plena obligatoriedad. Sabido es, en efecto, que la mera convención o pacto (pactum convenio) era sólo el simple acuerdo, que por si solo no genera acción ni vínculo obligatorio. Para que esta convención se transformase en contractus era necesaria una causa civil”.<sup>14</sup>

Demasiado prolijo resulta aquí, esbozar todas las distintas fases evolutivas del concepto del contrato en el derecho romano; por lo que, se retoma su evolución a partir de la época liberal; época, en la que variables distintas de tipo doctrina y político, se llega a la estructuración de un concepto del contrato revestido por la obligatoriedad

---

<sup>14</sup> **Ibid**, pág. 325.



y fuerza vinculante del contrato, características surgidas del acuerdo de voluntades de las partes en el ejercicio de la autonomía de su voluntad. Al respecto, el Doctor Vladimir Osman Aguilar Guerra, expone: “Una primera aproximación al concepto de contrato puede hacerse partiendo de los datos más inmediatos del derecho positivo. El Artículo 1517 del Código Civil, refiere de la existencia del contrato desde que dos o más personas consienten en crear, modificar o extinguir una prestación. De esta forma, el contrato sería el acuerdo de voluntades generador de obligaciones entre las partes, es decir, el contrato aparece por la conjugación de los consentimientos de dos o más personas con la finalidad de ser fuente de obligaciones entre ellas.”<sup>15</sup>

De acuerdo a lo anteriormente citado, no todo acuerdo de voluntades genera por sí mismas obligaciones jurídicamente exigibles, ya que las personas en sus distintas relaciones de convivencia social hacen una serie de entre tramas, de carácter convencional, sin interés jurídico ni patrimonial y estas convenciones o acuerdos indudablemente no generan obligatoriedad ni dan acción de exigibilidad de forma coercitiva.

Al respecto, Díez Picazo, citado por Vladimir Osman Aguilar Guerra, dice: "Contrato es todo acuerdo de voluntades por medio del cual los interesados se obligan. El contrato así concebido se convertirá en la institución central, en la piedra angular, no solo del Derecho Civil, sino de todo el ordenamiento jurídico. El ordenamiento jurídico es contemplado desde esta perspectiva como una trama o una urdimbre de contratos que

---

<sup>15</sup> **Ob. Cit;** pág. 36.



los particulares celebran. El derecho, es el reino del contrato, de manera que donde acaba el contrato acaba también el derecho y comienza el reino de la arbitrariedad y de la fuerza. Las limitaciones a la libertad de contratar serán consideradas como atentados a la libertad de la persona”.<sup>16</sup>

Evidentemente, el contrato, es una institución jurídica de mucha importancia y necesaria para la seguridad de las personas en sus relaciones de interés económico y patrimonial, pero nos parece, que lo expresado por el autor citado, responde a una ideología económica extremadamente liberal e individualista, fundada en la libertad absoluta de las personas, sin ninguna ligación legal ni moral a la autonomía de la voluntad de los particulares y con esta concepción del contrato, sería reconocer el imperio sin límite del arbitrio individual; ésta concepción responde a presupuestos de una economía liberal fundamentada en el principio de dejar hacer, dejar pasar y en la creencia de que las partes al contratar, lo hacen en igualdad de condiciones, lo cual no es cierto, en la mayoría de casos, por eso la idea del contrato en el momento dominante de la doctrina liberal, ha sufrido una crisis, intentado modificar las paredes maestras del edificio contractual.

Aún cuando sigue siendo la autonomía de la voluntad concordado su fundamento doctrinario, se deja en aspecto puramente individualista y se considera al contrato como el instrumento de satisfacción económica, que como todas las instituciones fundamentales, quedan articuladas en la sociedad para el bien común.

---

<sup>16</sup> **Ibid**, pág. 37.



## 2.1. Antecedentes

"Originalmente, la voz contractus no parece haber poseído un preciso significado técnico jurídico. Etimológicamente contractus es el participio pasivo del verbo contrajere, por lo cual designa genéricamente lo contraído. Lo contraído es un negocio o una obligación. Contractus es, aquella situación que da origen a ese especial vinculum iuris en que la obligatio consiste".<sup>17</sup>

Es aconsejable realizar un breve esbozo histórico que sirva para esclarecer cuál ha sido la respuesta a un problema que, como problema jurídico que es, se plantea en términos empíricos y no en términos metafísicos. La cuestión es: prometida cosa o servicio por una persona, bien a cambio de otra cosa u otro servicio, bien a cambio de nada.

"En los orígenes de nuestra cultura jurídica propia y actual (lo que significa no ir más allá del derecho romano) la solución a los anteriores problemas iba íntimamente ligada a la observancia de una forma, compuesta de ritos; es la ceremonia lo que confiere a la promesa o al entrecruzamiento de promesas el valor de la certeza y la seguridad que les da la posibilidad de ser jurídicamente exigidas, y sólo por ello, vinculantes. Tal era el sentido de la stipulatio romana: sólo la utilización de cierta verba hacía nacer la obligatio".<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Aguilar Guerra, **Ob. Cit**; pág. 33.

<sup>18</sup> **Ibid.**



## 2.2. Concepto

“Etimológicamente deriva del latín contractus, que deriva a su vez de contrahere, que significa reunir, lograr concertar. El contrato en su significación semántica es el pacto o convenio entre las partes sobre materia o cosa determinada y cuyo cumplimiento pueden ser compelidas. Es un acto por el cual una persona natural o jurídica se obliga a dar, hacer o no hacer una cosa”.<sup>19</sup>

El contrato es aquel acuerdo de voluntades, anteriormente divergentes, por virtud del cual las partes dan vida, modifican o extinguen una relación jurídica de carácter patrimonial. “Colín y Capitant, dicen que el contrato es el acuerdo de dos o más voluntades, dirigidas a producir efectos jurídicos”.<sup>20</sup>

"El contrato es el negocio jurídico por excelencia, es decir, el contrato es el negocio jurídico por antonomasia, hasta el punto de haberse pensado la construcción de esta categoría tomando el contrato como modelo. Cuando los grandes padres de la pandectística (Netterbladt, Heisse o Thibaut) comienzan a hacer realidad el viejo sueño iusnaturalista de las declaraciones de voluntad obligatorias, tienen muy presente que la nueva figura, el negocio jurídico, sustituirá con ventaja el lugar que ocupó el acto jurídico en las enseñanzas de la ilustración. Con todo, el negocio jurídico

---

<sup>19</sup> Castro M. Martha Silvia. **Escuelas de ITESM CSN**, pág. 75.

<sup>20</sup> Colín M. y Capitant H. **Curso elemental de derecho civil, Tomo III** pág. 574.



hubiera sido tan sólo una docta lucubración si no fuera porque detrás de él, para darle consistencia, se encuentra la institución perenne y luminosa del contrato".<sup>21</sup>

Corresponde a Kelsen el mérito de haber establecido la distinción entre el contrato como acto y el contrato como norma. La palabra contrato encierra un equívoco, pues se refiere tanto al acto que los contratos realizan como el resultado normativo o reglamentario que con ese acto se produce. Desde el primer punto de vista, el contrato se nos aparece como un acto jurídico, como una acción de los interesados a la que el ordenamiento atribuye unos determinados efectos jurídicos. Desde el segundo punto de vista, el contrato se nos aparece como un precepto o una regla de conducta contractual, como una determinada ordenación a la cual las partes someten su propia conducta.

"En efecto, la mera voluntad de las partes no genera por sí sola obligaciones jurídicamente exigibles. Aunque una visión apegada a ciertas concepciones éticas vea en el contrato la proyección de la fidelidad a la palabra dada, el deber de cumplir lo que previamente como deber se ha asumido, dando a la voluntad manifestada en un consenso entre dos o más personas fuerza eficiente para exigirse jurídicamente el cumplimiento de lo pactado (es decir, recurriendo, se llega el caso, a los medios que el aparato del Estado proporciona para los supuestos de incumplimiento de las obligaciones, y muy especial los medios que son competencia del poder judicial), tal idea pertenece a la fase final de la evolución del concepto de contrato, tal como hoy lo

---

<sup>21</sup> **Ibid**, pág. 37.



entendemos, y ni siquiera es enteramente exacta si entendemos que la fuerza eficiente de la voluntad a que antes nos hemos referido, la tiene voluntad por sí sola, sin más aditamentos ni requisitos".<sup>22</sup>

Se llega de esta manera, a la concepción moderna del contrato. En este sentido, Díez-Picazo afirma que "contrato es todo acuerdo de voluntades por medio del cual los interesados se obligan". El contrato así concebido se convertirá en la institución central, en la piedra angular, no sólo del Derecho Civil, sino de todo el ordenamiento jurídico. El ordenamiento jurídico es contemplado desde esta perspectiva como una trama o una urdimbre de contratos que los particulares celebran. El derecho es el reino del contrato, de manera que donde acaba el contrato acaba también el derecho y comienza el reino de la arbitrariedad y de la fuerza. Las limitaciones a la libertad de contratar serán consideradas como atentados a la libertad de la persona".<sup>23</sup>

Se considera que el contrato es un acuerdo entre dos o más personas, por medio del cual se derivan derechos y obligaciones de cumplimiento forzoso, los cuales quedan contenidos en un contrato de carácter público o privado, con la intervención de un notario que da fe de las actuaciones que se derivan de la voluntad de los intervinientes quedando escritas en ese instrumento.

---

<sup>22</sup> Aguilar Guerra, **Ob. Cit.** pág. 39.

<sup>23</sup> **Fundamentos del derecho civil patrimonial**, pág. 121.





El Código Civil guatemalteco establece en el Artículo 1517: “Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación”. La obligación es el vínculo jurídico por el cual una persona es constreñida hacia otra a dar, a hacer o a no hacer alguna cosa.

### 2.3. Definición

El origen del contrato proviene de Roma, el mismo ha evolucionado hasta nuestra época y hoy en día tiene una práctica constante. Aunque algunos autores afirman que la figura jurídica actual tiene poco de común con la original.

Al contrato Manuel Ossorio lo define como: “el pacto o convenio entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas. Expresando que en una definición jurídica, se dice que hay contrato cuando dos o más personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntades comunes destinadas a reglar sus derechos”.<sup>24</sup>

Capitant lo define "como un acuerdo de voluntades, entre dos o más personas con el objeto de crear entre ellas vínculos de obligaciones; y también documento escrito destinado a probar su convención. Los contratos han de ser celebrados entre las personas capaces y no han de referirse a cuestiones prohibidas, contrarias a la moral

---

<sup>24</sup> **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**, pág. 222.



o a las buenas costumbres. Los contratos lícitos obligan a las partes contratantes en iguales términos que la ley".<sup>25</sup>

Por su parte Cabanellas, se refiere a lo que Aubry y Rau, expresaron sobre el mismo, "como el acuerdo de dos o más personas sobre un objeto de interés jurídico y el contrato constituye una especie particular de convención, cuyo carácter propio consiste en ser productor de obligaciones".<sup>26</sup>

La adecuación a la ley y a las buenas costumbres radica en que las voluntades deben recaer sobre un objeto lícito y que no contravenga disposiciones legales prohibitivas o de interés público.

"Es generalmente consensual y excepcionalmente formal debido a que no en todos los casos se exige la formalidad, pero si que se éste de acuerdo con la cosa y el precio. Sirve para la creación y transmisión, como también para la modificación y extinción de las obligaciones. Finalmente al indicar que es contentivo de obligaciones y derechos de contenido patrimonial, es debido a que ha llegado a la conclusión que el contrato de manera directa o indirecta siempre tiene contenido patrimonial".<sup>27</sup>

Corresponde a Kelsen el mérito de haber establecido la distinción entre el contrato como acto y el contrato como norma. La palabra contrato encierra un equívoco, pues

---

<sup>25</sup> **Ibid.**

<sup>26</sup> Cabanellas; **Ob. Cit**; pág. 498.

<sup>27</sup> De Buen Lozano, Nestor, **La decadencia del contrato**, pág. 206.



se refiere tanto al acto que los contratos realizan como el resultado normativo reglamentario que con ese acto se produce. Desde el primer punto de vista, el contrato se nos aparece como un acto jurídico, como una acción de los interesados a la que el ordenamiento atribuye unos determinados efectos jurídicos. Desde el segundo punto de vista, el contrato se nos aparece como un precepto o una regla de conducta contractual, como una determinada ordenación a la cual las partes someten su propia conducta.

Una primera aproximación al concepto de contrato puede hacerse partiendo de los datos más inmediatos del derecho positivo. El Artículo 1517 del Código Civil se refiere a la existencia del contrato desde que dos o más personas consienten en crear, modificar o extinguir una prestación. De esta forma, el contrato sería el acuerdo de voluntades generador de obligaciones entre las partes, es decir, el contrato aparece por la conjunción de los consentimientos de dos o más personas con la finalidad de ser fuente de obligaciones entre ellas. Como afirma el civilista López y López, citado por Aguilar Guerra, "tal definición sólo es exacta si se la coloca en el centro de un más amplio contexto histórico, normativo y sistemático, e identifica tan sólo el aspecto más nuclear de la figura, tanto en su significado técnico, como en su significado institucional. Ello es así, porque: a) el puro acuerdo de voluntades no es por sí solo generador de obligaciones; b) la reglamentación contractual no está compuesta exclusivamente de reglas establecidas por las partes".<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Aguilar Guerra, **Ob. Cit**; pág. 319.



"En efecto, la mera voluntad de las partes no genera por sí sola obligaciones jurídicamente exigibles. Aunque una visión apegada a ciertas concepciones éticas vea en el contrato la proyección de la fidelidad a la palabra dada, el deber de cumplir lo que previamente como deber se ha asumido, dando a la voluntad manifestada en un consenso entre dos o más personas fuerza eficiente para exigirse jurídicamente el cumplimiento de lo pactado (es decir, recurriendo, se llega el caso, a los medios que el aparato del Estado proporciona para los supuestos de incumplimiento de las obligaciones, y muy especial los medios que son competencia del poder judicial), tal idea pertenece a la fase final de la evolución del concepto de contrato, tal como hoy lo entendemos, y ni siquiera es enteramente exacta si entendemos que la fuerza eficiente de la voluntad a que antes nos hemos referido, la tiene voluntad por sí sola, sin más aditamentos ni requisitos".<sup>29</sup>

Se considera que el contrato es un acuerdo entre dos o más personas, por medio del cual se derivan derechos y obligaciones de cumplimiento forzoso, los cuales quedan contenidos en un contrato de carácter público o privado, con la intervención de un notario que da fe de las actuaciones que se derivan de la voluntad de los intervinientes quedando escritas en ese instrumento.

---

<sup>29</sup> Aguilar Guerra, **Ob. Cit**; pág. 39.



### **2.3.1. Contrato y autonomía de la voluntad**

Una institución, como el contrato, que es capaz de implicar los atributos esenciales del hombre (igualdad, voluntad y libertad), es una institución que es capaz también de afectar a lo más denso y extenso del ordenamiento jurídico. Este paradigma contractual enlaza con el principio base de la contratación, "la autonomía de la voluntad". En efecto, la posibilidad de dos o más personas de quedar jurídicamente obligadas por su propia iniciativa significa el reconocimiento del poder creador de la autonomía de la voluntad. Sobre la relación funcional existente entre la autonomía de la voluntad y el negocio jurídico.

"Como afirma López y López, citado por Vladimir Aguilar Guerra, el significado institucional esencial del contrato consiste en ser un acto de autonomía por tanto un acto de autorregulación de los intereses particulares, es decir autonomía privada contractual es igual a auto legislación o autodisciplina de los propios intereses, cuyas referencias constitucionales también son sabidas, en ese sentido los Artículos 39 y 43 de la Constitución Política de la República, relativos respectivamente a la propiedad y a la libertad de empresa en el marco de la economía de mercado, lo que suponen, necesariamente, la libertad de iniciativa privada en el campo económico y la libertad a los individuos para constituirse en agentes económicos. La libertad de empresa significa, en todo caso, en lo que aquí interesa, el reconocimiento de la institución



contractual. Por consiguiente, el contrato es, concretamente, una pieza fundamental de la iniciativa económica privada".<sup>30</sup>

Respecto a la propiedad privada, el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, la garantiza como un derecho inherente a la persona humana. Sin embargo, no es propio de la vida en sociedad el ejercicio absoluto de este derecho. Tal afirmación encuentra también asidero en el principio que la misma Constitución recoge en el Artículo 44, de que el interés social prevalece sobre el particular. Ello en armonía con el principio de dominio eminente del Estado sobre su territorio, según el cual, éste puede ejercer su actividad como ente soberano, para el logro de sus fines, con la amplitud que le permite la Ley fundamental del país. Tales principios se conforman con el contenido del Artículo 40 constitucional, que faculta al Estado para expropiar la propiedad privada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público.

