

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

**ESTUDIO LEGAL Y DOCTRINARIO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y DE
LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDANTE Y ARRENDATARIO EN LA
LEGISLACIÓN CIVIL GUATEMALTECA**

CAMILO GILBERTO MORALES CASTRO

GUATEMALA, AGOSTO DE 2011

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

**ESTUDIO LEGAL Y DOCTRINARIO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y DE
LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDANTE Y ARRENDATARIO EN
LA LEGISLACIÓN CIVIL GUATEMALTECA**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

CAMILO GILBERTO MORALES CASTRO

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 Diaz
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. Rodolfo Giovani Celis López
Vocal: Lic. Jorge Mario Yupe Carcamo
Secretaria: Licda. Rosa María Ramírez Soto

Segunda Fase:

Presidente: Lic. Luis Alfredo Valdez Aguilar
Vocal: Licda. María Lesbia Leal Chávez
Secretario: Lic. Guillermo Díaz Rivera

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

Marco Tulio Escobar Herrera
Abogado y Notario



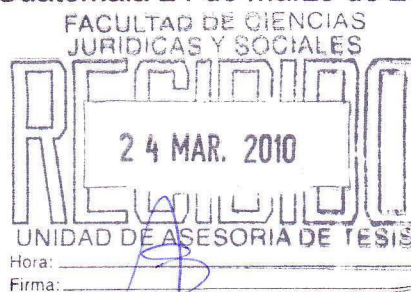
BUFETE PROFESIONAL:
10a. Avenida 7-06, Zona 1
2do. Nivel, Oficina No. 1

TELEFAX:
2238-2648
CEL. 5318-0033

Guatemala 24 de marzo de 2010

Licenciado

Marco Tulio Castillo Lutín
Señor Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala



Respetable Licenciado Castillo Lutín:

Tengo el agrado de dirigirme a usted para hacer de su conocimiento que asesoré el trabajo de tesis elaborado por el bachiller Camilo Gilberto Morales Castro en base al nombramiento recaído en mi persona y en las facultades otorgadas, intitulándose: **“ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN LA LEGISLACIÓN CIVIL GUATEMALTECA”**. Después del trabajo encomendado me es grato darle a conocer:

- a) La tesis cuenta con un contenido científico y técnico que analiza los elementos jurídicos y doctrinarios que definen las modalidades, características, importancia, y requisitos necesarios para la validez del contrato de arrendamiento en la legislación vigente en el país.
- b) Para desarrollar la tesis, se utilizó la metodología y técnicas de investigación acordes. Los métodos empleados fueron los que a continuación se indican: analítico, el cual señaló lo fundamental del contrato de arrendamiento; el sintético, determinó las partes en el mismo; el inductivo, dio a conocer su regulación legal y el deductivo, estableció su análisis legal.
- c) En cuanto a la redacción, el ponente durante el desarrollo de la tesis utilizó un lenguaje comprensible y adecuado. La hipótesis se comprobó al dar conocer la importancia de las obligaciones y de los derechos que tienen que respetarse y cumplirse al celebrar un contrato de arrendamiento. Los objetivos también se alcanzaron y los mismos determinaron los plazos, cláusulas, mejoras y la terminación del contrato anotado.



Marco Tulio Escobar Herrera
Abogado y Notario

BUFETE PROFESIONAL:
10a. Avenida 7-06, Zona 1
2do. Nivel, Oficina No. 1

TELEFAX:
2238-2648
CEL. 5318-0033

- d) La contribución científica del trabajo realizado por el bachiller Morales Castro es fundamental para el país, ya que determina la forma correcta para el uso o goce de una cosa por un cierto tiempo y la obligación del pago por dicho goce o utilización mediante un precio determinado.
- e) Las conclusiones y recomendaciones de la tesis son congruentes y tienen relación con los capítulos de la misma. Al sustentante le sugerí cambiar el título de la tesis, encontrándose de acuerdo y quedando el nuevo título de la siguiente manera: **“ESTUDIO LEGAL Y DOCTRINARIO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDANTE Y ARRENDATARIO EN LA LEGISLACIÓN CIVIL GUATEMALTECA”**.
- f) La bibliografía que se utilizó se ajusta con el tema investigado, siendo la misma de utilidad al permitir el conocimiento de diversas opiniones de varios autores en lo relacionado con el tema de la tesis.

En definitiva, el contenido del trabajo de tesis desarrollado se ajusta a los requerimientos científicos y técnicos que se tienen que cumplir de conformidad con la normativa respectiva, la metodología y técnicas de investigación, la redacción, conclusiones y recomendaciones. Es por ello que al haberse cumplido con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público emito **DICTAMEN FAVORABLE** para su posterior evaluación por el Tribunal Examinador, previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Muy atentamente,

Lic. Marco Tulio Escobar Herrera
Asesor de Tesis
Colegiado 5521

Lic. Marco Tulio Escobar Herrera
Abogado y Notario
Colegiado No. 5,521

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, veinte de abril de dos mil diez.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) CARLOS ENRIQUE AGUIRRE RAMOS, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante CAMILO GILBERTO MORALES CASTRO, Intitulado: "ESTUDIO LEGAL Y DOCTRINARIO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDANTE Y ARRENDATARIO EN LA LEGISLACIÓN CIVIL GUATEMALTECA".

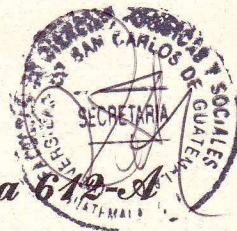
Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración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



LIC. MARCO TULLIO CASTILLO LUTÍN
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS

cc. Unidad de Tesis
MTCL/sllh.

Lic. Carlos Enrique Aguirre Ramos
6 ave. 0-60 Zona 4. Torre Profesional II 6to. nivel oficina 642-A
Tel. 23351617

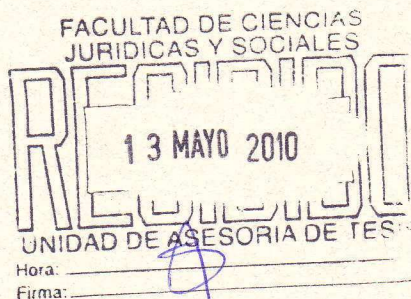


Guatemala, 13 de mayo de 2010

Licenciado

Marco Tulio Castillo Lutín

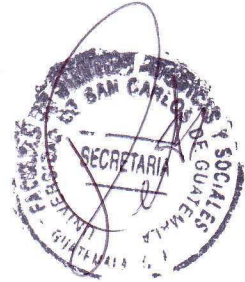
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su Despacho.



Licenciado Castillo Lutín:

Según nombramiento emitido de fecha veinte de abril del año dos mil diez, revisé la tesis del bachiller: Camilo Gilberto Morales Castro, titulada: "ESTUDIO LEGAL Y DOCTRINARIO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDANTE Y ARRENDATARIO EN LA LEGISLACIÓN CIVIL GUATEMALTECA", para lo cual me es grato manifestarle que el trabajo de investigación abarca:

1. Un contenido científico y técnico, además se consultó la doctrina y legislación adecuada, utilizando una redacción y terminología jurídica acorde, clara y precisa, habiendo desarrollado sucesivamente los diversos pasos del proceso investigativo y dividiendo la misma en cuatro capítulos.
2. El bachiller Morales Castro, en el análisis realizado, da a conocer el contrato de arrendamiento, así como también sus características e importancia para la legislación guatemalteca.
3. Se emplearon los métodos apropiados, siendo los utilizados los siguientes: el método inductivo, se utilizó para determinar lo fundamental del negocio jurídico contractual; el método deductivo, indicó su importancia; el método analítico, dio a conocer el contrato de arrendamiento y el método sintético, estableció la importancia del mismo.
4. La contribución científica del trabajo de tesis llevado a cabo, da a conocer con datos actuales lo esencial del contrato de arrendamiento. Los objetivos generales y específicos fueron alcanzados al ser determinantes en señalar la importancia del cumplimiento del contrato anotado. También la hipótesis se comprobó, al indicar lo primordial de garantizar su efectividad en el país.

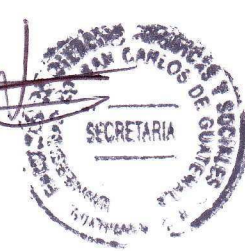


DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, diecisiete de junio del año dos mil diez.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante CAMILO GILBERTO MORALES CASTRO, Titulado ESTUDIO LEGAL Y DOCTRINARIO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDANTE Y ARRENDATARIO EN LA LEGISLACIÓN CIVIL GUATEMALTECA. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.-

MTCL/sllh.



