

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



**LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS  
SU OMISIÓN DE DOCUMENTARLO,  
UNA FORMA DE EVADIR SU TRIBUTACIÓN**

**FLORENTÍN CHÁVEZ GÓMEZ**

**GUATEMALA, AGOSTO DE 2011**

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

**LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS SU OMISIÓN DE DOCUMENTARLO,  
UNA FORMA DE EVADIR SU TRIBUTACIÓN**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**FLORENTÍN CHÁVEZ GÓMEZ**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADO Y NOTARIO**

**Guatemala, Agosto de 2011**

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



DECANO:	Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana
VOCAL I:	Lic. César Landelino Franco López
VOCAL II:	Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi
VOCAL III:	Lic. Luis Fernando López Díaz
VOCAL IV:	Br. Modesto José Eduardo Salazar Diéguez
VOCAL V:	Br. Pablo José Calderón Gálvez
SECRETARIO:	Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente:	Lic. Carlos García Peláez
Vocal:	Lic. Javier Román Hinestroza López
Secretario:	Lic. Oscar Hugo Mendieta Ortega

**Segunda Fase:**

Presidente:	Lic. Manuel Vicente Roca
Vocal:	Lic. Fredy López Contreras
Secretario:	Lic. Roberto Romero

**RAZÓN:** “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis”. (Artículo 43 del Normativo para la elaboración de tesis de licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales y del examen General Público.



**LIC. HECTOR AMADO RAMIREZ**  
**ABOGADO Y NOTARIO**  
Colegio No.3,917  
9ª. Av.12-58 Zona 1, Oficina No.19  
Tel. 2221-4409 Guatemala, C.A.

Guatemala, 22 de abril de 2008

**Licenciado**

**Bonerge Amilcar Mejía Orellana**  
**Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**  
**De la Universidad de San Carlos de Guatemala.**  
Ciudad Universitaria, zona 12  
Guatemala, Guatemala, C.A.



**Estimado Señor Decano**

Tengo el honor de dirigirme a usted con el objeto de informarle que conforme a la providencia de fecha dos de Agosto de año dos mil cinco, he finalizado la actividad que se me encomendó de asesorar en la elaboración del trabajo de tesis intitulada "LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS, SU OMISIÓN DE DOCUMENTARLO, UNA FORMA DE EVADIR SU TRIBUTACIÓN". Al Bachiller FLORENTIN CHÁVEZ GÓMEZ; de conformidad con lo establecido en el Artículo 32 de la Normativa vigente para la elaboración de tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala y del Examen General público, me permito informar lo siguiente.

- a) El trabajo de mérito cumple con los aspectos científicos y técnicos exigidos para las investigaciones de esta naturaleza, toda vez fue abundantemente indagado el tema principal, y se enriqueció con opiniones de Abogados y Profesionales del Derecho, y personas particulares, personas arrendatarias de bienes inmuebles, que se encuentran en ese ámbito.
- b) Para poder llevar a cabo tal comprobación se utilizó, el método deductivo conduciendo el contenido de la Investigación, de lo general a lo particular. Se utilizó también el método bibliográfico documental de Autores y tratadistas del Derecho tanto nacionales como Internacionales, que fue abundantemente recolectada.
- c) Redacción: considero que la forma de redacción utilizada reúne las condiciones exigidas en cuanto a la claridad y precisión de tal forma que sea comprensible al lector, en la práctica relacionada, y se desarrollaron los elementos más necesarios en cada capítulo.
- d) En cuanto al aporte científico de la investigación el autor advierte la deficiencia de la Legislación Guatemalteca de no tener una Ley como Instrumento que sirva



de base para evitar la evasión fiscal en los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles. La Superintendencia de Administración Tributaria, siendo la entidad Estatal encargada del control, recaudación y fiscalización Tributaria debe crear instrumentos legales para evitar la evasión de Impuestos.

- e) En lo referente a las conclusiones y recomendaciones del trabajo de investigación, opino que son adecuadas al tema investigado y que al ser positivas tal como se menciona que se revise la Legislación, en relación a la evasión de impuestos y que se deben crear instrumentos legales para fiscalizar la evasión por parte del arrendador derivados de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles
- f) Con respecto a la bibliografía que se utilizó en la investigación considero que la misma es abundante y reciente para el tema investigado, contiene suficientes citas de Autores y tratadistas del derecho, que sustentan los fundamentos Jurídicos del tema investigado.
- g) Encontrando que el trabajo reúne los méritos suficientes para su aprobación , resulta procedente emitir el DICTAMEN FAVORABLE, al presente trabajo de investigación.

Si otro particular, aprovecho para suscribirme de usted,

Atentamente.

**HECTOR AMADO RAMIREZ**  
Asesor

**Lic. Héctor Amado Ramírez**  
Abogado y Notario

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, veintitrés de abril de dos mil ocho.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) OSCAR RENE ORELLANA DARDON, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante FLORENTIN CHÁVEZ GÓMEZ, Intitulado: "LOS CONTRATOS SOBRE ARRENDAMIENTOS DE BIENES INMUEBLES NO REGISTRADOS, UNA FORMA DE EVADIR LOS IMPUESTOS FISCALES".

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 el 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. MARCO TULLIO CASTILLO LUTÍN**  
**JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS**



cc. Unidad de Tesis  
MTCL/ragm



**LIC. OSCAR RENÉ ORELLANA DARDÓN**  
**ABOGADO Y NOTARIO**



Señor Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis  
LICENCIADO CARLOS MANUEL CASTRO MONROY  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Presente

Guatemala, 17 de junio de 2009  
FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES



Licenciado Castro:

En atención a la providencia de esa asesoría de Tesis, de fecha veintitrés de abril de dos mil ocho, en la que se me notifica el nombramiento como Revisor del Estudiante FLORENTIN CHÁVEZ GÓMEZ, y oportunamente a proceder a dictar dictamen correspondiente. Habiendo cumplido con revisar el trabajo confiado, me permito emitir el siguiente:

**DICTAMEN:**

- a) El trabajo de tesis se intitula "LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS SU OMISIÓN DE DOCUMENTARLO, UNA FORMA DE EVADIR SU TRIBUTACIÓN".
- b) Contenido científico y técnico de la tesis. Considero que el tema investigado por el bachiller FLORENTIN CHAVEZ GÓMEZ, es de suma importancia respecto a su contenido científico y técnico, ya que el mismo se enfoca desde la perspectiva doctrinaria y exegética de los textos legales tanto nacionales como internacionales relacionados con el análisis jurídico del contrato de arrendamiento.
- c) Metodología y técnicas de investigación utilizada: la estructura formal de la tesis fue realizada en una secuencia lógica para un buen entendimiento de la misma, así como la utilización de metodología concierne al método jurídico e inductivo. En lo concerniente a las técnicas de investigación el sustentante aplicó la observación, la entrevista y las técnicas de investigación documentales, comprobándose con ello que se hizo uso de la recolección de bibliografía actualizada.
- d) Redacción: La redacción utilizada reúne las condiciones exigidas en cuanto a claridad y precisión de tal forma que sea comprensible al lector la figura legal del contrato de arrendamiento en nuestra legislación.
- e) Cuadros estadísticos: el presente trabajo de investigación, no incluye cuadros estadísticos, porque la temática desarrollada no ameritó su inclusión.
- f) Contribución científica: el aporte científico que el tema investigado por el sustentante brinda, es hacer notar la urgente necesidad de revisar, actualizar y en su caso modificar las leyes para que en el contrato de arrendamiento pueda evitarse la omisión de la tributación por parte del sujeto obligado a dicha figura.
- g) Conclusiones y recomendaciones: las conclusiones y recomendaciones son acertadas y oportunas, reflejan el conocimiento del tema investigado; y que al ser acatadas se espera obtener resultados positivos en el rubro de tributación.

---

11 CALLE 8-14 ZONA 1 EDIFICIO TECUN 510. NIVEL OF. 51  
TELS. 2230-6447, 2251-7797 y 2253-6369 FAX 2220-0929  
Correo electrónico: licoscarorellana@gmail.com



**LIC. OSCAR RENÉ ORELLANA DARDÓN**  
**ABOGADO Y NOTARIO**



h) Bibliografía utilizada: cabe destacar que la bibliografía utilizada es reciente, acorde y exacta para cada uno de los temas desarrollados en la investigación realizada.

En definitiva, el contenido del trabajo de tesis, se ajusta a los requerimientos científicos y técnicos que se deben de conformidad con los requisitos exigidos en el artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General público, razón por la cual, emito **DICTAMEN FAVORABLE**, a efecto de continuar con el trámite correspondiente, para su posterior evaluación por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis, previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

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

Atentamente

**OSCAR RENÉ ORELLANA DARDÓN**  
Abogado y Notario

Lic. OSCAR RENÉ ORELLANA DARDÓN  
ABOGADO Y NOTARIO  
Cdegiado No. 3732



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES

Edificio S-7, Ciudad Universitaria  
Guatemala, C. A.



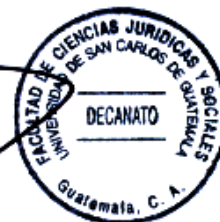
DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, siete de abril del año dos mil once.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante FLORENTIN CHÁVEZ GÓMEZ, Titulado LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS SU OMISIÓN DE DOCUMENTARLO, UNA FORMA DE EVADIR SU TRIBUTACIÓN. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.-

030512R

CMCM/sllh.





## **ACTO QUE DEDICO**

**A DIOS:** Quien guiará siempre mis pasos. Presencia Suprema,  
que me ha acompañado siempre

**A MIS PADRES:** Fermín Chávez y Josefa Gómez

**A MIS HERMANOS:** Felipe y Estanislao, Justa, Petrona, Tomasa, Felisa,  
Candelaria, Juana, Paulina, Vicenta.

**A MIS SOBRINAS:** Dina, Patricia, Gabriela, Magaly, David.

**A LOS PROFESIONALES:** Bernardo de Jesús Osorio Ramírez, Jorge López  
Hernández, Carlos Augusto Barrera Lemus, Mynor  
Manuel Contreras, Roberto Medina Herrera, Gustavo  
Bonilla, Héctor Amado Ramírez, Oscar René Orellana  
Dardón

**A:** **La** Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales por  
haberme formado profesionalmente con conciencia  
social

**A:** La Universidad de San Carlos de Guatemala, gracias  
por su contribución a mi formación académica

Y en especial a usted.



# Índice

Pág.

Introducción .....	1
--------------------	---

## CAPÍTULO I

### 1. Los Contratos

1.1 Antecedentes histórico .....	1
1.2 Definición y principios de los contratos .....	3
1.3 Elementos esenciales y características de los contrato .....	5
1.4 Evolución histórica .....	8
1.5 Teorías para la interpretación de las clausulas de los contratos .....	10
1.6 Posición del Código Civil de Guatemala .....	14
1.7 Clases de contrato y contratos por adhesión .....	16

## CAPÍTULO II

2. Los contratos de Arrendamiento .....	27
2.1 Diferencias doctrinales y legales .....	27
2.2 Disposiciones Generales del contrato de arrendamiento .....	28
2.3 Obligaciones y derechos del arrendador y del arrendatario .....	30
2.4 El contrato de arrendamiento .....	34
2.5 Naturaleza Jurídica, clasificación, elementos .....	37

## CAPÍTULO III

3. Los Registros .....	47
3.1 Concepto doctrinario .....	47
3.2 Registrador .....	47



Pág.

3.3 Concepto Legal del registro de la propiedad.....	47
3.4 El Registro de la Propiedad.....	48
3.5 Tipos y Sistemas de registros, y los principios registrales .....	49
3.6 La seguridad jurídica, Legitimación y apariencia jurídica, Teoría de la apariencia (Bérgamo).....	56
3.7 Principio de legitimación en Guatemala .....	59
3.8 Registros de la Propiedad en la historia y funciones del registro de la propiedad .....	64

#### CAPÍTULO IV

4. Superintendencia de Administración Tributaria .....	69
4.1 Los objeto y funciones, Directorio, Integración.....	69
4.2 Las sanciones por evasión de impuestos en los Contratos de arrendamiento, lucha contra la evasión fiscal .....	72
4.3 La evasión fiscal en los contratos de arrendamiento de bienes muebles, Infracciones tributarias, competencia .....	74
4.4 Extinción de las responsabilidades Tributarias, Prescripción de las sanciones tributarias, infracciones y sanciones a los deberes formales y materiales .....	75
4.5 Investigación de Campo .....	79
4.6 Encuesta.....	80
CONCLUSIONES.....	83
RECOMENDACIONES.....	85
BIBLIOGRAFÍA.....	87



## INTRODUCCIÓN

La investigación de los contratos de arrendamiento sobre bienes muebles o inmuebles, su objeto es el análisis de la aplicación de dicha figura jurídica, en la cual los contratantes a través de la relación contractual adquieren derechos y obligaciones. El arrendador se obliga a entregar el inmueble en la forma establecida en el contrato y el arrendatario a cancelar el monto de la renta. Al analizar la presente investigación, a través de una investigación de campo, se hizo una encuesta, entrevistando a 50 arrendatarios de los cuales el 100/100 indicaron que no hacen contrato de arrendamiento, al momento que el arrendador realiza el cobro de la renta, omite emitir la correspondiente factura, evadiendo en esta forma el impuesto respectivo.

Considero que se ha alcanzado los fines de la presente investigación, demostrando que el arrendador no cumple con celebrar contrato de arrendamiento como lo establece la ley, y en el momento de cobrar la renta no extiende la correspondiente factura.

En la presente investigación de campo, realizada mediante una encuesta, se comprueba la hipótesis planteada, en el sentido de que las personas entrevistadas indicaron con certeza que cuando toman en arrendamiento un bien mueble o inmueble no lo hacen mediante contrato escrito y en el momento de pagar la renta, el arrendador no le extiende factura.

Los principios de consentimiento, formalismo y autonomía de la voluntad que se describen en la contratación, algunos autores que los justifican, afirman que tuvieron su origen en Europa, principalmente en Alemania. Las teorías que los justifican se utilizan en todos los contratos de cualquier índole.

Las teorías que fundamentan los contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles en la presente investigación son: a) Teoría tradicional; y b) la Teoría contractual.

En la teoría tradicional, se utiliza el contrato verbal y en la y teoría contractual se celebra contrato escrito, ya sea en documento privado con firma legalizada o mediante escritura pública.



El método que se utilizó en la presente investigación, fue el método de campo y bibliográfico.

Análisis de contenido de cada capítulo.

En el capítulo I, se mencionan aspectos fundamentales que tiene estrecha relación con los contratos de arrendamiento de bienes muebles o inmuebles, antecedentes teóricos que los justifican en el Código Civil de Guatemala. Es importante mencionar en este capítulo dar a conocer las clases de contrato que se utilizan en el negocio comercial; en el capítulo II, se hace referencia a los contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles, sus conceptos doctrinarios y legislativos, naturaleza jurídica, y las obligaciones de los contratantes en dicho capítulo se centraliza en la investigación en el cual se comprobó en el Estudio de Campo en donde se entrevistó personalmente a cincuenta personas arrendatarias, que al dar el inmueble en arrendamiento no se hace contrato, y al momento de cobrar la renta no se emite factura evadiendo el Impuesto respectivo; en el capítulo III, Registro de la Propiedad, sus conceptos doctrinarios y legislativos, tipos y sistemas de registros, teorías que los justifican, principios, funciones del Registro de la Propiedad, la Institución del Registro aparece en toda la rama del derecho de ahí el registro Civil, Comercial, Penal, Marítimo, Tributario cada uno comprende las inscripciones y anotaciones correspondientes. Cuando ahí anomalías por procelo en un bien inmueble se puede hacer la anotación en el Registro de la Propiedad para evitar su venta o traspaso. En el capítulo IV. La Superintendencia de Administración Tributaria, objeto y funciones y se establecen las sanciones por evasión de impuestos por la omisión de no extender factura, en la investigación de campo. Se ha comprobado que hay una resistencia al no pagar impuesto en Guatemala, por el mal uso de algunos funcionarios que dan al erario público, principalmente a los Gobiernos que se han llevado grandes cantidades de dinero para realizar sus propios negocios.

Finalmente, tanto en las conclusiones como en las recomendaciones sintetiza el análisis de toda la investigación que corrobora objetivamente la hipótesis planteada.



## CAPÍTULO I

### 1. Los contratos

Es un contrato bilateral, consensual y sinalagmático en virtud del cual una de las partes se obliga a conceder a la otra, por cierto tiempo, el uso o disfrute de una cosa mueble (alquiler) o inmueble, a cambio de una prestación determinada.

El contrato de arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes, llamado arrendador, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de un cosa mueble o inmueble o otra parte de denominado arrendatario, quien a su vez obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado

#### 1.1 Antecedentes Históricos

El Derecho Romano rige el principio según el cual basta el acuerdo de la voluntad entre dos o más personas para que nazcan las obligaciones. Sin que tenga ya vigencia aquella distinción, propia del Derecho Romano entre el pacto de convención y el contrato. También el Derecho Germánico era formalista, pues estaba dominado por el simbolismo.

Frente al formalismo de los pueblos antiguos, ya en la Edad Media se abre paso aunque trabajosamente, el principio consensualista, por influjo en buena parte del Derecho Canónico que consagra la regla pacto *Nunquam Nuda Sunt Servanda*.

En Francia desde mediados del siglo XIII, ciertos juristas del derecho consuetudinario empezaron a afirmar que la fe humana es favorable a la observancia de los simples convenios. La resistencia ofrecida por los romanistas, muy apegados a la distinción entre contratos nominados que se forman y lo simples pactos o contratos innominados, que se formaban por la cosa, retardó bastante tiempo el triunfo del principio *soluz consensus obligat*; pero desde principios del siglo XVI, era usual para los prácticos, y en el siglo XVII, quedó definitivamente.



En un inicio los Códigos Civiles invocaron el derecho natural, repudiando la distinción entre contratos y simples pactos y solamente contraponen a los contratos que se forman por el sólo consentimiento, los reales (Mutuo, Comodato, depósito, prenda), en los que es necesario que medie alguna cosa aparte del consentimiento y a los cuales hay que agregar unos cuantos contratos solemnes.

Los códigos modernos propiciaban el principio del valor y fuera obligatoria del mero consentimiento, como algo ya consagrado.

Sin embargo, el principio consensualista, el bien sigue imperando como regla general en el derecho actual, se ve en cierto modo limitado por un renacimiento del formalismo. Como dice Planiol y Ripert, la compilación de las relaciones sociales ha originado un indiscutible renacimiento del formalismo. Empero este formalismo renaciente no impide seguir proclamando como principio general inspirado de la contratación hoy día, el sistema consensualista lo que ocurre es que, aún dentro del sistema espiritualista, o consensualista aceptado por los códigos modernos, se exige por excepción, a veces, una forma, generalmente la escritura (pública o privada), la cual puede tener una de estas dos finalidades:

- a) Un bien es un simple medio probatorio, pero que excluye la admisibilidad de que una prueba diferente, en cuyo caso la forma se exige solamente ad probationem.
- b) O, por el contrario, la forma es un elemento constitutivo del negocio, y entonces se exige ad substantiam o ad solenitatem, y el contrato no tiene validez sin dicha forma.

En la doctrina moderna se discute la conveniencia de seguir ilimitadamente el principio consensual o aceptar en mayor o menor medida el viejo sistema formalista alegando en favor del consensualismo la mayor rapidez de las operaciones de tráfico jurídico y en pro del formalismo, la mayor seguridad y certidumbre de las relaciones jurídicas.

Puig Peña cuando expone sobre la perfección del contrato y del momento en que se produce nos dice que, “si existe una coincidencia integral entre la oferta y la





aceptación, nace el consentimiento, que por sí mismo ocasiona la perfección del contrato, según la teoría espiritualista. En este sentido, el bien la celebración del negocio jurídico exige una manifestación de voluntad, también es cierto que para tener por hecha tal manifestación basta la realización de los actos de los que dicha voluntad de negocio se infiere racionalmente, refiriéndose a la aceptación de herencia, admite, no sólo la expresa, sino también la revelada por estos actos que suponen la voluntad de aceptar, o que no habría derecho a ejecutar sino con la cualidad de heredero.”<sup>1</sup>

## 1.2 Definición

- a) Según el punto de vista gramatical: Es el pacto o convenio entre las partes, que se obligan sobre materia o cosa determinada, a cuyo cumplimiento pueden ser obligadas.
- b) Doctrinariamente: “Hay contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos.”<sup>2</sup>
- c) El Código Civil también nos da una definición en su Artículo 1517: “Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una 1.3

## Principios de los contratos

Los principios de la contratación, son elementos fundamentales que se incluyen en toda clase de contrato de cualquier índole. El consensualismo expresa que basta el acuerdo de voluntades de las partes para la perfección del contrato, si no hay acuerdo el contrato carece de valor. Formalismo, todo contrato debe cumplir con los requisitos que establece la Ley, o debe hacerse dentro del marco de la Ley, para prevenir en caso de incumplimiento de alguno de las partes, y exigir su cumplimiento. La autonomía de la Voluntad afirma la libertad contractual, eso permite a las partes hacer un contrato sobre lo que quieren, como lo quieren su forma debe perfeccionarse dentro de la Ley.