### **2.3.2 Los principios de autonomía de la voluntad y de libertad contractual**

La autonomía contractual es un principio jurídico que supera las fronteras del Derecho Civil para incardinarse en las constituciones, especialmente las promulgadas después de la segunda guerra mundial, y figurar últimamente en textos internacionales y en los tratados fundacionales de la Unión Europea.

---

<sup>30</sup> **Ibid**, pág. 44.



La idea de contrato y la obligatoriedad del contrato encuentran su fundamento en la idea misma de persona y en el respeto de la dignidad que a la persona le es debida. Ello implica el reconocimiento de un poder de autogobierno de los principios, fines e intereses o un poder de auto reglamentación de las propias situaciones y relaciones jurídicas, al que la doctrina denomina autonomía de la voluntad.

El tratadista Lalaguna, en sus libros Estudios del Derecho Civil, Obligaciones y Contratos y la Libertad Contractual, citado por Vladimir Aguilar Guerra, "manifiesta que la libertad contractual constituye una de las expresiones fundamentales y más genuinas de la autonomía jurídica de la persona, del poder que en el orden jurídico corresponde a la persona para ejercitar sus facultades y someter su comportamiento a determinadas reglas de conducta. El concepto de libertad contractual queda así encuadrado dentro de la noción, más amplia de autonomía jurídica de la persona".<sup>31</sup>

La autonomía significa etimológicamente, darse a sí mismo la norma, la ley: en una palabra, auto normarse. Por consiguiente, el principio de la autonomía de la voluntad es sencillamente una sintética expresión con la que los juristas tratan de resaltar que el ordenamiento jurídico reconoce a los particulares un amplio poder de autorregulación de sus relaciones patrimoniales. La manifestación suprema de esta autonomía es el contrato.

---

<sup>31</sup> **Ibid**, pág. 46.



Como todo principio general y en buena medida, la autonomía privada es una verdadera realidad y también un tópico muchas veces tergiversado. Con todo, un análisis general del contrato no puede efectuarse sin la existencia de dicho principio, ni dejar de resaltar el papel conformado del propio principio en el mundo contractual; en el que, evidentemente la voluntad de los particulares desempeña una función protagonista conforme el instrumental jurídico a las necesidades e intereses de las partes.

La noción jurídica de autonomía de la voluntad es una creación de la doctrina civilista francesa de los siglos XVIII y XIX. El sentido de la expresión autonomía de la voluntad en el ámbito del derecho contractual está enraizado en los presupuestos del individualismo jurídico, cuyas fuentes más directas se encuentran en las obras de Grocio, Puffendorf, Kant y Wolff.

La correlación entre la idea de libertad contractual y la de autonomía de la voluntad, aparece en el punto de partida de los estudios que, dentro de la dogmática del negocio jurídico, se han dedicado al tema de la autonomía de la voluntad y en lo que, dentro del marco de la doctrina general del derecho de obligaciones, se refieren a la libertad contractual. Es claro que las nociones de autonomía de la voluntad y libertad contractual están estrechamente relacionadas entre sí. La noción de autonomía de la voluntad incluye, como una de sus manifestaciones más genuinas, la de libertad contractual. La noción más específica de libertad contractual presupone la de autonomía de la voluntad.





La autonomía de la voluntad es el poder de dictarse uno a sí mismo la ley o precepto, el poder de gobernarse uno a sí mismo. Desde esta perspectiva, la autonomía de la voluntad es interpretada como libertad de crear, modificar o extinguir relaciones contractuales, estipular o pactar sin más límites que los fijados por la ley, ha sido la regla básica de los particulares en sus intercambios de bienes y servicios. Pero su significación y exaltación como voluntad libre absoluta fue creación del racionalismo ilustrado y del pensamiento hegeliano.

El contrato reposa casi exclusivamente en el sacrosanto principio de la autonomía de la voluntad, elevado al rango de fuente creadora de reglas jurídicas, de ahí que se afirme que la manifestación suprema de esta autonomía es el contrato. Al respecto Ghestin, citado por Vladimir Aguilar Guerra, sostiene lo siguiente: "En el año 800 este principio se impuso por utilidad social. Era así el juego liberal de la oferta y la demanda. Para favorecer los cambios necesarios al desarrollo económico, es menester suprimir todas las trabas impuestas a la libertad contractual".<sup>32</sup>

El Código de Napoleón es fiel heredero de estas ideas, que plasma en un articulado cuyo trasfondo es la concepción liberal de la organización social y económica. El libre desenvolvimiento de la voluntad en sus múltiples manifestaciones (circulación de la riqueza, fijación de los precios de las cosas y servicios, libertad de creación e instalación de industrias y comercios) es el que llevará a un equilibrio social feliz por la

---

<sup>32</sup> **Ibid**, pág. 48.



necesidad de contar con la voluntad de todos los sujetos operadores o concurrentes en el mercado.

La libertad de contratación se traduce en la libertad de las convenciones al que los comentaristas del Código Civil francés denominaron "teoría de la autonomía de la voluntad", consiste en afirmar el culto a la voluntad individual, permitiendo en consecuencia al sujeto de derecho participar en las relaciones contractuales que libremente decida.

#### **2.4. Naturaleza jurídica**

El Código Civil, regula al contrato como una de las fuentes de las obligaciones, por lo que su naturaleza se debe considerar que las obligaciones provienen de los contratos suscritos por las partes.

El Artículo 1517 del Código Civil estipula que hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación.

Los mismos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, (negocio jurídico abstracto), excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez. En Guatemala, la mayoría de contratos se consideran consensuales y el Artículo 1588 del Código Civil, estipula que son consensuales cuando basta el consentimiento de las partes para que sean perfectos.



Como un ejemplo claro de los contratos consensuales se encuentra en el Artículo 1791, entre las disposiciones generales de la compraventa contenida en el Código Civil guatemalteco, regulando lo siguiente: “...El contrato de compraventa queda perfecto entre las partes, desde el momento en que convienen en la cosa y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado...”

## 2.5. Características

Los contratos según lo establecido en los Artículos 1587 al 1592 del Código Civil, pueden ser:

1. **“Unilaterales:** Cuando la obligación recae solamente sobre una de las partes contratantes.
2. **Bilaterales:** También se les conoce como sinalagmáticos, cuando ambas partes de obligan recíprocamente.
3. **Consensuales:** Cuando basta el consentimiento de las partes para su perfeccionamiento.
4. **Reales:** Cuando se requiere para su perfeccionamiento la entrega de la cosa.
5. **Principales:** Cuando subsisten por si solos.
6. **Accesorios:** Cuando dependen o tiene por objeto del cumplimiento de otra obligación o contrato.



7. **Onerosos:** Cuando se estipulan provechos o gravámenes recíprocos. 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 la pérdida que les causa éste. El contrato oneroso es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que determina la ganancia o la pérdida desde el momento en que ese acontecimiento se realice.
8. **Gratuitos:** En los que el provecho es solamente a una de las partes.
9. **Condicionales:** Cuando cuya realización o existencia depende de un acontecimiento futuro e incierto o ignorado por las partes.
10. **Absolutos:** Son aquellos cuya realización es independiente de toda condición”.

## 2.6. Regulación legal

Estas ideas y realidades normativas son las que penetran en las codificaciones, y se ven resplandecer en la nuestra; la voluntad que vincula no es la pura y sola voluntad, sino la voluntad causada y sin finalidades ilícitas. Voluntad a la que, cuando intenta un empobrecimiento patrimonial sin correlativo enriquecimiento se la somete a forma solemne en sus casos más significativos. Voluntad que sólo es productora de obligaciones, en determinados casos.

Es decir, una exigencia de requisitos más allá de la exclusiva voluntad, y en control de licitud de lo querido, existen y predispuestos heteróneamente por el derecho objetivo,



conforman la eficacia de las promesas contractuales, en materia tal, que sólo en este marco y con estas premisas, se justifica la afirmación del contrato como creador de estas premisas, se justifica la afirmación del contrato como creador de obligaciones: contrato que consiste, en un acuerdo de voluntades, en un entrelazamiento de promesas y aceptaciones de las mismas, que genera vínculos, cuyo cumplimiento sólo puede ser reclamado coercitivamente, si con el consenso contractual concurre la causa civilis obligandi y a veces la forma o la datio rei.

La idea de acuerdo de voluntades, de mutuo consentimiento, está en la base del concepto del contrato, como lo está ya, según algunos, en la propia etimología de la palabra, cum y traho venir en uno, ligarse, convenirse.

En este contexto, el Código Civil en su Artículo 1517 establece que hay contrato cuando dos o más personas, convienen en crear, modificar o extinguir una obligación. La relación jurídica, que el contrato constituye, modifica o extingue, debe ser una relación jurídico-patrimonial, es decir, tener por objeto bienes o prestaciones personales susceptibles de valoración económica.

Así pues, con razón Lasarte, citado por Vladimir Aguilar Guerra, afirma "que el contrato es fundamentalmente la veste jurídica de una operación económica consistente en un intercambio de bienes o servicios. El requisito de patrimonialidad delimita el ámbito del contrato, permitiendo excluir, en concreto, que sea calificable como contrato el



matrimonio y el testamento. Las normas sobre los contratos, están pensadas por el legislador para el acuerdo constitutivo de relaciones patrimoniales".<sup>33</sup>

Además, se puede deducir de este concepto legislativo dos notas características: a) En el contrato hay siempre un consentimiento común de dos o más personas: el contrato existe desde que varias personas consienten; b) El contrato tiene siempre como consecuencia la creación de una obligación que tiene fuerza ley entre las partes contratantes. De estas ideas procede la configuración que podríamos llamar tradicional y clásica, que considera al contrato como "un acuerdo de voluntades de dos o más personas, dirigido a crear obligaciones entre ellas.

Sin duda, el Código Civil guatemalteco pone acento en la autonomía privada contractual. Todo el régimen del contrato se ha inferido de este axioma. Así, la libertad estipulatoria, el consensualismo y el poco formalismo, la fuerza obligatoria a manera de ley, el principio de relatividad, la extensión vinculante a los usos y a la buena fe, la consideración de los límites a la autonomía de la voluntad, vicios de la voluntad, reglas de ineficacia, etc.

En esta línea de pensamiento, el contrato es fuente de obligaciones o medio de alterarlas, transmitir las o extinguirlas. En todo caso, el contrato convierte a sus protagonistas en acreedores y deudores. Aquí se determina la esencia del contrato.

---

<sup>33</sup> **Ibid**, pág. 42.



La regulación del contrato se articula en el Código Civil en el libro V, en dos series de normas: una primera serie contempla los contratos en general de los artículos 1251 al 1318 y del 1517 al 1673; una segunda serie regula por el contrario, los contratos en particular o sea aquellos contratos, que tienen en el Código Civil o en otras leyes, una disciplina particular, específica de aquellos determinados tipos de contratos como la compraventa, arrendamiento, mandato, donación, etc. Esta segunda serie de normas se ubican en el Libro V segunda parte del Código Civil, a continuación de las normas sobre los contratos en general en los Artículos 1674 al 2177. Entre la primera y segunda series de normas, existe relación: las normas sobre los contratos en general son normas comunes a todos los contratos y se aplican a cada uno de ellos; las normas sobre los contratos singulares sólo son aplicables a los contratos que se refieren.

La fundamentación y la regulación del contrato en el Código Civil, no difiere con los demás países con tradición jurídica romanista. Es así, como vemos, que el Artículo 1517 establece: Que hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación, teniéndose como presupuesto necesario para ello, el consentimiento de las partes, tal como lo establece el artículo 1518, que como norma general los contrato se perfeccionan con el simple consentimiento de las partes, excepto cuando le ley establece determinada formalidad, como requisito esencial para su validez y como es lógico, este consentimiento de las partes, no ser contrario a la ley, a las buenas costumbres y al orden público.



Es bajo estas condiciones que se justifica la afirmación del contrato como creador de obligaciones, que consiste en un acuerdo de voluntades, que origina vínculos, cuyo cumplimiento sólo puede ser reclamado coercitivamente. Si con el consenso contractual concurre una causa civil obligatoria y excepcionalmente si se cumple con la forma o la entrega de la cosa en algunos casos. Al respecto Josserand, dice: “Ciertos contratos no existen sino cuando se ha efectuado la tradición, la entrega de la cosa entre las partes. Así ocurre con el préstamo de consumo, préstamo de uso, depósito y prenda, siendo esto exigencia puramente arbitraria ya que nadie se opondría racionalmente a que tales acuerdos se perfeccionen por el solo cambio de consentimiento, se debe considerar que estos contratos están sometidos a condiciones particulares de forma que entran en la familia de los contratos formales”.<sup>34</sup>

Se considera que el consentimiento que perfecciona el contrato obliga a las partes a la entrega recíproca de las cosas que forman su objeto en las obligaciones de dar, que transmiten la propiedad, el uso o disfrute. En nuestro caso particular, el contrato de depósito, es un contrato real, así lo establece el artículo 1974 del Código Civil al indicar que para que se perfeccione el contrato de depósito, es necesario que una persona haya recibido de otra, una cosa, para su custodia, guarda y restitución, lo que nos lleva a concluir que en nuestro medio el depósito es un contrato real que se perfecciona con la entrega de la cosa.

---

<sup>34</sup> **Exposición de motivos del Código Civil**, Decreto Ley 106.





El Decreto Ley número 106, Código Civil guatemalteco, regula en el Artículo 1518 con respecto a las formalidades del contrato: “Los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez. La formalidad de la escritura pública para documentar el negocio jurídico, aunque no obligada para todos los contratos, resulta requisito esencial para algunos de ellos.

Los Artículos 1574 al 1578 del Código Civil regulan: “Toda persona puede contratar y obligarse:

1. Por escritura pública;
2. Por documento privado o por acta levantada ante el alcalde del lugar;
3. Por correspondencia y
4. Verbalmente.

El contrato cuyo valor exceda de trescientos quetzales, debe constar por escrito. Si el contrato fuere mercantil puede hacerse verbalmente si no pasa de mil quetzales.

Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberá constar en escritura pública. Sin embargo, los contratos serán válidos y las partes pueden compelerse recíprocamente al otorgamiento de la escritura pública, si se establecen sus requisitos esenciales por confesión judicial del obligado o por otro medio de prueba escrita.



Deberán constar en escritura pública los contratos calificados expresamente como solemnes, sin cuyo requisito esencial no tendrá validez. La ampliación, ratificación o modificación de un contrato debe de hacerse constar en la misma forma que la ley señala para el otorgamiento del propio contrato.

Todos los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor debe de constar en escritura pública. Esta norma obliga a que una gran cantidad de contratos deban de hacerse en escritura pública, ya que la relación del derecho notarial con el derecho registral denotamos que dicha relación “estriba en que todos o casi todos los instrumentos que el notario autoriza llegan en definitiva a los distintos registros públicos, para que sean operados”.<sup>35</sup> Otro aspecto de vital importancia y que no se debe descuidar, es cuando se amplíe, ratifique o modifique un contrato debe hacerse en la misma forma que se hizo el propio contrato, es decir, si se celebra en escritura pública, cualquier asunto relacionado con el mismo debe constar en escritura pública también, no es correcto el uso de documentos privados o cruce de cartas.

## 2.7. Clasificación de los contratos

Los contratos se dividen en: <sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> Muñoz, Nery Roberto. **Introducción al derecho notarial**, pág. 34.

<sup>36</sup> Treviño García, Ricardo. **Los contratos civiles**; pág. 67.



a. **Por la naturaleza del vínculo que generan**

Unilaterales.