DEDICATORIA

A DIOS: Por su infinito amor, por cuidar de mí y estar conmigo en todo momento.

A MI ESPOSA: Karina Palacios Flores, quien ha sido un ejemplo para mí, por su ayuda, amor, paciencia y comprensión. Te amo con todo mi corazón.

A MIS HIJOS: Marialejandra y Camilo Guillermo Morales Palacios, quienes son mis angelitos y mi fuerza de vida.

A MIS PADRES: Olga Marina Castro Escobar y Camilo Gilberto Morales Mota, por apoyarme siempre, por su ejemplo, comprensión, consejos, educación, pero sobre todo por amarme con mis virtudes y defectos. Los amo mucho.

A MIS HERMANOS: Olga María y Silvia Regina Morales Castro, por apoyarme y amarme.

A MIS ABUELITOS: María Escobar Velásquez y Marcelino Castro, Zoila Elida Palacios; a quienes quiero mucho.

A MIS SOBRINOS: Guillermo Andrés y Luisa Fernanda Tello Morales; Vania Dense y Jean Carlo Monjaras Palacios; Esteban Gabriel Garrido Palacios; Guillermo Sebastián Palacios Mazariegos; a quienes quiero mucho.

A MIS SUEGROS: Berta Alicia Flores de Palacios y Guillermo Rolando Palacios, por brindarme su cariño y apoyo.

A MIS CUÑADOS: Glenda Paola, Heidy Roxana y Rolando Alexander Palacios Flores; Guillermo Tello Cano y José Guillermo González.

A MIS AMIGOS: Evelyn Rubí Hernández de Vásquez y César Estuardo Vásquez Castellanos por ayudarme cuando más lo he necesitado y por sus buenos consejos.

A LOS LICENCIADOS: José Edwin Recinos Díaz, Byron René Tanchéz Urbina, José Francisco Peláez Córdón y Henry Monroy Andrino.

A:

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

ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i
CAPITULO I	
1. Negocio jurídico.....	1
1.1. Hechos y actos jurídicos.....	2
1.2. Importancia.....	3
1.3. Postura del Código Civil guatemalteco.....	5
1.4. Definición de negocio jurídico.....	6
1.5. Elementos.....	7
1.6. Clasificación.....	8
1.7. Declaración de voluntad.....	9
1.8. Negocios jurídicos condicionales.....	11
1.9. Capacidad.....	13
1.10. Plazo en el negocio jurídico.....	15
CAPITULO II	
2. El contrato.....	17
2.1. Significado institucional del contrato.....	18
2.2. Teoría general del contrato.....	20
2.3. Clases de contratos.....	22
2.4. La capacidad para contratar.....	27
2.5. El consentimiento contractual.....	28
2.6. Objeto del contrato.....	30

	Pág.
2.7. Causa contractual.....	33

CAPÍTULO III

3. Forma del contrato.....	35
3.1. Forma ad solmnitatem y forma ad probationem.....	35
3.2. Vicios en los elementos del contrato.....	38
3.3. Vicios de la declaración.....	39
3.4. Los vicios de la voluntad.....	40
3.5. Error de vicio.....	41
3.6. Dolo.....	42
3.7. Simulación.....	43
3.8. Violencia.....	47
3.9. Intimidación.....	48
3.10. Vicios del objeto.....	48

CAPÍTULO IV

4. Análisis jurídico y doctrinario del contrato de arrendamiento y de las obligaciones y derechos del arrendante y arrendatario.....	51
4.1. La responsabilidad precontractual.....	53
4.2. La perfección del contrato.....	54
4.3. Contrato de arrendamiento.....	58
4.4. Naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento.....	58
4.5. Características.....	59
4.6. Elementos.....	59

	Pág.
4.7. Derechos y obligaciones del arrendante y arrendatario.....	60
4.8. Mejoras.....	64
4.9. Cesión del arrendamiento.....	68
4.10. Alquiler de casas y locales.....	70
4.11. Ley de Inquilinato, Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala.....	73
4.12. El contrato de arrendamiento en Guatemala.....	87
CONCLUSIONES.....	93
RECOMENDACIONES.....	95
BIBLIOGRAFÍA.....	97

INTRODUCCIÓN

El tema de la tesis se eligió, debido a lo importante de analizar el contrato de arrendamiento en Guatemala, el cual como objeto puede tener una cosa corporal o incorporal, es decir un derecho o concesión para arriendo, mueble o finca, los servicios de una persona los cuales pueden ser manuales, mecánicos o intelectuales o la actividad encaminada a conseguir determinada obra.

La hipótesis formulada comprobó la consensualidad del contrato de arrendamiento, y que éste se perfecciona con el acuerdo de voluntades, por el cual a cambio se percibe una remuneración. Los objetivos determinaron que en el contrato en estudio una persona se obliga a procurar a otra el uso o disfrute de una cosa, o sea del arrendamiento de una cosa, o bien a prestarle determinados servicios.

Fueron utilizados los siguientes métodos de investigación: analítico, con el cual se determinó la importancia del contrato; el sintético dio a conocer la forma y características del contrato; el inductivo señaló la importancia del contrato de arrendamiento y el deductivo analizó el mismo de conformidad con la legislación civil vigente en la sociedad guatemalteca.

También, fueron utilizadas las siguientes técnicas de investigación: documental y de fichas bibliográficas con las cuales se obtuvo suficiente información doctrinaria y legal relacionada con el arrendamiento para el desarrollo de la tesis.

El desarrollo se dividió en cuatro capítulos, de los cuales: el primero, señala el negocio jurídico, hechos y actos jurídicos, importancia, postura del Código Civil guatemalteco, definición, elementos, clasificación, declaración de voluntad, negocios jurídicos condicionales, capacidad, plazo en el negocio jurídico; el segundo, indica lo relativo al contrato, significado institucional, teoría general del contrato, clases, capacidad para contratar, consentimiento contractual, objeto y causa; el tercero, determina la forma del contrato, vicios en los elementos del contrato y en la declaración, el error, dolo, simulación, violencia, intimidación y vicios del objeto y el cuarto, analiza jurídica y doctrinariamente el contrato de arrendamiento y las obligaciones y derechos del arrendante y arrendatario.

La tesis es un aporte técnico y científico para la legislación civil guatemalteca y es pertinente al estudiar detenidamente las características e importancia del contrato de arrendamiento.

CAPITULO I

1. Negocio jurídico

Consiste en el acto de autonomía privada, de contenido preceptivo, con reconocimiento y tutela por parte del ordenamiento jurídico. Es el instrumento práctico con el cual cuentan los particulares para el efectivo ejercicio del poder que se encuentra reconocido legalmente.

“El precepto negocial, como expresión del contenido preceptivo del negocio, representa el conjunto de reglas de conducta establecidas por las partes para regular una relación jurídica por ellos mismos creada, con eficacia vinculante para sus otorgantes desde su creación, como regulación vinculante de intereses dispuesta para el futuro por los propios interesados”.¹

La anterior cita señala que el precepto negocial es representativo del conjunto de las normas de conducta determinadas por las partes para la regulación de una relación jurídica que tenga eficacia vinculante para sus otorgantes, desde el momento que se originó. Dicha eficacia vinculante, no significa la atribución de normatividad jurídica al precepto negocial, sino vinculante como determinante de una conducta o de un comportamiento concreto, para los sujetos de la relación.

¹ Aguirre Godoy, Mario. **La declaración unilateral de voluntad como fuente de obligaciones**, pág. 20.

La intervención del orden jurídico en el proceso formativo del negocio se despliega desde una doble vertiente, por un lado mediante un reconocimiento del principio de autonomía privada, independientemente de la formación del negocio, y, por otro lado, a través de un reconocimiento posterior, por el cual, perfeccionado el negocio y valorado positivamente, se integra dentro del sistema negocial, atribuyendo o modificando los efectos jurídicos.

1.1. Hechos y actos jurídicos

El hecho jurídico consiste en cualquier acontecimiento, natural o humano, a cuya verificación el ordenamiento jurídico liga cualquier efecto jurídico, constitutivo, modificativo o extintivo de relaciones jurídicas. Hecho jurídico puede ser un acontecimiento natural, absolutamente independiente de la voluntad del hombre.

Además, el hecho jurídico puede ser un hecho humano, en el supuesto en el que la constitución, la modificación, o extinción de una relación jurídica se produce sólo como efecto de una conducta voluntaria y consciente del hombre.