Los principios de los contratos son tres: a). b) c)

---

<sup>1</sup>Puig Peña Federico compendio de derecho civil español Ediciones Pirámides S.A. Madrid Español IV pág. 49

<sup>2</sup> Cabanellas, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Ed. Heliasta S. A. Pág. 70.



**a) El consensualismo (Definición)**

“Toma como fundamento el acuerdo de voluntades para su perfección, el consentimiento es la piedra angular del contrato formándose por el concurso de voluntades. Nuestro Código Civil en su Artículo 1518, establece: Los contratos se perfeccionan con el simple consentimiento de las partes excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez. Es la manifestación de la voluntad conforme entre la oferta y la aceptación y uno de los requisitos esenciales exigidos por los códigos para los contratos.”<sup>3</sup>

**b) El formalismo (Definición)**

“El progreso del formalismo se ha manifestado no por la creación de numerosos, contratos solemnes nuevos, sino por sus exigencias muy estrictas, en materia de pruebas y publicidad.”<sup>4</sup>

El formalismo se refiere que para que haya contrato además del consentimiento debemos llenar ciertos requisitos o formalismos a cierta categoría de contratos. Este principio surge con los tratadistas Marcel y Planiol.

Estos requisitos sirven como medio de prueba y tienen carácter solemne, cuando la forma del contrato es esencial; es esa la característica esencial para su validez o sea cuando la Ley exige un elemento esencial o especial de formalismo

**c) La autonomía de la voluntad (Definición)**

“La libre estipulación de los intereses de las partes en el campo de las obligaciones le denomina principio de la libertad contractual. Otros le llaman dogma de la autonomía de la voluntad. La declaración de voluntad es la exteriorización del propósito de realizar un negocio jurídico.”<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Velásquez Ortiz , Teoría General del Negocio Jurídico Ed. Universitaria pàg.6

<sup>4</sup> Ibid pàg.7

<sup>5</sup> Ibid pag.7



El principio de la autonomía de la voluntad consiste en la libre estructuración de los intereses privados en los campos de la obligación. Esto permite a las partes libremente sobre lo que quieren y como lo quieren, siempre y cuando su forma y este de acuerdo a normas legales y manifestando su voluntad, espontáneamente.

Posición del Código Civil en el Artículo 1251 que literalmente dice: De la declaración de voluntad.

El negocio jurídico requiere para su validez: Capacidad legal del sujeto que declara su voluntad. Consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito. La manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita y resulta también de la presunción de la ley en los casos en que ésta lo disponga expresamente.

### **1.3 Los elementos esenciales y características de los contratos.**

a) El consentimiento; b) Objeto lícito; c) Capacidad de las partes.

Hay otros elementos que mencionaremos más adelante.

También existen otros elementos que siempre acompañan al contrato, éstos son:

a) Elementos comunes; b) Propios; c) Especialísimos; d) Naturales; e) Accidentales.

a) Los elementos comunes se dan en todos los contratos, ejemplo:

Disponibilidad de la propiedad, enajenación.

b) Los propios se dan en una categoría de contratos. Ejemplo, el plazo que conlleva en aquellos contratos de gestión, en estos se dan.

c) Los elementos especialísimos: se dan en una figura contractual. Ejemplo: el precio de los contratos traslativos de dominio.



- d) Los elementos naturales: Estos son aquellos que acompañan normalmente al contrato como índole del contrato, pero no tienen la categoría de esenciales.
- e) Los elementos accidentales: son aquéllos que únicamente las partes convienen en incluirlos, en el contrato sólo que las partes lo quieran

### **Características de contratos.**

Le mencionaremos algunas de las características más importantes en los contratos: 1) El consentimiento; 2) La buena fe; 3) La autonomía de la voluntad; 4) El formalismo; 5) La coercibilidad.

1) “Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes excepto aquéllos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfecciona, obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresado, pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley”.<sup>6</sup>

2) La buena fe guardada y la verdad sabida.

Cuando el Código de Comercio en su Artículo 669 establece que las obligaciones mercantiles se interpretan, ejecutan y cumplen de conformidad con los principios de la verdad sabida y la buena fe guardada no significa que la verdad y la buena fe dejen de tomarse en cuenta para obligaciones de otra naturaleza jurídica. Lo que se trata es de insistir en que, por el poco formalismo con que se dan esos principios funcionan como parte de su propia substancia; de manera que las partes obligadas conocen en verdad sus derechos y obligaciones y se vinculan de buena fe, en sus intenciones y deseos de negociar, para no darle una interpretación distinta a los contratos ya que de otra manera se destruiría la seguridad del tráfico comercial; “en otras palabras, el cumplimiento de los deberes y el ejercicio de los derechos es riguroso, porque sólo de esa manera puede conseguirse armonía, en la intermediación para la circulación de los bienes y la prestación de servicios. Esta es, pues una característica de las obligaciones

---

<sup>6</sup> García Maynes Eduardo, Introducción al estudio del derecho pàg.382



mercantiles: El escrúpulo en hacer prevalecer la verdad y la buena fe que proviene del contrato como elementos consubstanciales a su propia naturaleza, de ahí que en materia de nulidad de obligaciones y contratos mercantiles, la doctrina aconseja reducir las al máximo, con el fin de mantener la seguridad del tráfico”<sup>7</sup>.

3) La autonomía de la voluntad. La autonomía de la voluntad de las partes se establece en el Artículo 1574 del Código Civil que dice: El contrato por teléfono se considera celebrado entre presentes, y tanto en este caso como en el artículo anterior, el contrato se reputa celebrado en el lugar en que se hizo la oferta. Cuando la ley no declare una forma especial o específica para negocio jurídico, los interesados pueden usar la que juzguen conveniente. (Artículo 1256 del Código Civil).

4) El formalismo. “El progreso del formalismo se ha manifestado no por la creación de numerosos contrato solemnes nuevos, sino por su exigencia muy estrictas en materia de pruebas y publicidad.”<sup>8</sup> Todos los contratos deben celebrarse conforme a las leyes establecidas dentro del marco normativo, y en caso de incumplimiento de alguna de las partes exigir su cumplimiento de acuerdo a la norma.

5) Coercibilidad Los deberes morales son incoercibles. Esto significa que su cumplimiento ha de efectuarse de manera espontánea. Puede ocurrir que alguien realice, sin su voluntad, ciertos actos ordenados o prohibidos por una norma. En tal hipótesis, lo que haga carecerá de significación ética. Si el acto es obligatorio no tendrá el sujeto ningún mérito; si aquél se encuentra vedado, resultará imposible declarar responsabilidad o responsable a éste. Lo que el individuo ocasiona movido por una fuerza extraña no constituye un proceder. No es conducta, sino hecho. De conducta sólo cae hablar tratándose de actos imputables al hombre, es decir, de actitudes que exterioricen sus intenciones y propósitos. Lo inadmisibles en el terreno moral se convierte en la esfera jurídica en posibilidad que se realiza con frecuencia. El derecho tolera y en ocasiones incluso prescribe el empleo de la fuerza como medio para conseguir la observancia de sus preceptos. Cuando éstos no son espontáneamente

---

<sup>7</sup> Villegas Lara, René Arturo. **Derecho mercantil guatemalteco**. Ed. Universitaria. Pág. 25.

<sup>8</sup> Velasquez Ortiz, Carlos. OBCIT. Pág. 7.



acatados exige de determinadas autoridades que obtengan coactivamente el cumplimiento. La posibilidad de recurrir a la violencia, con el fin de lograr la imposición de un deber jurídico, se halla, por tanto normativamente reconocida.

En lo que atañe a las obligaciones morales no hay posibilidad semejante. Al decir que el derecho es coercible no el debatido problema que consiste en establecer si la sanción es o no esencial a las normas jurídicas. Coercibilidad no significa, en nuestra terminología, existencia de una sanción. Si al vocablo tal sentido, resultaría impropio sostener que la coercibilidad en lo que distingue a la moral del derecho, ya que los mandamientos de la primera poseen también sus sanciones, aunque de otra índole.

Por coercibilidad la posibilidad de que la norma sea cumplida en forma no espontánea, e incluso en contra de la voluntad del obligado. Ahora bien, esta posibilidad es independiente de la existencia de la sanción. La coercibilidad es una posibilidad de derecho, no de hecho, este es, la licitud de reprimir la antijuridicidad. El hecho de que la inobservancia del derecho no se impida en algún caso mediante la coacción, no afecta la posibilidad jurídica de la coacción misma.<sup>9</sup>

### **Interpretación**

Para que pueda tener viabilidad perfecta un contrato, es ante toda condición precisa que se fije su contenido y estructura; pues, para tener en su caso, que responder hay que saber antes de qué hay que responder.

“Es aquel procedimiento que trata de descubrir el verdadero sentido de las cláusulas de un contrato, para posibilitar su actuación.”<sup>10</sup>

### **1.4 Evolución histórica.**

---

<sup>9</sup> GARCÍA MAYNES, Eduardo. **Ob. Cit.** Pág. 21.

<sup>10</sup> Velásquez Ortiz, Carlos.pàg.26



En los tiempos anteriores al Derecho Romano, el contrato sólo se manifestaba como una solución pacífica al *caus belli* provocado por el delito; concretándonos al mundo jurídico del pueblo-Rey, observamos 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.

La mera convención para que se transformase en *contractus* era necesaria una causa civiles. En un primer momento se consideró esencial la observación de una forma especial. Más tarde se reconoció como válidamente celebrado si había ejecución por parte de uno de los contratantes a título de crédito o mediante la transcripción de ellos en los libros de data y haber de todo pater familias. Por último (y como enlace con el derecho moderno) se admitió excepcionalmente que para ciertos contratos bastase el solo acuerdo de voluntades.

La evolución del Derecho Romano posterior determinó el abandono del viejo rigorismo. La degeneración de las formas solemnes de la *estipulatio*, la inexistencia de la antigua forma del contrato literal, la creación de la categoría de los contratos innominados, la admisión de los pactos vestidos, etc. hizo poco a poco descomponerse el sistema cerrado de los tipos contractuales y el inicio de un camino tendiente a la admisión franca de una categoría abstracta y general del contrato, que va después a recibir su fuerza obligatoria por sí misma, independientemente de las causas anteriormente señaladas. La obra se continúa en el derecho intermedio, y obtuvo franca realización, en virtud de fuerzas de las más diversas naturalezas como el cristianismo y el desarrollo del comercio.

“De esta forma llegamos a la época liberal, donde, por influencia de diversos factores de tipo doctrinal y político, se llega a la concepción que hemos vivido hasta la época presente, y caracterizada por la obligatoriedad y fuerza vinculante del contrato, nacida única y exclusivamente del acuerdo de voluntades; por la soberanía absoluta del mismo.”<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Velásquez Ortiz, Carlos.pàg.26 IBID



**a) Criterios doctrinarios.**

Hay dos importantes tendencias que han pretendido conquistar el campo de la interpretación.

Una clásica: Firmemente asentada en el dogma de la autonomía de la voluntad.

Y otra moderna: de esencia peruana, que pretende dar un nuevo sesgo al asunto: Pues, si la voluntad concordada fue la que dio vida al negocio contractual, es a esa común intención a la que debe atenderse.

Frente a estas teorías, Danz, lanza su tesis objetiva, que es una visión simplista consistente en tratar de encontrar lo que las partes quisieron. En este sentido el juez debe colocar dos hombres razonables, preguntándose cómo éstos habrían interpretado y comprendido la conducta que constituya la declaración de voluntad y toma el significado que debe atribuirle el comercio jurídico.

**b) Elementos de la interpretación.**

La interpretación actúa en el caso de que la literalidad del contrato no refleja exactamente la voluntad de las partes. Para descubrirla será necesario tener en cuenta:

La conducta de las partes en la celebración del contrato. (Interpretación auténtica).

El engarce de todas las cláusulas contractuales entre sí. (Interpretación sistemática).

La práctica consuetudinaria.

La finalidad del negocio.

**c) Interpretación de las cláusulas del contrato.**

Son aquellos procedimientos que se utilizan para buscar cuál es el verdadero sentido del contrato para facilitar su actuación. El consentimiento es la piedra angular del contrato.

**1.5 Teorías para la interpretación de las cláusulas del contrato.**





**a) Tradicional o subjetiva.**

“Ésta nos dice: que para interpretar las cláusulas, lo que debemos buscar es la común intención de las partes al declarar su voluntad. Lo que busca esta teoría es llegar a determinar la intención de la voluntad.”<sup>12</sup>

**b) Teoría moderna u objetiva (definición)**

“Esta sostiene que lo fundamental de las cláusulas lo que debemos tomar en cuenta es la naturaleza del contrato.”<sup>13</sup>

**c) Teoría Contractual:** La teoría contractual trata de fundar la existencia del Estado, de encontrar su justificación jurídica en una figura del derecho de las obligaciones: en el contrato. El contrato es una figura jurídica que consiste, en uno de sus aspectos, en que del acuerdo de dos o más voluntades surjan derechos y obligaciones.

Varios hombres se ponen de acuerdo sobre un objeto determinado y sus voluntades reunidas dan nacimiento a una situación jurídica.

Los partidarios de esta teoría en relación con el tema que nos ocupa, tratan de establecer que la existencia del Estado se justifica porque los hombres se han puesto de acuerdo entre sí para formarlo.

Consideran, en grandes rasgos, que las voluntades de los hombres se reunieron para dar origen al Estado, y en esta figura jurídica, en el contrato, radica la justificación de su existencia.

“De todas las teorías jurídicas que hemos expuesto para justificar el Estado, la más importante y de mayor trascendencia es la que trata de hacer descansar en el contrato el apoyo de la organización política.”<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> Velasquez Ortiz, Carlos. **ibid.** Pág. 26

<sup>13</sup> Velasquez Ortiz, Carlos. **ibid.** Pág. 27.

<sup>14</sup> Jellinek, Jorge. **Teoría General del Estado.** Tomo I. Pág. 404-407.



Lo mismo que las otras teorías, la del contrato tiene orígenes en el pensamiento de la antigüedad: “Pitágoras dice que el origen del Estado fue una reunión de hombres que eran libres hasta ese momento hasta que se pusieron de acuerdo para dar nacimiento a la organización política.”<sup>15</sup>

“Platón atribuye a los sofistas el desenvolvimiento de la doctrina de que mediante una inteligente voluntad se han agrupado los hombres para protegerse contra la justicia. También los epicúreos consideraron que el Estado surgió de un acuerdo entre los hombres, de un contrato.”<sup>16</sup>

“Pero los orígenes más serios de la doctrina contractualista, tal como fue expuesta en los tiempos modernos, los encontramos entre los hebreos y entre los romanos. En numerosos pasajes bíblicos se habla de la alianza de Dios con su pueblo, es decir, de un acuerdo de la Divinidad con los hombres para establecer y conservar la autoridad, la institución de los reyes de Israel, y su consagración. Numerosos pasajes de la Biblia sirvieron de apoyo a las argumentaciones de los pensamientos de la Edad Media y posteriormente de los defensores del absolutismo en los siglos XVI y XVII.

En las luchas políticas de esos siglos, esgrimían con fuerza incontrastable argumentos tomados del antiguo y del Nuevo Testamento.

En la Edad Media, además de la Biblia, influyó el Derecho Romano en la doctrina del contrato. Ulpiano, con sus comentarios de la Lex Regia, mediante la cual, el pueblo traspaso su poder al emperador, representa uno de los pensadores cuya doctrina servía de apoyo a la doctrina contractual sobre el origen y justificación del Estado.

En la Edad Media hay muchos ejemplos que dejan traslucir la idea, de contratos, de acuerdos de voluntades para dar origen a situaciones de autoridad. Esos ejemplos son, entre muchos otros, la designación de principios y, fundamentalmente, de la figura más importante en el orden espiritual y también en el temporal de esa época: el Pontífice

<sup>15</sup> Jellinek, Jorge. **Teoría General del Estado**. Tomo I. Pág. 404-407.

<sup>16</sup> Jellinek, Jorge. **Teoría General del Estado**. Tomo I. Pág. 404-407. Ibid



romano. Las relaciones entre los príncipes y los Estados, también se conciben siempre como descansando en un pacto.

Esta concepción contractualista del origen y justificación del poder influye en esa época en las legislaciones que rigen las relaciones entre las ciudades y los señores. En Inglaterra, en el siglo XVII, en la pugna entre las Cortes y los reyes y entre éstos y las ciudades con fueros.

Pero lo que trataban de precisar más que nada, no es que el Estado se derivase del contrato, sino la extensión que correspondía al poder por derivarse de un pacto. Trataban de precisar los alcances del poder de los señores, los fueros de las ciudades, de los pueblos, de acuerdo con los principios que suponían se encontraban establecidos en los pactos respectivos.

El Estado de la Edad Media no descansaba, en su justificación como institución, en la circunstancia de que tuviese como origen jurídico un contrato, sino que la teoría dominante de la justificación fue la teológica.

La teoría contractual en la Edad Media surgió para apoyar la existencia jurídica del poder y regular sus relaciones con los súbditos, determinar sus límites, precisar su extensión. Se sostiene que la potestad viene de Dios, Creador de todo cuanto existe. Pero, en cambio, la determinación de la persona del gobernante y la forma de gobierno dependen de modo inmediato de un acto de constitución humana, que queda a cargo de la comunidad; es decir, que en su manifestación concreta, el alcance de la autoridad, su forma de expresión especial, queda sujeta a los lineamientos de la figura jurídica que denominamos contrato. “La doctrina contractualista, con los matices que se presentaron en la Edad Media, sirvió de apoyo para las argumentaciones de los diversos sectores sociales en sus luchas entre sí; fundamentalmente, en la lucha entre el poder civil y el espiritual; en la lucha entre el Estado y la Iglesia, servían de argumento decisivo en favor del Papa los razonamientos de sus partidarios en el



sentido de afirmar la superioridad de su poder, por emanar directamente de Dios, en tanto que la potestad de los príncipes seculares provenía del pueblo, mediante un pacto.”<sup>17</sup>

## 1.6 Posición del Código Civil de Guatemala.

Al respecto los Artículos 1593 al 1604 del Código Civil, establece: Interpretación de los contratos.

- a) Cuando los términos o conceptos del contrato son claros y no dejan lugar a dudas sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.  
Si las palabras fueren diferentes o contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquellas.
- b) Por muy generales que sean los términos en que aparezca redactado un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él, cosas distintas y casos diferentes de aquéllos sobre los que los interesados se propusieron contratar.
- c) Las frases y palabras que puedan interpretarse en diverso sentido, deben entenderse en aquél que sea más conforme con la materia del contrato.
- d) Si alguna cláusula permitiera diversos o contrarios sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto, según la naturaleza del contrato.
- e) Cuando dos o más cláusulas se contradigan entre sí, de tal manera que sea imposible su coexistencia, prevalecerá la cláusula o las cláusulas que sean más conformes con la naturaleza del contrato y con la intención de las partes.
- f) Las cláusulas de los contratos se interpretarán las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

---

<sup>17</sup> JELLINEK, Jorge. *Ibid* Págs. 405 y 407.



- g) Las cláusulas ambiguas se interpretarán con arreglo a lo que el uso y la costumbre determinan en el lugar en que el contrato se haya otorgado.
- h) Las cláusulas oscuras, ambiguas o contradictorias de un contrato, insertas en modelos o formularios preparados de antemano por uno de los contratantes, se interpretarán en favor del otro contratante.
- i) Cuando en un contrato se ha expresado un caso para explicar la obligación, no se entenderá que se quiso restringir toda la obligación a este caso solamente, excluyendo los otros que naturalmente se extienda.
- j) Si la duda no puede resolverse por los medios indicados debe decidirse en favor del obligado.
- k) Tratándose de una obligación debe estarse, en caso de duda, más por la negativa que por la afirmativa, y viceversa, si se trata de una liberación.
- l) Cuando por los términos en que está concebido el contrato, no pueda conocerse la intención o voluntad de los contratantes sobre el objeto principal, la obligación carece de valor.