Bilaterales

b. **Por la forma en que se perfeccionan**

Consensuales

Reales

Formales

Solemnes

c. **Por su finalidad económica**

Gratuitos

Onerosos y su subdivisión en conmutativos y aleatorios.

d. **Por su regulación legal**

Típicos

Atípicos

e. **Por su objeto**

Principales

Accesorios

f. **Por su cumplimiento**

De tracto único.

De tracto sucesivo.

g. **Por su nominación**

Nominados.

Innominados



- h. **En relación a su forma de discusión**
  - De libre discusión
  - De adhesión
  - De tipo
- i. **Si se encuentran sujetos a condición o no**
  - Condicionales
  - Absolutos
- j. **Por el número de sujetos que lo integran**
  - Individuales
  - Colectivos

## 2.8. Otra clasificación

Atendiendo a su finalidad y su relación con otros contratos: <sup>37</sup>

- a. **Preparatorios**
  - Promesa
  - Opción
  - Mandato
  - Sociedad civil
- b. **Traslativos de dominio**
  - Compraventa
  - Permuta

---

<sup>37</sup> Ibid.



Donación

Mutuo

c. **Traslativo de uso**

Arrendamiento

Comodato

d. **De custodia o guarda**

Deposito

e. **De prestación de servicios**

De obra o empresa

De servicios profesionales

f. **De resolución de controversias**

Transacción

Compromiso, actualmente en acuerdo de arbitraje, tal como lo regula la Ley de Arbitraje.

g. **Aleatorios**

La renta vitalicia

El juego, apuesta, lotería y rifas

h. **De garantía**

Fianza

Hipoteca

Prenda



En síntesis, el contrato constituye una fuente de las obligaciones a través del cual los otorgantes crean, modifican o extinguen derechos y obligaciones que de no hacerse efectivas estas últimas en forma voluntaria, su cumplimiento puede exigirse coercitivamente a través de los órganos jurisdiccionales.



## CAPÍTULO III

### 3. El arrendamiento

El contrato es el acto integrado por una o varias declaraciones de voluntad privada, dirigidas a la producción de un determinado efecto jurídico y a los que el derecho objetivo conoce como base del mismo, cumplidos los requisitos y dentro de los límites que el propio ordenamiento establece. También es aquel acuerdo de voluntades anteriormente divergentes, por virtud del cual las partes dan vida, modifican o extinguen una relación de carácter patrimonial.

En la celebración del contrato participan las partes llamadas como contratante, que implica un acuerdo sobre un objeto de interés jurídico.

El Código Civil establece que hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación. También regula que los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez.

Se afirma que el contrato es principal productor de obligaciones y la principal fuente ya que todo convenio que produzca, crea o transfiere una obligación y un derecho toma el nombre del contrato.



### 3.1. Antecedentes

"En el Derecho Romano, no se conocía el arrendamiento, sino que existía el contrato de locación de cosas, de obra y de servicios. En Roma, el arrendamiento se confundía con la compraventa en el sentido de que se entregaba una cosa, a manera de venta, pero por un tiempo determinado. Las conquistas, el auge comercial, la inmigración y otros factores sirvieron para que adquiriera identidad este contrato en atención a la necesidad de vivienda para aquellas personas de escasos recursos. Se daba una casa para el uso, con la obligación para el usuario de pagar una renta.

Luego, se agruparon bajo el concepto de locatio conductio: la cesión para de una cosa su goce, la prestación de un trabajo o servicio y la de una obra, todas a cambio de una remuneración o renta. En el siglo II antes de Cristo, la locatio conductio se definía como el contrato por el cual una persona (locator) se obliga a ceder temporalmente a otra (conductor) el disfrute de una cosa corporal o incorporal, mueble o inmueble, a cambio de una retribución (merces)".<sup>38</sup>

Luego se agruparon bajo el concepto de la locatio conductio la cesión para su goce de una cosa, la prestación de un trabajo o servicio y la de una obra (rei, operarum, operaris), mediante una remuneración o renta.

---

<sup>38</sup> Viteri Echeverría, Ernesto. **Los contratos en el derecho civil guatemalteco**, pág. 279.





El Artículo 1880 del Código Civil establece que el arrendamiento “es el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar uso o goce de una cosa por cierto tiempo a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado”. El contrato de arrendamiento o (locatio-conductio) por su denominación originaria en latín) es un contrato por el cual una de las partes, llamada arrendador, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra parte denominada arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

El precio puede consistir en una suma de dinero pagada de una sola vez, o bien en una cantidad periódica, que en este caso recibe el nombre de renta. También puede pagarse la renta en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada, por ejemplo, con los frutos que produce la cosa arrendada (renta en especie); que a la vez puede ser una cantidad fijada previamente o un porcentaje de la cosecha (aparcería).

Viteri Echeverría, cita a los siguientes autores, con la definición que cada uno de ellos aportar para enriquecer el presente estudio.

- Para Borda, "el contrato de locación es aquel por el cual una persona llamada locador, se obliga a entregar el uso y goce de una cosa durante un cierto tiempo a otra llamada locatario que a su vez se obliga a pagar un precio en dinero".<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> Viteri Echeverría, **Ob. Cit**; pág. 280.



- Sánchez Medal, refiere "que por el contrato de arrendamiento, una persona llamada arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto precio".<sup>40</sup>
  
- Puig Brutau, manifiesta "que es el contrato de tracto sucesivo por el que una de las partes se obliga a mantener a la otra en el goce o uso de una cosa, durante un tiempo determinado, a cambio de un precio cierto, generalmente pagado por períodos y en cuantía proporcional a su duración".<sup>41</sup>
  
- Díez Picazo y Guillón, transcribe la definición del Código Civil español en el artículo 1543, "cuando señala que por el arrendamiento una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o el uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto".<sup>42</sup>
  
- Barbero, refiere que "la función de este contrato es consentir al propietario de la cosa que no necesite o no estén condiciones de recabar de ella una utilidad directa, un disfrute indirecto, mediante obtención de un equivalente del goce concedido a otro, sin perder la propiedad de ella y por otra parte, extender la posibilidad de goce de las cosas a quien no puede o no quiera adquirir la

---

<sup>40</sup> **Ibid.**

<sup>41</sup> **Ibid.**

<sup>42</sup> **Ibid.**



propiedad, a cambio de un precio (renta) y el arrendatario se beneficia del uso y goce de la cosa, pagando por ello, un precio".<sup>43</sup>

"La función de este contrato es consentir al propietario de la cosa, que no necesite o no esté en condiciones de recabar de ella una utilidad directa, un disfrute indirecto, mediante obtención de un equivalente del goce concedido a otro, sin perder la propiedad de ella y, por otra parte, extender la posibilidad de goce de las cosas a quien no pueda o no quiera adquirir la propiedad".<sup>44</sup>

El Artículo 1880 del Código Civil Decreto Ley 106, define el arrendamiento como el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado. La renta o precio del arrendamiento debe consistir en dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

Existe una gran variedad de criterios con relación a las diferentes clases de arrendamiento, una de las de más fácil comprensión es la que dan Ambrosio Colin y H. Capitant, en la que distinguen dos clases de arrendamientos:

- a. El arrendamiento de cosas.
- b. El arrendamiento de obras,

---

<sup>43</sup> **Ibid.**

<sup>44</sup> Borda, **Ob. Cit**; pág. 487.



Indicando con relación a esto, lo siguiente: que el arrendamiento de cosas a la vez se subdivide en las cuatro variantes siguientes:

- Arrendamiento de cosas o partes de casa, conocido con el nombre de arrendamiento urbano o arriendo en alquiler. Usualmente, el locatario o arrendatario recibe, en este caso, el nombre de inquilino, y la remuneración que satisface se llama alquiler.
- El arrendamiento de tierras de explotación agrícola, llamado arrendamiento rústico.
- El arrendamiento de muebles.
- El arrendamiento de ganados.<sup>45</sup>

Los autores mencionados distinguen una distinta categoría del arrendamiento que el arrendamiento de obras el que se desarrolla a pesar de no ser materia de estudio del trabajo de investigación y al respecto indican lo siguiente: El arrendamiento de obras se define así: “Un contrato por el cual una de las partes se compromete a hacer algo con destino de la otra, a cambio de un precio entre ellas convenido.”<sup>46</sup>

---

<sup>45</sup> Colín y Capitant. **Curso elemental de derecho civil**, pág. 277.

<sup>46</sup> **Ibid.**



### 3.2. Clases de arrendamiento

“El contrato de arrendamiento se puede presentar de tres especies.”<sup>47</sup>

**Arrendamiento de cosas** (locación de cosas o locatio conductio rei): En éste crea un vínculo personal, por virtud del cual puede exigir el arrendatario, el uso y disfrute de aquellas, en tanto pesa sobre él la obligación de pagar la renta convenida.

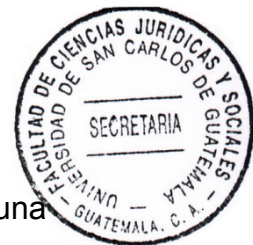
**Arrendamiento de servicios** (locación de servicios o locatio conductio operarum): en éste contrato el arrendador se obliga a trabajar o a prestar determinados servicios al arrendatario en forma, lugar y tiempo convenidos mediante un pago. El arrendatario está obligado a retribuir los servicios. Este tipo de contrato concluye por incumplimiento de obligaciones, por terminación de contrato o por la muerte.

**Arrendamiento de obra o locación de obras** (locatio conductio operis): En este contrato una persona se compromete con otra a realizar una obra o un trabajo determinado mediante el pago de un precio. Esto recae sobre el resultado de un trabajo, sobre el producto del mismo, ya acabado. Ejemplo: la confección de un traje o la construcción de una casa.

Es importante tener en cuenta reglas comunes del contrato de arrendamiento las cuales podemos resumir así:

---

<sup>47</sup> [http://es.wikipedia.org/wiki/Contrato\\_de\\_arrendamiento](http://es.wikipedia.org/wiki/Contrato_de_arrendamiento) 30-5-2010.



- Es esencialmente temporal, un arriendo perpetuo equivaldría a una enajenación y por eso el Artículo 1880 del Código Civil, tiene buen cuidado de establecer que el arrendamiento se estipula “por cierto tiempo”.
  
- Al arrendatario no se le impone ninguna clase de formalidades externas. No necesita que se le estipule por escrito. Pero la ley, de un modo general, excluye en lo que a él le concierne, el empleo de la prueba testimonial o reconocimiento judicial (y por consiguiente, de las presunciones simples que se presentan paralelamente a esta clase de prueba).
  
- Además la prueba de reconocimiento judicial, cuando el contrato se ha realizado verbalmente supone que el arrendamiento estipulado sin documento escrito no ha recibido todavía ningún principio de ejecución y si una de las partes lo niega (como se ve, lo que se pone aquí en duda es la existencia misma del arrendamiento), decide que en caso semejante la prueba no puede ser de testigos, sino que la prueba idónea es la de reconocimiento judicial. La ley no establece el caso en que hubiera principio de prueba por escrito. Pero pensando lógicamente, se debe decidir que semejante circunstancia hace admisible la prueba testifical, como no lo haría la redacción de una prueba escrita irregular, por ejemplo, un documento del que sólo se hubiese redactado el original. Si la ley no excluye la prueba testimonial además es aplicable la prueba de reconocimiento judicial.



- De conformidad con el Código Procesal Civil y Mercantil, cuando existe documento escrito de arrendamiento y una de las partes no lo quiere presentar de conformidad con el Artículo 182 se puede disponer que el juez prevenga a la parte contraria la entrega del documento dentro de un plazo que le señalará, teniéndose por exacto el texto del documento mencionado por la parte que solicitó la diligencia. Se cree que este silencio lo que excluye porque una de dos: o se exhibe un documento en cuyo caso el juez no tiene necesidad de hacer prestar tal juramento o no se exhibe escrito ninguno y en ese caso no puede depender del juez el recurrir a un procedimiento que sólo es admitido por la ley a título de suplemente entre los elementos de convicción.

En cuanto a la confesión, la ley no cita en términos; pero ya se ha dicho que se debe, sin embargo, admitirla para suplir la ausencia de prueba escrita. La cuestión, naturalmente no se plantea más que por lo que hace a la confesión en juicio.

- Documentos consistentes en los recibos que se pueden exhibir de las cantidades correspondientes a plazos ya abonados, harán fe, pues equivalen a una confesión de ambas partes.
- Puede suscitar la prueba pericial en documento extendido por el arrendante, en caso que la otra parte rechace haber suscrito.



### 3.3. Definición

A mi criterio se puede definir el arrendamiento como el contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle a otra el uso y goce de una cosa, durante cierto tiempo y la otra a pagar como contraprestación un precio determinado.

De conformidad con el Código Civil, se puede indicar que la parte que proporciona el goce se llama arrendador y la parte que da el precio arrendatario. También de conformidad con lo que estipula la ley de inquilinato, que actualmente no se aplica su procedimiento para demandar, se conoce con el nombre de inquilino cuando se trata de arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios y colonos cuando el goce radica en predio rústico propiedad de la nación que en Guatemala, se utilizó para poblar ciertas lugares de la república como Petén.

Borda "define la locación de cosas como el contrato por el cual una persona (locador) se obliga a entregar el uso y goce de una cosa durante un cierto tiempo a otra (locatario) que a su vez se obliga a pagar un precio en dinero".<sup>48</sup>

Sánchez Mendal, siguiendo el Artículo 2398 del Código Civil mexicano define el arrendamiento "como el contrato que por el que el arrendador se obliga a dar a otra el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto".<sup>49</sup>

---

<sup>48</sup> Borda, Guillermo. **Tratado de derecho civil**, pág. 487

<sup>49</sup> Sánchez Mendal, Ramón. **De los contratos civiles**, pág. 229.





Díez Picazo y Gullón transcriben la definición del Código Civil español contenida en el Artículo 1543 el cual señala “que por el arrendamiento una de las partes se obliga a dar a otra el goce o el uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto”.<sup>50</sup>

Puig Brutau, para quien el contrato de arrendamiento “es el contrato de tracto sucesivo por el que una de las partes se obliga a mantener a la otra en el goce o uso de una cosa, durante un tiempo determinado, a cambio de un precio cierto, generalmente pagado por períodos y en cuantía proporcional a su duración”.<sup>51</sup>

El contrato de arrendamiento se puede clasificar entre los contratos civiles de como un contrato traslativo de uso de bienes muebles o inmuebles, por el cual el arrendatario tiene el disfrute o goce de un bien, a cambio del pago de una renta y el arrendante a su vez tiene la obligación de mantener en la libre disposición del bien al arrendatario. Además es un contrato típico, civil, por estar contemplado y regulado en el Código Civil.

Barbero, comenta que la función de este contrato “es consentir al propietario de la cosa, que no necesite o no esté en condiciones de recabar de ella una utilidad directa, un disfrute indirecto, mediante obtención de un equivalente del goce concedido a otro, sin perder la propiedad de ella y por otra parte, extender la posibilidad de goce de las cosas a quien no pueda o no quiera adquirir la propiedad”.<sup>52</sup> Mediante este contrato el

---

<sup>50</sup> Díez Picazo, Antonio y Gullón, Antonio. **Sistema de derecho civil**, pág. 275.

<sup>51</sup> Puig Brutau, José, **Fundamentos de derecho civil**, pág. 255.

<sup>52</sup> Barbero, Domenico, **Sistema de derecho privado**, pág. 90.



propietario cede la posesión, uso y goce de la cosa, no la propiedad, a cambio de un precio (renta) y el arrendatario se beneficia del uso y goce de la cosa ajena, pagando por ello un precio.

### 3.2.1. Subarrendamiento

"Otro tema de interés es el subarrendamiento, el que se da cuando el arrendatario concede, a su vez, en arrendamiento la cosa arrendada, sea total o parcialmente; es decir, cuando respecto de una misma cosa existen dos contratos sucesivos de arrendamiento. El primer contrato, a las partes se les designa arrendador y arrendatario, en el segundo contrato (subarrendamiento), se les llama subarrendador (antiguo arrendatario) y subarrendatario. Del subarrendamiento nace una relación contractual nueva entre el subarrendador y el subarrendatario, que aunque subordinada el contrato de arrendamiento es diferente de este. Existen dos contratos, el de arrendamiento como fundamental y el de subarrendamiento que se apoya y recibe su fuerza de primero, aunque posee substantividad propia, es un contrato de arrendamiento con todas sus características, hecho por el arrendatario, con las condiciones a él concedidas o con las circunstancias especiales que vengan con la tercera persona, pero manteniendo en firme las relaciones contractuales con el arrendador".<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> Borda, **Ob. Cit**; pág. 336.