Es el hecho doloso culpable o hecho ilícito ya sea este doloso, es decir, intencional o culpable debido a la negligencia, a la impericia o a la imprudencia.

Respecto a los actos jurídicos constituyen declaraciones de voluntad relativas a la formación, modificación o extinción de una relación jurídica. No se liga a la sola

voluntariedad del comportamiento humano, sino al posterior requisito de la llamada voluntad de los efectos.

No es suficiente, como para el hecho humano en general, que el sujeto haya querido el hecho, debido a que para que el efecto jurídico se produzca, es necesario que el sujeto lo haya querido, tal y como ocurre en el caso del contrato interpretado como un acuerdo de voluntades entre dos o más personas para crear, modificar o extinguir una obligación.

1.2. Importancia

La esencia de la categoría del negocio jurídico se halla en el hecho de ser una categoría elaborada dentro de la teoría del hecho jurídico que es el punto culminante de la secuencia de hechos, actos y negocios jurídicos.

Se encuentra concebida en función de una teoría del sujeto de derecho. Es la categoría predominante, de un sistema de actos intersubjetivos entre los cuales domina la figura de contrato.

El negocio jurídico ha sido construido como la sola declaración de voluntad, para cuyo pensamiento basta la referencia a un solo individuo. Es consistente en la manifestación de la capacidad natural de la persona de introducir cambios mediante actos de voluntad.

“La categoría general del contrato introducida en la codificación civil, había sido fruto de la búsqueda de un equilibrio entre la pretensión de la clase comerciante de apropiarse de los recursos de la tierra, y las exigencias de la clase propietaria, de defensa de la propiedad”.²

En la cita anterior se establece que la categoría del contrato era consecuencia de la búsqueda de un equilibrio entre la pretensión de los comerciantes y las exigencias de la clase propietaria.

El principio del consentimiento como producto por sí solo del vínculo jurídico favorecía a la clase comerciante en su relación con los propietarios de los recursos y al mismo tiempo, protegía a los propietarios impidiendo que estos pudieran ser privados de sus bienes contra su propia voluntad.

El proceso avanza más hacia la protección de la clase mercantil, debido a que el contrato se desplaza fuera de la teoría de los modos de adquisición de propiedad.

El concepto de negocio jurídico, construido sobre una voluntad necesaria y suficiente para producir efectos jurídicos, satisface simultáneamente y realiza, con esa simultaneidad, la igualdad formal del derecho, el interés del comerciante comprador o sea la voluntad necesaria para producirlos.

² Soto Álvarez, Clemente. **Introducción al estudio del derecho y naciones de derecho civil**, pág. 15.

Los posibles deudores siempre han luchado por limitar la libertad contractual, entendida como libertad de querer. Para el posible deudor es más conveniente que el vínculo nazca cuando concurre una serie de requisitos formales y reales para los posibles acreedores.

El principio de la efectividad de la voluntad sigue el principio de la seriedad de la voluntad y considera nula la declaración realizada sin intención seria, si el declarante podría esperar que la falta de seriedad no habría sido la desconocida.

La declaración hecha por error, sea error en la formación de la voluntad o en la declaración de la voluntad, o error en la transmisión de la declaración, es anulable, con tal de que el error haya sido inmediatamente impugnado.

1.3. Postura del Código Civil guatemalteco

El libro V, del Código Civil, posteriormente al título de la obligaciones en general, recoge la categoría del negocio jurídico, como una categoría ordenante de todo el ámbito de la autonomía privada.

En este sentido, del Artículo 1251 al 1318 se desarrolla la teoría general del negocio jurídico, comprendiendo en consecuencia todo lo relativo a sus elementos esenciales, formación del contrato, eficacia e ineficacia contractual.

Es evidente que la teoría de la declaración de la voluntad inspira la estructura del concepto del negocio jurídico en la sistemática jurídica. Lo que se justifica, ya que el negocio jurídico, como el instrumento acorde para la existencia de la libertad humana, la cual tiene su raíz en la voluntad.

No se puede negar el papel de la declaración de voluntad como elemento central del negocio jurídico y también por ser su doctrina común a las declaraciones que afectan la relación negocial.

1.4. Definición de negocio jurídico

El negocio jurídico se define de la siguiente forma: “Es la declaración de voluntad creadora de efectos jurídicos”.³

Del análisis de la anterior cita se establece que la misma parte del concepto de autonomía privada entendida como poder de autorregulación de los propios intereses, reconocido por el derecho para constituir, modificar o extinguir relaciones jurídicas entre privados.

El negocio jurídico es un acto de autonomía privada, acto de autorregulación de intereses privados; el cual tiene naturaleza preceptiva y se manifiesta a través de una declaración o de un comportamiento, los cuales son normas y no manifestaciones del

³ Voltarra, Eduardo. **Justificaciones de derecho privado**, pág. 12.

querer interno. La autonomía privada como hecho social y no como hecho psicológico, relega la voluntad al papel de presupuesto, y no al elemento del negocio jurídico, al que concibe como autorregulación de intereses. Atiende a la admisibilidad de un precepto o mandato fruto de la autonomía privada.

Al negocio jurídico se le define de la siguiente forma: “Declaración o acuerdo de voluntades, con que los particulares se proponen conseguir un resultado, que el derecho estima digno de su especial tutela, sea en base sólo a dicha declaración o acuerdo, sea completado con otros hechos o actos”.⁴

De la anterior cita se establece que el término declaración de voluntad, no es completamente satisfactorio, y sostiene que para tener en cuenta la realidad jurídica es preferible utilizar el término conducta significativa.

1.5. Elementos

Los elementos del negocio jurídico son esenciales, naturales y accidentales. Los primeros son aquellos sin los cuales el negocio jurídico no puede ocurrir. Los segundos son los que normalmente llevan consigo cada negocio jurídico, a no ser que sus autores los eliminen. Los terceros son aquéllos que solamente existen cuando las partes los determinan y agregan de forma expresa al negocio jurídico.

⁴ Rojina Villegas, Rafael. **Compendio de derecho civil**, pág. 20.

Entre los elementos accidentales del negocio jurídico es de importancia anotar y explicar los siguientes:

- a) Condición: consiste en el acontecimiento futuro e incierto del cual depende el nacimiento o la extinción de un derecho y la obligación que le es correlativa, y la misma puede ser:
 - Resolutoria: es aquella condición que pone fin a un derecho o bien a una obligación.
 - Suspensiva: es la condición que suspende el nacimiento de la obligación.
- b) Plazo: es el tiempo que se fija para el cumplimiento de una obligación o el hecho futuro y cierto del cual depende la exigibilidad o extinción de una obligación y el derecho que le es correlativo.
- c) Modo: es la forma de ejercicio de un derecho ya adquirido.

1.6. Clasificación

El negocio jurídico consiste en una manifestación de voluntad cuyo objetivo es la producción de ciertos y determinados efectos jurídicos. Consiste en un acto integrado por una o varias declaraciones de voluntad, dirigidas a la producción de un determinado

efecto jurídico y en el cual el derecho objetivo reconoce como fundamento, después de cumplidos los requisitos y dentro de las limitaciones que establece el ordenamiento jurídico.

El negocio jurídico contractual puede ser:

- a) Unilateral: es aquel en el cual tiene que intervenir solamente una de las partes para su perfeccionamiento.

- b) Bilaterales: es aquel negocio jurídico en el cual intervienen dos partes para su perfeccionamiento. A esta clase de negocios también se les denomina convenciones y las mismas pueden crear, modificar o extinguir obligaciones. Cuando la convención es generadora de obligaciones, entonces es denominada contrato.

1.7. Declaración de voluntad

El Artículo 1251 del Código Civil regula: “El negocio jurídico requiere para su validez: capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito”.

El anterior Artículo determina los requisitos para la validez del negocio jurídico, siendo los mismos la declaración de voluntad, el consentimiento que tiene que encontrarse libre de vicios y la licitud del objeto.

La manifestación de voluntad puede ser de dos clases siendo las mismas las siguientes: tácita y expresa y además también puede resultar de presunciones de orden legal en aquellos casos en los cuales sea dispuesto de forma expresa.

El Artículo 1253 del Código Civil señala: “El silencio no se considerará como manifestación tácita de voluntad sino en los casos en que existe, para la parte a quien afecta, la obligación de explicarse”.