### **La teoría subjetiva.**

“Busca encontrar la voluntad de las partes, sobre la obligación, declarando la sana intención, el buen deseo, de que la obligación sea cumplida, por cada una de las partes.”<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Jellinek, Jorge. Ibid. Pág. 40.



### **La teoría moderna u objetiva.**

“La verdadera naturaleza del contrato, su interpretación para la realización de la obligación, la mejor forma para su interpretación para que sea cumplida por las partes de conformidad como lo establecieron.”<sup>19</sup>

### **La teoría contractual.**

Hace referencia sobre el poder del Estado, sobre el lineamiento de su organización política, se apoya en el contrato civil, y establece que de la reunión de varias voluntades nacen derechos y obligaciones para las partes. Este nace en el pensamiento de la antigüedad y fue la reunión de varios hombres libres los que se unieron y de allí, dio nacimiento al Estado y se apoyan también en la divinidad de Dios.

#### **1.7 Clases de contratos.**

Legislación civil en el libro V del derecho de obligaciones, segunda parte. De los contratos en particular, menciona en algunos casos las definiciones, elementos y características de los contratos aceptados por ella.

Analizaremos someramente respecto a las solemnidades y, formalidades que se exigen para cada uno de ellos, con la intención de comprobar la forma de la contratación, con excepción por supuesto del contrato de arrendamiento.

En principios legisladores convergen en indicar que, no existe una uniformidad en la sistematización de los contratos, ni en las legislaciones, extranjeras, ni en la doctrina. Los autores hacen una exposición diferente de los puntos de vista contractual, de esa cuenta, ellos deciden optar por seguir la opinión de Valverde y él dice “Lo racional no es intentar una clasificación sistemática de los contratos, sino hablar tan sólo de los motivos diferentes, o bases sobre los cuales pueden agruparse algunos tipos de contratos, por ejemplo, hablar del riesgo, formas u objeto de ellos.”<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Jellinek, Jorge. **Iid.** Pág. 50.

<sup>20</sup> Valverde y Valverde, Calixto. **Tratado de Derecho Español.** Pág. 116.



“Tomando en consideración lo expuesto por Valverde, Código Civil divide los contratos atendiendo al objeto de los mismos, clasificándolos de la manera siguiente:

- a) Contratos preparatorios: Promesa y opción, mandato y sociedad.
- b) Contratos que transmiten el dominio: Compraventa, permuta, donación entre vivos, fideicomiso.
- c) Contratos que transmiten el uso o consumo: Arrendamiento, mutuo, comodato.
- d) Contratos que tienen por objeto la prestación de servicios: Obra o empresa, servicios profesionales.
- e) Contratos de custodia: Depósito, hospedaje.
- f) Contratos de garantía: Prenda, fianza.
- g) Contrato aleatorio: Renta vitalicia, loterías y rifas, apuestas y juegos.
- h) Contratos que ponen fin a controversias: Transacción, compromiso.

Los contratos preparatorios los clasifica nuestra legislación (Promesa y Opción, Mandato y Sociedad). Tomando en consideración que éstos determinan la celebración de negocios jurídicos futuros cuyas bases establecen.

Los contratos de promesa y opción, cuando los estudia el derecho se ha ocupado de éstos con amplitud y se ha discutido su naturaleza jurídica y sí es aceptable para toda clase de contratos, teniendo que afirmar que las opiniones a favor y en contra de éstos dejan, sin embargo, un criterio firme para su aceptación.

Se expone al respecto que, el derecho tiene que proporcionar una fórmula adecuada a las necesidades de la contratación; de modo que, ante la situación de querer vincularse las partes inmediatamente, y dada la imposibilidad de cerrar el contrato completo, el legislador debe subvenir a esta coyuntura y suministrar la figura que tiene tal necesidad, y que no es otra cosa que el precontrato o promesa de contrato.”<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Castañeda Gonzalez Delmi Rocío. Pág. 30. Solemnidad del contrato de arrendamiento



## Forma de los contratos

La forma es el modo en que las partes manifiestan su voluntad de celebrar el contrato, los romanos distinguieron entre las formas expresas y tácitas.

La forma expresa es la que tiene una manifestación exterior y la forma tácita es la que se deduce del comportamiento de las partes.

Entre la forma expresa, puede hallarse la forma verbal, expresada por medio de palabras. En roma los contratos verbales estaban rodeados de solemnidades, y algunas, como la Sposio, requerían de la pronunciación de determinadas palabras solemnes que solo podían usar los ciudadanos romanos, también consideraban forma expresa a los signos inequívocos como dar su consentimiento con un movimiento de cabeza, que era considerado como un sí.

La forma tácita, ocurre cuando sin que las partes manifiesten su voluntad de contratar, comienzan la ejecución del contrato, por ejemplo, habitar un inmueble sin el consentimiento de su propietario, pero éste recibe la renta sin mediar palabra.

La forma escrita, es cuando las partes suscriben un documento privado o público.

La forma de los contrato tiene particular importancia con respecto a la prueba, hay contratos no formales que admiten cualquier forma para su constitución, pero que las partes prefieren hacerlo por escrito, para que en caso de incumplimiento, ese sea el medio probatorio, ya que el perfeccionado oralmente, la prueba deberá hacerse fundamentalmente por testigos, que en determinado momento pueden contradecirse.

La importancia de la forma tiene relación directa con la prueba, ya que cuando la ley exige una determinada forma de celebración, ésta será la única admitida para probar la existencia y las condiciones de contratación. También las partes deben tomar en cuenta para el caso de litigio, pueda ser demostrada, no solo la existencia del acto sino las condiciones del acuerdo, por ejemplo en un contrato de arrendamiento, nos es fácil





probar que dimos en arrendamiento una casa, pero no es difícil probar el destino, por eso se recomienda la forma escrita en documento privado, evitando la oralidad.

También el Código Civil en el Artículo 1574 habla de la forma de los contratos y establece: Que 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.
- 4) Verbalmente.
- 5) El contrato por teléfono se considera celebrado entre presentes. Y tanto en este caso como en el Artículo anterior, el contrato se reputa celebrado en el lugar en que se hizo la oferta. Artículo 1524 del Código Civil.

Si el contrato fuere mercantil puede hacerse verbalmente si no pasa de mil quetzales.

Esta forma de los contratos se refiere a la forma de obligarse y los requisitos que hay que se debe cumplir.

El Código Civil clasifica los contratos en el libro V, en la primera parte de contrataciones, en su capítulo V. Al respecto los Artículos 1587 al 1592 del Código Civil. Que describimos y analizaremos detenidamente.

- Los contratos son unilaterales, si la obligación recae solamente sobre una de las partes contratantes.
- Son bilaterales, si ambas partes se obligan recíprocamente.
- Son consensuales cuando basta el consentimiento de las partes para que sean perfectos.
- Y son reales, cuando se requiere para su perfección la entrega de la cosa.
- Los contratos son principales, cuando subsiste por sí solos.
- Y accesorios, cuando tienen por objeto el cumplimiento de otra obligación.
- Es contrato oneroso aquél en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos.



- Y gratuito, aquél en que el provecho es solamente de una de las partes.
- 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 cause éste.
- Es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que determina la ganancia o pérdida, desde el momento en que ese acontecimiento se realice.
- Los contratos son condicionales cuando su realización o subsistencia depende de un suceso incierto o ignorado por las partes.
- Y absolutos, aquéllos cuya realización es independiente de toda condición.

Aparte de la clasificación que el Código Civil menciona, hay otra serie de contratos muy importante para su estudio, los que a continuación se mencionan. Estos contratos deben constar en escritura pública sin cuyo requisito esencial no tendrán validez. Ejemplo de estos contratos.

- a) El mandato. El mandato debe constar en escritura pública como requisito esencial para su existencia, y puede ser aceptado expresa o tácitamente.

No es necesaria la escritura pública:

1. Cuando se trate de asuntos cuyo valor no exceda de mil quetzales, en cuyo caso puede otorgarse el mandato en documento privado, legalizado por notario, o en acta levantada ante el alcalde o juez local, con las formalidades legales.

Sin embargo, si el mandato se refiere a la enajenación o gravamen de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, es obligatorio el otorgamiento del poder en escritura pública; y

2. Cuando la representación se confiere por cartas-poderes para la asistencia a juntas y demás actos en que la ley lo permite.

El mandato para asuntos judiciales queda sujeto, especialmente, a lo que establecen las leyes procesales.

- b) La donación. La donación de bienes inmuebles debe otorgarse y aceptarse por escritura pública.



- c) De la renta vitalicia. Para la validez del contrato se requiere su otorgamiento en escritura pública, la cual contendrá la especificación y valor de los bienes que se transmiten, la identificación del rentista si fuere un tercero y la pensión o renta que ha de pagársele, el propósito de la renta, la garantía que asegure su pago y las condiciones que crean convenientes las partes.
- Si se trata de inmuebles se observarán, además, los requisitos necesarios para su inscripción.
- d) La sociedad. Esta debe celebrarse por escritura pública e inscribirse en el registro respectivo para que pueda actuar como persona jurídica.
- Lo antes mencionado de la literal a) a la d), lo establecen los Artículos 1687, 1862, 2122, 1729 del Código Civil.

Un contrato es típico cuando la ley lo estructura en sus elementos esenciales: aparece en el listado que da la ley.

“El contrato es atípico -sin tipicidad- cuando no obstante ser contrato, porque crea, modifica o extingue obligaciones, no lo contempla la ley específicamente.”<sup>22</sup>

### **Los contratos por adhesión.**

El llamado contrato por adhesión ha sido discutido profundamente en la doctrina, tanto por la forma en que se da el negocio como en lo referente a su conveniencia para contener auténticas manifestaciones de voluntad. Se le critica, fundamentalmente, el hecho de colocar al consumidor en una posición de desventaja frente al que le ofrece un bien o un servicio. Sin embargo, quienes lo defienden consideran que es el medio más adecuado para aquellas transacciones que se dan en grandes cantidades. Por eso se ha considerado que esta modalidad de contrato es más susceptible de darse en el campo mercantil; aunque no es extraño a las relaciones civiles, aun cuando se le

---

<sup>22</sup> Villegas Lara René Arturo. **Ibid** Pág. 38.



revista de procedimientos diferentes. Por ejemplo, cuando se venden inmuebles por medio de compañías lotificadoras o constructoras el comprador está en imposibilidad de discutir los términos en que se le venden y por ello es un contrato por adhesión.

En el campo comercial esta forma de contratar es lo más corriente. Por eso es que el Código de Comercio establece algunas reglas, tímidas por cierto, para interpretar los contratos por adhesión, con el objeto de proteger al contratante que recibe la oferta de contrato. Estos contratos, llamados en forma más técnica, “contratos por adhesión”.

Se prefiere el contexto contratos por adhesión en lugar de contratos de adhesión ya que no se trata de un contrato específico en sí, sino, una forma de manifestación de voluntad con respecto a diferentes contratos. Son el producto de la negociación en masa; son elaborados en serie, según la ley de los grandes números, sometidos a las leyes de una estandarización rigurosa, que por un proceso de tipificación contractual reduce al mínimo el esfuerzo de las partes y la pérdida de tiempo. “Cómo puede lograrse que esos contratos por adhesión no sean contrarios a los intereses de la masa consumidora. Que el Estado tuviera un órgano que revisará previamente los formularios, machotes o pólizas, antes de que se usaran con el público, tal como está previsto en el Código Civil para los formularios de la empresa que presta servicios públicos, previsión que debió ser para todo contrato por adhesión.”<sup>23</sup>

El Código Civil, hace mención del contrato de adhesión; en su capítulo V, en las obligaciones provenientes de contrato.

Al respecto en su Artículo 1520, dice: Contrato de adhesión.

Los contratos de adhesión, en que las condiciones que regulan el servicio que se ofrece al público, son establecidas sólo por el oferente, quedan perfectos cuando la persona que usa el servicio acepta las condiciones impuestas.

---

<sup>23</sup> VILLEGAS LARA, René Arturo. *Ibid* Pág. 32.



Las normas y tarifas de estos negocios deben ser previamente aprobadas por el Ejecutivo, para que pueda actuar la persona o empresa que hace la oferta, incurriendo en responsabilidad en caso contrario. Cuando la variación de las circunstancias en que fue autorizado un servicio de carácter público haga demasiado onerosas las normas y tarifas aceptadas, puede el Procurador General de la Nación o el representante de la municipalidad respectiva, pedir la revisión de las condiciones impuestas.

Contratos de libre discusión.

Entre esos contratos está el juicio arbitral.

Cláusula compromisoria: Los Artículos 270 y 272 del Código Procesal Civil y Mercantil, establecen que toda controversia relativa a los contratos pueden dirimirse mediante juicio arbitral, si así se consigna en escritura pública.

a) Otro ejemplo del contrato colectivo, son las ejecuciones colectivas que menciona el Código Procesal Civil y Mercantil en su Artículo 347 «Concurso voluntario de acreedores: Las personas naturales o jurídicas, sean o no comerciantes, que hayan suspendido o estén próximas a suspender el pago corriente de sus obligaciones, podrán proponer a sus acreedores la celebración de un convenio. Podrán hacerlo también aun cuando hubieren sido declarados en quiebra, siempre que ésta no haya sido calificada judicialmente de fraudulenta a culpable.

El concurso necesario de acreedores, para la ejecución por lo regular se hace por escritura pública.

Contrato de tracto sucesivo.

El Artículo 693 del Código de Comercio establece que en las obligaciones de tracto sucesivo (la compraventa por abonos, por ejemplo), salvo pacto en contrario, la falta de un pago da por vencido el plazo de la obligación y la hace exigible.



Aun cuando en el Código Civil no existe una disposición similar en forma genérica, la previsión del Código de Comercio es especial, porque el Artículo 1836 del Código Civil al referirse a la compraventa de bienes inmuebles por abonos, ésta se resuelve por la falta de pago de cuatro o más mensualidades consecutivas.

“En el caso de los bienes muebles la ley civil no tiene ninguna previsión; y si no se trafican como mercadería, se aplicaría por analogía la misma disposición del Código Civil. Así también, en el Artículo 1940 de este, da por terminado el contrato de arrendamiento cuando se dejan de pagar dos meses de renta, por lo menos.”<sup>24</sup>

#### Contrato de tracto único.

Son aquellos contratos que se les da un tiempo determinado para su cumplimiento. Ejemplo de éste sería el contrato de obra. Al respecto el Artículo 2000 y 2005 del Código Civil nos dice: Contrato de obra o empresa:

Por el contrato de obra o empresa, el contratista se compromete a ejecutar y entregar una obra que le encarga otra persona, mediante un precio que ésta se obliga a pagar.

El contratista está obligado a hacer la obra a entera conformidad con las especificaciones del contrato y, a falta de ellas, en la forma, condiciones y calidades acostumbradas en el lugar en que la obra se ejecute y que sean necesarias para el uso a que se destina.

El contratista está obligado, además, a sujetarse a los principios de la técnica y al plano o diseño que haya aceptado el dueño.

#### Contrato nominado.

El contrato sustantivamente, tiene un nombre, una denominación este nombre se lo puede dar la ley, nominación legal o la práctica social, nominación social. Si un

---

<sup>24</sup> VILLEGAS LARA, René Arturo. *Ibid.* Pág. 30.



contrato tiene un nombre proveniente de la ley o las costumbres de los comerciantes.  
El contrato es nominado.

### **Contrato innominado.**

“Si el contrato no tiene nombre por la ley, significa sin nombre. Todos los contratos dentro de la ley, la misma les da un nombre.

Éstos se llaman nominados y los que no tienen nombre por la ley se llaman innominados”.<sup>25</sup>

Históricamente se cree que en el Derecho Romano se perfeccionó el contrato, bastaba el consentimiento de las partes.

Después se perfeccionaron los principios del contrato que son el consentimiento, el formalismo y la autonomía de la voluntad de las partes, luego la interpretación del mismo que trata de buscarle el verdadero sentido de las cláusulas para su actuación.

Tratándose de duda debe estarse por lo negativo y no por lo afirmativo.

Cuando en los términos de un contrato no puede conocerse la intención de los contratantes, la obligación carece de valor.

---

<sup>25</sup> Villegas Lara, René Arturo. **Ob. Cit.** Pág. 37.







## CAPÍTULO II

### 2. Los contratos de arrendamiento.

El contrato de arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes, llamado 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 determinado.

#### 2.1 Definiciones Doctrinales y Legales.

“Habrá arrendamiento cuando dos partes se obliguen recíprocamente. La primera a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra, o prestar un servicio y la otra, a pagar por este uso goce, obra o servicio, un precio determinado en dinero.”<sup>26</sup>

“Se define el arrendamiento como un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa mediante el pago de un precio cierto.”<sup>27</sup>

“El arrendamiento se define este contrato diciendo que es, aquél en virtud del cual una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.”<sup>28</sup>

#### Definición según legislación

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

---

<sup>26</sup> Cabanellas De Torres, Guillermo. **Ob. Cit.** Pag. 26.

<sup>27</sup> Villegas Rojina, Rafael, Compendio de derecho civil. **10ª. Edición. Ed. Porrúa S.A. México D.F., 1977. Tomo IV. Pág. 214.**

<sup>28</sup> Puig Peña, Federico **Compendio de derecho civil español.** 3ª. Edición. Ediciones Pirámides S.A. Madrid, España. Tomo IV. Pag. 49.



## 2.2 Disposiciones generales

- a) Todos los bienes no fungibles pueden ser objetos de este contrato excepto aquéllos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales. La renta o precio del arrendamiento consiste en dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.
- b) 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.
- c) 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 o con anticipo de la renta por más de un año.
- d) El copropietario de cosa indivisa no puede darla en arrendamiento sin el consentimiento de sus condueños.
- e) 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 empleados públicos, los bienes que son objeto de los asuntos en que intervienen por razón de su cargo.
- f) Cuando una misma cosa se hubiere arrendado a dos o más personas, tendrá la preferencia el primer contratante, y si los contratos fueren de la misma fecha, el que tenga la cosa en su poder, pero si el arrendamiento debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, la preferencia corresponderá al que primero haya inscrito su derecho.
- g) El plazo del arrendamiento será fijado por las partes. El arrendatario tendrá derecho de tanteo para la renovación del contrato por un nuevo plazo, siempre que haya cumplido voluntariamente todas las obligaciones que contrajo en favor del arrendador.
- h) Vencido el plazo del arrendamiento, si el arrendatario no devuelve la cosa y el arrendador no la reclama y, en cambio, recibe la renta del período siguiente sin



hacer reserva alguna, se entenderá prorrogado el contrato en las mismas condiciones, pero por plazo indeterminado.

La prórroga del contrato por voluntad expresa y tácita de las partes extingue las fianzas y seguridades que un tercero haya prestado para garantizarlo, salvo que el fiador se obligue expresamente.

- i) En los contratos de arrendamiento cuya duración se cuenta por años forzosos y voluntarios, estos últimos se convierten en obligatorios y si el optante no avisa al otro, con tres meses de anticipación, que terminará el contrato cuando se acaben los años forzosos.
- j) Las cláusulas del contrato que sean oscuras o dudosas sobre la duración del arrendamiento, se interpretarán a favor del arrendatario que no haya sido moroso en el pago de sus rentas.
- k) El arrendatario podrá subarrendar en todo, o en parte la cosa arrendada si no le ha sido prohibido expresamente, pero no puede ceder el contrato sin expreso consentimiento del arrendador.

El subarriendo total o parcial no menoscaba los derechos ni las obligaciones que respectivamente corresponderá al arrendador y al arrendatario, ni altera las garantías constituidas para seguridad del contrato de arrendamiento.

- l) El subarrendatario no podrá usar la cosa en otros términos ni para otros usos que los estipulados con el primer arrendador; y será responsable solidariamente con el arrendatario por todas las obligaciones a favor del arrendador.
- ll) Cesado el arrendamiento caducan los subarrendamientos aunque su plazo no hubiere vencido; salvo el derecho del subarrendatario para exigir del arrendatario la indemnización correspondiente.
- m) Ninguna de las partes puede mudar la forma de las cosas arrendadas sin el consentimiento de la otra. La violación de este precepto da derecho al perjudicado para exigir que la cosa se reponga al estado que guarda anteriormente o a que se rescinda el contrato si la modificación fue de tal importancia que la haga desmerecer para el objeto del arrendamiento.