Consiste en la facultad que tiene el arrendador, de parcial o totalmente dar en uso o goce de la cosa arrendada, a otra persona, con las condiciones a él concedidas o con las circunstancias especiales que vengan con la tercera persona, pero manteniendo en firme las relaciones contractuales con el arrendador.

El autor Miguel Angel Zamora, define el subarrendamiento como “el contrato en virtud del cual una persona llamada subarrendador, se obliga a conceder el uso o el uso y goce temporal de un bien, del que a su vez es arrendataria en diverso contrato, a otra persona llamada subarrendataria, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto”.<sup>54</sup> Por su parte Barbero, “señala que la subcolocación (para nosotros subarrendamiento), como para el propietario la locación, es para el arrendatario un modo de goce indirecto de la cosa a él arrendada, es decir, mediante subconcesión del goce directo a otra persona, contra una prestación”.<sup>55</sup>

El subarrendamiento puede ser total o parcial: es total cuando el arrendatario entrega todo el bien arrendando, pero manteniendo sus relaciones contractuales con el primitivo arrendador y parcial cuando el arrendatario tan solo permite parte del uso de la cosa arrendada.

De los conceptos que anteceden, se deduce que del subarrendamiento nace una relación contractual nueva, entre, el subarrendador (que a su vez es arrendatario de la

---

<sup>54</sup> Zamora y Valencia, Miguel Angel. **Contratos civiles**, pág. 168.

<sup>55</sup> Barbero, **Ob. Cit.** pág. 127.



cosa) y subarrendatario, que aunque subordinada al contrato de arrendamiento es diferente de este. Existen pues, dos contratos, el de arrendamiento como fundamental y el de subarrendamiento "que se apoya y recibe su fuerza del primero aunque posee substantividad propia: es un contrato de arrendamiento con todas sus características, hecho por el arrendatario".<sup>56</sup>

El contrato de subarrendamiento no puede existir sin tener como base y apoyo uno de arrendamiento, y por ello, al terminar el arrendamiento, por cualquier causa, se extingue la relación subarrendaticia, y bien lo señala Puig Brutau "cuando afirma que la legitimación del arrendatario para subarrendar, deriva precisamente del contrato de arrendamiento".<sup>57</sup>

No hay accesoriedad en el subarrendamiento con relación al arrendamiento, pues el objeto de aquél no es el cumplimiento de otra obligación, tal como lo establece el Artículo 1589 Código Civil y además las partes del contrato de arrendamiento, no son las mismas del contrato de subarrendamiento, aunque el arrendatario lo sea en ambos contratos.

A diferencia de la cesión o de la sucesión en la relación arrendaticia, en el subarrendamiento no hay cambio o sustitución personal en un contrato preexistente,

---

<sup>56</sup> Díez Picazo y Gullón, **Ob. Cit**; pág. 291.

<sup>57</sup> Puig Brutau, **Ob. Cit**; pág. 276.



sino ocurre el nacimiento de un nuevo contrato, del que el arrendador no es parte, y en el cual el arrendatario ocupa la posición del arrendador frente al subarrendatario.

El arrendatario tiene derecho a subarrendar la cosa, si no se le ha prohibido expresamente en el contrato, Artículo 1890 del Código Civil. Borda sostiene "que el pacto que prohíbe subarrendar, puede ser expreso o tácito y nos señala que la Cámara Civil, de la Plata, República de Argentina, ha interpretado que la cláusula según la cual una casa se alquila estrictamente para la familia del locatario, implica prohibición de subarrendar".<sup>58</sup> Me adhiero a ese criterio, el que es conforme a las normas que, en cuanto a interpretación de los contratos, contienen los Artículos 1593 al 1598 del Código Civil.

Por las características antes mencionadas, el subarrendatario y el arrendatario-subarrendador, quedan vinculados por el contrato de subarrendamiento, en tanto que el arrendador y el arrendatario-subarrendador, lo son por el arrendamiento, de modo que el subarrendatario no tiene derechos frente al arrendador y únicamente puede ejercerlos contra el arrendatario-subarrendador. En igual forma, los derechos y obligaciones del arrendador y el arrendatario no son afectados por el subarrendamiento, ni altera las garantías constituidas para seguridad del contrato, Artículo 1890 del Código Civil, tales como fianzas prestadas por tercero, lo que lógico, pues el contrato de arrendamiento mantiene su plena vigencia y validez entre las partes.

---

<sup>58</sup> Borda, **Ob. Cit**; pág. 672.



Los efectos jurídicos del subarrendamiento son:<sup>59</sup>

- a. El uso y goce de la cosa por parte del subarrendatario, debe hacerse de conformidad con lo convenido en el contrato de arrendamiento. Artículo 1891 Código Civil.
- b. En todo lo demás, las relaciones entre el arrendatario-subarrendador y el subarrendatario, se rigen exclusivamente por lo convenido en el contrato de subarrendamiento, el cual debería contener, particularmente i) La renta a pagarse por el subarrendatario y que puede ser diferente de la del contrato de arrendamiento; ii) El plazo del subarrendamiento (el que daba la subordinación de éste al arrendamiento, no puede ser mayor que el de éste); iii) Si el subarrendamiento cubre la totalidad o parte de la cosa arrendada y iv) Los demás convenios que rigen el subarrendamiento y que son usuales en un contrato de arrendamiento.
- c. El subarrendatario es solidariamente responsable con el arrendatario y ante el arrendador, por todas las obligaciones contraídas por el arrendatario en el contrato de arrendamiento, de conformidad con el Artículo 1891 Código Civil; lo que viene a romper los principios generales antes mencionados y que representa una garantía adicional, a favor del arrendador. Es de observar que el arrendador tiene acción directa contra el subarrendatario, como obligado y responsable directo

---

<sup>59</sup> Vitteri, Ernesto. **Los contratos en el derecho civil guatemalteco**, pág. 338.



solidariamente obligado con el arrendatario, únicamente por las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento y que en consecuencia, el arrendador no puede exigir al subarrendatario, las obligaciones derivadas del contrato de subarrendamiento, pues únicamente el arrendatario-subarrendador está legitimado para hacerlo. Extender la responsabilidad del arrendatario al subarrendatario y hacerlo a éstos solidariamente obligados ante el arrendador, se justifica por la subordinación del contrato de subarrendamiento y por la presunción lógica de que, al celebrar el contrato de subarrendamiento, el subarrendatario estaba enterado de las obligaciones asumidas por el arrendatario-subarrendador.

Borda sostiene "que la responsabilidad del subarrendatario ante el arrendador, tiene como límite las obligaciones asumidas por éste en el contrato de subarrendamiento, de modo que no se puede obligar, ni responsabilizar al subarrendatario, por encima de lo convenido en este contrato".<sup>60</sup>

- d. El subarrendador-arrendatario responde hacia el subarrendatario por los daños y perjuicios derivados de la terminación prematura del contrato de arrendamiento, por actos u omisiones de aquél. El Artículo 1892 del Código Civil, reitera que al terminar el arrendamiento, cesan los subarrendamientos aunque su plazo no hubiere vencido; salvo el derecho del subarrendatario para exigir del arrendatario la indemnización correspondiente.

---

<sup>60</sup> Ob. Cit. pág. 683.



La obligación de indemnizar deriva de un acto u omisión culposos o dolosos de modo que no vemos como se podría justificar jurídicamente una obligación jurídicamente una indemnización a favor del subarrendatario y cargo del subarrendador, si el contrato de subarrendamiento termina por una causa en que el subarrendador no tiene responsabilidad, como lo sería el haberse destruido totalmente la cosa arrendada, por caso fortuito (un rayo que la destruye, por ejemplo), o que el propietario requiere la casa para ocuparla con su familia y fuerza la desocupación.

- e. Si bien el subarrendatario no es parte en el juicio de desahucio que el arrendador pudiera seguir contra el arrendatario-subarrendador, pues entre arrendador y subarrendatario no hay más vinculación directa que la comentada en relación el Artículo 1891 del Código Civil, las resultas del juicio afectan al subarrendatario. El Artículo 238 del Código Procesal Civil y Mercantil, lo señala así cuando indica que el desahucio afectará al inquilino (arrendatario), a los subarrendatarios y a cualesquiera otros ocupantes del inmueble por cualquier título y el Artículo 237 del Código Procesal Civil y Mercantil, dispone que el juicio de desahucio en la vía sumaria se sigue entre el propietario o por quien tenga la legitimación para entregar un inmueble en arrendamiento o para poseer un inmueble en contra del inquilino (arrendatario), simple tenedor o intruso.
- f. El arrendatario-subarrendador tiene legitimación para exigir al subarrendatario el cumplimiento de las obligaciones contraídas por éste en el contrato de subarrendamiento y aún para exigir el desahucio del subarrendatario, en caso de





vencimiento del plazo del subarrendamiento o de incumplimiento de éste a las obligaciones que asumió en el respectivo contrato, Artículo 237 del Código Procesal Civil y Mercantil.

### 3.2.2. De las mejoras

Barbero define las mejoras "como las obras del arrendatario que, sin asumir una fisonomía individual, confieren a la cosa en un aumento de valor y tanto en la doctrina como en las diferentes legislaciones, el tema de las mejoras se estudia con relación a la determinación de la parte que tiene la obligación o el derecho de realizarlas y al derecho del arrendatario de ser reembolsado del costo de las que realice".<sup>61</sup>

El Artículo 1915 del Código Civil autoriza al arrendatario realizar en la cosa arrendada, las mejoras que quiera gozar durante el arrendamiento y que no alteren la forma de la cosa. Partiendo de ese principio, resulta que es derecho del arrendatario, introducir a la cosa arrendada mejoras que no cambien su forma, estructura o substancia y que den mayor comodidad o permitan disfrutar mejor de la cosa.

El Código Civil en su Artículo 1916, clasifica las mejoras en necesarias, las que tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro de la cosa; útiles, las que sin pertenecer a la categoría de las necesarias, aumentan el valor y renta de la cosa en que se ponen

---

<sup>61</sup> Barbero, **Ob. Cit**; pág. 121.



y de recreo, las que sin ser necesarias, ni útiles, sirven para el ornato, lucimiento y mayor comodidad.

- a. **Mejoras necesarias:** El concepto de mejoras necesarias es impropio, pues no encaja dentro de lo que es una mejora y el tipo de obras a que se refiere (aquellas que tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro de la cosa), constituye precisamente lo que se denomina reparaciones necesarias y que corresponde al arrendador realizar por su cuenta, como parte de su obligación de conservar la cosa en estado de servir al arrendatario. Con anterioridad hemos tratado de esa obligación del arrendador y comentado los artículos 1901, numeral 4º. y 1902 del Código Civil en donde se establece esa obligación del arrendador y regula la obligación del arrendatario de notificarle de la urgencia de su realización y la posibilidad de que le arrendatario sea autorizado por un juez para realizarlos, por cuenta del arrendador y reembolsándose con parte o la totalidad de futuras rentas, si aquél no las realiza con diligencia.

No existe diferencia alguna entre las reparaciones que sean necesarias para impedir la destrucción o deterioro de la cosa que determina el Artículo 1902 Código Civil y las mejoras que tienen por objeto impedir la destrucción o deterioro de la cosa establecida en el Artículo 1915 del Código Civil, pues hasta se utiliza la misma terminología en la ley y parece que esa duplicidad de enfoque y reglamentación, únicamente se presta a confusiones. La realización de las reparaciones o mejoras necesarias, es obligación fundamental del arrendador y el



arrendatario únicamente puede realizarse en el caso regulado por el Artículo 1902 Código Civil.

El propio Artículo 1915 del Código Civil señala que las mejoras son las obras que el arrendatario realiza en la cosa arrendada para gozar de ellas durante el arrendamiento, ello lógicamente excluye las mejoras o reparaciones necesarias que no tienen ese fin, sino evitar la destrucción o deterioro de cosa. Por ello es impropio regular las mejoras necesarias, ya que éstas no son más que las reparaciones necesarias, reguladas por los Artículos 1901 numeral 4º. y 1902 del Código Civil.

- b. **Mejoras útiles y de recreo:** El tratamiento jurídico de éstas mejoras, es diferente al de las reparaciones (mejoras) necesarias, pues legalmente no se impone al arrendador la obligación de realizarlas (a diferencia de las necesarias) y es el arrendatario quien las lleva a cabo voluntariamente o en cumplimiento de lo acordado en el contrato.

Estas sí son verdaderas mejoras, que tienden a aumentar el valor de la cosa y que acrecientan, facilitan o hacen más útil, bella o cómoda la cosa arrendada.

Barbero, "diferencia las mejoras de las adiciones, pues así como aquéllas pierden su individualidad, las adiciones conservan su individualidad y por ello, tienen un valor relativamente autónomo, semejante a las pertenencias o accesorios,



afectados por el propietario o el usufructuario de una cosa. De esa manera, mejora sería el abrir una nueva ventana, poner rejas en las ventanas, engramar un patio, etc., en tanto que instalar una pileta de baño, un sistema de calefacción o una librería, constituirían adiciones".<sup>62</sup>

- c. **Obligación de abono de mejoras:** El arrendatario tiene amplia libertad para realizar en la cosa, las mejoras útiles y de recreo que le plazcan, pero este derecho tiene dos límites: i) el mantener sin cambio (no mudar) la forma de la cosa, ni su estructura y ii) que no puede exigir al arrendador el reembolso de lo invertido en ellas, sino en caso ello se hubiere acordado o si el arrendamiento termina antes del vencimiento del plazo, por causas no imputables al arrendatario.

En principio, ninguna mejora útil o de recreo es abonable al arrendatario, salvo convenio por escrito en que el dueño se haya obligado a pagarla, Artículo 1917 Código Civil, el que para su validez debe especificar, al menos aproximadamente, cuáles deben ser éstas y cuanto será la mayor cantidad que con tal objeto puede gastar el arrendatario, según el Artículo 1918 Código Civil. La omisión de cualquiera de esos requisitos, resulta en la nulidad del convenio sobre abono de mejoras. En mi opinión, dicha omisión no debiera traer consigo la nulidad absoluta del convenio, sino simplemente lo hace anulable, por lo que puede convalidarse por ratificación o simplemente por el no ejercicio de la acción de anulabilidad.

---

<sup>62</sup> **Ibid**, pág. 122.



- d. **Mejoras no abonables:** Serían las que realiza el arrendatario sin que exista pacto expreso o tácito de abono de mejoras o porque el contrato de arrendamiento terminó por vencimiento de su plazo o por motivos imputables al arrendatario. El principio general es que el arrendador únicamente está obligado a abonar mejoras, cuando existe pacto o consentimiento suyo a que lo haga el arrendatario y en el caso que establece el Artículo 1921 del Código Civil.

Las mejoras no abonables quedan a beneficio del bien arrendado, sin costo para el arrendador (como se escribe normalmente en los contratos de arrendamiento), pero el arrendatario tiene el derecho de retirar mejoras (adiciones) útiles o de recreo que sean separables, o sea aquellas que mantienen su individualidad y pueden retirarse sin destruirse y sin causar daño a la cosa arrendada, de conformidad a lo establecido en el Artículo 1924 del Código Civil.

### 3.4. Naturaleza jurídica

Es un contrato traslativo, de uso y disfrute, por el cual el arrendatario goza del bien, de sus frutos pero a cambio del pago de una renta. El dominio lo tiene el arrendante o propietario.

Confiere un título de mera tenencia, porque el arrendatario no tiene el título de propietario, sino que reconoce dominio ajeno (del arrendador, en este caso). Sean casas, autos, o distintos inmuebles, etc.