El Artículo citado determina que el silencio no es considerado como manifestación tácita de la voluntad, a excepción en los casos en los cuales exista para la parte que sea lesionada.

Cualquier persona cuenta con la capacidad legal para llevar a cabo la declaración de voluntad en un negocio jurídico, a excepción de aquéllas a quienes la ley declare con incapacidad.

El Artículo 1255 del Código Civil regula: “La incapacidad relativa de una de las partes no puede ser invocada por la otra en su propio beneficio, sí oportunamente la hubiere conocido”.

El Artículo citado señala que la incapacidad relativa que tenga una de las partes del negocio jurídico contractual no puede invocarla la otra parte para su conveniencia si es de su conocimiento.

Si la ley no declara una manera determinante para la realización de un negocio jurídico, entonces los interesados tienen el derecho de poder utilizar la forma que consideren conveniente.

1.8. Negocios jurídicos condicionales

En los negocios jurídicos condicionales, la adquisición de los derechos, así como también la resolución y la pérdida de los ya adquiridos, se encuentran bajo la dependencia que constituye la condición.

El Artículo 1270 del Código Civil regula: “El negocio condicional surte efectos desde el cumplimiento de la condición, salvo estipulación en contrario”.

El Artículo citado determina el momento en el cual surte efectos el negocio jurídico contractual que consiste en que se cumpla la condición que haya sido estipulada, salvo la existencia de estipulaciones contrarias.

Cualquier condición puede ser estipulada, siempre y cuando la misma no sea contraria a las leyes y a la moral. Las condiciones que sean imposibles y contrarias a las normas jurídicas se tienen por no puestas.

El negocio jurídico que se haya contraído bajo una condición cuyo cumplimiento se encuentre bajo la dependencia de la voluntad de la parte obligada es nulo. Además, la condición se tiene por cumplida cuando el obligado no permite de forma voluntaria su efectivo cumplimiento.

El Artículo 1274 del Código Civil regula lo siguiente: “El negocio jurídico sujeto a la condición de que se verifique un acontecimiento dentro de un término, caduca si pasa el término sin realizarse la condición, o antes si hay certidumbre de que no puede cumplirse”.

El Artículo citado señala que el negocio jurídico que se encuentre bajo la sujeción de que se tenga que verificar un acontecimiento dentro de un tiempo estipulado, caduca cuando dicho término transcurre sin llevarse a cabo la condición.

Cuando la condición es relacionada con que no se tiene que verificar determinado acontecimiento dentro de un tiempo, se entiende como cumplida desde que transcurre el término o bien que llega a ser cierto que el acontecimiento que tenía que llevarse a cabo no puede cumplirse.

Los acreedores tiene el derecho antes del cumplimiento de la condición estipulada, de ejercitar las acciones que sean necesarias para la conservación de su derecho. El cumplimiento de las condiciones es de carácter indivisible, a pesar de que consista en una prestación de orden divisible.

1.9. Capacidad

La capacidad en el negocio jurídico consiste en la facultad jurídica que le permite a la parte recibir cualquier tipo de beneficios y además obligarse.

La capacidad de goce es la posibilidad con la cual cuenta toda persona por la sencilla razón de ser persona, para recibir y adquirir derechos. Además, es un presupuesto de existencia que consiste en una presunción de derecho y en consecuencia no admite prueba en contrario.

La capacidad de ejercicio también es llamada legal y consiste en la facultad de la persona para obligarse sin el ministerio de otro. Aquí la persona no adquiere derechos sino que contrae obligaciones. Es una presunción que admite prueba en contrario y le corresponde a la contraparte probarlo.

La incapacidad consiste en la falta de capacidad de ejercicio. No existe incapacidad de goce, en la medida que los incapaces absolutos también son titulares de derecho. La incapacidad es un motivo para equilibrar los actos en que la persona actúa. El incapaz

consiste en la persona que merece protección del Estado. Existe incapaz absoluto e incapaz relativo.

“La forma de probar la incapacidad es mediante el testimonio donde se prueba antes y después de realizado. Todos los actos que se hayan llevado antes de la declaración de incapaz a una persona cuentan con validez. Los que se realicen después de encontrarse registrado serán declarados nulos”.⁵

El consentimiento consiste en la expresión de la voluntad en donde existe una manifestación y aceptación recíproca en el otro contratante. Dicha manifestación implica una expresión de la voluntad y la aceptación de la voluntad del otro.

Es una emisión de la voluntad de un sujeto que tiene que encontrar coherencia con la voluntad de otro sujeto, de forma que dicha coherencia de las dos voluntades genera un efecto jurídico.

Previo a celebrar un contrato existe una oferta singular que es aquella en que después de hecha la oferta se tiene que contratar con todas las personas con quienes se llevó a cabo la oferta de forma independiente si es una persona o varias.

La obligación de la oferta consiste en que después de emitida la propuesta el oferente no puede retrotraerse, debido a que en caso que lo haga tiene que indemnizar, y esta

⁵ Meza Barrios, Ramón. **Manual de derecho civil**, pág. 33.

es una obligación extra contractual. La revocatoria debe ser antes de que el destinatario acepte.

1.10. Plazo en el negocio jurídico

El plazo es el que se encarga de la fijación del día y de la fecha de la ejecución o bien de la extinción del acto o negocio jurídico contractual.

No se puede exigir que se cumpla la prestación del vencimiento del plazo, pero si el acreedor que pagó ignoraba la existencia de dicho plazo en el momento que efectuó el pago, tiene el derecho de reclamarle al acreedor los intereses que éste hubiere percibido debido al anticipo prestado.

El Artículo 1281 del Código Civil regula: “Perderá el deudor el derecho de utilizar el plazo:

- 1°. Cuando después de contraída la obligación resulte insolvente, salvo que garantice la deuda;
- 2°. Cuando no otorgue al acreedor las garantías a que se hubiere comprometido; y

3º. Cuando por acto propio hubiese disminuido las garantías y cuando por caso fortuito desaparecieran, a menos que sean inmediatamente sustituidas por otras, a satisfacción del acreedor”.

El Artículo citado señala los casos en los cuales el deudor pierde su derecho de poder utilizar el plazo.

El plazo es presumido como convenido en beneficio del deudor, a excepción que el mismo resulte del tenor del instrumento o bien de otras distintas circunstancias.

Cuando el negocio jurídico no estipula plazo, pero dependiendo de su naturaleza y circunstancias se deduce que ha querido concederse al deudor, el juez fijará su duración.

También, el juez es el encargado de fijar la duración del plazo cuando haya quedado a voluntad del deudor.

CAPITULO II

2. El contrato

El Código Civil en su Artículo 1517 estipula: “Hay contrato cuando dos o más personas, convierten en crear, modificar o extinguir una obligación”.

De la cita anterior se establece la relación jurídica del contrato, siendo el mismo el que constituye, modifica o extingue una obligación. El mismo consiste en una relación jurídico patrimonial, es decir tiene por objeto bienes o prestaciones personales susceptibles de valoración económica.

El requisito de patrimonial delimita el ámbito del contrato. Las normas sobre los contratos, están pensadas por el legislador para el acuerdo constitutivo de relaciones patrimoniales.

La vasta regulación del contrato se articula, en el Código Civil, en dos series de normas: una primera serie contempla los contratos en general en los Artículos 1251 al 1318 y en los Artículos 1517 al 1673; una segunda serie regula por el contrario, los contratos en particular, o sea aquellos contratos, que tienen en el Código Civil o en otras leyes, una disciplina particular, específica de aquellos determinados tipos de contratos y en donde se encuentra regulado el contrato de arrendamiento objeto de estudio del actual trabajo de tesis.

Esta segunda serie de normas se encuentran ubicadas en el libro V del Código Civil, a continuación de las normas sobre los contratos en general en los Artículos del 1674 al 2177.

Entre la primera y segunda serie de normas existe relación debido a que las normas sobre los contratos en general son normas comunes a todos los contratos y se aplican a cada uno de ellos; en cambio las normas sobre los contratos singulares sólo son aplicables a los contratos que se refieren.

2.1. Significado institucional del contrato

El significado institucional del contrato consiste en ser un acto de autonomía, es decir un acto de autorregulación de los intereses particulares.

El contrato es, concretamente, una pieza fundamental de la iniciativa económica privada sin perjuicio de su utilización en la pública, o sea en una planificación concertada.

“La teoría de la autonomía de la voluntad consiste en afirmar el culto a la voluntad individual, permitiendo en consecuencia al sujeto de derecho participar en las relaciones contractuales que libremente decida”.⁶

⁶ Bejarano Sánchez, Manuel. **Obligaciones civiles**, pág. 6.