- n) Si durante el arrendamiento el arrendador enajena la cosa, el nuevo dueño no podrá negarse a mantener en el uso de ella al arrendatario mientras no expire el término del contrato.
- ñ) Si el arrendatario abandonare la cosa arrendada, el contrato se tendrá por resuelto y el arrendador tendrá derecho a que se le entregue judicialmente.
- o) Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o entidades autónomas o semi-autónomas, estarán sujetos a sus leyes especiales o respectivas y subsidiariamente, a lo dispuesto en este código.

Segundo párrafo del Artículo 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896 del Código Civil.

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

El propietario de un bien inmueble que tenga capacidad para celebrar contratos puede darlo en arrendamiento o el que por ley o pacto tenga esa facultad, también puede hacerlo, respecto de los bienes de otro.

### **2.3 Obligaciones y derechos del arrendador y del arrendatario**

#### **a) Obligaciones del arrendador**

1º. El arrendador está obligado a entregar al arrendatario la cosa arrendada en buen estado para su uso convenido, así como las condiciones óptimas de higiene y seguridad del inmueble, a manera de servir al objeto del arrendamiento.

2º. Conservar el inmueble arrendado en buen estado, salvo los deterioros normales por el buen uso que sufra el inmueble, pero haciendo todas las reparaciones necesarias, tales como obras de mantenimiento, funcionabilidad y seguridad del inmueble.

3º. No estorbar al arrendatario en el uso o goce del inmueble, salvo las reparaciones urgentes e indispensables y garantizar el uso o goce pacífico por todo el tiempo del contrato.



4º. La entrega debe hacerse inmediatamente si no se fija plazo; pero si el arrendatario debe pagar la renta anticipadamente o prestar garantía, mientras no cumpla estas obligaciones, no estará obligado el arrendador a entregar la cosa.

5º. El arrendador está obligado:

6o. 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.

7o. A mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa durante el arrendamiento.

8o. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.

9o. A pagar los impuestos fiscales y municipales que gravitan sobre la cosa.

Si el arrendador no hiciere las reparaciones que sean necesarias para impedir la destrucción o deterioro de la cosa, después de ser avisado de la urgencia de su realización, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento o solicitar autorización judicial para hacerlas por su cuenta. El juez con conocimiento de causa, fijará la cantidad máxima que el arrendatario podrá gastar y la parte de alquileres o rentas que deberá aplicarse al pago. “Artículo 1897, 1901, párrafo 1, 2, 4, 6, 1902” del Código Civil.

#### **b) Derechos del arrendador.**

El arrendador que de buena fé da en arrendamiento cosa ajena, se libra de responsabilidad si presenta otra de iguales o mejores condiciones al arrendatario, aunque no la acepte. Si el arrendatario sabía que la cosa era ajena y no se cuidó de asegurarse de la facultad del arrendador para celebrar el contrato, no tendrá derecho a ninguna indemnización por falta de entrega o la privación de la cosa. Si la cosa se



destruye antes de la entrega, en su totalidad o de modo que quede inútil para el propósito del arrendamiento, sin culpa del arrendador, no tendrá obligación de indemnizar al arrendatario, pero devolverá la renta si se hubiere anticipado. 3o. A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables. 5o. A definir el uso de la cosa contra un tercero que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre ella. Artículos 1898, 1899, 1900, 1901, párrafo 3o., y 5o. del Código Civil.

### **c) Derechos de arrendatario.**

Si el contrato se rescinde o se declara terminado antes de vencerse el plazo o si la cosa se devuelve después de vencido el contrato, la renta correrá hasta el día en que efectivamente sea devuelta. No es válida la estipulación de que el arrendatario pagará la totalidad de las rentas por devolución de la cosa antes del vencimiento del plazo, salvo lo dispuesto es el Artículo 1888 del Código Civil de Guatemala. Si el arrendamiento se ve impedido, sin culpa suya, del uso total o parcial de la cosa arrendada, no está obligado a pagar la renta en el primer caso, y tiene derecho, en el segundo, a una rebaja proporcional que, a falta de acuerdo, fijará el juez. En ambos casos, si el impedimento dura más de dos meses, el arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato.

Segundo párrafo del Artículo 1909: Serán de cuenta del arrendador si los deterioros provinieren de mala calidad o defecto de construcción de la cosa arrendada.

El arrendatario está obligado a poner inmediatamente en conocimiento del arrendador, de cualquiera usurpación o imposición de servidumbre que se intente contra el inmueble, siendo responsable de los perjuicios que cause su omisión.

Cesa la responsabilidad del arrendatario, en caso de incendio, si la cosa estuviere asegurada; salvo el derecho del asegurador contra el arrendatario si el incendio fue causado por culpa de éste.

Artículo 1904, 1905, 1906, 1909 segundo párrafo, 1911, 1914; del Código Civil.



#### **d) Obligaciones del arrendatario.**

El arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa, en los plazos, forma y lugar convenidos.

A falta de convenio, la renta se pagará vencida, a la presentación del recibo firmado por el arrendador o su representante legal.

En los arrendamientos cuya duración se cuenta por años forzosos y voluntarios estos últimos se convierten en obligatorios si el optante no avisa al otro, con tres meses de anticipación, que terminará el contrato cuando se acaben los años forzosos.

El arrendatario está obligado:

- 1º. A pagar la renta desde el día en que recibe el inmueble arrendado, aun cuando el contrato se hubiere celebrado con anterioridad.
- 2º. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido, y a falta de convenio, para el que corresponda según su naturaleza y destino.
- 3o. A responder de todo daño o deterioro que el bien arrendado sufra por su culpa o la de sus familiares, dependientes y subarrendatarios, así como los que causen los animales y cosas que en ella tenga; y
- 4o. A devolver la cosa, al terminar el arrendamiento, en el estado en que se le entregó, salvo los desperfectos inherentes al uso prudente de ella. Si la entrega se hizo por inventario, la devolución deberá hacerse de conformidad con el mismo.

El arrendatario que establece en el inmueble arrendado una industria peligrosa, tiene obligación de asegurarlo contra los riesgos que se originan del ejercicio de esa industria, siendo responsable por los daños que se causen si así no lo hiciere. Art. 1909, primer párrafo. Serán de cuenta del arrendatario las reparaciones llamadas locativas.



Se entiende por reparaciones locativas las que según la costumbre del lugar son a cargo del arrendatario y, en general, los de aquellos deterioros que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario, sus familiares o dependientes.

El arrendatario es responsable del incendio del bien objeto del arrendamiento, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicios de construcción.

Si son varios los arrendatarios, todos son responsables del incendio en la proporción de la parte que respectivamente ocupan, a no ser que se pruebe que el incendio comenzó en la habitación de alguno de ellos, quien en tal caso será el único responsable.

Artículos 1903, 1888, 1907, 1908, 1909, primer párrafo, 1910, 1912, 1913, del Código Civil de Guatemala.

## **2.4 El contrato de arrendamiento.**

- a) Los tratadistas españoles y mexicanos colocan el contrato de arrendamiento, dentro de los contratos de cesión de uso y disfrute, los cuales se limitan a trasladarnos las definiciones que sus diferentes ordenamientos civiles le dan al contrato de arrendamiento. El Código Civil español dice: Que el contrato de arrendamiento, es aquél en virtud del cual una de las partes se obliga a dar a otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y cierto. El Código Civil mexicano dice: que el arrendamiento es el contrato por el que ambas partes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce temporal un precio cierto. El tratadista Manuel Ossorio, en su Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, se limita a darnos la definición que contiene el Código argentino, ampliando que el mismo puede ser denominado también de locación y de alquiler, además que es un contrato consensual, sinalagmático y conmutativo. Analizando las definiciones anteriores y al tenor de lo manifestado por el tratadista Federico Puig Peña,





observamos que manifestado en las diferentes legislaciones coinciden en los siguientes puntos de vista.

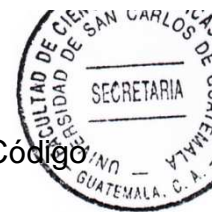
- b) La frase se obliga con la que inferimos que es un contrato consensual, que depende solamente de la voluntad de las partes, a qué y, hasta dónde se comprometen, ya que son éstas las que determinan la cosa, el precio y el tiempo y, en algunos casos hasta la forma de contratación. Dentro del Código Civil guatemalteco hay capítulos que tratan sobre las obligaciones y derechos de las partes en este contrato.
- c) El uso y goce, vemos pues que son las partes y en este caso, es la facultad del arrendador conceder el uso y goce de la cosa, con distintas limitaciones, ya que no está vendiendo su propiedad, sino solamente garantizando que el arrendamiento no será perturbado si usa o goza, dentro de los límites que tanto la ley como las partes se obligaron, bien dice Puig Peña que: «el goce o uso que concede el arrendamiento es un uso o goce garantizados».<sup>29</sup>

Como lo establece el Artículo 1901 del Código Civil guatemalteco que nos indica que: El arrendador está obligado: 1o. 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. 2o. A mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa durante el arrendamiento. 3o. A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes o indispensables. 4o. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias. 5o. A defender el uso de la cosa contra un tercero que pretende tener o quiere ejercer algún derecho sobre ella y, 6o. A pagar los impuestos fiscales y municipales que gravitan sobre la cosa.

- d) Cierta tiempo determinado, temporal, son las frases que encontramos dentro de las diferentes definiciones, un contrato de arrendamiento debe de estipular el tiempo en que uno de los contratantes puede gozar y usar de la cosa y el otro se

---

<sup>29</sup> Puig Peña, Hugo. **Ob. Cit.** Pág. 26.



obliga a garantizar ese uso o goce, así lo establece el Artículo 1886 del Código Civil cuando dice: el plazo del arrendamiento será fijado por las partes.

- e) El precio cierto y determinado, frase última de las diferentes legislaciones, Manuel Ossorio la define como: “El valor pecuniario en que se estima una cosa. El precio se considera cierto cuando las partes lo determinan en una suma que se debe pagar.”<sup>30</sup>

Planiol y Valverde, consideran que el precio del arrendamiento debe ser proporcional al tiempo»; y el Código Civil en el Artículo 1880, tercer párrafo, dice que: la renta o precio del arrendamiento debe consistir en dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada. Lo que nos conduce a concluir que no necesariamente el pago debe efectuarse en dinero, sino que, según el acuerdo de las partes puede ser en especie con tal que sea cierta y determinada, es decir, lo establecen las partes, como lo indica el Artículo 1397 del Código Civil cuando nos manifiesta que, “Si el pago tuviere que hacerse en especie y hubiere imposibilidad de entregar la misma cantidad y calidad, el deudor satisfará el valor que la cosa tenga en el tiempo y lugar señalados para el pago, salvo que se haya fijado precio al celebrarse el contrato”.<sup>31</sup>

- f) El contrato de arrendamiento es uno de los que más se utilizan en el ámbito comercial y basta el consentimiento de las partes que se cumplan los requisitos que establecen las leyes. Entre las obligaciones están que el arrendador tiene la obligación de entregar la cosa objeto del contrato en las mejores condiciones para que cumpla su propósito y para el arrendatario su principal obligación es pagar el precio de la renta fijada en el contrato y devolverlo a su vencimiento en las mismas condiciones en que lo recibió.

El objeto de la presente investigación es dar a conocer las obligaciones y los derechos de las partes que suscriben un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles,

<sup>30</sup> Ossorio, Manuel. **Diccionario Jurídico de Ciencias Políticas 1981.**

<sup>31</sup> Valverde y Valverde Calixto Ob.Cit Pag.17



tomando en consideración los principios de la verdad sabida y la buena fé guardada de lo contrario hacer efectiva las obligaciones contraídas en el contrato.

## 2.5 Naturaleza jurídica.

Guillermo Cabanellas nos indica en el Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual que: Naturaleza es la esencia de un ser, propiedad de una cosa. Orden universal, índole, natural, genio, propiedad, virtud, calidad.

Dentro de las diversas posiciones que toman los tratadistas sobre la naturaleza jurídica las más importantes y que han dado mayor polémica son las que encontramos en el compendio de Derecho Usual Español de Federico Puig Peña. Que nos indica: “Es de perfil institucional, de matiz consensual y rigurosamente bilateral, es oneroso, el cual es elemento esencial de la figura.”<sup>32</sup>

En cuanto si del arrendamiento de inmuebles surge o no un propio derecho real, ha sido materia de diversos criterios, los tratadistas italianos, alemanes y franceses, sostienen que el arrendamiento sólo produce un derecho de carácter personal, puesto que faltan en el mismo los elementos típicos que configuran los derechos reales.

Algunos tratadistas españoles sostienen que del contrato de arrendamiento surge un verdadero derecho real a favor del arrendatario, se refiere a los que el arrendamiento de ser y que resulta absurdo que si se transmite el uso o disfrute de una cosa sin precio constituye un derecho real de usufructo, uso o habitación, y no lo constituye si se transmite de otra 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. Si después quiere vender no podrá transmitir lo que ya dio, ni el comprador adquirir lo que ya se ha transmitido. “En este sentido desistimos de lo sustentado por estos tratadistas ya que el Código Civil guatemalteco en su Artículo 1894 preceptúa: Si durante el arrendamiento el arrendador enajena la cosa el nuevo

---

<sup>32</sup> Puig Peña, Federico. **Ob. Cit.** Pág. 26



dueño no podrá negarse a mantener en el uso de ella al arrendatario mientras no expire el término del contrato, con respecto sobre la cesión del contrato de arrendamiento de locales destinados al comercio o industria, en la revista de derecho comercial o industrial, tema que está plasmado en la revista del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala número 39 de fecha enero de 1994.”<sup>33</sup>

Los autores insisten en negar aún el arrendamiento inscrito el carácter de derecho real.

1. La inscripción en el Registro no puede cambiar la naturaleza jurídica de una institución transformando un derecho personal en uno real.
2. El arrendamiento no posee los elementos típicos de los derechos reales:
  - a) La inmediatividad, que supone que la facultad del derecho activo se ejerce sobre la cosa objeto de arrendamiento con plena autonomía y es visto que el arrendatario precisa constantemente la actuación del arrendador para hacer efectivo su derecho.
  - b) Absolutividad, indica que en la relación externa entre el titular y los terceros, puede aquél ostentarlo erga omnes, puesto que éstos tienen el deber jurídico de respetar, la cual no sucede en la legislación española, ya que si el arrendador enajena su bien, el comprador puede exigir que termine el arrendamiento vigente al verificarse la venta. Es de hacer notar que a diferencia de la legislación española, el Código Civil guatemalteco establece que si hubiere enajenación de la cosa durante el arrendamiento, el nuevo dueño no puede negarse a mantener en el uso de ella al arrendatario mientras no expire el término del contrato.
3. La alienabilidad del arrendamiento: Nuestro Código Civil habla del subarrendamiento en el Artículo 1890 indicándonos que el arrendatario podrá subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada si no le ha sido prohibido expresamente, pero no puede ceder el contrato sin expreso consentimiento del arrendador. Algunos autores dicen que la posibilidad de construirse la

---

<sup>33</sup> Castañeda, Delmi Rocío. **Ob. Cit.** Pág. 41.



transmisión pasiva de las obligaciones con su propio efecto extensivo, siempre precisará el consentimiento del arrendador.

4. Es hipotecable el derecho de arrendamiento; la doctrina española niega este carácter al arrendamiento no inscrito, que no ostenta el matiz de derecho real. Algunos autores manifiestan que se discute el supuesto entre los autores empero la jurisprudencia se inclina por su admisibilidad. Ahora bien si partimos de que la legislación guatemalteca no acepta el contrato de arrendamiento como derecho real, aún el que tenga que inscribirse en el Registro de la Propiedad y, tampoco podríamos gravar el inmueble arrendado aun acudamos a la figura de la hipoteca, la que sí es un derecho real, con lo que colegimos que solamente se pueden gravar los bienes inmuebles por medio de la institución de la hipoteca, aun esté registrado un arrendamiento en el Registro de la Propiedad.

### **Clasificación**

- a) **Principal:** No existe otro contrato que le de nacimiento al arrendamiento, es la razón y existencia del mismo. El Artículo 1589 del Código Civil nos expresa que, “Son principales, cuando subsisten por sí solos”.
- b) **Bilateral o Sinalagmático:** Da nacimiento o derecho y obligaciones en ambas partes, el Artículo 1587 del Código Civil expone, “Los contratos...: Son bilaterales, si ambas partes se obligan recíprocamente...”.
- c) **Oneroso:** Al tenor del Artículo 1590 del Código Civil indica que, el contrato oneroso es aquél en que estipulan provechos y gravámenes recíprocos”
- d) **Conmutativos:** El Código Civil en el Artículo 1591 nos dice: “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”.
- e) **Formal:** Son los contratos que requieren una forma escrita para su validez, tomando en consideración lo que preceptúa el Artículo 25 de la ley de inquilinato,



la que preceptúa que: Todo contrato de arrendamiento o de subarrendamiento que se celebra con posterioridad a la fecha en que esta ley entre en vigor, deberá constar por escrito y expresará el nombre y generales del locador y del inquilino;....

Asimismo los Artículos 1575, 1576, 1577 del Código Civil nos preceptúan las formalidades de algunos contratos indicándonos cuándo deben constar en escritura pública y por escrito. Podemos agregar que nuestra legislación anota que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto cuando la ley exige otra formalidad, y también que en todo negocio jurídico cuando la ley no designe una forma específica, los interesados pueden usar la que juzguen conveniente, las formas que pueden usar los contratantes son las que señala el Artículo 1574, escrituras públicas, documento privado legalizado por notario, acta verbal levantada ante el alcalde del lugar y por correspondencia. No obstante que nuestra ley acepta que la contratación puede ser verbal en virtud de que el mero consentimiento perfecciona el contrato. Por regla general, la ley exige que se haga por escrito, con la excepción anotada. No quiere decir esto que el contrato no quede perfecto por el simple consentimiento, sino que una vez concluido y con efectos entre las partes contratantes, quedan éstas obligadas a llenar la formalidad debida, a fin de establecer la prueba necesaria para la ejecución del convenio y para que surta efectos contra terceros. Cualquiera de estas formas pueden elegir los contratantes, pero si se trata de contratos solemnes las partes están obligadas a observar la formalidad establecida bajo pena de nulidad, porque es requisito esencial para la existencia del contrato. Estos de solemnidades los menciona la ley taxativamente y son: Mandato, sociedad, donación de bienes inmuebles, fideicomiso, prenda registrable, hipoteca, renta vitalicia, transacción y compromiso, con la salvedad que para algunos de estos contratos se establecen, todos los demás contratos quedan sujetos a la regla general. Si pasan de las sumas indicadas, deberán constar por escrito; en caso contrario, puede hacerse verbalmente. Podemos inferir entonces, que el arrendamiento es típicamente formal, pero por las características mencionadas debe estipularse por escrito, y excepcionalmente en escritura



pública tomando en cuenta lo estipulado en el Artículo 1125 del Código Civil en donde están los números, cláusulas y, principalmente lo que para el efecto se menciona en el numeral 6º. que nos dice: y, el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes: y, obligatoriamente, cuando sea por más de 3 años o que se haya anticipado la renta por más de un año:....

Por lo anterior entonces, podemos aseverar que los contratos de arrendamiento son contratos formales, sin embargo, podría existir un contrato de arrendamiento por la simple manifestación verbal o tácita del consentimiento, ya que en virtud del Artículo 27 de la ley de inquilinato, la falta de contrato escrito celebrado con posterioridad a la vigencia de esta ley. Será imputable al locador quien incurrirá por esa omisión en una multa.

- f) **De tracto sucesivo:** El cumplimiento de las obligaciones se realiza en un período determinado, llamado también de ejecución sucesiva, aquél en que las prestaciones de una de las partes son de cumplimiento reiterado o continuo. Así lo vemos en el Artículo 1903 del Código Civil: El arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa, en los plazos forma y lugar convenidos. A falta de convenio la renta se pagará vencida, a la prestación del recibo o más bien dicho a la presentación del recibo firmado por el arrendador o su representante legal.
  
- g) **Consensual:** El Código Civil en el Artículo 1588, nos dice que: «Son contratos consensuales, cuando basta el consentimiento de las partes para que sean perfectos». En oposición al contrato real, ya que es necesaria la entrega de la cosa para la constitución del mismo. Por todo lo analizado hacemos la segunda clasificación, tomando en cuenta el propósito o finalidad que la partes se proponen al realizar el contrato de arrendamiento, indicándonos esta posición que es traslativa de goce y uso en forma onerosa.