El arrendamiento de cosas o arrendamiento propiamente dicho, “es el contrato por el cual una de las partes se obliga a proporcionar a la otra, durante un período determinado de tiempo. El uso y el disfrute de una cosa, a cambio de un precio que ésta se compromete a pagarle”.<sup>63</sup>

El arrendamiento no es otra cosa que la venta del disfrute de una cosa, decir de los frutos venideros de dicha cosa. Hay, sin embargo, diferencias esenciales entre uno y otro que están bien claras. La venta transmite la propiedad; apenas realizada, los riesgos pasan del vendedor al comprador, y es un acto de disposición que requiere por parte del que lo otorga, la capacidad de disponer. El arrendamiento por el contrario es un contrato sucesivo que se ejecuta por actos repetidos y recíprocos de disfrute y de pago de los alquileres, actos que se sirven de causa los unos a los otros, hasta el extremo que si el uso y el disfrute no pueden llevarse a cabo no se debe al alquiler. Finalmente, arrendar es realizar un acto de simple administración.

Se ha suscrito gran cantidad de problemas con relación a la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento, con excepción de que si se trata de un contrato. Se discute sobre si en el contrato de arrendamiento crea a favor del arrendatario un derecho de naturaleza real, personal o incluso un derecho mixto, respecto del bien arrendado existen tres criterios al respecto:

- Es un derecho personal;

---

<sup>63</sup> Colin y Capitant, **Ob. Cit**; pág. 283.



- Es un derecho real y
- Es un derecho mixto.

Ha sido muy discutido el problema de si el arriendo crea favor del arrendatario un derecho de naturaleza real o un simple derecho personal o de crédito. Como se ha observado, en el derecho romano una vez enajenada la finca, terminaba el contrato de locación. Es decir, que el adquiriente no estaba obligado a respetar los actos cumplidos por el enajenante en cuanto al uso y goce de la cosa, salvo que hubiese pactado lo contrario. Si se analiza detenidamente este pacto fue el principio de carácter excepcional, con el tiempo se convirtió en regla, en tal sentido que últimamente se establecía en todo contrato la cláusula de cuando la finca es enajenada, el contrato de arrendamiento tendía a ser continuado por el adquiriente. A continuación se analizará cada uno de los tres criterios con relación a la naturaleza jurídica de este importante contrato.

#### **3.4.1. Es un derecho personal**

Esta teoría establece que: “El arrendamiento sólo produce un derecho de carácter personal; ya que faltan elementos típicos que configuran los derechos reales, todo derecho tiene necesariamente un sujeto activo o uno o muchos sujetos pasivos, los cuales ya activos, ya pasivos, no pueden ser sino personales. Desde este aspecto todo derecho es personal”.<sup>64</sup>

---

<sup>64</sup> Orgaz, Arturo. **Diccionario de derecho y ciencias sociales**, pág. 118 y 119.



En el cual intervienen el arrendador y el arrendatario. El arrendador es el que se obliga a ceder el uso de la cosa; el arrendatario, el que adquiere el uso de la misma. Pueden otorgar estos contratos aquellos que tengan la capacidad mínima necesaria para contratar, siempre que posean la facultad de gozar de la cosa.

### **3.3.2. Es un derecho real**

Los defensores de esta teoría indican que es un derecho real a favor del arrendatario, este es un criterio discutido, ya que su aceptación en ciertas situaciones jurídicas constituiría cierta enajenación de inmuebles. Los partidarios de esta doctrina francesa y española sintetizan que todo arrendamiento tiene una cosa por objeto y desde este aspecto, todo derecho de arrendamiento es real. Raymundo M. Salvat menciona lo siguiente: “Troplong y otras jurisprudencias sostienen esta segunda posición fundándose esencialmente en el principio de que la locación subsiste a pesar de la enajenación de la finca alquilada, Si el locatario, se ha dicho, puede invocar contra el adquiriente, no obstante no existir entre el vínculo alguno de obligación, es porque ese derecho ha pasado de absoluto y grava la cosa misma, es decir, porque en vez de constituir un derecho personal como era antes, se ha transformado en derecho real”.<sup>65</sup>

Al referirse sobre este punto de vista Federico Puig Peña manifiesta que: “resulta absurdo que si se transmite el uso o disfrute de una cosa sin precio, constituya un derecho real de usufructo, uso o habitación y no lo constituya si se transmite de otra

---

<sup>65</sup> Troplong citado por Salvat Raymund M. **Tratado de derecho civil argentino**, pág. 346.





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

El eminente maestro Castan dice que en el terreno del derecho constituyente, puede pensarse que el arrendamiento debiera ser un derecho real como lo es el usufructo, ya que son circunstanciales y puramente históricas las diferencias existentes entre uno y otro derecho, y, por otra parte, ello tendrá ventajas innegables, el derecho del arrendatario y permitir su hipoteca.<sup>66</sup>

### **3.3.3. Es un derecho mixto.**

Quienes comparten esta teoría opinan que el arrendamiento tiene una naturaleza mixta, se trata de una opinión matiz intermedia muy favorecida en España por algunos autores como Sánchez Román, Valverde, De Diego, Díaz Moreno, López de Haro y otros. La doctrina estima que se puede distinguir entre el arrendamiento no inscrito y el inscrito, el primero le asigna una naturaleza personal y al segundo una naturaleza real.

En el presente trabajo objeto de estudio se sitúa la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento como ser un derecho de carácter mixto.

---

<sup>66</sup> Manresa citado por Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**, pág. 52.



### 3.5. Características

El contrato de arrendamiento en nuestro medio es particularizado por las siguientes características:

- a. **Consensual:** Pues se perfecciona mediante el simple acuerdo de voluntades en cuando a las obligaciones que recíprocamente asumen la partes: el arrendador, dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo y el arrendatario, pagar por ese uso o goce un precio determinado. La entrega real y efectiva de la cosa no es esencial para la existencia del contrato y tampoco está sujeta al cumplimiento de solemnidades especiales. En nuestra opinión, el arrendamiento en Guatemala, es un contrato consensual del que nacen derechos personales y, secundariamente, puede producir algunos efectos reales indirectos. En la doctrina se discute si del arrendamiento derivan únicamente derechos personales para el arrendatario o si también resultan relaciones de carácter real.

Borda, siguiendo a Troplong sostiene que el arrendamiento produce efectos reales, que se manifiestan regularmente en el caso de venta del bien arrendado, ya que el contrato continúa con el comprador y el arrendatario de que si el arrendador perdiere la propiedad del bien, el nuevo propietario debe respetar los derechos de los arrendatarios, aunque estos deriven de contratos celebrados con el primitivo propietario.<sup>67</sup>

---

<sup>67</sup> Borda, **Ob. Cit**; pág. 498.



También, citando a Josserand, Borda señala que la situación del arrendatario se fortifica incesantemente expensas de la del propietario, que se debilita día a día; incrustados en el inmueble, gracias al juego de las prórrogas, protegidos contra el alza de los alquileres por un legislador siempre favorable a los deudores, los que son más en número (los inquilinos y arrendatarios de predios rústicos) tienen tendencia a considerarse como en su casa, en la casa o propiedad ajena y a comportarse como titulares de un ius in re, de un derecho de la cosa o propiedad ajena y a comportarse como titulares de un iuris in re, de un derecho a la cosa. Llega así a la conclusión de que el derecho del locatario está hoy fuertemente impregnado de un carácter real.

- b. **Principal:** Porque tiene existencia independiente y subsiste por sí solo.
- c. **Bilateral:** Pues del mismo surgen obligaciones correlativas a cargo de ambas partes, o sea que crea obligaciones a cargo de las partes por un lado el arrendador debe poner la cosa a la disposición del arrendatario, se obliga a entregar la cosa a la disposición del arrendatario, se obliga a entregar la cosa y a mantenerla en buen estado de conservación, por otro lado el arrendatario debe pagar la renta. El Artículo 1587 del Código Civil establece que los contratos “Son bilaterales, si ambas partes se obligan recíprocamente”. Para Miguel Fenéch, “Es bilateral porque es fuente de derechos y obligaciones para ambas partes”.<sup>68</sup>

---

<sup>68</sup> Fenéch, Miguel. **Enciclopedia práctica de derecho**, pág. 1002.



- d. **Oneroso:** En el arrendamiento existe un cambio entre una utilidad de una cosa y un precio. El arrendador tiene el provecho y a su vez la obligación de conceder el uso o goce de la cosa, el arrendatario tiene el provecho de gozar del uso o goce de la cosa y la obligación de pagar una renta. El Código Civil en el Artículo 1590, estipula lo siguiente: “Es contrato oneroso aquél en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos”.
- e. **Temporalidad:** El tiempo debe ser determinado sin que sea necesaria una determinación absoluta, ya que puede pactarse un arrendamiento de duración indefinida en cuanto dependa del cumplimiento de una condición o de la voluntad de alguna de las partes. No se admite el arrendamiento perpetuo, y como lo indica Federico Puig Peña, “Si se establece una locación perpetua, deja de ser arrendamiento para convertirse en otro contrato”.<sup>69</sup>
- f. **Conmutativo:** Porque cada una de las partes contratantes da lo equivalente de lo que recibe. El Código Civil en el Artículo 1591 indica cuando el contrato oneroso es conmutativo y establece que: “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 la pérdida que les cause éste”.

---

<sup>69</sup> Puig Peña, **Ob. Cit**; pág. 191 y 192



- g. **De tracto sucesivo:** El arrendamiento es de tracto sucesivo, porque durante un tiempo determinado, la cosa objeto del arrendamiento, estará en poder del arrendatario y a su vez éste pagara periódicamente una renta o que no concluye en el mismo momento, como ocurre con los instantáneos, que son los contratos que se cumplen en el mismo momento en que se celebran, de tal manera, que el pago de las prestaciones se realiza en un período determinada.

Es muy importante esta distinción, en cuanto a la nulidad, porque en los contratos instantáneos si es posible la restitución de las prestaciones. En cambio en los de tracto sucesivo, no siempre lo es, porque habrá algunas que ya definitivamente quedaron consumadas y existirá una imposibilidad de hecho para restituir las.

En el arrendamiento hay un obstáculo insuperable para restituir el uso que ya disfruto el arrendatario y su nulidad no trae consigo la devolución de la renta porque el arrendatario no puede a su vez devolver el uso. “En cambio, en la compraventa, la nulidad trae como consecuencia la restitución de la cosa y del precio aún cuando sea de tracto sucesivo porque se haya pagado este último en abonos”.<sup>70</sup>

- h. **De goce o de uso:** Por medio del contrato de arrendamiento se concede el uso o goce de la cosa alquilada, no la propiedad de la misma.

---

<sup>70</sup> Rojina Villegas, Rafael. **Compendio de derecho civil**, pág. 17 y 18.



- i. **Nominado:** Porque el Código Civil, se encarga de calificarlo y desarrollarlo.

### 3.6. Regulación legal

El contrato de arrendamiento se encuentra regulado entre los Artículos 1880 al 1941 del Código Civil, entre su regulación aparecen elementos personales, reales y formales los cuales analizaremos a continuación:

#### 3.6.1. Elementos personales

- a. **Arrendador:** Es la persona que se obliga a conceder el uso de la cosa, y como se trata de un acto de pura administración, todo aquel tenga capacidad mínima para contratar, que posea el derecho y la facultad de gozar de la cosa puede darle en arrendamiento. Como señala Guillermo Cabanellas de Torres es, “la persona que da en arrendamiento alguna cosa propia de este contrato.”<sup>71</sup>

El Código Civil regula el Artículo 1881 que se “puede dar bienes en arrendamiento el propietario que tenga capacidad para contratar, así como el que por ley o pacto tenga esta facultad respecto de los bienes que administra”.

El marido necesita del consentimiento de su cónyuge para dar en arrendamiento los bienes comunes del patrimonio conyugal por un plazo mayor de tres años con

---

<sup>71</sup> Cabanellas, Guillermo, **Diccionario jurídico elemental**, pág. 38.



antipico de renta por más de un año, según el Artículo 1882 del mismo texto normativo.

El Artículo 1863 del Código Civil regula que el copropietario de cosa indivisa no puede darla en arrendamiento sin el consentimiento de sus condueños.

- b. Arrendatario:** "Llamado también locatario o inquilino como le denomina Manuel Ossorio, que se le llama así al que paga el precio por el uso o goce de una cosa, por la prestación de un servicio o a la ejecución de una obra".<sup>72</sup>

#### **3.6.1.1. Obligaciones y derechos del arrendador**

Esto lo regula el Código Civil de los Artículos 1897 al 1902 y 1917. Las obligaciones del arrendador, pueden estudiarse de la siguiente manera:

- Entregar al arrendatario la cosa en estado de servir al objeto de arrendamiento.
- A poner en conocimiento del arrendatario, en el acto de celebrarse el contrato, los vicios ocultos de la cosa y las limitaciones y gravámenes que puedan perjudicarlo.
- A mantener el arrendatario en el goce pacífico de la cosa durante el arrendamiento.

Al referirse a esta obligación Leopoldo Aguilar Carbajal, manifiesta que “esta

---

<sup>72</sup> **Diccionario de ciencias jurídicas y sociales**, pág. 586.



obligación del arrendador debe entenderse en las relaciones con terceros, pero siempre que se trate de molestias producidas por actos jurídicos, ya que los materiales deben ser impedidos por el arrendatario, por medio de acciones posesorias, juicios sumarios interdictales.”<sup>73</sup>

- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.
- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.
- A defender el uso de la cosa contra un tercero que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre ella.
- A pagar los impuestos fiscales y municipales que gravitan sobre la cosa.
- Abonar el arrendatario los gastos derivados de las mejoras que este haga en la cosa arrendada, solo cuando por convenio escrito el arrendador se haya obligado a pagarla, esto es en caso de mejoras útiles y de recreo ya que las mejoras necesarias siempre corren a cuenta del arrendador.

---

<sup>73</sup> **Contratos civiles**, pág. 56.





### 3.6.1.2. Obligaciones y derechos del arrendatario

Las obligaciones y derechos del arrendatario se encuentran regulados en los Artículos del 1903 al 1914, siendo las siguientes:

- Pagar la renta el día en que reciba la cosa, en los plazos, forma y lugar convenido. A falta de convenio la renta se pagará vencida a la presentación del recibo firmado por el arrendador o representante legal.
- A no pagar la renta si se ve impedido sin culpa suya, del uso total de la cosa arrendada y otras especificadas.
- El arrendatario puede o no puede subarrendar o no, de conformidad con el artículo 1930 numeral 5) del Código Civil.

Es importante analizar este último inciso porque nos encontramos con un sub-contrato que se puede dar en el contrato de arrendamiento y que se le denomina el subarrendamiento que es un derecho otorgado por la ley tácitamente, a menos que expresamente se prohíba. En base a lo anterior es importante el estudio del subarrendamiento, tal como se hizo con anterioridad.



### 3.6.2. Elementos reales

- a. **La cosa:** Al tratar de este elemento la doctrina es unánime en entender que puede ser objeto de este contrato que puede ser objeto de este contrato todas las cosas cuyo uso o goce este en el comercio de los hombres. El Artículo 1880 del Código Civil establece: “Todos los bienes no fungibles pueden ser objeto de este contrato, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales”.
- b. **El precio:** También conocido como renta constituye el elemento esencial del contrato de arrendamiento sin precio, podrá haber un contrato de donación o de comodato o un contrato innominado, según circunstancias, pero el contrato de arrendamiento no existirá. Debe ser cierto y determinado y consistir en dinero o en cualquier otra cosa equivalente. Los romanos indicaban “sin precio no hay arrendamiento.”<sup>74</sup>

### 3.6.3. Elemento formal

Por tratarse de un elemento consensual en esencia, no requiere formalidad alguna, salvo cuando se va inscribir en el Registro General de la Propiedad que debe constar en escritura pública, según lo requieren los Artículos 1125 numeral 6 y 1576 primer párrafo del Código Civil.

---

<sup>74</sup> Puig Peña, Federico, **Compendio de derecho civil español**, pág. 1957.



## CAPÍTULO IV

### **4. Naturaleza jurídica de las obligaciones surgidas del arrendamiento y de su terminación**

La naturaleza jurídica de las obligaciones derivadas del arrendamiento y su terminación son privadas cuando el arrendatario y el arrendante se comprometen a cumplir con ciertas obligaciones, sin embargo, cuando el incumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato relacionado, son puestas a disposición de un tribunal del orden civil, entonces su naturaleza es eminentemente pública, porque interviene un órgano jurisdiccional en representación del Estado.