“El contenido positivo de la autonomía privada en materia de contrato se resuelve en:

- a) Libertad de elección del tipo de contrato, según las finalidades que los particulares hayan prefijado conseguir, dentro de los tipos de contratos previstos en la ley.
- b) Libertad de celebrar contratos llamados atípicos, provistos por las leyes, pero practicados en el mundo de los negocios, y aceptados socialmente como lícitos y dignos de tutela.
- c) Libertad de determinar el contenido del contrato salvo en aquellos casos en que existe una legítima predisposición de aquél”.⁷

De la cita anotada se infiere que en cualquier caso, el contenido positivo del contrato se encuentra precedido por una libertad básica sin la cual no es posible hablar ni siquiera de existencia del contrato, que es la de celebrarlo o no celebrarlo.

La adhesión forzosa en términos jurídicos a una reglamentación creadora de obligaciones no es en absoluta en un contrato.

⁷ **Ibid**, pág. 8.

Lo que sucede es que en la mayoría de casos, aunque la adhesión no es obligada en términos de exigencia jurídica, resulta inevitable en términos prácticos, dando lugar a una especial problemática.

2.2. Teoría general del contrato

“La cuasi omnipotencia del acuerdo entre iguales voluntades, aunque algo matizada por la causa como control de licitud, y donde las leyes y el orden público tenían la primaria función de salvaguardia la plena libertad para consentir, hoy por hoy, ha declinado con rapidez, por consecuencia de factores diversos, pero que mantienen el nexo común de ser fruto del desarrollo económico y de la industrialización”.⁸

El acaecimiento de crisis se encuentra conectada a diversas causas, como hechos bélicos, fenómenos de subproducción o superproducción de bienes de consumo, escasez de viviendas, graves situaciones de desempleo que plantean la necesidad de intervención de los poderes públicos en la vida económica.

Todos estos fenómenos se plasman en una normativa intervencionista de los poderes públicos y que inciden obviamente en la teoría general del contrato.

El progreso técnico aboca una producción en masa de cosas y servicios homogéneos y destinados para su utilización o consumo a un gran número de personas es

⁸ Ortiz Urquidí, Raúl. **Derecho civil**. pág. 20.

fundamental. Ello significa que de los productores tiene que establecerse una serie indefinida de relaciones contractuales que por razones de eficiencia económica no pueden ser negociadas una a una, y que por consecuencia, se tienen que presentar en forma de contratos.

A la producción en masa corresponden relaciones contractuales en masa. Detrás de ella está la imposición de posiciones de hegemonía en el mercado de grandes operadores económicos, contratantes fuertes, sobre pequeños medianos empresarios y consumidores, contratantes débiles.

Los elementos esenciales son los elementos mínimos que tienen que recurrir para que contrato que las partes tienen previsto surja a la vida jurídica. Se encuentran constituidos por las normas establecidas por el legislador y se entienden como incorporados al contrato con o sin el consentimiento y voluntad de las partes, solamente por su sencilla celebración.

Los elementos accidentales del contrato son aquellos que no son de la esencia ni tampoco de la naturaleza de los elementos esenciales, pero contribuyen a satisfacer la causa del contrato.

No son pertenecientes al negocio debido a que son incorporados en él por la voluntad autónoma de las partes. Estos elementos no son necesarios para la formación del acto ni se sobreentienden como integrantes de él.

2.3. Clases de contratos

Es fundamental determinar las clases de contratos, siendo los mismos los que a continuación se dan a conocer y se explican brevemente:

- a) Contratos consensuales y reales: los primeros son aquellos que existen cuando basta el consentimiento de las partes para que sean perfectos y los segundos son aquellos para los cuales se requiere para su perfección la entrega de la cosa.

- b) Contratos unilaterales y bilaterales: los primeros son aquellos contratos en donde la obligación recae solamente sobre una de las partes contratantes y los segundos son aquellos en los cuales ambas partes se obligan de forma recíproca.

- c) Principales y accesorios: los contratos principales son aquellos que subsisten por sí solos, mientras que los accesorios para su existencia tienen por objeto el cumplimiento de otra obligación.

- b) Contratos típicos y atípicos: con la característica de la tipicidad, en un sentido estricto, se tiene que indicar que determinados contratos sólo consiguen su eficacia, si se ajustan a un esquema o tipo prefijado por el ordenamiento jurídico, sin que exista la posibilidad de acudir a algún otro para realizar la misma función.

El contrato típico es el que diseña el ordenamiento como esquema general, para el caso de que los particulares, con su voluntad no excluyan dicho diseño, y contienen otro según su arbitrio, mientras que el contrato atípico es aquel en el cual no prefiguran las normas dispositivas.

- c) Contratos onerosos y gratuitos: los primeros implican que un sujeto se desprende una ventaja de carácter patrimonial, recibiendo un correspectivo también patrimonial y los segundos significan que hay un empobrecimiento de un sujeto, correlativo al enriquecimiento de otro.

El Artículo 1590 del Código Civil regula: “Es contrato oneroso aquél en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos y gratuitos, aquél en que el provecho es solamente de una de las partes”.

El Artículo citado señala cuando existe un contrato oneroso, indicando que en el mismo se estipulan gravámenes gratuitos y recíprocos, determinando también que el beneficio que se obtiene es solamente para una de las partes.

- d) Contratos conmutativos y aleatorios: en los conmutativos, el correspectivo está fijado de antemano, y es siempre es jurídicamente exigible por las dos partes; en cambio, en los segundos depende del azar la efectiva ejecución de la prestación de una de ellas.

El Artículo 1591 del Código Civil indica: “El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben a 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 indebida depende de un acontecimiento incierto que determina la ganancia o pérdida, desde el momento en que ese acontecimiento se realice”.

El Artículo citado determina y explica cuando son los contratos conmutativos y cuando aleatorios.

- e) Contratos formales y no formales: los primeros son aquéllos que deben observar ciertas formalidades en la manifestación de la voluntad, de tal forma que si no lo hicieren, no serán válidos; los no formales son los no sometidos a tal exigencia.

En los contratos anotados la regla es la libertad de forma, con las excepciones de ley, contenidas en los Artículos 1125, 1576 y 1577 del Código Civil.

El Artículo 1125 del Código Civil regula: “En el registro se inscribirán:

- 1º. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;

- 2°. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- 3°. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
- 4°. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- 5°. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
- 6°. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes, y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año;
- 7°. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes;

- 8°. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;
- 9°. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
- 10°. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
- 11°. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
- 12°. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes;
- 13°. Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario, los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y
- 14°. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación”.

El Artículo 1576 del Código Civil regula: “Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública.

Sin embargo, los contratos serán válidos y las partes pueden compelerse recíprocamente al otorgamiento de escritura pública, si se establecieren sus requisitos esenciales por confesión judicial del obligado o por otro medio de prueba escrito”.

El Artículo 1577 del Código Civil regula: “Deberán constar en escritura pública los contratos calificados expresamente como solemnes, sin cuyo requisito esencial no tendrán validez”.

f) Contratos condicionales y absolutos: los primeros son aquellos cuya realización o subsistencia depende de un suceso incierto o ignorado por las partes y los contratos absolutos son aquellos cuya realización es totalmente independiente de cualquier condición.

2.4. La capacidad para contratar

El contrato en cuanto a la manifestación de la autonomía individual que vincula a la persona que lo celebra requiere como presupuesto de validez que se cuente con la capacidad suficiente para su realización. A ello se refiere, el Artículo 1254 del Código Civil.

2.5. El consentimiento contractual

“El consentimiento contractual es el común acuerdo de las partes sobre la celebración del contrato, que contiene su reglamentación y se proyecta sobre todos los elementos que lo integran”.⁹

Siendo el contrato un negocio bilateral requiere para su perfección plena coincidencia de la voluntad de los sujetos intervinientes, a lo que se refiere el Artículo 1518 del Código Civil: “Los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez”.

De la cita anterior se establece que es a ese consentimiento al que se debe atender para fijar el tipo contractual y el régimen del mismo, siendo este objeto de interpretación.

Desde la perspectiva en la cual se toma en consideración la voluntad de las partes, el consentimiento es la manifestación de su autonomía de voluntad, dirigida a la celebración de un determinado contrato y que ha de recaer sobre distintos extremos que lo conforman.

⁹ Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**, pág. 30.