## Elementos

### Elementos personales.

- a) Arrendador, también llamado locador, es la persona que da en arrendamiento. El que se obliga a ceder el uso de la cosa.
- b) La ley de inquilinato, en el Artículo 3o. preceptúa: para todos los efectos de esta ley de inquilinato, se entiende por A) Locador: el propietario, usufructuario, arrendante o subarrendante legales de bienes inmuebles urbanos o de parte de éstos....

Las principales obligaciones del arrendador las encontramos en el Artículo 1901 del Código Civil.

Arrendatario, es el que toma una cosa en arrendamiento, a cambio de la cantidad que se compromete a pagar.

Es quien adquiere el uso de la cosa dada en arrendamiento.

La Ley de Inquilinato en el Artículo 3º le da el nombre de inquilino, y es quien recibe u ocupa en arrendamiento o en subarrendamiento, bienes inmuebles urbanos o parte de éstos.

Las principales obligaciones del arrendatario las encontramos en el Artículo 1907 del Código Civil de Guatemala.

Fiador, es la persona que por su propia y espontánea voluntad, se constituye en fiador del arrendatario, garantizando todas y cada una de las obligaciones que contrae el arrendatario en el contrato.

Notario, es el profesional del derecho que fracciona el documento público, ya sea escritura pública o documento privado con firma legalizada.

### Elementos reales.

Los elementos reales son dos: la cosa y el precio o renta. La cosa, el Código Civil establece en el Artículo 1880: «Todos los bienes no fungibles pueden ser objeto de este contrato. Excepto aquéllos que la ley prohíbe arrendar y los derechos





estrictamente personales». Algunos autores consideran que la doctrina es unánime en entender que pueden ser objeto de este contrato, todas las cosas cuyo uso o goce este en el comercio de los hombres, aunque la cosa misma o su propiedad esté fuera de aquél»... Los derechos estrictamente personales que no pueden ser objeto de arrendamiento son el uso y la habitación. El arrendamiento puede recaer sobre bienes muebles: Vehículos, animales, objetos de todas clases en cuyo caso se llama alquiler. Asimismo, puede recaer sobre bienes inmuebles y dentro de ellos se consideran por separado las dos especies principales, el arrendamiento rústico y el arrendamiento urbano.

En las especies de arrendamiento principales de inmuebles, al analizarlas nos encontramos el motivo de nuestra investigación, en sí la formalidad y/o solemnidad del contrato de arrendamiento, independientemente de la clase de arrendamiento.

El precio o renta elemento básico en el contrato de arrendamiento, entendido como el pago como contraprestación por el uso o goce de una cosa. El Código Civil en el Artículo 1880, dice que: «la renta o precio del arrendamiento debe consistir en dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

La certeza del precio debe estar determinada, si no lo está no hay arrendamiento, decía la fórmula romana que, sin precio no hay arrendamiento y, es que en el supuesto que no sea dinero lo que haya de entregar el arrendatario, siempre será necesario que a dicha cosa se le atribuya la función o condición de dinero, de tal forma que se pueda distinguir el arrendador del arrendatario.

### **Elementos formales.**

El contrato de arrendamiento es meramente formal, es consensual, ya que puede perfeccionarse con el mero consentimiento. No requiere por lo común, forma especial, prueba de ello es que la ley de inquilinato en el Artículo 27 preceptúa que a falta de contrato o subarrendamiento. Será imputable al locador, quien incurrirá, por esa omisión, en una multa equivalente a un mes de renta. De estos preceptos podemos colegir que es completamente válido, el contrato de arrendamiento verbal y, de lo



estipulado por el Artículo 25 de la ley de inquilinato, se debe contratar el arrendamiento por escrito pero sin ninguna formalidad, observándose que esta libertad de forma sufre una excepción y, es relativa a los arrendamientos inscribibles, encontrándose normado por el Artículo 1125 del Código Civil, numeral 6o. el que nos dice cuáles son los títulos que han de inscribirse en el Registro, encontrando inmerso el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes y, obligatoriamente cuando o sea por más de 3 años o, que se haya anticipado la renta por más de un año. Ya hemos analizado y estudiado la forma de los contratos que contiene el Código Civil, empero, debemos observar lo que nos dice el Artículo 1576 cuando habla de los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública. Por lo mismo se dice que estos casos son excepciones a la formalidad del contrato de arrendamiento, obligando al ser necesaria su inscripción en el registro que se otorgue en escritura pública, revistiendo lo de solemnidad.

### **Condiciones de los contratos de arrendamiento.**

**Plazo:** El plazo lo pactan las partes, de acuerdo a sus necesidades y el uso para el cual se toma en arrendamiento, cuando el plazo es mayor de tres años y la renta es pagada por anticipado, es obligatorio que el contrato se anote en el Registro de la Propiedad.

**La renta:** La establecen las partes de acuerdo a lo que se está dando en arrendamiento, puede ser una habitación o un local comercial.

**Destino:** Puede ser para vivienda, comercial, industrial, agrícola o ganadera, bajo la condición de que el arrendatario no puede variar el destino sin el consentimiento del arrendador.



**Garantía:** Para el cumplimiento de las obligaciones, generalmente se constituye un fiador que garantiza el pago de las obligaciones que contrae el arrendatario, especialmente el pago puntual de la renta y al arrendatario se le exige el valor de un mes de renta por anticipado, como depósito, el cual servirá para pagar los eventuales daños y perjuicios y los servicios no pagados. Dicho depósito se devuelve en su totalidad al devolver el inmueble arrendado en buen estado y en perfectas condiciones o su remanente, si se hubiera utilizado parte en reparaciones o pagos no efectuados.

### **Terminación del contrato de arrendamiento:**

El contrato de arrendamiento se puede dar por terminado por diferentes causas:

- 1º. Por falta de pago de la renta.
- 2º. Por no pagar la renta en las fechas convenidas.
- 3º. Por dar un uso diferente al convenido.
- 4º. Por años graves causados al inmueble, imputables al arrendatario.
- 5º. Por variar la estructura del inmueble, sin contar con la autorización del arrendador.

### **2.7 Impuestos que genera**

Honorarios profesionales del notario, para el efecto existe un arancel, pero normalmente, el notario los cobra, según su criterio.

Impuesto al Valor Agregado (IVA) el doce por ciento (12%) sobre el valor de la renta mensual, se paga en el momento de hacer el pago de la renta, este impuesto esta incluido en la factura que el arrendador extiende al arrendatario por el mes que corresponde.

Si el contrato se facciona en escritura pública, también paga Impuesto de Timbres fiscales, cincuenta centavos (Q.0.50) de Quetzal por cada hoja y timbres notariales, dos por millar (2/1000) sobre el valor del contrato, calculado por año, en el testimonio especial que se envía a la Dirección del Archivo General de Protocolos.



Honorarios del Registro General de la Propiedad, El Arancel preceptúa que por operación cobra ciento sesenta Quetzales (Q.160.00) de base por documento y el uno punto cincuenta (1.50%) sobre el valor del contrato y si requiere otras operaciones del mismo contrato, además cobra cincuenta Quetzales (Q.50.00) por cada inscripción.



## CAPÍTULO III

### 3. Los Registros.

#### 3.1 Concepto doctrinario.

“Acción, efecto de registrar, examen minucioso, investigación que se hace de un sitio para dar con una persona o cosa, inspecciones a que son sometidas las personas y las ropas que tienen puestas, a fin de saber si llevan armas, objetos, documentos u otras cosas que interesen a quienes o a quien registra.”<sup>34</sup>

#### 3.2 Registrador.

“Que registra o quien registra, aparato o mecanismo que recoge automáticamente determinados hechos. Su utilización es ahora muy frecuente. Funcionario o empleado público que está encargado de un registro público. Por antonomasia, el registrador de la propiedad, funcionario público encargado de calificar, anotar, inscribir, certificar, y demás tareas concernientes a los actos y contratos que pueden constar en el Registro de la Propiedad, con relación a bienes inmuebles y demás derechos reales de acuerdo con la demarcación territorial correspondiente, conforme a las normas legales que en cada país rigen.”<sup>35</sup>

#### 3.3 Concepto legal del Registro de la Propiedad.

El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos, relativos al dominio y demás derechos, reales sobre bienes inmuebles y muebles, identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones, Artículo 1124 del Código Civil de Guatemala.

Tiene la función de llevar los libros oficiales en los que consten todas las circunstancias que afectan a las fincas de la demarcación correspondiente a dicho registro. Estas circunstancias son las relativas a la propiedad, cargas, transmisiones, notas marginales que se inscriben y se anotan en el Registro de la Propiedad.

---

<sup>34</sup> Cabanellas de Torres, Guillermo. **Ibid.** Pág. 278.

<sup>35</sup> Cabanellas de Torres, Guillermo. **Ibid** Pág.



Cada Registro tiene una demarcación territorial, las inscripciones o anotaciones han de hacerse en el Registro en cuya circunscripción territorial rediquen los inmuebles a los que se refieren las inscripciones o anotaciones.

Es de consulta obligatoria en caso de comprar una vivienda dado que no tendríamos la certeza sobre quien es el dueño de la finca no sobre las cargas que recaen sobre la misma.

Las inscripciones de los bienes inmuebles facilitan su transmisión y la obtención de financiación.

### 3.4 El Registro de la Propiedad

El Diccionario de Derecho Usual de Guillermo Cabanellas define el registro como “Padrón, o matrícula de las personas que hay en un estado o lugar, protocolo, oficina en donde se registran actos y contratos de los particulares o de las autoridades.”<sup>36</sup>

También se entiende por registro el asiento que queda de una cosa registrada y cédula que lo acredita; libro con índice en donde se apuntan diferentes cosas. Registrar consiste en examinar detenidamente y copiar una cosa en los libros de registro. Señalar, anotar, llevar la cuenta de algo; presentar o inscribir.

El tratadista español Cabanellas define la palabra registrar como la sección o acción de examinar cuidadosamente, anotar, inscribir literalmente o extractar en las oficinas y libros de un Registro los actos o contratos de los particulares y las resoluciones de las autoridades administrativas o judiciales. Por registro entiende dicho tratadista la institución destinada a dar fe de actos, documentos contratos y resoluciones de índole muy diversa con preponderancia administrativa y judicial. El tratadista argentino I. Nery considera que la palabra registro equivale a la acción de registrar, o sea examinar con cuidado y diligencia una cosa, a los fines de la consiguiente anotación o transcripción, sea por literalidad o por brevedad, o extracto del resultado que hubiere obtenido, y

---

<sup>36</sup> Cabanellas de Torres, Guillermo. **Ibid.** Pág. 278.



conforme lo ordene la ley en cada caso. En sentido restringido, continúa Nerio, el vocablo registro es usado para señalar o referir a la oficina en donde se hacen constar debidamente ciertos hechos o acontecimientos, que voluntaria o involuntariamente acaecen en la vida diaria de relación y que producen como resultado, la adquisición, modificación, permutación o extinción de derechos y obligaciones.

### 3.5 Tipos y sistemas de registro.

Clases de registro conforme su naturaleza:

**Registro público:** Cabanellas define este tipo de registro como “Cualquiera de las oficinas públicas en que un funcionario, debidamente autorizado y en forma legal o reglamentaria, da fe de ciertos actos en relación a sus atribuciones. Libro en que constan los datos fehacientes, asiento del mismo, inscripción o anotación”.<sup>37</sup>

**Registro privado:** A diferencia del registro público, es definido como la anotación más o menos cuidadosa de una persona individual o social carente de fe pública. Los asientos y registros privados dice Cabanellas, sólo hacen prueba contra el que los ha anotado en todo aquello que conste escrito con claridad, pero el que quiera aprovecharse de ellos habrá de aceptarlos en la parte que le perjudique.

#### **Sistemas técnicos de registro.**

**Sistema difusivo:** Este sistema es descentralizado por regiones. Consiste en establecer registros en todas las jurisdicciones en donde existan autoridades locales, bajo la guarda y custodia de secretarios de los ayuntamientos o municipalidades; es similar al Registro Civil en Guatemala, cuyo funcionamiento está encargado a las municipalidades bajo la supervisión departamental.

**Sistema medio:** Conforme a este sistema se establecen registros en las capitales de los distritos o cabeceras departamentales, con jurisdicción sobre todo el departamento y con supervisión a nivel nacional.

---

<sup>37</sup> Cabanellas de Torres Guillermo. **Ibid.** Pág. 278.



**Sistema concentrativo:** Consiste en reunir en una sola oficina o institución, varias cabezas de distritos o cabeceras departamentales bajo la misma organización y con recursos comunes.

**Registrador:** Registrador es la persona que tiene por oficio registrar «el que registra». Antiguamente el registrador cuidaba con autoridad pública y se encargaba de registrar o anotar los privilegios, cédulas, despachos o cartas que el rey librara, o alguno de los consejos y tribunales del reino y también los expedidos por los ministros, los jueces, magistrados y otros.

### **En torno a una definición de registro.**

Con base en las consideraciones anteriores se elabora una definición preliminar de registro público, enunciándolo como la institución encargada por el Estado de hacer constar, en forma sistemática, acontecimientos con relevancia jurídica, y dotada de fe pública con objeto de perpetuar, garantizar, certificar y dar a conocer su contenido en la forma y con las limitaciones prescritas por la ley.

La generalidad de la doctrina coincide en afirmar que el registro público es una institución, entendiendo dicho término como equivalente a instituto creación, organización.

Conforme esta acepción de la palabra, que el Diccionario de la Lengua Española define como establecimiento o fundación de una cosa; cosa establecida; cada una de las organizaciones fundamentales de un Estado, nación o sociedad, se considera que el Registro es una dependencia estatal formada por un conjunto de recursos humanos y técnicos cuyo funcionamiento está regulado por el derecho como instrumento básico de la ciencia registral y como instrumento de las restantes ramas en que se divide el derecho. La fundamental importancia que para la seguridad del orden jurídico reviste la organización registral pública le otorga un carácter preponderante dentro de las creaciones jurídicas del Estado, cuyo fin esencial es la conservación de las situaciones





jurídicas registradas, dotándolas de una presunción de legitimidad que opera mientras no se declare su nulidad o resolución.

El Estado encarga a los registros públicos la función de dejar constancia válida de los hechos y actos de trascendencia jurídica que se inscriben conforme determinado sistema uniforme regulado por la legislación aplicable a cada registro particular. Para facilitar el tráfico jurídico se le otorga credibilidad en sus asientos, mediante la fe pública registral, susceptible de un análisis y corroboración posterior. Mediante la certificación de sus asientos, el registrador funcionario público titular y responsable del registro, da fe de la existencia de un hecho, acto o calidad personal, que le conste por razón de su oficio.

El principio de publicidad que informa la actividad administrativa del estado obliga a los registros públicos a revelar su contenido, con las excepciones y limitaciones fijadas expresamente por las disposiciones constitucionales y legales aplicables al dato registral de que se trata.

### **Los principios registrales.**

La institución del registro aparece en todas las ramas del Derecho; de ahí que haya registro de carácter civil, comercial, penal, constitucional, aeronáutico, marítimo, tributario, autoral, y otros, cada uno de los Registros comprende las inscripciones o anotaciones que competen a su respectiva materia. “El tratadista Roca Sastre, considera que los principios registrales son la orientación capital, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sintetización o condenación del ordenamiento jurídico registral. Estos principios sirven de guía, economizan preceptos, facilitan la comprensión de la materia y convierte a la investigación jurídica en científica.



Los principios son generales cuando tienen aplicación a los registros de las distintas ramas de las ciencias jurídicas; y especiales, cuando su ámbito es restringido a uno o más registros sin abarcar la generalidad.”<sup>38</sup>

### **Principio de publicidad.**

La publicidad de los actos del Estado adquieren singular importancia al referirse al campo del derecho registral. De conformidad con el Artículo 75 de la constitución de la República de Guatemala, todos los actos de la administración son públicos, y los interesados tienen derechos a obtener en cualquier tiempo los informes y copias que se les soliciten, la exhibición de los expedientes que deseen consultar, salvo que se trate de datos suministrados por particulares bajo garantía de confidencia, asuntos diplomáticos o militares.

La inscripción en los registros públicos y su consiguiente publicidad, incide en la existencia legal de los hechos y actos jurídicos, en mayor o menor grado, atendiendo al sistema registral de que se trate. En países cuyo sistema registral es constitutivo o sustantivo, lo no registrado no tiene validez alguna. Donde existe un sistema declarativo, como México lo no registrado existe únicamente para las partes, pero no frente a terceras personas que no pueden enterarse de una situación oculta. En Guatemala, al tenor del Artículo 371 del Código Civil se requiere el registro para acreditar el estado civil de las personas, previéndose un procedimiento judicial para subsanar su inexistencia tabular.

En cuanto al Registro de la Propiedad y demás derechos reales, son válidos para las partes los actos y contratos no registrados, pero no perjudicarán a terceras mientras no se anoten e inscriban en el Registro. Por tercero se entiende el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato.

---

<sup>38</sup> Roca Sastre. **Derecho Hipotecario Registral**. Pág. 241, Tomo I, Sexta Edición, 1968.



### **Principio de inscripción.**

Por inscripción se entiende todo asiento hecho en el registro público. También significa el acto mismo de inscribir. Los derechos nacidos extra registralmente adquieren, al inscribirse, mayor firmeza o protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, y por la fuerza probatoria que les otorga el registro. “El principio precisa la influencia que el acto de registro ejerce sobre la realidad extra registral, y decide si la inscripción es o no elemento determinante para que el acontecimiento provoque el efecto jurídico que le es propio. Algunas legislaciones contemplan la inscripción obligatoria, sujeta a plazos y sanciones, e incluso opera de oficio, en rebeldía del interesado, en ordenamientos legales diferentes, la inscripción es meramente facultativa y voluntaria, siendo irrelevante su existencia registral, la generalidad de legislaciones no exige el registro pero se hace necesaria para asegurar el derecho y oponerlo a tercero.

Para el caso de Guatemala, existen preceptos, como los contenidos en los Artículos 100 y 102 del Código Civil, que fijan plazo de quince días al funcionario que autoriza un matrimonio para comunicarlo al Registro Civil y al de Cédulas de Vecindad, sancionando el incumplimiento con multa de uno a cinco quetzales.

Las demás inscripciones referentes al estado civil de las personas debe efectuarse dentro de los plazos fijados por la ley, bajo pena de sanciones pecuniarias para el infractor.”<sup>39</sup>

En relación al Registro de la Propiedad, el Artículo 1127 del Código Civil nacional establece que la inscripción puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que quiera inscribirse, sin especificar término para ello, lo que otorga el carácter facultativo o voluntario al registro que se torna indispensable al preceptuar el Artículo 1129 que ningún tribunal ni oficina pública admitirá escritura ni documentos sujetos a inscripciones que no hubieren sido razonados por el registro, y para que el derecho registrado pueda oponerse, erga omnes.

<sup>39</sup> Roca Sastre. **Derecho Hipotecario Registral**. Pág. 241, Tomo I, Sexta Edición, 1968.Ibid



Respecto al Registro de la Propiedad Industrial, establece el artículo 8o. del Convenio Centroamericano para la Protección de la Propiedad Industrial, que el empleo y registro de marcas es facultativo, y sólo será obligatoria cuando se trate de productos químicos, farmacéuticos, veterinarios, medicinales o de alimentos adicionados con sustancias medicinales. El Poder Ejecutivo de cada Estado contratante, podrá por razones de interés, hacerla extensiva. En el Artículo 17 del convenio citado se norma que la propiedad de una marca se adquiere por el registro de la misma y prueba con la certificación extendida por autoridad competente.

### **Principio de especialidad.**

Se le llama también principio de determinación, porque el sistema registral exige determinar con precisión el sujeto u objeto relacionado con las consecuencias de derecho. Quizá esa designación es más correcta que la que se usa de especialidad, cada registro especifica y acomoda este principio de conformidad con las características de la inscripción. De conformidad con el Código Civil, las identificaciones y cambios de nombre, así como el reconocimiento que hagan los padres. En cuanto al Registro de la Propiedad, establece que la primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribir otro acto o derecho real relativo al mismo bien, y no podrá ser modificado, ampliado o enmendado sino por providencia judicial. El Artículo 181 del Convenio Centroamericano para la Protección de la Propiedad Industrial establece que en los libros de inscripción de marcas, nombres comerciales, expresiones o señales de propaganda, se destinará la página izquierda para hacer la inscripción correspondiente, y la derecha para las anotaciones que sean necesarias. Esta última página se dividirá para anotar en ella todas las renovaciones, traspasos, licencias de uso, anotaciones, preventivas y demás actos relacionados con la correspondiente marca, nombre comercial, expresión o señal de propaganda.