#### **4.1. Concepto**

Las obligaciones que surgen del contrato de arrendamiento, son los deberes que contraen el arrendatario y el arrendador al momento de suscribir el contrato de arrendamiento, las cuales deben cumplir, porque se llegó a un acuerdo con el arrendador y en el caso de incumplimiento puede exigirse ante los tribunales, para que sean cumplidas las obligaciones contraídas que constan en el documento que contiene el contrato.



## 4.2. Definición

A mi criterio son las obligaciones de las partes del contrato de arrendamiento, como las estipulaciones señaladas por la ley y por las partes para el cumplimiento del mismo. En el primer caso, se encuentran taxativamente señaladas en la ley y en la segunda, las partes consignan las estipulaciones u obligaciones dentro del instrumento que contiene el contrato, aplicando el principio pacta sunt servanda, que establece el contrato es ley entre las partes.-

### 4.2.1. Obligaciones entre las partes <sup>75</sup>

Las obligaciones que surgen entre el arrendador y el arrendatario, básicamente son las siguientes:

#### 4.2.1.1. Obligaciones del arrendador

Conforme los Artículos 1897 al 1991 del Código Civil, son obligaciones del arrendador, las siguientes:

- **Entrega:** el arrendador está obligado a hacer entrega de la cosa al arrendatario, en ese estado de servir al objeto del arrendamiento.

---

<sup>75</sup> Viteri E, Ernesto R, **Ob. Cit;** pág. 314.



- **Conservar la cosa en estado de servir:** durante el plazo del contrato y después de ser entregada al arrendatario, la cosa está expuesta a sufrir daños derivados de caso fortuito o fuerza mayor, de la naturaleza de la cosa, sus vicios o defectos, su uso y goce normal; culpa del arrendatario y hechos de terceros.
- **Garantizar el uso y goce:** El arrendador no sólo está obligado a entregar la cosa al arrendatario y a mantenerla físicamente en estado de servirle, sino que también debe garantizarse jurídicamente el uso y goce pacífico de la cosa y mantenerle en él, defendiéndole de actos de terceros que tiendan a perturbar ese goce y uso.
- **No mudar la forma de la cosa:** El Artículo 1893 del Código Civil consigna esta obligación y la hace extensiva a las dos partes del contrato, quienes deben respetar la forma de la cosa arrendada y no mudarla, sin el consentimiento de la otra parte, permitiendo al perjudicado exigir que la cosa se reponga a su estado original o rescindir el contrato, si la modificación fue de tal magnitud que la haga desmerecer para el objeto de arrendamiento.

#### 4.2.1.2. **Obligaciones del arrendatario** <sup>76</sup>

De conformidad con los artículos 1903 y 1907 del Código Civil, son obligaciones del arrendatario, las siguientes:

---

<sup>76</sup> Viteri Echeverría, Ernesto, **Ob. Cit;** pág. 326.



- **Recibir la cosa arrendada:** Para que la entrega de la cosa se haya realizado se inicie la relación arrendataria en todos sus efectos, es necesario que el arrendatario la haya recibido, de donde nace para éste una obligación de recibirla, entendiéndose esa obligación como el no poner obstáculo al cumplimiento por parte del arrendador a la obligación de entrega.
  
- **Usar y gozar de acuerdo con lo convenido o la naturaleza y destino normal de la cosa:** Como bien señala Borda "el arrendatario no adquiere un derecho absoluto de uso y goce de la cosa, sino un derecho que debe ejercerse dentro de límites razonables, en que su titular debe poner la debida diligencia para no causar daños a la cosa, ni perjudicar al arrendador".<sup>77</sup> De ahí nace la obligación del arrendatario de usar y gozar de la cosa de acuerdo a su naturaleza y destino normal, tal como lo establece el Artículo 1907 numeral 1 del Código Civil.
  
- **Pagar la renta:** Esta constituye la obligación y prestación fundamental a cargo del arrendatario. Nace en la fecha de entrega de la cosa, según lo establecido el Artículo 1903 del Código Civil, pues desde entonces se debe pagar la renta y termina al concluir el contrato y devolverse la cosa al arrendador. Artículo 1904 del Código Civil.
  
- **Cuidar la cosa y evitarle daños:** El uso diligente de la cosa, por parte del arrendatario, no sólo constituye el cumplimiento de una de sus obligaciones

---

<sup>77</sup> Borda, **Ob. Cit**; pág. 623.



principales, sino que además limita su responsabilidad por los daños que la cosa pueda sufrir a las reparaciones locativas de que antes hemos tratado.

- **Avisar al arrendador de las perturbaciones de derecho y la necesidad de realizar reparaciones necesarias:** La primera de estas obligaciones está establecida en el Artículo 1911 del Código Civil y armoniza con la del arrendador de defender el uso de la cosa por el arrendatario, ante tercero que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre ella.
  
- **Tomar a su cargo el mantenimiento ordinario de la cosa:** Con anterioridad, al tratar de la obligación del arrendador de conservar la cosa en estado de servir, pero lo relativo lo relativo a las reparaciones locativas son a cargo del arrendatario, principalmente las que se derivan del deterioro ordinario que se producen por su culpa, sus familiares o dependiente, tal como lo establece el Artículo 1910 del Código Civil.
  
- **No mudar la forma de la cosa:** Con anterioridad el Artículo 1893 del Código Civil en cuanto a las obligaciones impone y derechos que otorga al arrendador y nos referimos a lo ahí mencionado al respecto.



#### **4.2.2. Terminación del contrato de arrendamiento**

Se considera que la terminación del arrendamiento se da cuando se vence el plazo al cual se llegó a un acuerdo en el contrato de arrendamiento por lo que los inquilinos deben de desalojar y entregar el bien inmueble o si se tratará de bien mueble entregarlo en el tiempo estipulado.

El Código Civil en el Artículo 1929 establece también otras causas por las que se puede dar por terminado este contrato y son las siguientes:

1. Por convenio expreso.
2. Por nulidad o rescisión del contrato.
3. Por pérdida o destrucción de la cosa arrendada; y
4. Por expropiación o evicción de la cosa arrendada.

Existen circunstancias especiales para que el arrendador pueda dar por rescindido o terminado según sea el caso el arrendamiento, que bien podría ser excepciones a la prórroga obligatoria, que se da en el derecho de tanteo y con el plazo indefinido.

El Artículo 1940 del Código Civil establece casos especiales para dar por terminado el contrato de arrendamiento los siguientes:

1. Cuando el arrendatario no esté solvente con el pago de la renta y adeuda por lo menos dos meses vencidos.





2. Cuando el propietario necesite la casa o vivienda para habitarla a él y su familia, siempre que compruebe esta circunstancia. En la familia se comprende su esposa o conviviente de hecho, hijos, padres, o personas que dependan de él económicamente.
3. Cuando el inmueble necesite reparaciones indispensables para mantener su estado de habitabilidad o de seguridad o vaya a construirse nueva edificación.
4. Cuando la vivienda o local sufran deterioros por culpa del arrendatario o de sus familiares o dependientes, que no sean producidos por el uso normal del inmueble.
5. Cuando se trate de inmuebles del Estado o de las municipalidades que sean necesarios para la instalación de sus dependencias, oficinas o servicios.
6. 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 tal fin.

Se considera de vital importancia incluir las formas o modalidades con las cuales se puede dar por terminado el contrato de arrendamiento, sobre todo cuando se puede plantear la nulidad o rescisión del contrato de arrendamiento escrito.



### **4.3. Naturaleza jurídica**

La naturaleza jurídica de las obligaciones surgidas del arrendamiento y de su terminación de acuerdo a la legislación civil guatemalteca, son para el arrendador de ejecución duradera, de la subespecie ejecución continuada, mientras que para el arrendatario es generalmente de ejecución duradera de la subespecie ejecución a tractos sucesivos.

### **4.4. Características**

Las características que surgen de las obligaciones del contrato de arrendamiento a mi criterio son:

- a. Son sinalagmáticas, que consisten en que ambas partes se obligan recíprocamente.
- b. La segunda característica consiste en que las obligaciones son irrenunciables, especialmente en relación al arrendatario;
- c. La última característica de las obligaciones, es que pueden dar origen, si éstas se incumplen a pedir la terminación del contrato por la vía sumaria. A pesar que las obligaciones están plasmadas en el contrato de arrendamiento, si una de las partes no acepta la terminación por incumplimiento de ésta, se debe demandar y no se



puede dar la condición resolutoria implícita del contrato, sino que debe ser declarada judicialmente, tal como lo dispone el Artículo 1582 del Código Civil.

#### **4.5. Regulación legal**

Según el Artículo 1125 numeral 6 del Código Civil, se deben inscribir en el Registro General de la Propiedad los contratos de arrendamientos en los casos siguientes:

1. Cuando el plazo del mismo sea mayor de tres años.
2. Cuando se hubiera pagado la renta anticipada por más de un año.
3. Cuando lo requiera alguno de los contratantes.

Puede rescindirse el contrato de arrendamiento, si se dan los siguientes supuestos, regulados en el Artículo 1930 del Código Civil:

1. Si el arrendador o el arrendatario faltan al cumplimiento de sus respectivas obligaciones;
2. 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;
3. Si entregada la cosa arrendada y debiendo el arrendatario garantizar el pago de la renta, se niega a hacerlo o no lo hace en el término convenido;



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

El contrato rescindible es o ha sido válido; de no ser así se estaría ante la nulidad de los contratos. Con la rescisión se deja sin efecto en virtud de un precepto legal que a ello autoriza una cláusula especial acordada por las partes, o bien por una circunstancia legalmente establecida. Con la terminación del contrato, se logró el fin jurídico, el objetivo o término de la voluntad jurídica; el logro lícito de la actividad libre y responsable que generó el negocio.

El Artículo 1884 del Código Civil establece: “No pueden tomar en arrendamiento:

1. Los administradores de bienes ajenos, los bienes que estén a su cargo;
2. El mandatario, los bienes del mandante, a no ser con el consentimiento expreso de éste y



3. Los funcionarios y empelados públicos, los bienes que son objeto de los asuntos en que intervienen por razón de su cargo.”





## CONCLUSIONES

1. El negocio jurídico resultante de la celebración de un contrato de arrendamiento provoca una serie de derechos y obligaciones recíprocos para los otorgantes que para exigirse su cumplimiento; arrendantes, arrendatarios y notarios están obligados a cumplir con las disposiciones legales, a efecto, que el negocio contenido sea valido de conformidad con la ley.
2. El contrato de arrendamiento constituye un vínculo jurídico que une al arrendante y arrendatario, el cual de conformidad a la legislación civil guatemalteca puede celebrarse en forma verbal o por escrito y dependiendo del monto, plazo y demás condiciones tiene que celebrarse en escritura pública.
3. En la práctica ocurre que vencido el plazo del arrendamiento, si el arrendatario no devuelve la cosa y el arrendador no la reclama, y en cambio, se recibe la renta del período siguiente sin hacer reserva alguna, el plazo del contrato se entenderá prorrogado en las mismas condiciones, pero por plazo indeterminado.
4. La naturaleza jurídica de las obligaciones surgidas del contrato de arrendamiento, son bilaterales, porque la ley contempla obligaciones para ambos contratantes; siendo para el arrendador de ejecución duradera de la subespecie de ejecución continuada y para el arrendatario, son generalmente de ejecución duradera de la subespecie de ejecución de tracto sucesivo.



5. Ante la falta de un acuerdo entre arrendante y arrendatario para finalizar las obligaciones derivadas de un contrato de arrendamiento, les corresponde a los órganos jurisdiccionales del orden común resolver su finalización; proceso que comienza con los respectivos planteamientos de las partes, formulados de conformidad a las piezas fundamentales que obraran en autos.





## RECOMENDACIONES

1. Los notarios al autorizar un contrato de arrendamiento, deben ejercitar las funciones de asesoramiento y modelador de la voluntad de las partes, garantizando que el documento suscrito cuente con los elementos legales necesarios, para que en el caso de suscitarse una controversia judicial, pueda resolverse de una manera beneficiosa para ambas partes.
2. Las Facultades de Ciencias Jurídicas y Sociales de las distintas universidades del país, al desarrollar sus respectivos pensum de estudios deben establecer suficientes períodos de clases, a efecto que los catedráticos con sus estudiantes profundicen desde el punto de vista civil y notarial, en el estudio del contrato de arrendamiento y las obligaciones que de éste se derivan, así como en el instrumento público en el que conste.
3. La Universidad de San Carlos de Guatemala debe promover la realización de cursos libres para que los estudiantes y profesionales del derecho, para que puedan mejorar sus conocimientos relacionadas a las obligaciones que se derivan de la suscripción de un contrato de arrendamiento y su terminación, relacionando la doctrina con la legislación vigente del país.
4. El Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, debe señalar la importancia de de la función que ejercen los notarios al conferir seguridad jurídica en la



autorización de instrumentos públicos en los que consten contratos de arrendamiento y las obligaciones que resultan de los mismos, informando a las partes de los efectos que producen a futuro.-



## **ANEXOS**





## ANEXO I

### Modelo de escritura pública de un contrato de arrendamiento

**NUMERO CUARENTA UNO (41).** En la ciudad de Guatemala, el veintisiete de noviembre de dos mil nueve, **ANTE MI xxxxxxxx, NOTARIO** comparecen **xxxxxxx**, veintisiete años, soltero, Maestro de Educación Primaria Urbana, guatemalteco, de este domicilio, quien se identifica con la cédula de vecindad número de orden A guión uno (A-1) y de registro un millón quinientos veinticinco mil doscientos setenta y ocho (1,525,278) extendida por el alcalde municipal de Guatemala, departamento de Guatemala; a quien en el presente instrumento podrá denominársele **“EL ARRENDATARIO”** y por la otra parte **xxxxxxx**, de treinta y seis años, casado, Ingeniero, guatemalteco, de este domicilio, quién se identifica con la cédula de vecindad número de orden A guión (A-1) y registro un mil ciento treinta y ocho mil novecientos cuarenta (1,138,940) extendida por el Alcalde municipal de Guatemala, departamento de Guatemala; a quien el presente instrumento podrá denominarse **“EL ARRENDATARIO”**; y el señor **xxxxxxxxxx**, de cincuenta años, casado, Perito Contador, guatemalteco, de este domicilio, se identifica con la cédula de vecindad número de orden A guión uno (A-1) y registro doscientos mil quinientos veintiocho (200,528) extendida por el Alcalde Municipal de Mixco, departamento de Guatemala; a quien podrá denominársele **“EL FIADOR”**. Los comparecientes me aseguran hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles y , por este instrumento público otorgan **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE URBANO**, de



conformidad con las cláusulas escriturarias siguientes: **PRIMERA: ANTECEDENTES**

Manifiesta **EL ARRENDANTE** que es propietario del inmueble ubicado en la tercera calle diez guión cuarenta y cinco de la zona ocho Ciudad San Cristóbal del municipio de Mixco, el cual consiste en siete ambientes utilizados para sala, comedor, cocina, tres dormitorios, dos baños, un lugar para estacionar un vehículo y una línea telefónica número seis millones setecientos ochenta y siete mil novecientos ochocientos sesenta y cinco (6787-9865), todo en perfecto estado. **SEGUNDA:**

Continúa manifestando **EL ARRENDANTE** que por este acto da en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO** el inmueble relacionado en la cláusula que antecede.