Éllo con independencia de que el contenido del mismo haya sido fijado de común acuerdo, o haya sido propuesto por una sola de las partes, como ocurre en los contratos de adhesión, pues una vez manifestado, debe revelar la libre voluntad para quedar vinculado a ese concreto contrato.

De ahí la extraordinaria importancia que tiene el tratamiento de los vicios o defectos de voluntad, en cuanto a la libre y consciente voluntad del consentimiento contractual.

En cuanto a la expresión relacionada con el consentimiento contractual que manifiestan las partes, lo normal es que esta voluntad sea plenamente manifestada a través de medios adecuados e idóneos para hacerla llegar, que pueden ser signos orales, escritos, o incluso mediante gestos que tienen convencionalmente atribuido ese significado.

Se habla de voluntad tácita del consentimiento contractual en aquellos casos cuando la misma se infiere de un comportamiento que sin encontrarse dirigido a expresar tal voluntad, la presupone y a ello hace referencia la doctrina y la jurisprudencia; como ocurre, por ejemplo, en el caso de que una de las partes proceda a la ejecución de un contrato.

“Sobre el valor del silencio como expresión de voluntad se han mantenido posiciones muy dispares, que van desde admitir su relevancia, recordando el viejo aforismo de quien calla otorga, a negar toda trascendencia en este sentido”.¹⁰

Desde una perspectiva más realista se ha considerado que en algunos supuestos el silencio pueda tener el significado de consentimiento.

Un ejemplo típico de este supuesto, lo constituye el Artículo 1887, que regula la tácita reconducción del contrato de arrendamiento porque lo han acordado las partes previamente; o porque en atención a las circunstancias concurrentes el que calló pudo y debió hablar conforme a los usos y la buena fe.

Por ésto se da preferentemente esta conducta entre personas que mantienen relaciones negociables en las que el silencio adquiere un significado específico.

2.6. Objeto del contrato

Al objeto del contrato se refiere el Artículo 1538 del Código Civil: “Objeto del contrato. No sólo las cosas que existen pueden ser objeto de los contratos, sino las que se espera que existan: pero es necesario que las unas y las otras estén determinadas, a lo menos, en cuanto a su género. La cantidad puede ser incierta con tal que el contrato fije

¹⁰ Espín Canovas, Diego. **Manual de derecho civil español**, pág. 34.

las reglas o contenga datos que sirvan para determinarla. Los hechos han de ser posibles, determinados y en su cumplimiento han de tener interés los contratantes”.

Del precepto anotado se puede inferir que como objeto del contrato se entiende aquella realidad material o jurídica sobre la que el mismo recae. Con ésto se identifica efectivamente dicho objeto con el de a prestación en la que consiste la obligación pero no se puede olvidar que ésta está dirigida a la efectividad del contrato de que se trate, por lo que en última instancia no puede encauzarse a otra realidad distinta que la prevista en el mismo.

Además, el objeto del contrato ha de ser posible, lícito y determinado. Éllo significa que el objeto ha de existir al momento de la celebración del contrato. La posibilidad a que se refiere el Artículo 1538, se puede apreciar desde un punto de vista material como jurídico, planteando esto último, como se ha visto, en la dificultad de deslindarla de la ilicitud. Asimismo, no funciona con los mismos criterios cuando se refiere a las cosas y servicios.

La ilicitud del bien supone que está fuera del comercio de los hombres; mientras que los servicios se estiman ilícitos cuando van en contra de la ley imperativa, las buenas costumbres o el orden público.

Es lógica la exigencia del Artículo 1538 al regular que el objeto del contrato ha de ser determinado, en cuanto las partes deben saber qué va a consistir en la obligación que

asumen. Ahora bien, es posible que el objeto sea determinable con posterioridad a la celebración del contrato, cuando se ha llegado a una primera identificación del mismo y se han fijado los criterios para su posterior concreción, con la suficiente precisión para que no sea necesario un nuevo acuerdo entre las partes, pues de lo contrario el objeto estaría indeterminado.

El Artículo 1538 del Código Civil regula: “Se prohíbe todo contrato sobre el derecho de suceder en los bienes de una persona que no ha fallecido, o cuyo fallecimiento se ignora”.

El Artículo citado señala la prohibición de todo contrato en relación al derecho de sucesión de los bienes de una persona que aún no ha fallecido o que su fallecimiento no es conocido.

Si después de que se haya celebrado un contrato bilateral sobreviniere a una de las partes contratantes la disminución de su patrimonio, capaz de comprometer o de hacer dudosa la prestación, puede entonces la parte que debe efectuar su prestación rehusar su ejecución hasta que la otra satisfaga la que le concierne o dé garantías que sean suficientes.

Mientras las partes no se encuentren de acuerdo en relación a todos los extremos del contrato, el mismo no será concluído.

2.7. Causa contractual

La exigencia de una causa en los contratos va unida al reconocimiento de la autonomía de la voluntad como productora de relaciones obligatorias.

En la medida en que el contrato se convierte en una categoría general asentado en la libertad individual de crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas, se plantea de manera más perceptible la necesidad de regular y controlar ese comportamiento en relación a la finalidad que le anima, para apreciar su acomodamiento al ordenamiento jurídico; de ahí que se requiera una causa que lo justifique merecedora de protección.

El Código Civil se inspira en un principio causalista, que se manifiesta en la exigencia de que todo contrato requiere una causa, por ello, no se puede admitir la categoría de los contratos abstractos.

La causa es la función económico-social del acto de la voluntad; es justificación de la tutela de la autonomía privada, o sea de un vínculo al poder de la voluntad individual.

La causa del contrato es el propósito o fin común que persiguen las partes con su celebración. Dentro de las funciones de la causa del contenido se pueden citar en primer lugar que sirve para identificar el contrato celebrado, es decir para fijar el tipo contractual.

Cuando el contrato es atípico, permite fijar su naturaleza y buscar por analogía, el régimen jurídico aplicable. Por otra parte, la causa cumple una función de control de la licitud de los contratos, en cuanto a ser una manifestación de la autonomía de la voluntad que no puede vulnerar el ordenamiento.

“El contrato en cuanto proyecto personal también puede responder a otras motivaciones, que pueden ser comunes a ambas partes, y que son las que realmente impulsan a contratar, por lo que la frustración también se puede tener en cuenta en algunos supuestos, al efecto de no permitir la vigencia de dicho contrato cuando ya nada significa para los contratantes”.¹¹

El Código Civil guatemalteco, no exige la causa como requisito esencial del contrato. Es decir, la sistemática reconoce que la declaración de voluntad puede producir efectos independientemente de la existencia de una causa. Es lo que se le denomina abstracción material.

¹¹ Meza. **Ob. Cit.**, pág. 36.

CAPÍTULO III

3. Forma del contrato

Es fundamental que el consentimiento trascienda al exterior para que pueda ser conocido por la otra parte contratante y desde este punto de vista se puede afirmar que la forma se requiere para todos los contratos, o dicho en otras palabras, que todos los contratos son formales.

3.1. Forma ad solmnitatem y forma ad probationem

Desde la perspectiva del contrato se suele distinguir entre estos dos tipos de formas: la primera llamada también ad solmnitatem, que constituye un requisito esencial al contrato, de tal manera que hasta que no se complemente dicho contrato no se ha perfeccionado y su falta en consecuencia trae consigo la nulidad del mismo.

“La forma ad probationem es aquella cuya exigencia esta más relacionada con la eficacia del contrato que con su validez y generalmente sirve para la prueba del mismo, pero no es esta la única función que tiene asignada”.¹²

¹² Rezzonico, Luis Mario. **Estudio de las obligaciones en el derecho civil**, pág. 29.

Por ello lo que caracteriza a esta forma es que su cumplimiento puede ser obligatorio para las partes pero su incumplimiento no implica la invalidez del negocio, afectando únicamente a su eficacia en alguno de sus aspectos.

La forma en el Código Civil se encuentra regulada en los Artículos 1125, 1576 y 1577 anteriormente citados. El Artículo 1125 de la citada norma enumera los títulos sujetos a inscripción en el Registro de la Propiedad.

Posteriormente el Artículo 1576 regula los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor y que deberán constar en escritura pública.

Sin embargo, los contratos serán válidos y las partes pueden compelerse recíprocamente al otorgamiento de escritura pública. Si se establecieran requisitos esenciales serán por confesión judicial del obligado o por otro medio de prueba escritura.