### **Principio de legalidad.**

“El principio de legalidad y la actividad calificadora son indispensables para fundamentar los efectos de la fe pública registral”. La legalidad presume que los documentos registrados se han operado válidamente. Para lograrlo se someten los Artículos a examen, mediante la calificación registral, cuyo objeto es impedir el registro de títulos inválidos o imperfectos, contribuyendo a la concordancia del mundo real con el mundo registral. El tratadista Lacruz Berdejo, precisa la esencia de la función calificadora de la siguiente manera: “Iniciado el procedimiento registral mediante la solicitud de inscripción y presentación del Título, y Verificado su asiento en el libro Diario, el Registrador realiza un juicio lógico de análisis fáctico y subsunción jurídico, que desemboca en su resolución, término del procedimiento: la práctica, denegación o suspensión del asiento solicitado”.<sup>40</sup>

Conforme el Artículo 4o. de la ley del Organismo Judicial de Guatemala, son nulos los actos ejecutados contra el tenor de una ley, salvo que en ella misma se acuerde su validez, debiendo el registrador examinar la legalidad del acto sujeto a registro.

Desarrolla otra misión registral, en cuanto a adecuar la realidad jurídica con la registral. Para el efecto debe comprobarse el respeto a los principios de inscripción, tracto sucesivo, legitimación, especialidad y prioridad, que garanticen que la inscripción se ajusta a la sistemática establecida para el registro de que se trate.

Por último, realiza otra labor de carácter formal sobre los libros de registro. Extracta y selecciona lo que ha de pasar a ser el asiento que se realice. Debe procurarse que el extracto sea lo más claro posible, pensando más que en el presente, en el futuro, sin omitir ninguna circunstancia que la legislación respectiva exija consignar para cada tipo de inscripción.

---

<sup>40</sup> La Cruz Berdejo. **Teoría práctica del proceso.** Ed. De Palma. Buenos Aires, Argentina. Tomo IV. Pág. 102.



### 3.6 La seguridad jurídica.

El tratadista mexicano Campillo, explica la función del sistema jurídico estatal mediante la relación norma de derecho-personal “La seguridad jurídica, dice, consiste en la garantía de cumplimiento del orden creado. Las instituciones de derecho subsisten por su eficacia; las que dejan de tenerla desaparecen.”<sup>41</sup>

#### **Legitimación y apariencia jurídica.**

En materia registral, la legitimación tiende a proteger al verdadero titular del derecho subjetivo (legitimación ordinaria). Sólo por necesidad y forzada, la norma protege a veces al titular aparente, no verdadero (legitimación extraordinaria). Legitimar, es justificar conforme a las leyes la verdad y calidad de una cosa. Es legítimo lo que está conforme a las normas, lo genuino y verdadero, lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad y exactitud, que le concede mayor eficacia jurídica. La legitimación y es en cierto aspecto un traslado de la prueba. El legitimado no tiene que probar nada, salvo el hecho de serlo. En sentido jurídico, legitimación es el reconocimiento por la norma de derecho de la facultad de realizar un acto jurídico con eficacia.

#### **Legitimación ordinaria.**

J. Landaria la enuncia como aquella legitimación que presenta los actos que respetan la esfera jurídica sobre la cual indica, la subdivide en:

##### **Legitimación ordinaria directa.**

Ocurre cuando el titular ejecuta el acto en la esfera jurídica en que éste produce sus efectos. Hay identidad entre autor y titular, verbigracia, vende el verdadero. La ley legitima al titular del derecho subjetivo.

##### **Legitimación ordinaria indirecta.**

Sucedo cuando el acto es ejecutado en nombre propio o ajeno, eficaz y lícito o lícitamente, pero sobre esfera jurídica ajena, respetando esta titularidad como en el

---

<sup>41</sup> Revista de la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, 1977, Pág. 131.



mandato con representación y la gestión de negocios. “La ley legitima la actuación de otro que respeta la esfera jurídica ajena.”<sup>42</sup>

### **Teoría de la apariencia (Bergamo).**

Dicha teoría se enuncia de la siguiente manera: “Los actos realizados por una persona engañada por una situación jurídica contraria a la realidad con características de verdadera, son definitivos y oponibles, como lo serían los actos fundados en situaciones absolutamente regulares. Los derechos adquiridos al amparo de esta situación se consolidan instantáneamente y producen todos sus efectos erga omnes. Cuando estos derechos adquiridos en base a una situación aparente se oponen a los del verdadero titular, debe resolverse en favor del titular aparente. Al mismo tiempo, el titular verdadero debe ser investido de una acción personal de indemnización, dirigida contra el que creó la situación aparente, causa inicial del perjuicio. Esta simple reparación por equivalencia expone al titular verdadero de la situación jurídica, a sufrir las consecuencias de la insolvencia eventual del titular aparente.”<sup>43</sup>

Una aplicación muy frecuente de la teoría de la apariencia enunciada por Bérnago se presenta en el caso del propietario de un inmueble que efectúa dos enajenaciones sucesivas de una propiedad inscrita en el registro. Aunque la única venta válida es la realizada con anterioridad en fecha, si por circunstancias especiales se inscribiera la venta posterior en fecha, efectuada por una persona que ya no era el propietario, pero continuaba registrado como tal, la segunda venta opera produciendo sus efectos contra todos, incluso el primer adquirente que no registró su derecho.

Al primer adquirente la ley le otorga únicamente una acción personal (no real), de indemnización, contra el causante de la apariencia de legitimidad, esto es, contra quien dispuso de la propiedad en dos ocasiones y creó la situación registral anómala.

---

<sup>42</sup> J. Landaria y Luis Carral y de Teresa. **Derecho notarial y derecho registral**. Página 251.

<sup>43</sup> Landaria y Luis Carral. *Ibid.* Pág. 251.



La eficacia de su reclamación se verá afectada si no encuentra bienes suficientes sobre los cuales cobrara la indemnización a que tiene derecho por la irregular conducta del responsable de la doble enajenación.

El Código de Napoleón consagró la propiedad inmobiliaria como un principio de derecho absoluto, inviolable, perpetuo y de orden público. El titular que únicamente tuviere sobre el inmueble, un derecho sujeto a condición, o resoluble en ciertos casos, no podía consentir más que una hipoteca sometida a las mismas condiciones o a la misma rescisión o circunstancia. Si un donante sin hijos efectuaba una donación y al sobrevenir éstos la revocaba, se anulaba la hipoteca constituida por el donante. La estricta aplicación del principio anterior, denominado *nemo dat quod non habet*», de antigua tradición romana, constituyó un baluarte contra el cual no pudo en los primeros tiempos elaborarse siquiera la teoría de la apariencia jurídica. Actualmente, y en aras de la seguridad del tráfico jurídico, la teoría ha sido aceptada por la generalidad de la doctrina y la legislación. En presencia de un derecho, se presume su existencia real.

“La jurisprudencia francesa creó la teoría de la apariencia, para satisfacer las exigencias de la vida práctica y compaginar el derecho subjetivo con la seguridad jurídica, se ideó originalmente la admisión de excepciones al principio *nemo dat quod non habet*. También se amortiguaron y de la apariencia jurídica, los efectos de la acción pauliana, creándose después la doctrina de la legitimación y de la apariencia jurídica, de las que derivan los principios registrales de legitimación.”<sup>44</sup>

La figura de legitimación registral presume que el derecho registrado existe, y que corresponde con la realidad jurídica; que pertenece al titular inscrito, según el asiento. El titular de la inscripción de dominio o de posesión, posee el bien o derecho inscrito; la presunción opera en contra y a favor del titular inscrito. El principio legitima además el tráfico del titular, como dueño y como poseedor. Como dueño, puede vender, gravar, administrar, efectuar actos procesales, impedir, acción contradictoria de dominio, procedimientos y apremio; como poseedor puede defender la posesión. Todo ello aún frente al titular verdadero, dentro de la esfera jurídica de éste, y mientras no se

---

<sup>44</sup> Julio Paulo citado por Puig Peña. **Ob. Cit.** Pág. 86.





demuestre la inexactitud registral, porque se trata de una presunción «iuris tantum». Además, el asiento registral aparente impide toda inscripción anotación incompatible con él.

Pareciera extraño que, conociendo el legislador la posibilidad de la coexistencia de dos titulares, el verdadero y el tabular, no haya protegido incondicionalmente al primero. Si se reconoce la subsistencia de ambos mundos, el extrarregistral y el tabular, y se protege al segundo, es por la seguridad del tráfico. Si el titular registral dispone de su derecho a sabiendas de que está viciado, puede incurrir inclusive en sanciones penales. Si la ignora no hay responsabilidad penal. Pero en los dos casos puede ser demandado y ejecutado. Se establece también, que la inscripción no convalida para las partes los actos y contratos nulos con arreglo a las leyes, salvo lo referente al tercero adquirente de buena fe, que se analiza dentro del principio de la fe pública registral.

### **3.7 Principio de legitimación en Guatemala.**

Para los actos y hechos relativos al estado de las personas, no opera en Guatemala el principio de legitimidad; el hecho de no estar inscrita cualquier circunstancia referente al estado civil, no la invalida frente a actos posteriores. En el caso del matrimonio no registrado, al contraer nuevas nupcias la persona que gozara de la legitimación extraordinaria de soltero, no se invalidan las primeras, porque en cuanto a modificaciones al estado civil de las personas, la inscripción no guarda un orden de prioridad, sino de anterioridad en fecha de la celebración o acaecimiento del hecho generador de consecuencias jurídicas.

En ese sentido se pronuncia el Artículo 88 del Código Civil guatemalteco, cuando establece como caso de insubsistencia por impedimento absoluto para contraer matrimonio, el de las personas casadas y las unidas, con persona distinta de su conviviente, mientras no se haya disuelto legalmente esa unión. La legislación civil preceptúa al efecto plazos y formas obligatorias de inscripción sujetas a sanciones pecuniarias tratando de minimizar los riesgos que la no inscripción acarrea para el mantenimiento del orden social, con el objeto de asegurar la eficacia y permanencia de las instituciones familiares, tuteladas por una legislación privativa. La prueba del estado



civil, por su parte, se halla enlazada en Guatemala al principio doctrinario de legitimación como manifestación de veracidad, como presunción juris tantum.

El sistema legal nacional valora la verdad registral como oficial al establecer que «el Registro Civil es la institución pública encargada de hacer constar todos los actos concernientes al estado civil de las personas, lo que constituye la prueba de los hechos inscritos». En el mismo sentido, establece que las certificaciones de las actas del Registro Civil prueban el estado civil de las personas. Sin embargo, no es exacto afirmar que la inscripción registral del estado civil tenga en Guatemala carácter de prueba única, inatacable. Es más exacto sostener que sus inscripciones subsisten mientras no se destruya en la vía judicial la legalidad de su contenido. Su eficacia, entonces, queda subordinada a que los tribunales la confirmen, por responder a la realidad de los hechos, o la nieguen por no reflejar en ellas la verdad material. Mientras no sean destruidos o modificados por orden judicial, los asientos del Registro Civil constituye un medio legal de prueba, hacen fe de los hechos inscritos.

El registrador es depositario del Registro Civil gozando de fe pública en el ejercicio de las funciones que le son propias, siendo responsables mientras no prueba que el hecho es imputable a otra persona, por las omisiones, alteraciones, falsificaciones, y suplantaciones convertidas en las actas del registro. La ley prevé el caso de omisión o destrucción de las actas del Registro Civil en cuyo caso podrá establecerse el estado civil mediante otros medios legales de prueba, incluso las certificaciones de las partidas eclesiásticas, en diligencias voluntarias tramitadas ante juez competente o notario. El mismo código preceptúa que las acciones rescisorias o resolutorias no perjudicarán a terceros que hayan inscrito su derecho, exceptuándose las acciones rescisorias o resolutorias expresamente por las partes siempre que conste en el registro. La acción revocatoria de enajenación en fraude de acreedores, o cuando el derecho lo haya adquirido el tercero a título gratuito. En este caso no perjudicará a terceros la acción revocatoria que no se hubiere entablado dentro de un año, contado desde el día de la enajenación fraudulenta.



El principio se afirma al preceptuarse que únicamente perjudicará a terceros lo que aparezca inscrito o anotado en el registro, entendiéndose por tercero el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato. Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra terceros, y contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega al registro. Para el Registro de la Propiedad Industrial, el Convenio Centroamericano para la Protección de la Propiedad Industrial regula la titularidad aparente, al disponer que inscrito en el respectivo registro, cualquier título traslativo de dominio de una marca, nombre comercial, expresión o señal de propaganda, o constitutivo de una licencia de uso, sobre una marca, no podrá inscribirse ningún otro de fecha anterior, por le cual se traspase el dominio, o se constituye una licencia de uso sobre el mismo bien ya inscrito. Ello constituye un reconocimiento legal directo de la legitimación registral extraordinaria.

### **Protección legal del tercero.**

Para que funcione la protección legal del tercero, la doctrina registral exige los siguientes requisitos: Que el derecho pase al tercero mediante acto traslativo, conforme el principio de «tracto sucesivo». Que el adquirente inscriba su derecho; si no cumple con esa elemental obligación, no merece ser protegido por el mismo registro que parece serle indiferente. Que la ineficacia provenga de título anterior no inscrito, o de causas que no resulten claramente del mismo registro. Ello significa que se desechan los títulos o las causas ocultas, si la existencia de los títulos o las de invalidez sí aparecen en el registro, no se protege al que, a sabiendas, tomó el riesgo.

Para otorgar la protección legal, se requiere buena fe de parte del adquirente, o sea del tercero. La buena fe constituye la base de toda la teoría de la apariencia. Consiste en la ignorancia de la falta de correlación entre la situación registral y la titularidad verdadera en el desconocimiento del hecho de que la situación es aparente, o sea, que no está acompañada de titularidad real. Cuando que la adquisición sea hecha a título oneroso. Por equidad no se protege a los actos que son a título gratuito.



### **Principio de fe pública registral.**

El tratadista Eduardo Couture analiza el sentido mismo de la frase formada por las palabras fe pública.

“Fe es, dice, la creencia que se da a las cosas por la autoridad del que las dice o por la fama pública, etimológicamente, deriva de fides, yo persuado. Pública quiere decir notoria, patente, manifiesta, que la ven o saben todos. Fe pública vendrá a ser entonces, en el sentido literal de sus dos extremos, creencia notoria o manifiesta.”<sup>45</sup>

“Para De Pina, el vocablo expresa la calidad de certeza atribuida al contenido de los documentos notariales y a las certificaciones de quienes se hallan autorizados para ejercerla por la legislación presente, dicen las siguientes modalidades: La notarial, representada por la actividad del notario encaminada a la autorización de los contratos y demás actos jurídicos extrajudiciales; la registral, que se refiere a lo hecho constar por los registradores en los libros de registro a su cargo; la judicial, atribuida al secretario judicial, en su calidad de autenticador de las actividades del proceso; y la mercantil atribuida a los corredores del comercio, etc. En relación a sus funciones características,”<sup>46</sup>

La legislación guatemalteca otorga a los titulares de los diferentes registros existentes, fe pública en relación a sus asientos.

El Artículo 375 del Código Civil, al referirse al Registro del Estado Civil, establece que el registrador es depositario del mismo y en el ejercicio de las funciones que le son propias, goza de fe pública.

Para el Registro de la Propiedad, el Artículo 1223 del Código Civil, establece que sólo harán fe los libros del registro llevados legalmente, y el Artículo 1129 del mismo Código preceptúa que en ningún tribunal ni oficina pública se admitirán escrituras ni documentos que no hayan sido previamente razonados por el registrador. Por su parte, el Artículo 1179 del código citado regula que la liberación o gravamen de los bienes

---

<sup>45</sup> Couture, Eduardo. **Estudios de derecho procesal**. Tomo II, citado por Pallarés. **Diccionario de Derecho Procesal Civil**. Ed. Porrúa, S.A. México 1981. Pág. 365.

<sup>46</sup> De Pina. **Ibid.**, citado por Pallarés, Eduardo. Pág. 365.



inmuebles o derechos reales sobre los mismos, sólo podrán acreditarse por la certificación del registro en que se haga constar el estado de dichos bienes. En caso de discordancia, entre las certificaciones expedidas por el registrador, y los asientos a que se refieren, se estará a lo que de éstos resulte, salvo la acción de perjudicado por aquéllas para exigir la indemnización correspondiente del registrador que hubiere cometido la falta.

La regulación del Registro Mercantil de Guatemala admite la aplicación supletoria de las normas referentes al Registro de la Propiedad. En cuanto a las certificaciones, se establece que serán expedidas por los registradores acerca de lo que conste del registro.

El Convenio Centroamericano para la Protección de la Propiedad industrial establece el principio de fe pública registral al regular que los documentos y actos que autorice el registrador en el ejercicio de sus atribuciones harán fe en el territorio de los Estados signatarios.

El Artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil, por su parte, otorga valor de plena prueba a los documentos expedidos por funcionario o empleado público en el ejercicio de su cargo, salvo el derecho de las partes de redargüirlos de nulidad o falsedad.

### **Otros principios registrales.**

Como principios aplicables únicamente a aquellas entidades encargadas del aseguramiento de derechos sobre bienes, se aplican los de consentimiento, tracto sucesivo, rogación y prioridad en la inscripción.

Para registros establecidos con fines de fomento o de desarrollo social, existen principios de gratitud, y celeridad de las inscripciones, cuya aplicación efectiva exige extender su ámbito incluso a las certificaciones.



### 3.8 El Registro de la Propiedad en la historia.

El Registro General de la Propiedad Inmueble, fue fundado en 1877. Y desde 1976 se encuentra funcionando en el actual edificio..