**TERCERA:** El presente contrato se registrará por las siguientes estipulaciones: A)

**PLAZO:** El plazo del presente contrato será de un año, prorrogable mediante el intercambio de cartas entre los contratantes con quince días de anticipación al vencimiento del mismo, el cual empezará a contar a partir del uno de diciembre del presente año y terminará el treinta de noviembre de dos mil diez. B) **RENTA:** EL

ARRENDATARIO pagará a EL ARRENDANTE en concepto de renta mensual, en forma anticipada y sin previo requerimiento, la cantidad de TRES MIL QUINIENTOS QUETZALES (Q.3500.00), más lo correspondiente al impuesto al valor agregado; C)

**DEL DEPOSITO:** EL ARRENDATARIO entrega al EL ARRENDANTE, en calidad de depósito, la cantidad de TRES MIL QUINIENTOS QUETZALES (Q.3500.00) para cubrir cualquier reparación por el mal uso o deterioro que pudiera causarse al inmueble objeto del presente contrato o cubrir algún pago pendiente al momento de terminarse o rescindirse el presente contrato. EL ARRENDANTE devolverá el presente depósito sin previo requerimiento, o la parte correspondiente, un después que EL



ARRENDATARIO entregue el inmueble en iguales condiciones de habitabilidad como lo recibió, siempre que se hubieren pagado todas la rentas y servicios correspondientes al consumo de los servicios de energía eléctrica, telefonía y agua potable. D) **EL ARRENDATARIO** pagará la renta mensual convenida en forma anticipada, el treinta de cada mes calendario sin necesidad de cobro o requerimiento alguno en las oficinas del propietario del inmueble, ubicada en el decima calle trece guión noventa y dos de la zona uno de la ciudad de Guatemala o en la dirección del inmueble objeto del presente contrato, contra entrega de factura o recibo. Si el día que corresponde realizar el pago fuere inhábil, se procederá a hacer la efectiva el día hábil inmediato posterior. E) **EL ARRENDATARIO** acepta que los servicios de energía eléctrica, agua potable, cable y telefónico y sus excesos si los hubiere, correrán por su cuenta y se compromete a pagar, una vez terminado el presente contrato, cualquier saldo que hubiere pendiente de pago. F) **EL ARRENDATARIO** destinará el inmueble arrendado exclusivamente para vivienda de su núcleo familiar, el cual está integrado por cinco personas y le está prohibido subarrendar en forma parcial o total, así como darle otro uso al previsto en este contrato.- G) **EL ARRENDATARIO** recibe el inmueble objeto del presente contrato en buen estado de habitabilidad, con sus instalaciones completas y servicios en total funcionamiento, y se obliga a devolverlo de la misma manera, así mismo queda enterado que no podrá efectuar mejora ni modificación al mismo, sin el consentimiento previo y por escrito de **EL ARRENDAANTE**. Las mejoras introducidas que no puedan retirarse sin dañar el inmueble quedarán a beneficio de éste sin derecho a compensación. Las reparaciones derivadas por el mal uso o descuido del inquilino o su grupo familiar, o terceros



correrán por su cuenta de **EL ARRENDATARIO**. H) **EL ARRENDATARIO** será responsable de cualquier daño ocurrido al inmueble o inmuebles vecinos siempre y cuando mediare culpa o dolo de su parte. I) Todos los gastos y honorarios de esta escritura, así como los de cobranza judicial en que pudieren incurrirse por causa de cobro, serán a cuenta de **EL ARRENDATARIO**. J) En el caso en que **EL ARRENDATARIO** dispusiera devolver el inmueble objeto de arrendamiento antes del vencimiento del plazo, deberá cancelar a **EL ARRENDANTE**, lo que corresponde a un mes de renta, en pago de daños y perjuicios por la terminación anticipada de este contrato. **CUARTA: EL ARRENDATARIO** hace constar de manera expresa que sobre el inmueble descrito, no existen gravámenes, anotaciones ni limitaciones que puedan afectar los derechos del subarrendatario, y el infrascrito Notario le advierte de las responsabilidades en que incurrirá si lo declarado no fuere cierto.- **QUINTA:** El plazo de este contrato se dará por terminado en caso de que **EL ARRENDATARIO** incurra en mora legal en cuanto al pago de las rentas o en incumplimiento de cualquiera de las obligaciones aceptadas en este contrato o señaladas por la ley, dando derecho al arrendante para demandar la desocupación y cobrar las rentas y demás pagos atrasados, situación por la cual **EL ARRENDATARIO** renuncia al fuero de su domicilio y se somete a los tribunales que **EL ARRENDANTE** elija; señalando lugar para recibir notificaciones la dirección del inmueble objeto del presente contrato y/o la de su trabajo en la entidad Innovaciones del Mercado Futuro, Sociedad Anónima, ubicada en la once avenida “B” ocho guión setenta y tres San Cristóbal zona ocho del municipio de Mixco del departamento de Guatemala; en el entendido de que cualquier cambio de dirección deberá comunicarlo por escrito dentro los cinco día siguientes a su traslado,





caso contrario se tendrán por bien hechas las notificaciones que se hagan en los lugares indicados, aceptando que en caso de cobro judicial puedan embargarse bienes sin necesidad de sujetarse a orden o excusión, así como tampoco obligación de prestar fianzas o garantías en caso de intervención judicial. EL ARRENDANTE podrá dar por terminado el presentado contrato en los casos generales establecidos en el artículo mil novecientos treinta del Código Civil y en los especiales establecidos en el artículo mil novecientos cuarenta del mismo cuerpo legal. **SEXTA:** Por su parte el señor **xxxxxxxxxx** manifiesta que acepta expresamente la calidad de **FIADOR** mancomunado y solidario de **EL ARRENDATARIO** por el presente contrato y que renuncia al fuero de su domicilio y se somete a los tribunales que **EL ARRENDANTE** elija. Señala como lugar para recibir notificaciones la dirección del inmueble objeto del presente contrato y el lugar de su trabajo en la entidad Innovaciones del Mercado Futuro, Sociedad Anónima, ubicada en la once avenida “B” ocho guión setenta y tres San Cristóbal zona ocho del municipio de Mixco del departamento de Guatemala; en el entendido de que si cambia de dirección deberá comunicarlo por escrito con anticipación, en caso contrario se tendrán por bien hechas las notificaciones que se hagan en el lugar indicado. **SEPTIMA:** En los términos descritos, los otorgantes aceptan íntegramente el contenido del presente contrato. **DOY FE:** a) De todo lo expuesto y de su contenido. b) Que tengo a la vista las cédulas de vecindad relacionadas, así como la certificación extendida por el Registro General de la Propiedad en la que se demuestra la propiedad del inmueble objeto del presente contrato. c) Que le advertí a los otorgantes de los efectos legales del presente instrumento. Leo lo escrito a los interesados sobre los efectos legales del presente



instrumento y enterados de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, lo ratifican, aceptan y firman con el notario autorizante.-



## ANEXO II

### Modelo de escritura pública de un contrato de subarrendamiento

**NUMERO CUARENTA DOS (42).** En la ciudad de Guatemala, el veintinueve de noviembre de dos mil nueve, **ANTE MI xxxxxxxx, NOTARIO** comparecen xxxxxxx, a quien en el presente instrumento podrá denominársele **“EL ARRENDATARIO”** de veintiocho años de edad, soltero, guatemalteco, comerciante, de este domicilio, quien se identifica con la cédula de vecindad número de orden A guión uno de registro un millón cinco mil doscientos treinta y cinco (1,005,235), extendida por el alcalde municipal de Guatemala, departamento de Guatemala, y la señora xxxxxxx de treinta años de edad, casada, guatemalteca, maestra de educación primaria urbana, de este domicilio, quien se identifica con la cédula de vecindad número A guión uno y de registro un millón trescientos cuarenta y seis mil, cuatrocientos dieciocho (1,346,418) extendida por el alcalde municipal de Guatemala, departamento de Guatemala; y el señor xxxxxxx, a quien se le podrá denominar **EL FIADOR** de cuarenta años de edad, soltero, comerciante, guatemalteco, de este domicilio, quien se identifica con la cédula de vecindad numero de A guión uno y de registro doscientos cincuenta y cuatro mil ochocientos setenta y nueve (254,879), extendida por el alcalde municipal de Villanueva, departamento de Guatemala. Me aseguran los comparecientes hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles, y que por medio del presente instrumento público otorgan **CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO** de conformidad con las siguientes clausulas escriturarias: **PRIMERA:** Declara el ARRENDATARIO, que conforme a la escritura pública numero treinta, autorizada en esta ciudad el día quince



de agosto del año dos mil siete, por el infrascrito Notario, se celebró contrato de arrendamiento con el señor **xxxxxxx**, propietario del inmueble que consiste en la finca urbana ubicada en la catorce calle doce guío veinticinco de la zona once de esta ciudad capital, inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, al número doscientos quince (215), folio ochenta y cinco (85), del libro cuarenta y dos (42) de Guatemala, de conformidad con las cláusulas y condiciones que en dicho instrumento constan. **SEGUNDA:** Declara **EL ARRENDATARIO** que en el mencionado contrato no existe ninguna cláusula que le prohíba subarrendar, parcial o totalmente, el inmueble citado, el cual posee en arrendamiento por el plazo de tres años. **TERCERA:** Expresa **EL ARRENDATARIO** que por este acto da en subarrendamiento a **EL SUBARRENDAMIENTO** el bien inmueble identificado en la primera cláusula primera de este instrumento, bajo las siguientes condiciones: A) **PLAZO:** El plazo del contrato será un año, a partir de la presente fecha. B) **DE LA RENTA:** La renta mensual será de tres mil quetzales (Q.3,000.00), la que se pagará en forma mensual y anticipada, sin cobro ni requerimiento algún, dentro de los cinco primeros días calendario de cada mes de arrendamiento, en la residencia de **EL ARRENDATARIO**, la cual es del conocimiento de **EL SUBARRENDATARIO**. A la renta deberá agregársele mensualmente lo relativo al Impuesto del Valor Agregado, el cual será pagado por **EL SUBARRENDATARIO**. C) **DEL DESTINO:** El inmueble subarrendado será destinado utilizado exclusivamente para vivienda de **EL SUBARRENDATARIO** y su familia. D) **DE LA PROHIBICION DE SUBARRENDAR O CEDER EL CONTRATO:** Queda prohibido a **EL SUBARRENDAMIENTO**, de manera expresa, subarrendar el inmueble o ceder los derechos del presente contrato, renunciando expresamente a cualquier



derecho de tanteo que pudiera corresponderle para la renovación del presente contrato. E) **DE LOS SERVICIO:** El inmueble cuenta con servicios de agua potable, energía eléctrica y una línea telefónica con el número telefónico veintidós millones cuatrocientos sesenta y nueve mil ochocientos noventa (2246-9890). El consumo de agua, así como los servicios energía eléctrica y de telefonía se pagarán por cuenta del subarrendatario, siendo responsable por las cuotas ordinarias, extraordinarias y excesos. Al término del subarrendamiento deberán quedar totalmente pagadas todas las obligaciones por los servicios aludidos, obligándose **EL SUBARRENDATARIO** a entregar a **EL SUBARRENDATARIO** copias de los recibos correspondientes debidamente cancelados. F) **DEL ESTADO DEL INMUEBLE: EL ARRENDATARIO** entrega el inmueble en buen estado de habitabilidad. **EL SUBARRENDATARIO** se obliga a devolver el inmueble arrendado en la misma forma como lo recibe, salvo los desperfectos inherentes a su uso prudente. **EL SUBARRENDATARIO** responderá por cualquier daño o deterioro que sufra el inmueble, siendo por su cuenta cualquier reparación locativa. G) **DE LAS MEJORAS:** Queda prohibido a **EL SUBARRENDATARIO** hacer cualquier mejora o modificación en el inmueble. H) **DE LAS PROHIBICIONES:** Queda prohibido asimismo a **EL SUBARRENDATARIO** guardar sustancias inflamables, explosivas, salitrosas, corrosivas u otras que produzcan humedad o constituyan peligro para su conservación. **CUARTA: EL ARRENDATARIO** hace constar de manera expresa que sobre el inmueble descrito, no existen gravámenes, anotaciones ni limitaciones que puedan afectar los derechos del subarrendatario, y el infrascrito Notario le advierte de las responsabilidades en que incurrirá si lo declarado no fuere cierto. **QUINTA: EL SUBARRENDATARIO**, en los



términos relacionados, acepta el presente contrato. **SEXTA:** Los otorgantes convienen que la falta de pago de dos rentas vencidas o el incumplimiento por parte de **EL SUBARRENDAMIENTO** de alguna de las obligaciones pactadas o que le impone la ley, dará derecho para que **EL ARRENDATARIO** pueda dar por vencido el plazo del presente contrato y exigir la inmediata desocupación del inmueble, así como reclamar el pago de cualquiera de las sumas que se le adeudaren y ejercitan los derechos y acciones procedentes. Los gastos que se ocasionen por la cobranza judicial o extrajudicial o por cualquier acción o pretensión derivadas del presente contrato, serán por cuenta de **EL SUBARRENDATARIO**, quien acepta las obligaciones contraídas, **SEPTIMA:** El señor **xxxxxx**, expresamente manifiesta, que acepta constituirse en fiadora de **EL SUBARRENDATARIO**, por todas y cada una de las obligaciones que le corresponden conforme al presente contrato. La fianza se otorga por el plazo del presente contrato. **OCTAVA: EL SUBARRENDATARIO Y EL FIADOR** renuncian al fuero de sus respectivos domicilios y se someten a los tribunales que el elija **EL SUBARRENDATARIO**, señalando como lugar para recibir notificaciones el inmueble del presente contrato; dando por bien hechas y por válidas las citaciones, notificaciones y emplazamiento que allí se hicieren, hasta tanto no den aviso escrito de cualquier cambio de dirección. **NOVENA:** Los gastos y honorarios que se causen con motivo de la autorización del presente contrato, al igual que cualesquiera otros gastos, costas judiciales o extrajudiciales que se deriven del presente negocio, serán a cargo del subarrendatario. **DECIMA:** En los términos anteriormente descritos, los otorgantes aceptan el contenido del presente instrumento, sabidos que el subarrendamiento no menoscaba los derechos y obligaciones que corresponden respectivamente a **EL**



**ARRENDADOR Y ARRENDATARIO**, ni altera las garantías constituidas para el contrato de arrendamiento. **DOY FE:** a) De todo lo expuesto y de su contenido. b) Que tengo a la vista las cédulas de vecindad relacionadas y el testimonio del contrato de arrendamiento relacionado. c) Que le advertí a los otorgantes de los efectos legales del presente instrumento. Leo lo escrito a los interesados sobre los efectos legales del presente instrumento y enterados de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, lo ratifican, aceptan y firman con el notario autorizante.







### ANEXO III

#### Modelo de demanda

**Señor: Juez de Primera Instancia del Ramo Civil del departamento de Guatemala.**

**Sumario Nuevo.**

**LILIAN EUGENIA BARRIOS DE LEÓN;** de cuarenta y siete años de edad, soltera por viudez, comerciante, guatemalteca, de este domicilio, actúo bajo el auxilio, dirección u procuración del Abogado Néstor Vladimir Gómez López, señalo como lugar para recibir notificaciones la decima calle, trece guión noventa zona uno de esta ciudad, respetuosamente comparezco a promover **JUICIO SUMARIO DE COBRO DE RENTAS ATRASADAS Y DESAHUCIO**, en contra de las señoras **MARÍA LUZ MONTERROSO GARCÍA**, en calidad de **ARRENDANTE** y **ROSARIO DEL CARMEN ESTEVEZ MONTERROSO** en calidad de **FIADORA MANCOMUNADA Y SOLIDARIA**, de quienes ignoro sus respectivas residencias, pero pueden ser notificadas la quinta avenida veinte guión cuarenta y tres zona dos de esta ciudad; la presente demanda se fundamenta en los siguientes

#### HECHOS

1. Mediante escritura pública número sesenta y nueve (69), autorizada en la ciudad de Guatemala, el diez de abril de de dos mil nueve, por el Notario Joel Arriaza Ríos, celebramos con la demandadas **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**; dicho contrato de arrendamiento contiene las estipulaciones en él pactadas entre las cuales se detalla: **LA RENTA** por la cantidad de **TRES MIL QUETZALEZ** más el **Impuesto al Valor Agregado (IVA)** que debieron ser pagadas en forma mensual y



anticipada, dentro de los primeros cinco días de cada mes, sin necesidad de requerimiento o cobro alguno.