Por su parte el Artículo 1577 señala que deberán constar en escritura pública los contratos calificados expresamente como solemnes, sin cuyo requisito esencial no tendrán validez.

“La contratación civil se inspira en el principio de libertad de forma. Aunque cabe apreciar una cierta tendencia actual al formalismo contractual, fruto de una

preocupación cada vez más creciente por defender a los contratantes en el momento de la celebración”.¹³

La donación de bienes inmuebles debe otorgarse y aceptarse por escritura pública por lo que la ausencia de este requisito esencial priva de validez al negocio jurídico respectivo. Consecuentemente, si se denuncia esa deficiencia el juzgador al fallar ignora la exigencia de los Artículos 1577 y 1862 del Código Civil e incurre en violación de ley.

La nulidad absoluta de un negocio jurídico impide que sea válido cualquier otro negocio que se desprenda del primero y de esa situación se deriva que hay violación de ley en la sentencia que se omite resolver, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 1301 y 1302 del Código Civil.

El Artículo 1301 del Código Civil regula: “Hay nulidad absoluta en un negocio jurídico, cuando su objeto sea contrario al orden público o contrario a leyes prohibitivas expresas, y por la ausencia o no concurrencia de los requisitos esenciales para su existencia. Los negocios que adolecen de nulidad absoluta no producen efecto si son revalidables por confirmación”.

El Artículo citado señala cuando existe nulidad absoluta en un negocio jurídico, indicando que ello ocurre cuando su objeto es contrario al ordenamiento jurídico

¹³ Espín. **Ob. Cit.**, pág. 39.

público, así como también por la no concurrencia de los requisitos esenciales para la existencia del mismo.

El Artículo 1302 del Código Civil regula: “La nulidad puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta. Puede también ser alegada por los que tengan interés o por el Ministerio Público”.

La anterior cita determina que la nulidad puede declararse de oficio, a través del juez cuando ello sea manifiesto, así como también se puede alegar mediante aquellos que tengan interés o por el Ministerio Público.

3.2. Vicios en los elementos del contrato

El término vicio se utiliza con cierta imprecisión, y con ello se hace referencia a cualquier anomalía contractual, que puede consistir en la ausencia de algunos de sus elementos, como en los defectos que puede adolecer cada uno de ellos, presuponiendo su existencia.

Su estudio es el que corresponde a una teoría general, por lo que habrá de complementarse con la disciplina propia de cada tipo contractual, en la que se regulan defectos o anomalías que pueden presentar dicho contrato, como por ejemplo los vicios ocultos del bien en el contrato de compraventa a los que se refieren los Artículos 1559 al 1573 del Código Civil.

3.3. Vicios de la declaración

Para que la voluntad tenga relevancia jurídica es preciso que se exprese al exterior mediante la oportuna declaración, a fin de que sea conocida por la otra parte y se integre en el consentimiento contractual.

Desde esa perspectiva se puede hablar de voluntad internamente formada y declaración de la misma, si bien ambas constituyen dos fases de un mismo fenómeno. No obstante, pueden existir problemas cuando existe divergencia entre una y otra.

“La solución vino inicialmente de la teoría subjetiva que proclamaba la preferencia de la voluntad interna y para su aplicación a las últimas consecuencias podía llevar a resultar injustos cuando era el declarante el que había propiciado con su conducta la divergencia que atendía a la declaración de voluntad y de la misma podía llevar al exceso de entender que en todo caso el que padecía tal defecto o divergencia debía quedar vinculado por su declaración”.¹⁴

Para superar las consecuencias extremas a las que podía conducir la aplicación de una u otra se abrió una línea intermedia, más atenta al problema práctico, que valora los intereses en juego, así como los comportamientos de las partes.

¹⁴ Bejarano. **Ob. Cit.**, pág. 14.

Para éllo se toma en cuenta, de un lado, la responsabilidad de aquel que emite la declaración de voluntad discrepante, que se mide con parámetros de diligencia y de otra parte la confianza razonable que esa declaración de voluntad suscita en aquéllos que la reciben, apreciada conforme la buena fe.

3.4. Los vicios de la voluntad

Con el término de la voluntad se hace referencia a los defectos que puede sufrir la voluntad interna en su proceso de formación. Aquí se presenta una voluntad que existe y que coincide con la declarada, sin embargo se ha formado anómalamente por incurrir en un error el sujeto, o sufrir una amenaza o violencia o haber padecido una actuación dolosa de la otra parte, con el resultado de verse vinculado por un contrato que no quiso, o al menos no exactamente como se ha celebrado.

La disciplina de los vicios de la voluntad está regulada en el Código Civil en los Artículos 1257 al 1268, en los que se fijan los requisitos que deben concurrir para su relevancia, y su ineficacia.

Respecto a la relevancia de los vicios, cabría entender desde una perspectiva estrictamente dogmática, que, en la medida que el contrato debe responder a una voluntad libre y consciente del sujeto, de cualquier vicio que abarcara esa voluntad, debería trascender al contrato para proclamar su ineficacia pues sería una contradicción que alguien contra de su deseo quedara vinculado por un contrato, que por esencia es

expresión de la autonomía de la voluntad. Tales vicios están mencionados en el Artículo 1257 del Código Civil.

Si la premisa es que el contrato exige un puntual conocimiento de lo que se estatuye y la necesaria libertad de decisión, a la vista del Artículo 1257, es legítimo cuestionar si es posible algún otro vicio distinto.

3.5. Error de vicio

El error es una equivocada o inexacta creencia o representación mental que sirve de presupuesto para la realización de un acto jurídico. El error de motivo surge en la formación de la voluntad, antes de que ésta sea manifestada al exterior y consiste en una falta de representación de la realidad presente que induce al sujeto a declarar una voluntad que en otro caso, no habría declarado.

“Es una falsa representación de la realidad presente porque el error sobre la realidad futura, es decir el error de previsión, no es un error en sentido técnico y no da lugar a la anulabilidad del contrato”.¹⁵

Y es esa naturaleza del error la que dificulta la búsqueda de una solución general a todos los problemas que se derivan del mismo, que ha hecho afirmar que es un punto

¹⁵ Volterra. **Ob. Cit.**, pág. 16.

no aclarado en la ciencia jurídica, porque en esta figura repercuten varias dificultades que plantean los problemas centrales del negocio jurídico.

La esencialidad del error reside en su importancia para la formación de la voluntad negocial, de tal manera que debiendo recaer sobre la substancia o condiciones del objeto del contrato, e incluso sobre la otra persona, ha de ser determinante, lo cual lleva a tener a precisar este carácter determinante del error padecido.

Por otro lado, al error de cuenta se refiere el Artículo 1260. Excluye así la posibilidad de que se pueda invalidar el contrato. Con esto se está haciendo referencia a la determinación inexacta de una cantidad como consecuencia de que se han realizado mal las operaciones de cálculo necesarias y no las bases tenidas en cuenta para ese computo que llevaría a otro tipo de error, concretamente al que incide sobre la cantidad o valor de la cosa objeto del contrato.

3.6. Dolo

Este vicio, parte de una conducta ilícita o antijurídica que reúne sobre una persona a la que se induce a contratar, pero aquí no se actúa sobre la libertad, sino sobre el conocimiento, ya que con el mismo se produce un engaño.

“La doctrina distingue entre el dolos malus y dolos bonus, entendiendo por este último el engaño que es admitido en el tráfico, como por ejemplo la exagerada ponderación de

las excelencias de un producto, que sería irrelevante desde el punto de vista jurídico, no produciendo, en consecuencia la anulación del contrato”.¹⁶

Para que el dolo sea invalidante se requiere, además que dicho comportamiento produzca un engaño o error en el otro contratante, lo que lleva a diferenciar esta figura del error vicio analizada con anterioridad. Para el engaño que da lugar al dolo, no es necesario que concurren los mismos requisitos exigidos para el error.

Éllo no impide que puedan concurrir en un mismo supuesto los dos vicios, el dolo y el error con lo que el contratante que los ha padecido puede impugnar el contrato por uno u otro.

Asimismo, el dolo ha de ser determinante para la celebración del contrato, como lo estipula el Artículo 1262. El dolo de una de las partes y el dolo que proviene de un tercero, sabiéndolo aquélla, produce la nulidad si ha sido la causa determinante del negocio jurídico.