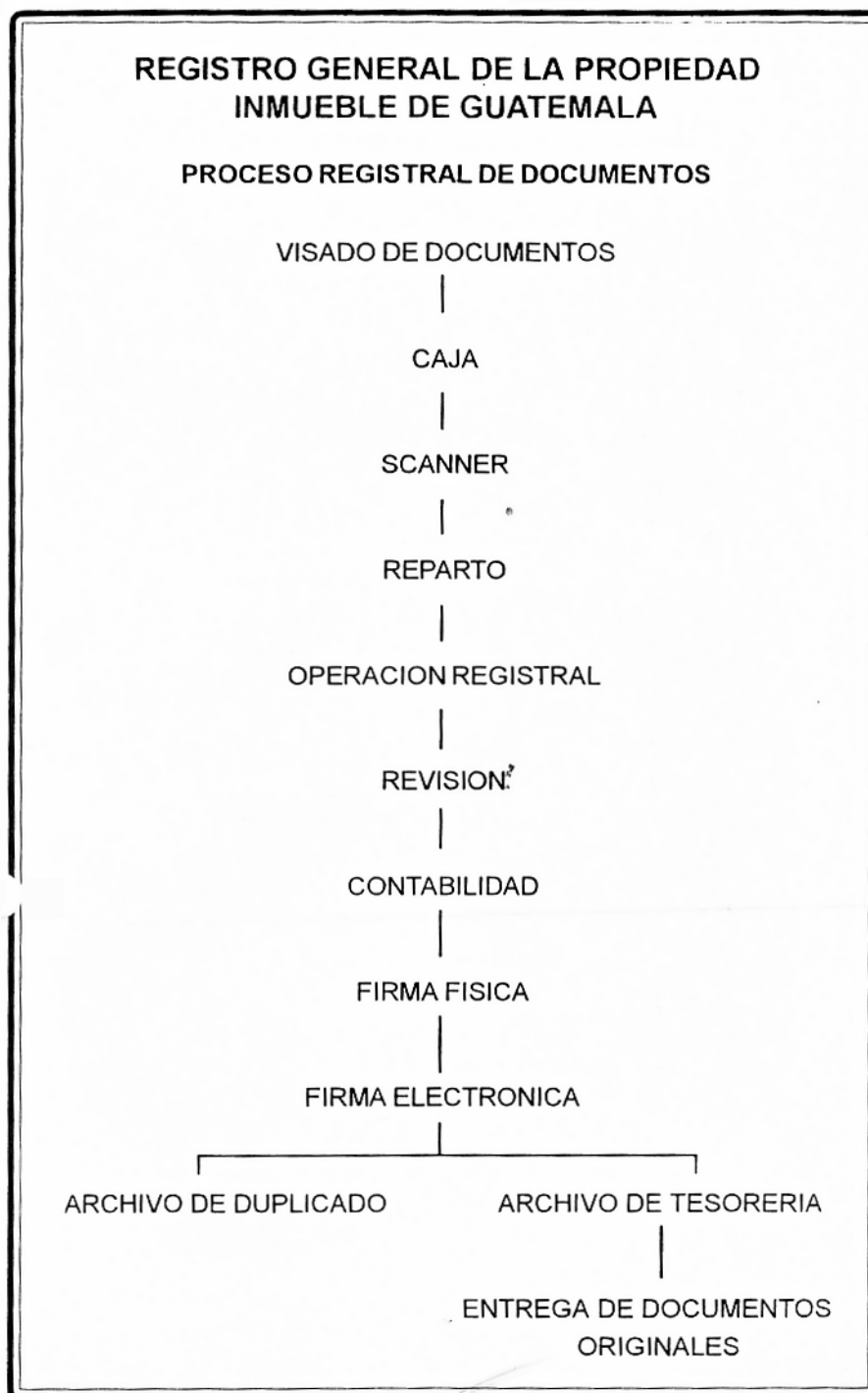
1. **Época colonial y post-colonial.** Con anterioridad a la creación del Registro General de la Propiedad, al promulgarse el Código Civil de 1877, en la administración del General Barrios, correspondía a las jefaturas policíacas, el llevar el registro de la propiedad inmueble, situación que predominó en la época de la colonia y aún en la época de la independencia en sus inicios. En esas épocas, los títulos registrables eran aquellos expedidos por el rey de España.
2. **Época de la revolución.** Reformas de 1871: La legislación de las reformas liberales de 1871, trajo como consecuencia que en el año de 1877, se promulgase el primer Código Civil, y dentro del mismo se da el marco legal que crea la institución encargada del Registro de la Propiedad Inmueble. En los inicios del registro de la propiedad, hubo registros en varios departamentos de la república, pero actualmente únicamente existen dos registros el de la zona central, con sede en la ciudad capital y el segundo registro, con sede en la ciudad de Quetzaltenango.
3. **Época moderna.** La época moderna del Registro General de la Propiedad, inicia con la promulgación y entrada en vigencia del Código Civil en el año de 1933. En este código, son objetos de inscripción y registro, otra clase de bienes, es decir ya no sólo los bienes inmuebles, abriendo con ello nuevos campos al derecho registral.
4. **Época actual.** Actualmente es el libro cuarto del Código Civil, Decreto ley 106, el que regula lo relativo al Registro General de la Propiedad, con la novedad de creación del registro de bienes muebles identificables, susceptibles de inscripción y de anotación como lo son a manera de ejemplo, los vehículos, maquinaria agrícola e industrial y demás bienes muebles identificables.



### **3.9 Funciones del Registro de la Propiedad.**

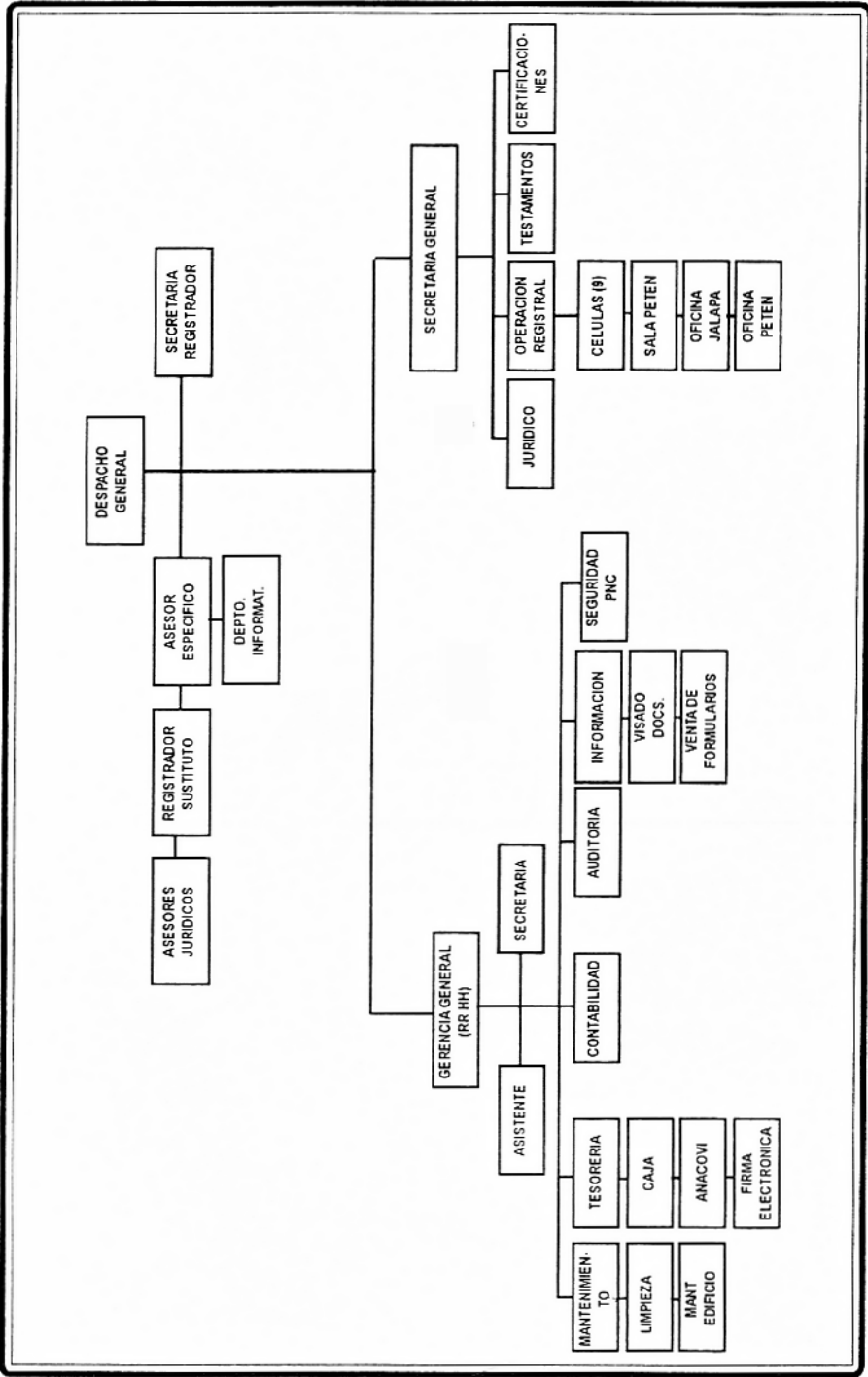
El Registro de la Propiedad realiza las funciones de inscripción, anotar y cancelar los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos sobre bienes inmuebles y muebles identificables, así como registrar los testamentos y certificar cada una de las funciones mencionadas, estas funciones se cumplen siguiendo un sistema definido, que se inicia con la recepción de documentos, solicitudes varias para su trámite en las cajas de tesorería. Cobrándose conforme el actual arancel. Estos documentos posteriormente pasan por un scanner y luego al departamento de pre-clasificación para su calificación de forma. Si los documentos llenan los requisitos de forma son trasladados para el reporte respectivo. Previa clasificación de los mismos. Si los documentos no llenan los requisitos de forma, son suspendidos dentro de las 24 horas siguientes a su presentación. Asimismo son revisados por las personas delegadas de la Superintendencia de Administración Tributaria del Ministerio de Finanzas Públicas, quienes verifican si los mismos cumplen con el impuesto correspondiente. El secretario general y sus asistentes proceden al reparto equitativo de los documentos a los respectivos operadores de cada sección de inmuebles, muebles, testamentos y certificaciones; conforme un sistema computarizado. Cada operador realiza el trabajo de inscribir, anotar y cancelar (según su función) lo relativo al dominio y demás derechos reales sobre los distintos bienes, en los respectivos libros, actualmente en forma electrónica. Los operadores realizan un estudio de las fincas y de los documentos, del cual se suspenden las operaciones, si los mismos no llenan los requisitos de ley. Posteriormente los documentos son trasladados al departamento jurídico donde se realiza un análisis de fondo de la operación, verificando si la misma está de conformidad con la ley.

Finalmente, previo a la revisión de contabilidad, se procede a la firma de la razón por el señor Registrador, y el documento esta listo para devolver al usuario. Esto establece el reglamento del Registro General de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo 359-87.



Esquema de pasos para la operación de documentos en el Registro General de la Propiedad.





Organigrama de funciones del Registro General de la Propiedad





## CAPÍTULO IV

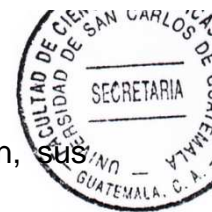
### 4. Superintendencia de Administración Tributaria.

Es una entidad estatal descentralizada, que tiene competencia y jurisdicción en todo el territorio de la República de Guatemala para el cumplimiento de sus objetivos, tendrá las atribuciones y funciones que le asigna el Decreto 1-98 del Congreso de la República de Guatemala, Ley Orgánica de la Superintendencia de Administración Tributaria, goza de autonomía funcional, económica, financiera, técnica y administrativa, así como personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios.

#### 4.1 Objeto y funciones.

De acuerdo con el Artículo 3 de la ley Orgánica, es objeto de la Superintendencia de Administración Tributaria, ejercer con exclusividad las funciones de administración tributaria contenidas en la legislación de la materia y ejercer las funciones específicas siguientes.

- a) Ejercer la administración del régimen tributario, aplicar la legislación tributaria, la recaudación, control y fiscalización de todos los tributos que gravan el comercio exterior, que debe percibir el Estado, con excepción de los que por ley administran y recaudan las Municipalidades;
- b) Administrar el sistema aduanero de la República de conformidad con la ley, los convenios y tratados internacionales ratificados por Guatemala, y ejercer las funciones de control de naturaleza paratributaria o no arancelaria, vinculados con el régimen aduanero;
- c) Establecer mecanismos de verificación de precios, origen de mercancías y denominación arancelaria a efecto de evitar la sobre facturación y lograr la correcta y oportuna tributación;
- d) Organizar y administrar el sistema de recaudación, cobro, fiscalización y control de los tributos a su cargo;
- e) Mantener y controlar los registros, promover y ejecutar las acciones administrativas y promover las acciones judiciales que sean necesarias para



cobrar a los contribuyentes y responsables de los tributos que adeuden, sus intereses y, si corresponde, sus recargos y multas;

- f) Sancionar a los sujetos pasivos tributarios de conformidad con lo establecido en el Código Tributario y en las demás leyes tributarias y aduaneras;
- g) Presentar denuncia, provocar la persecución penal o adherirse a la ya iniciada por el Ministerio Público, en los casos de presunción de delitos y faltas contra el régimen tributario, de defraudación y contrabando en el ramo aduanero;
- h) Establecer y operar los procedimientos y sistemas que faciliten a los contribuyentes el cumplimiento de sus obligaciones tributarias;
- i) Realizar, con plenas facultades, los estudios y procedimientos legales, técnicos y de análisis que estime convenientes, las investigaciones necesarias para el cumplimiento de sus fines y establecer con precisión el hecho generador y el monto de los tributos. Para el ejercicio de estas facultades contará con el apoyo de las demás instituciones del Estado;
- j) Establecer normas internas que garanticen el cumplimiento de las leyes y reglamentos en materia tributaria;
- k) Asesorar al Estado en materia de política fiscal y legislación tributaria, y proponer por conducto del Organismo Ejecutivo las medidas legales necesarias para el cumplimiento de sus fines;
- l) Opinar sobre los efectos fiscales y la procedencia de la concesión de incentivos, exenciones, deducciones, beneficios o exoneraciones tributarias, cuando la ley así lo disponga. Asimismo evaluar periódicamente y proponer, por conducto del Organismo Ejecutivo, las modificaciones legales pertinentes a las exenciones y los beneficios vigentes;
- m) Solicitar la colaboración de otras dependencias del Estado, entidades descentralizadas, autónomas y entidades del sector privado, para realizar los estudios necesarios para poder aplicar con equidad las normas tributarias;
- n) Promover la celebración de tratados y convenios internacionales para el intercambio de información y colaboración en materia aduanera y tributaria, cumpliendo siempre con lo establecido en el Artículo 44 de la ley;



- o) Planificar, formular, dirigir, ejecutar, evaluar y controlar la gestión de la Administración Tributaria;
- p) Administrar sus recursos humanos, materiales y financieros, con arreglo a la ley y a sus reglamentos internos; y,
- q) Todas aquellas que se vinculen con la administración tributaria y los ingresos tributarios.
- r) opinión previa a su presentación sobre toda iniciativa de ley que presente el Emitir Organismo Ejecutivo en materia tributaria o que pudiere afectar la recaudación tributaria. Dicha opinión deberá incluir las implicaciones y los efectos fiscales, administrativos y económicos de las normas propuestas;

### **Directorio**

El directorio es el órgano de dirección superior de la Superintendencia de Administración Tributaria, le corresponde dirigir la política de la Administración Tributaria y velar por el buen funcionamiento y la gestión institucional de la Superintendencia de Administración Tributaria, además, tendrá las funciones específicas siguientes:

- a) Opinar sobre los efectos fiscales y la procedencia de la concesión de incentivos, exenciones, deducciones, beneficios, cuando la ley así lo disponga. Así mismo, evaluar periódicamente y proponer las modificaciones legales pertinentes a las exenciones y los beneficios vigentes, por conducto del Organismo Ejecutivo;
- b) Proponer al Ejecutivo, por conducto del Ministerio de Finanzas Públicas, las medidas legales necesarias para el mejoramiento de la administración tributaria;
- c) Asesorar al Organismo Ejecutivo en materia de legislación y política tributaria;
- d) Aprobar o dictar las disposiciones internas que faciliten y garanticen el cumplimiento de los objetivos de la superintendencia de Administración Tributaria, de las leyes tributarias y aduaneras y de sus reglamentos;
- e) Aprobar y reformar, a propuesta del superintendente, los reglamentos internos de la Superintendencia de Administración Tributaria,



- f) Aprobar el presupuesto anual de ingresos y egresos de la Superintendencia de Administración Tributaria, así como sus modificaciones y remitirlo al Organismo Ejecutivo y al congreso de la República, conforme lo establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala y en la Ley Orgánica del presupuesto;
- g) Aprobar la ejecución y liquidación del presupuesto de la Superintendencia de Administración Tributaria, para su posterior traslado a la Contraloría General de Cuentas y al Congreso de la República, así como para su publicación en el diario oficial;
- h) Aprobar y publicar, anualmente, los estados financieros de la Superintendencia de Administración Tributaria;
- i) Aprobar los procedimientos y el ámbito de la delegación a que se refiere el Artículo 4 de la ley;
- j) Resolver los recursos administrativos que le corresponde, conforme a la ley; y
- k) Las demás funciones que le confiere esta ley y otras aplicables.

### **Integración**

El directorio se integra por seis directores, el cual queda de la siguiente manera:

- a) El Ministro de finanzas Públicas, quien lo preside;
- b) El Superintendente de Administración Tributaria, quien participa con voz pero sin voto y actuará como secretario.
- c) Cuatro titulares, nombrados por el Presidente de la República de Guatemala de una lista de doce personas, propuestas por la Comisión de Postulación.

### **4.2 Las sanciones por evasión de impuestos en los contratos de arrendamiento.**

Nuestro casi rechazo a pagar tributos es posible que encuentre sus raíces en el tratamiento de “tributo” que se daba durante la conquista y la época colonial a los indígenas que cambiaban de estatus social, al pasar a ser súbditos de la corona española, y a las experiencias con los gobiernos nacionales.



## **Lucha contra la evasión fiscal.**

Lo históricamente comprobable es que ha habido una resistencia al pago de impuestos. Si a esa resistencia se agrega el uso abusivo y corrupto que algunos funcionarios públicos han hecho del erario nacional, se entiende por qué la cultura tributaria es tan débil. Además, los regímenes tributarios han sido muy pocos estables, engorrosos, complejos y arbitrarios, haciendo que quienes desean cumplir con sus obligaciones tributarias, tengan que sufrir un verdadero trámite burocrático.

El sistema tributario debe ser único, sencillo, uniforme, generalizado y muy práctico, pero todos sabemos que la realidad es otra. Los primeros beneficiados con las normas vigentes son los empleados públicos encargados de hacerlas cumplir, los notarios, contadores y agentes que deben contratarse para asesorar a los contribuyentes para entender el galimatías, las interpretaciones antojadizas y los complicados trámites establecidos.

Lastimosamente, como expresa el refrán español: “Hecha la ley, hecha la trampa”. Sólo en este contexto se comprende la iniciativa de parches a la dificultosa legislación vigente que está en discusión en el Organismo Legislativo. Disposiciones legales para prevenir y combatir la evasión tributaria.

Por otra parte, así como en materia de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas es clave darle seguimiento al dinero, en materia de evasión tributaria (que luego obliga al evasor al lavado del dinero, aunque muchas veces no está consciente de ello), también es esencial darle seguimiento a estos fondos mal habidos. Por ello, la bancarización en materia tributaria sienta las bases no sólo para hacer más eficiente el proceso de cumplir con el pago de los tributos, sino especialmente para que, como sucede en todos los países del mundo, se pueda cruzar la información contable, financiera, fiscal y de fondos.<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup> Arevalo, Jose Alejandro Revista de Prensa Libre publicada en la ciudad de Guatemala el 19 de enero del año 2006, pág. 23



#### **4.3 La evasión fiscal en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.**

En un contrato de arrendamiento de un bien inmueble si es por un plazo menor de tres años o de índole indefinido, éste regularmente no es sujeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, porque no es obligatorio, salvo que le requiera una de las partes contratantes y la obligación tributaria derivado de esa contratación de conformidad con lo que establece el artículo 3º. Inciso 4º. de la Ley de Impuesto al Valor Agregado se debe realizar en cada acto de emisión de la correspondiente factura que emite el arrendador a favor del arrendatario, sin embargo es común encontrar que el arrendatario lo único que recibe del arrendador es un recibo sin formalidad ni control contable que conlleva el incumplimiento de la obligación tributaria por la contratación realizada.

Misma situación surge con el contrato por un plazo mayor de tres años o con el pago anticipado del concepto de renta por más de un año, en este caso es obligatorio su registro, así como su respectiva tributación, pero también tiende a darse la situación de que se omite su registro así como de la respectiva tributación contractual, y en ambos casos la omisión del pago del impuesto que es una obligación del arrendador que genera la evasión fiscal.

#### **Infracciones tributarias.**

Toda acción u omisión que implique violación de normas tributarias de índole sustancial o normal, constituye infracción sancionable por la administración tributaria en la medida y con los alcances establecidos en el Código Tributario, y en otras leyes tributarias. Artículo 69 del Código Tributario Decreto 6-91.

#### **Competencia.**

Si se cometieren delitos tipificados en la ley penal, relacionados con la materia tributaria, el conocimiento de los mismos corresponderá a los tribunales del ramo penal.

Cuando se presume la existencia de un delito, la administración tributaria denunciará el hecho a la autoridad judicial penal competente de conformidad con lo que establece el Artículo 70 del Código Tributario Decreto 6-91.





#### **4.4 Extinción de la responsabilidad.**

Las infracciones y sanciones tributarias se extinguen por los motivos siguientes: 1. Por la muerte del infractor. 2. Exoneración o condonación. 3. Prescripción. En los demás casos contemplados en el Artículo 55 del Código Tributario. Artículo 75 Código Tributario Decreto 6-91.

#### **Prescripción de las sanciones tributarias.**

Las infracciones y sanciones tributarias prescriben por el transcurso de cinco años, contados a partir de la fecha en que se cometió la infracción o quedó firme la sanción respectiva. Artículo 76 Código Tributario Decreto 6-91.

Actos de defraudación. Son actos de defraudación: 1. Declarar importes, cantidades y datos falsos u omitir deliberadamente informaciones que influyan en la determinación de la obligación tributaria. 2o. Emplear mercaderías, objetos o productos beneficiados por exenciones o franquicias, para fines distintos de los que corresponde, según la ley que conceda la exención o franquicia. 3. Elaborar o comerciar clandestinamente mercaderías gravadas. Se consideran comprendidas en estas acciones la sustracción a los controles fiscales, la utilización indebida de sellos, timbres, precintos y demás medios de control, o su destrucción o adulteración, asimismo la alteración de las características de la mercadería, su ocultación, cambio de destino y falsa indicación de procedencia, 4. Ocultar mercaderías, objetos o productos gravados. Artículo 85 del Código Tributario Decreto 6-91.