2. Resulta que la señora MARÍA LUZ MONTERROSO GARCÍA omitió el pago de las rentas correspondientes a los meses de noviembre y diciembre ambos del año dos mil nueve y enero de dos mil diez, y de conformidad con la cláusula PRIMERA inciso f) se pactó que la falta de pago de una sola mensualidad de renta da el derecho a la parte arrendante a dar por terminado el plazo y exigir por esta vía la desocupación, así como el pago de las rentas adeudas y gastos realizados, siendo por cuenta de la parte arrendataria los costos de cobranza judicial y extrajudicial.
3. El bien inmueble dado en arrendamiento consiste el apartamento identificado con el numero cuatrocientos trece (413), Residencial Montes de María, ubicado en la decima avenida dieciocho guión cero cero zona dos de esta ciudad, el cual está constituido en régimen de propiedad horizontal y en la escritura pública de constitución se estableció el Reglamento de Copropiedad y Administración del Edificio Residencial Monte de María, resulta ser que mediante nota de fecha veinticinco de septiembre de dos mil nueve, que me fuera dirigida por la Junta Directiva de dicho condominio, me informa por escrito de una serie de acontecimientos que violan el reglamento de copropiedad, razón por la cual, mediante nota de fecha dos de noviembre de dos mil nueve, dirigida a la arrendataria, le solicite que en virtud de no cumplir con lo estipulado en el reglamento de copropiedad, era conveniente para ambas partes que buscará otro inmueble para arrendar, pues no quería tener problemas con la Junta Directiva del



Condominio, a lo que la arrendataria no respondió y a partir de esa fecha omitió el pago de la renta pactada.

4. En virtud de la omisión del pago de la renta pactada y por facultarme el contrato de arrendamiento, comparezco ante el señor juez alegando la causal de terminación de contrato de arrendamiento invocada, para que se declare la condena al desalojo de la arrendataria y de cualquier intruso, así como el pago de rentas causadas hasta la efectiva desocupación del inmueble tal como lo establece el Artículo novecientos cuatro (1904) del Código Civil.

#### **FUNDAMENTO DE DERECHO**

Las disposiciones especiales por las que pido que se por terminado el alquiler se encuentra regulada en el numeral 1º del Artículo 1940 del Código Civil, al establecer: “cuando el arrendatario no esté solvente con el pago de la renta y adeuda por lo menos dos meses vencidos”; dicho artículo en el párrafo final dice que cuando ocurra cualquiera de los casos anteriores, se procederá de acuerdo con lo que establecen las leyes respectivas. Esas leyes, en lo que a la rama procesal se refieren al Código Procesal Civil y Mercantil, en el cual establecen los Artículos 229 numeral 1º.; 236, 237, 238, 239, 240 que: “...Se tramitaran en juicio sumario: 1º. Los asuntos de arrendamiento y de desocupación...”. “Todas las cuestiones que se susciten con motivo del contrato de arrendamiento, deberán ventilarse por el procedimiento a que se refiere este título, salvo disposición contraria de la ley”. “La demanda de desocupación puede ser entablada por el propietario, por el que ha entregado un inmueble a otro con la obligación de restituirselo o por lo que comprueben tener derecho de poseer el inmueble por cualquier título legítimo, y se da en contra de todo



simple tenedor y del intruso o en contra del que recibió el inmueble sujeto a la obligación antes dicha. Si la desocupación se promoviere contra el inquilino, podrá optarse por el procedimiento que establece este título o por el específico que determina la ley de la materia”. “El desahucio afectará al inquilino, a los subarrendatarios y a cualesquiera otros ocupantes del inmueble por cualquier título. A estos efectos, el inquilino se considerara representante de todas las personas mencionados en el párrafo anterior, bastando que se hagan a él las notificaciones.”. “El actor puede pedir el embargo de bienes suficientes para cubrir las responsabilidades a que esté sujeto el demandado según el contrato; y el juez lo decretará preventivamente.”. “Si con los documentos acompañados por el actor a su demanda, se comprobare la relación jurídica afirmada por éste, el juez al emplazar al demandado deberá apercibirlo de que, si no se opone dentro del término de tres días de que dispone para contestar la demanda, se ordenará la desocupación sin más trámite. Si no hubiere oposición, el juez decretará la desocupación, fijando los siguientes plazos. 1º. Quince días si se tratare de casas o locales de habitación; 2º. Treinta días si se tratare de un establecimiento mercantil o industrial; 3º. Cuarenta días si se tratare de fincas rústicas. Estos términos son irrenunciables e improrrogables. Si los documentos acompañados a la demanda fueren privados, únicamente se hará efectivo el apercibimiento, si estuvieren firmados por el demandado y no hubieren sido objetados por éste término de tres días mencionados en este artículo”.

### **PRUEBAS**

Para probar los hechos expuestos, ofrezco los siguientes medios de prueba:

**I) DOCUMENTOS** consistentes en:



- a. Testimonio de la escritura pública número sesenta y nueve, autorizada en la ciudad de Guatemala, el diez de abril de dos mil nueve, por el Notario Joel Arriaza Ríos, que contiene el contrato de arrendamiento suscrito entre la presentada y las demandadas, donde constan las condiciones del contrato.-
- b. Fotocopia simple de la nota de fecha veinticinco de septiembre de dos mil nueve, que me fuera dirigida por la Junta Directiva del Condominio Residencial Montes de María, por medio del cual hacen de mi conocimiento las violaciones al Reglamento de Copropiedad por parte de la arrendataria.-
- c. Fotocopia simple de la nota de fecha dos de noviembre de dos mil nueve, que dirigí a la arrendataria haciendo de su conocimiento la llamada de atención efectuada por la Junta Directiva del Condominio Residencial Montes de María, por las violaciones al Reglamento de Copropiedad.
- d. Original de la certificación de la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad bajo el número cuarenta y tres mil novecientos sesenta y cinco (43965) filio cuarenta y cinco (45) del libro trescientos cincuenta y dos (352) de Guatemala, extendida por dicho registro el treinta de marzo del año dos mil nueve.

## II) **DECLARACION DE PARTE:**

- a. Que deberá prestar la señora MARÍA LUZ MONTERROSO GARCÍA, de conformidad con el pliego de posiciones que se adjunta, para cuyo efecto la absolvente será citada bajo apercibimiento de ser declarada confesa a petición de parte.



- b. Que deberá prestar la señora ROSARIO DEL CARMEN ESTEVEZ MONTERROSO, de conformidad con el pliego de posiciones que se adjunta, para cuyo efecto la absolvente será citada bajo apercibimiento de ser declarada confesa a petición de parte.

**III) RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTOS:**

- a. Por parte de la señora MARÍA LUZ MONTERROSO GARCÍA, en forma personal y no por medio de apoderado, diligencia que deberá versar sobre el contenido y la firma del contrato de arrendamiento contenido en el testimonio de la escritura pública número sesenta y nueve, autorizada en la ciudad de Guatemala, el día diez de abril de dos mil nueve, por el Notario Joel Arriaza Ríos, el cual obra en autos.-
- b. Por parte de la señora ROSARIO DEL CARMEN ESTEVEZ MONTERROSO, en forma personal y no por medio de apoderado, diligencia que deberá versar sobre el contenido y la firma del contrato de arrendamiento contenido en el testimonio de la escritura pública número sesenta y nueve, autorizada en la ciudad de Guatemala, el día diez de abril de dos mil nueve, por el Notario Joel Arriaza Ríos, el cual obra en autos.

**IV) CONFESION DE POSICIONES:**

- a. Ratificación por la señora MARÍA LUZ MONTERROSO GARCÍA, del contrato de arrendamiento contenido en el testimonio de la escritura pública número sesenta y nueve, autorizada en la ciudad de Guatemala, el día diez de abril de dos mil nueve, por el Notario Joel Arriaza Ríos, el cual obra en autos.



- b. Ratificación por la señora ROSARIO DEL CARMEN ESTEVEZ MONTERROSO del contrato de arrendamiento contenido en el testimonio de la escritura pública número sesenta y nueve, autorizada en la ciudad de Guatemala, el día diez de abril de dos mil nueve, por el Notario Joel Arriaza Ríos, el cual obra en autos.
- I) **PRESUNCIONES** legales o humanas que de los hechos y leyes aplicables al caso concreto se deriven.

### PETICIONES

1. Que se admita para su trámite la presente demanda en la **VIA SUMARIA DE COBRO DE RENTAS ATRASADAS Y DESHAUCIO**, promovida en contra de las señoras **MARÍA LUZ MONTERROSO GARCÍA**, en calidad de ARRENDANTE y **ROSARIO DEL CARMEN ESTEVEZ MONTERROSO** en calidad de FIADORA MANCOMUNADA Y SOLIDARIA.
2. Que se tenga por propuesto al profesional del derecho que me auxilia, y por señalados los lugares indicados para notificar a las partes, apercibiendo a la parte demandada para que señale lugar para recibir notificaciones de conformidad con la ley o de lo contrario se le harán por los estrados del tribunal.
3. Que se tengan por ofrecidos los medios de prueba relacionados y se ordene su diligenciamiento en la etapa procesal correspondiente.
4. Que precautoriamente se decrete:
  - a. El arraigo de las demandadas, en cumplimiento del Artículo 2 del Decreto Número 15-71 del Congreso de la República, proporcionó los datos siguientes:



- i. **MARÍA LUZ MONTERROSO GARCÍA**, de cuarenta años de edad, soltera, comerciante, guatemalteca, de este domicilio, se identifica con la cédula de vecindad número de orden A guión uno y registro novecientos treinta y ocho mil quinientos diez, extendida por el Alcalde de la Municipalidad de la ciudad de Guatemala.
  - ii. **ROSARIO DEL CARMEN ESTEVEZ MONTERROSO**, de cincuenta y cinco años de edad, casada, maestra de educación primaria urbana, guatemalteca, de este domicilio, se identifica con la cédula de vecindad número de orden A guión uno y de registro quinientos veinticinco mil setecientos ochenta y nueve, extendida por el Alcalde municipal de la ciudad de Guatemala, por lo que en cumplimiento a la ley, se deberá comunicar a la Dirección General de Migración para los efectos legales correspondientes, se deberá librar los oficios de mérito.-
- b. El embargo precautorio sobre las cuentas de depósitos monetarios que las demandadas posean en los bancos del sistema, librando para el efecto el oficio correspondiente.-
  - c. El embargo precautorio de los derechos que la señora **ROSARIO DEL CARMEN ESTEVEZ MONTERROSO** tenga sobre la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad bajo el número cuarenta y tres mil novecientos sesenta y cinco (43965) filio cuarenta y cinco (45) del libro trescientos cincuenta y dos (352) de Guatemala, librando para el efecto el despacho correspondiente al señor Registrador de la Propiedad de la Zona Central.





5. Se conmine a la parte demandada para que comparezca a la audiencia que se señale para la declaración de parte, reconocimiento de documentos y confesión sin posiciones, bajo apercibimiento de ser declarada confesa sobre las posiciones que en dicha audiencia le articularé, respecto a los extremos de esta demanda, en caso dejare de comparecer sin justa causa.-
6. Que se emplace a la parte demandada, concediéndole audiencia por el término de tres días bajo apercibimiento de ser declarada rebelde a solicitud de parte y que si no se opone dentro del término de tres días de que dispone para contestar la demanda, se ordenará la desocupación sin más trámite a solicitud de parte.-
7. Que en el momento procesal oportuno se abra a prueba el presente proceso por el termino que establece la ley.-
8. Que oportunamente se señale día para la vista dentro del presente proceso.
9. Que diligenciadas las etapas procesales correspondientes, se dicte la sentencia que en derecho corresponda y como consecuencia se declare: **CON LUGAR** la presente demanda sumaria de **COBRO DE RENTAS ATRASADAS Y DESAHUCIO**, promovida por **LILIAN EUGENIA BARRIOS DE LEÓN** en contra de las señoras **MARÍA LUZ MONTERROSO GARCÍA**, en calidad de ARRENDANTE y **ROSARIO DEL CARMEN ESTEVEZ MONTERROSO** en calidad de FIADORA MANCOMUNADA Y SOLIDARIA, en consecuencia se ordene el lanzamiento de la arrendataria, subarrendatarios y a cualquier otro ocupante del inmueble fijándole el plazo de quince días, y se condene al pago de la rentas atrasadas correspondientes a los meses de noviembre, diciembre de



dos mil nueve y enero de dos diez, más las causadas hasta la efectiva desocupación del inmueble, más la costas procesales,.

CITA DE LEY: Me fundo en los Artículos citados y en los 1, 2, 12, 28, 29, 153, 175, 203, 204 de la Constitución Política de la República de Guatemala; 1, 12, 25, 26, 29, 44, 45, 50, 51, 61, 63, 66, 71, 79, 81, 82, 83, 106, 107, 126, 127, 128, 177, 178, 186, 194, 195, 294, 297, 298, 301, 303, 305, 308, 523, 526, 527, 532, 534 del Decreto Ley número 107, Código Procesal Civil y Mercantil; 2, 3, 16, 51, 57, 62, 66, 114 de la Ley del Organismo Judicial.

Acompaño duplicado y dos copias del presente escrito y documentos adjuntos.

Guatemala, 15 de enero de 2010.

EN SU AUXILIO.



## BIBLIOGRAFÍA

- AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. **Contratos civiles**, México: Ed. Porrúa, S.A. 1982.
- AGUILAR GUERRA, Vladmir Osman. **El negocio jurídico**, Guatemala: Ed. Serviprensa, S.A., 2006.
- BARBERO, Domenico. **Sistema de derecho privado**, Buenos Aires, Argentina: Ed. Jurídica Europa-América, 1967.
- BORDA, Guillermo A. **Tratado de derecho civil**, Buenos Aires, Argentina: Ed. Perrot.
- CASTAN, Tobeñas. **Derecho civil español común y foral**, Madrid, España: 1992
- DIEZ PICAZO, Antonio y Antonio Gullón. **Sistema de derecho civil**, Madrid, España: Ed. Tecnos 1962.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**, Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 2000.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**, Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 1989.
- CASTRO M. Martha Silvia. **Escuelas de ITESM CSN**.
- COVIELLO, Nicolás. **Doctrina general del derecho civil**, 4<sup>a</sup>. ed.; México: Editorial Hispanoamericana. UTEHA. 1949
- COLIN Y CAPITANT. **Curso elemental de derecho civil**, Madrid, España: Ed. Reus, 1955.
- ESPIN CANOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**, Madrid, España: Ed. Revista de derecho privado, 1961.
- FENECH, Miguel. **Enciclopedia práctica de derecho**, Barcelona, España: Ed. Labor, S.A., 1952.
- GALGANO, Francesco. **El negocio jurídico**, Valencia, España: Ed. Tirant lo Blanch, 1992.
- IGLESIAS, Juan. **Derecho romano**, 12<sup>a</sup>. ed.; Barcelona; España: Editorial Ariel, S.A., 1999.



- MUÑOZ, Nery Roberto. **La forma notarial en el negocio jurídico**, Guatemala: Ed. Infoconsult. 2004.
- MUÑOZ, Nery Roberto. **Introducción al derecho notarial**, Guatemala: Ed. Infoconsult. 2004.
- ORGAZ, Arturo. **Diccionario práctica de derecho**. Córdoba, Argentina: Ed. Assandri. 1961.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**, Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 2006.
- PUIG BRUTAU, José. **Fundamentos de derecho civil**, Barcelona, España: Ed. Boch. 1979
- PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**, Madrid, España: Ed. Nauta S.A. 1976.
- ROJINAS VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil**, México: Ed. Porrúa, S.A. 1977.
- SALVANT, Raymund M. **Tratado de derecho civil argentino**, Buenos Aires, Argentina: Ed. La ley. 1946.
- SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. **De los contratos civiles**, México: Ed. Porrúa, 1993.
- TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. **Los contratos civiles**, México: Ediciones Mc Graw-Hill, 2000.
- VITTERI ECHEVERRIA, Ernesto. **Los Contratos en el derecho civil guatemalteco**. 2da Ed. Guatemala: Ed. Serviprensa S.A.
- ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel. **Contratos civiles**. México: Ed. Porrúa, 1989.

### **Legislación:**

- Constitución Política de la República de Guatemala**, Asamblea Nacional Constituyente, 1986.
- Código Civil**, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala. Decreto Ley 106, 1964.
- Código Procesal Civil y Mercantil**, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala. Decreto Ley 107, 1964.



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

**Ley del Inquilinato**, Congreso de la República, Decreto número 1468, 1961.