#### **Infracciones y sanciones a los deberes formales y materiales.**

Constituye infracción a los deberes formales, toda acción u omisión que implique el incumplimiento de lo previsto en este código y en otras leyes tributarias aunque no perjudique directamente los intereses fiscales.

Corresponden a este tipo de infracciones los siguientes sanciones. La defraudación tributaria será sancionada con multa equivalente al cien por ciento 100% del tributo



omitido y determinado por la administración tributaria. Artículo 86 Código Tributario Decreto 6-91.

### **Omisión de pago de tributos.**

La omisión parcial o total de pago de los tributos, constituye una infracción tributaria típica, en tanto no configure defraudación, mora, apropiación o retención indebida del tributo. Artículo 88 Código Tributario Decreto 6-91.

### **Sanción.**

La omisión de pago de tributos será sancionada con una multa equivalente al veinte por ciento (20%) del importe del tributo omitido, sin perjuicio, o de la aplicación de la sanción correspondiente al pago en mora. Artículo 89 Código Tributario Decreto 6-91.

### **Mora.**

Incorre en mora el contribuyente que incumple la obligación tributaria dentro del plazo fijado por la ley. La mora opera de pleno derecho. Artículo 92 Código Tributario Decreto 6-91.

1. Omitir registrarse como contribuyente o responsable ante la administración tributaria, en el plazo de treinta (30) días hábiles, contados a partir de iniciadas las actividades o de la fecha que establece la ley del tributo correspondiente.

**Sanción:** Multa hasta de quinientos quetzales (Q.500.00) sin perjuicio de la obligación de pagar los impuestos respectivos por todo el tiempo que hubieren operado sin inscripción.

2. Omitir el aviso a la administración tributaria de cualquier cambio de los datos de identificación personal o de la denominación de la entidad o razón social del contribuyente o del responsable, después del plazo antes indicado.

**Sanción:** Multa hasta de doscientos quetzales (Q.200.00).



3. Omitir el número de identificación tributaria o consignarlo erróneamente, en declaración de tributos, facturas, documentos equivalentes o recibos, facturas, documentos equivalentes o recibos, pólizas de importación, documentos de exportación y otros documentos vinculados directa o indirectamente con el hecho generador de la obligación tributaria.

**Sanción:** Multa hasta de trescientos quetzales (Q.300.00).

4. Omitir el aviso de cambio de domicilio fiscal ante la administración tributaria o hacerlo después de transcurrido el plazo de treinta (30) días hábiles, contado a partir de producido el cambio.

**Sanción:** Multa hasta de quinientos quetzales (Q.500.00). Si existiera deuda pendiente líquida y exigible que no se pudiese cobrar por la carencia del domicilio fiscal actualizado, la sanción será incrementada en el treinta por ciento (30%) del importe adeudado, sin que el total de la multa exceda el cien por ciento (100%) del impuesto.

5. Omitir el aviso de suspensión de las actividades, cuando ésta excediere de tres meses o del cese definitivo de las mismas, dentro de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha en que ocurrieron esos hechos. Al aviso deberán acompañarse las constancias de inscripción ante la administración tributaria.

**Sanción:** Multa hasta de trescientos quetzales (Q.300.00).

6. Omitir la expedición de facturas, recibos o documentos exigidos en las leyes respectivas.

**Sanción:** Multa hasta de cien quetzales (Q.100.00) por cada una de las facturas o documentos equivalentes que debieran emitirse cada mes calendario. El máximo de sanción que podrá aplicarse por esta infracción no podrá exceder la suma de cinco mil quetzales (Q.5,000.00) en cada período mensual.



7. Emitir facturas o documentos equivalentes sin llenar todos los requisitos previstos en la ley tributaria

**Sanción:** Multa hasta de cincuenta quetzales (Q.50.00) sin llenar todos los requisitos por cada una de las facturas o documentos que se emita. El máximo de sanción que podrá aplicarse por esta infracción no podrá exceder de dos mil quinientos quetzales (Q.2,500.00) en cada período mensual de imposición.

8. Asentar operaciones en los libros y registros contables, después del plazo fijado para hacerlos en las leyes respectivas. No se considerará infracción, si tales operaciones no se hubieran asentado en tiempo, por causa imputables a la administración tributaria.

**Sanción:** Multa hasta de quinientos quetzales (Q.500.00).

9. Utilizar máquinas o cajas registradoras no autorizadas por la administración tributaria. Aunque no se hubiese omitido el pago del tributo.

**Sanción:** Multa hasta de un mil quetzales (Q.1,000.00).

10. Omitir la presentación de declaraciones o hacerlo después del vencimiento fijado para ello.

**Sanción:** Multa hasta de quinientos quetzales (Q.500.00).

11. Proporcionar informaciones o datos falsos en documentos que deban presentarse ante la administración tributaria.

**Sanción:** Multa hasta de dos mil quinientos quetzales (Q.2,500.00) cuando el período de imposición sea anual y quinientos quetzales (Q.500.00) cuando el período de imposición sea mensual.

12. Omitir la percepción o retención de tributos de acuerdo con las normas establecidas en las leyes tributarias.

**Sanción:** Multa equivalente al impuesto omitido.



Para la imposición de las sanciones, se tomarán en cuenta las circunstancias personales del contribuyente y los agravantes y atenuantes que concurrieren en cada caso. Si resultare impuesto a pagar, las sanciones que se impongan nunca podrán exceder del cien por ciento de dicho impuesto. En cualquier caso, la multa no será menor de veinticinco quetzales (Q.25.00). Artículo 94 Código Tributario Decreto 6-91 Congreso de la República de Guatemala.

Una de las formas para evitar la evasión de impuestos en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, es que la Superintendencia de Administración Tributaria formulara por medio de una entidad del Estado con derecho a iniciativa de ley propusiera un proyecto de ley que contenga la obligación de los propietarios de bienes inmuebles de documentar los contratos de arrendamiento en escritura pública y la obligación del notario de dar aviso a la Superintendencia de Administración Tributaria de haber autorizado una escritura que contiene contrato de arrendamiento de bien inmueble para el control del pago del impuesto correspondiente.

#### **4.5 Investigación de campo.**

El propósito de la presente encuesta, es obtener la opinión que servirá para someter a prueba la hipótesis, de la evasión tributaria.

Dado que al no documentarse la relación contractual, entre arrendador y arrendatario, así como de la omisión de su registro en los casos que determina la ley, fomenta la evasión de la tributación que corresponde.

La encuesta se realizó, en un área determinada de esta ciudad capital, concretamente en la zona 18. La opinión de las personas entrevistadas nos da la certeza y confirmación que en esta clase de contratos y su omisión de registro de los mismos y que dicha omisión genera como consecuencia la evasión de impuestos.

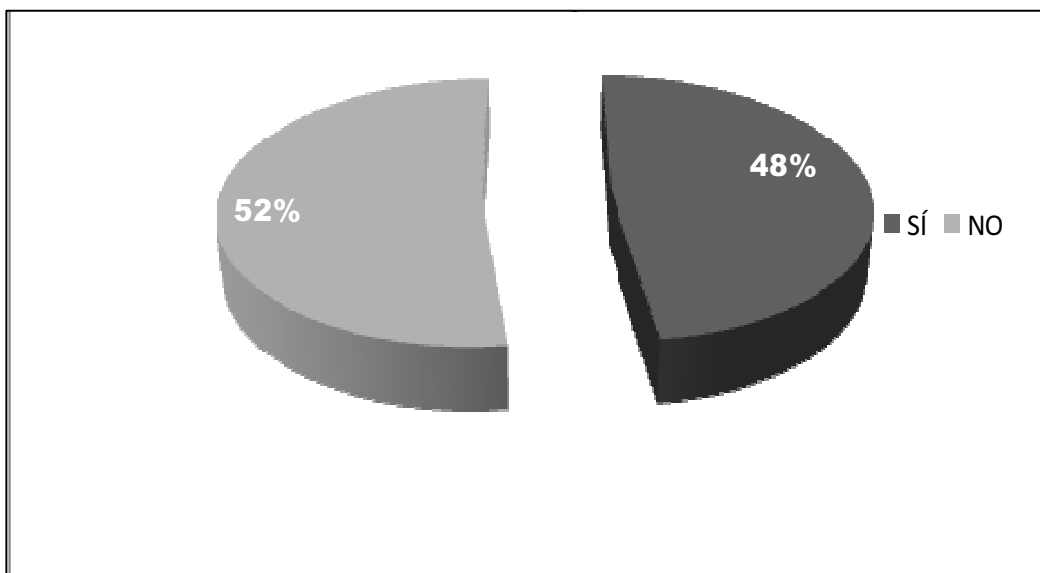
La información obtenida servirá para someter a prueba la hipótesis de tesis de grado que será presentada a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

Por favor responda Sí o No de acuerdo a su respuesta.

- a) ¿Es usted arrendatario del bien inmueble que habita? Sí o No.
- b) Si es arrendatario ¿ha suscrito contrato de arrendamiento? Sí o No.
- c) Al cancelar el valor de la renta ¿le extienden la correspondiente factura? Sí o No.

#### 4.6 Encuesta:

Se entrevistaron a 50 personas, haciéndoles la siguiente pregunta: ¿Es usted arrendatario o propietario?

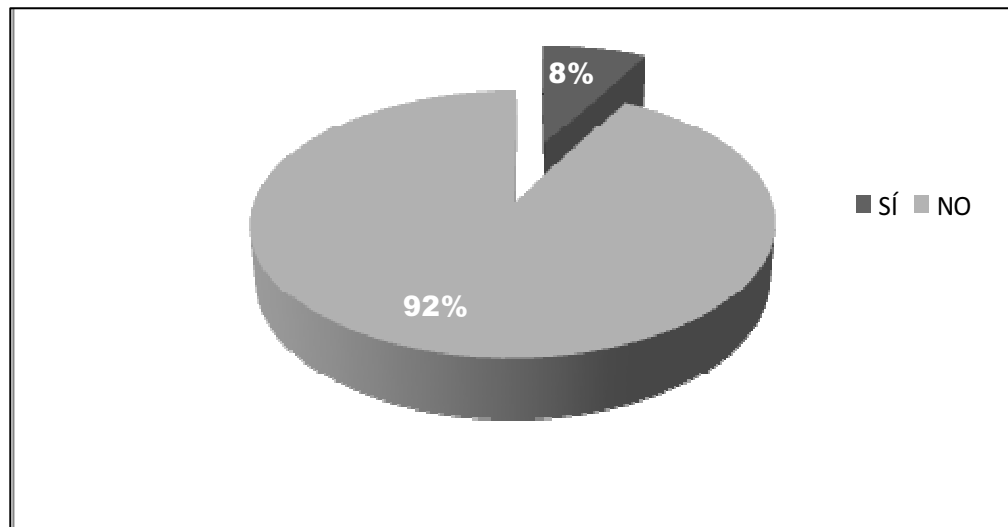


#### A) ¿Es usted arrendatario del bien inmueble que habita? ¿Sí o No?

El 52% Indicaron que si y el 48% indicaron no.



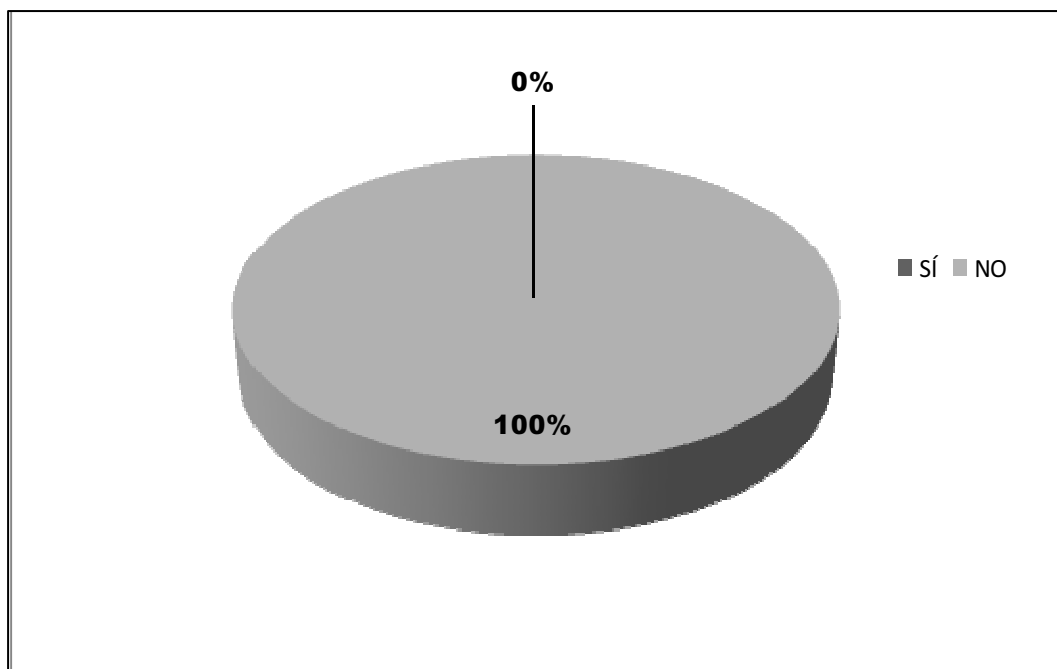
Se entrevistaron a 50 personas, haciéndoles la siguiente pregunta: ¿Es usted arrendatario o propietario?



**B) Si es arrendatario, ¿ha suscrito contrato de arrendamiento? ¿Sí o No?**

De los cuales 92% de las personas encuestadas respondieron no y el 8% contestaron que sí.

Se entrevistaron a las mismas personas, sobre si al pagar la renta se les extendio factura o recibo de debidamente timbrado.



**d) ¿Al cancelar el valor de la renta, le extienden la correspondiente factura? ¿Sí o No?**

Se entrevistaron a las mismas personas, sobre si al pagar la renta se le extiende factura o recibo debidamente timbrado y él 100% dijeron No.





## CONCLUSIONES

1.- Cada actividad económica de la vida civil se identifica con un nombre, esa actividad se documenta con un contrato, documento que genera derechos y obligaciones para cada una de las partes y en algunos casos, también contiene algunas obligaciones para el notario que los autoriza, como la compraventa de bienes inmuebles o de donación por causa de muerte.

2.- Los contratos de arrendamiento de bienes muebles o inmuebles es el medio común para la evasión de impuestos, por economía y costumbre el contrato es oral o se celebra en documento privado con firma legalizada como consecuencia el arrendador únicamente extiende recibo provisional sin formalidad alguna y sin pagar el Impuesto al Valor Agregado.

3.- El Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles es la institución mas adecuada para llevar el control sobre los arrendamientos de bienes muebles o inmuebles al crear una ley que obligue a los notarios que por cada contrato de arrendamiento que autorice de cualquier valor y plazo, obligatoriamente debe inscribirlo y enviar un aviso a la Superintendencia de Administración Tributaria para que esta imponga la obligación a los arrendadores a inscribirse como contribuyentes.

4.- La Superintendencia de Administración Tributaria como entidad estatal encargada del control y recaudación de impuestos fiscales, por el momento carece de instrumentos legales para sancionar con pena de multa a los arrendadores que no cumplan con la obligación de inscribirse como contribuyentes y declarar las cantidades de dinero que reciben en ese concepto.

5.- Como lo establece la Ley del Impuesto al Valor Agregado el impuesto debe ser cancelado en el momento de la emisión de la respectiva factura que corresponda al pago mensual de la renta, según el contrato de arrendamiento del bien Inmueble que se hace celebrado.





## RECOMENDACIONES

1. Las entidades con iniciativa de ley deben promulgar una ley que obligue a los otorgantes y a los funcionarios que los autorizan el cumplimiento de determinadas obligaciones, como los avisos a las oficinas estatales encargadas del control, recaudación y fiscalización de tributos.
2. En la práctica, los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles son el medio frecuente para la evasión del Impuesto al Valor Agregado, para evitar ese flagelo es necesario que obligadamente los mismos se celebren en escritura pública con la obligación del notario de inscribirlos en el Registro General de la Propiedad y dar aviso a la Superintendencia de Administración Tributaria para que tenga el control del pago de los impuestos que este acto genera.
3. Que la Dirección del Archivo General de Protocolos al recibir los testimonios especiales, sancione a los notarios que no cumplan con el aviso a las oficinas encargadas del control del pago de los impuestos y de inscribirlos en el Registro General de la Propiedad de Bienes Inmuebles para el pago de la operación registral conforme el arancel respectivo.
4. La Superintendencia de Administración Tributaria, siendo la entidad estatal encargada del control, recaudación y fiscalización tributaria, debe crear instrumentos legales para fiscalizar la evasión de los impuestos por parte del arrendador derivados de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.
5. Es necesario la existencia de una ley aprobada por el Congreso de la República de Guatemala, que obligue a las partes de un contrato de Arrendamiento de bienes inmuebles, que lo hagan en escritura pública y, establecer la obligación de registrarles en el Registro General de la Propiedad de bienes inmuebles para el pago conforme arancel respectivo.





## BIBLIOGRAFÍA

ARÉVALO, José Alejandro. **Revista prensa libre**, publicada en la Ciudad de Guatemala el 19 de enero del año 2006, págs. 23.

CASTAÑEDA GONZÁLEZ, Delmi Rocío. **Solemnidades del contrato de arrendamiento**. Departamento de reproducciones Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

COUTURE, Eduardo. **Estudios de derecho procesal** citado por **Pallarés Diccionario de Derecho procesal civil**. Ed. Porrúa, S. A., México 1981. Tomo II, págs. 365.

CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Ed. Heliasta S.R.L., Buenos Aires, República de Argentina, págs. 70.

DE PINA, citado por Pallarés, **Diccionario de derecho procesal civil**. Ed. Porrúa S.A., México 1981. Tomo II, págs. 365.

GARCÍA MAYNES, Eduardo. **Introducción al estudio del derecho**. Ed. Porrúa S.A., México D.F., 1977, págs. 382.

JELLINEK, Jorge. **Teoría general del estado**. Ed. Moderna, París, Francia. Edición 1963. Tomo II, págs. 405.

J. LANDARIA, Luis Carral y de Teresa. **Derecho notarial y derecho registral**. Departamento de reproducción de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Tomo I, págs. 251.

LA CRUZ BERDEJO. **Teoría práctica del proceso**. Editorial Depalma. Buenos Aires, Argentina. Tomo IV. Pág. 102.

MUÑOZ Y MUÑOZ, Brenda de la Cruz. **Teoría general de las obligaciones**. Departamento de reproducciones de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

NÁJERA FARFÁN, Mario Efraín. **Teoría práctica general del proceso y derecho procesal civil guatemalteco**. Ed. Eros, Guatemala C. A., págs. 108.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil**. España. 3a. edición. Ediciones Pirámide, S. A., Madrid, España, Tomo IV, págs. 49.



PALLARÉS, Eduardo. **Diccionario de derecho procesal civil y Teoría general del proceso**. Ed. Porrúa, México DF., Págs. 32.

VALVERDE Y VALVERDE, Calixto. **Tratado de Derecho Español**. Editorial Cuesta. Tomo IV, Valladolid, España.

VILLEGAS LARA, René Arturo. **Derecho mercantil guatemalteco**. Vol. III. Ed. Universitaria, págs. 25.

VELÁSQUEZ ORTIZ. **Teoría general del negocio jurídico**. Ed. Universitaria, págs. 7.

VILLEGAS ROJINA, Rafael. **Compendio de derecho civil**. 10a. edición. Ed. Porrúa S.A., México D.F., Tomo IV, págs. 214.

Legislación:

**Constitución Política de la República de Guatemala**. Asamblea Nacional Constituyente de 1,986.

**Código Civil**. Decreto 106 del Jefe de Gobierno, Enrique Peralta Azurdia, Guatemala.

**Código Procesal Civil y Mercantil**. Decreto 107 del Jefe de Gobierno, Enrique Peralta Azurdia, Guatemala.

**Código de Comercio**, Decreto 2-70 del Congreso de la República de Guatemala.

**Código Tributario**, Decreto 6-91 del Congreso de la República, Guatemala.

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

**Ley del Organismo Judicial**, Decreto 2-89 del Congreso de la República, Guatemala.

**Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria**, Decreto 54-77 del Congreso de la República, Guatemala.

**Reglamento del Registro General de la Propiedad**, Presidente de la República de Guatemala, Acuerdo Gubernativo 359-97.