3.7. Simulación

Representa ésta una divergencia entre la voluntad interna y la declarada, pero a diferencia de otros vicios de la declaración de voluntad, viene provocada por un acuerdo de ambas partes contratantes, que se denomina acuerdo simulatorio, por el que

¹⁶ Rezzonico. **Ob. Cit.**, pág. 24.

deciden emitir su consentimiento que no corresponde a lo realmente querido. Dicho acuerdo no se manifiesta al exterior, creándose con éllo una apariencia de contrato.

Existen, así pues dos declaraciones: la simulada que es la que se exterioriza y la disimulada que puede consistir en el acuerdo en el cual no se celebra ningún contrato o en celebrar otro diferente al manifestado o con otras condiciones.

La primera o de la declaración simulada, se llama simulación absoluta. Su intención puede obedecer a diversas razones de la simulación absoluta y recurre principalmente en los casos de alguien que desea ocultar sus bienes a sus acreedores para sustraerlos de sus pretensiones procesales o quien quiere esconderlos del fisco para evitar el pago del impuesto.

Es claro que en la simulación absoluta las partes celebran un contrato y en un acuerdo distinto y secreto, o sea declaran no querer efecto alguno de aquel contrato. Su intención es crear, frente a terceros la apariencia de la transmisión de un derecho de una parte a la otra o la apariencia de una asunción de una obligación por la parte respecto de la otra.

La segunda denominada declaración disimulada se denomina simulación relativa y se produce cuando las partes crean la apariencia de un contrato distinto del que efectivamente quieren.

Aquí hay dos contratos, siendo los mismos el contrato simulado que es el destinado a aparecer solo exteriormente y el contrato simulado que es el realmente querido por las partes.

El primero puede ser distinto del segundo por el tipo contractual que se simula, por ejemplo, una compraventa, cuando en realidad se otorga una donación.

El Artículo 1284 del Código Civil regula: “La simulación tiene lugar:

- 1°. Cuando se encubre el carácter jurídico del negocio que se declara, dándose la apariencia de otro de distinta naturaleza;
- 2°. Cuando las partes declaran o confiesan falsamente lo que en realidad no ha pasado o no se ha convenido entre ellas; y
- 3°. Cuando se constituyen o transmiten derechos a personas interpuestas, para mantener desconocidas a las verdaderamente interesadas”.

El Artículo citado señala los casos en los cuales tiene lugar la simulación, siendo los mismos: al encubrir el carácter jurídico del negocio que se declara, cuando las partes declaran falsamente lo que realmente no ha ocurrido y cuando se constituyen o transmiten derechos a personas interpuestas.

El Artículo 1285 regula que: “La simulación es absoluta cuando la declaración de voluntad nada tiene de real y es relativa cuando a un negocio jurídico se le da una falsa apariencia que oculta su verdadero carácter”.

El Artículo antes citado indica que la simulación es absoluta si la declaración de voluntad no es real y también señala que es relativa si al negocio jurídico se le da una apariencia falsa con la cual se encubre su carácter real.

Por su parte el Artículo 1286 regula: “La simulación absoluta, no produce ningún efecto jurídico. La simulación relativa una vez demostrada producirá los efectos del negocio jurídico encubierto siempre que su objeto sea lícito”.

El Artículo citado señala que la simulación absoluta no es productora de ningún efecto jurídico y que la simulación relativa después de que es comprobada produce los efectos de un negocio jurídico encubierto.

Con la simulación no se anula el negocio jurídico si no se tiene un fin ilícito ni se causa perjuicio a ninguna persona. La acción de simulación es imprescriptible entre las partes que llevaron a cabo la simulación y para los terceros perjudicados con la simulación.

Cuando la persona favorecida a través de la simulación ha transferido a otro sus derechos, la acción contra el tercero solamente es admisible cuando la transmisión

tiene lugar a título gratuito. Cuando la transmisión se opera a título oneroso, la revocación solamente es posible si el subadquirente obra con mala fe.

3.8. Violencia

Será ineficaz el consentimiento prestado por violencia, intimidación o intimidación. La violencia o intimidación deben ser de tal naturaleza que cause impresión profunda en el ánimo de una persona razonable y le inspire el temor de exponer su persona o su honra a la de su conviviente de hecho, ascendientes, descendientes o hermanos, un mal grave o a la pérdida considerable de sus bienes.

Indudablemente la violencia a que se hace referencia, es la violencia moral, que es considerada como vicio del consentimiento y que consiste en arrebatar el consentimiento a un sujeto bajo la amenaza de que, sino presta el consentimiento, se inferirá un mal a su persona o a sus bienes o a la persona o a los bienes de sus familiares.

Cabe señalar que la invalidez del negocio no excluye otras responsabilidades civiles y penales en las que se puede incurrir como consecuencia de la acción sobre el contratante.

No es causa de anulación del contrato el simple temor reverencial regulado en el Artículo 1267 del Código Civil: “La amenaza del ejercicio regular de un derecho y el

temor reverencial, esto es, el solo temor de desagradar a las personas de quienes se debe sumisión y respeto, no anularán el acto o negocio”.

De la cita anterior se establece que consiste en no atreverse a decir no como consecuencia de la situación de la situación de sujeción psicológica en la cual se puede encontrar una persona a causa de su influencia, de su autoridad o riqueza.

3.9. Intimidación

Para que se de la intimidación se requiere le concurrencia de dos elementos, uno externo, que sería la amenaza, y el otro interno consistente en el temor que se infunde al contratante, entre los que tiene que haber un nexo de causalidad de tal manera que la amenaza este diferentemente relacionada con la celebración del contrato.

El Código Civil en el Artículo 1266 establece que para calificar la violencia o intimidación debe atenderse a la edad, al sexo a la condición de la persona y demás circunstancias que pueden influir sobre su gravedad.

3.10. Vicios del objeto

La imposición del objeto puede ser originaria, cuando existe en el momento de la formación el contrato y sobrevinida cuando aparece una vez firme el contrato y antes de su cumplimiento.

Solo la primera provoca la nulidad del contrato; la segunda dará lugar a la extinción de la obligación o al incumplimiento contractual según sea dicha pérdida imputable al deudor.

“La ilicitud de la cosa, entendida esta como *res extra commercium*, no se debe confundir con aquellos supuestos en los que se prohíbe comercializar con determinados tipos de bienes o se limita su tráfico, como armas, drogas en que los contratos son ilícitos por ir en contra de una norma imperativa. Respecto a los servicios, no pueden ser opuestos a la ley, en el sentido de la norma imperativa, la moral y el orden público”.¹⁷

En cuanto a la indeterminación del objeto se suscita a que no se puede saber exactamente en que consiste, ni se ha fijado en el contrato los criterios para su posterior determinación y a un tercero que los fije. La indeterminación hay que referirla tanto a la naturaleza del bien objeto del contrato, como a los demás elementos que lo identifiquen y concreten.

¹⁷ **Ibid**, pág. 27.

CAPÍTULO IV

4. Análisis jurídico y doctrinario del contrato de arrendamiento y de las obligaciones y derechos del arrendante y arrendatario

En la vida del contrato existen tres fases que son: la generación, la perfección y la consumación. La fase de generación o gestación comprende los tratos preliminares o el proceso interno de formación.

La llamada fase de perfección viene determinada por el cruce o encuentro de las voluntades de las partes y constituye por tanto el nacimiento del contrato a la vida jurídica.

Por último, la fase de consumación comprende el período de cumplimiento del fin para el cual el contrato ha sido celebrado o lo que es lo mismo, la realización o efectividad de las prestaciones derivadas del contrato.

El contrato se perfecciona cuando coincide la oferta y la aceptación sobre el objeto y en relación a éllo el Artículo 1518 del Código Civil dispone que los contratos son perfeccionados por el sencillo consentimiento de las partes y el Artículo 1519 de la citada norma regula: “Desde que se perfecciona un contrato obliga a los contratantes al cumplimiento de lo convenido, siempre que estuviere dentro de las disposiciones

legales relativas al negocio celebrado, y debe ejecutarse de buena fe y según la común intención de las partes”.

El Artículo citado indica que los contratantes se encuentran bajo la obligación de lo convenido desde el momento en que el contrato se perfecciona, siempre y cuando se encuentre dentro de las disposiciones legales relacionadas con el negocio jurídico celebrado.

Puede ser que su formación sea instantánea, cuando concurren sin más la oferta y la aceptación. Sin embargo, puede suceder que el proceso de formación del contrato se demore en el tiempo porque los futuros contratantes necesiten reflexionar, recabar datos, acercar posiciones, negociar garantías, lo cual es más corriente en contratos de gran trascendencia económica, cuya celebración reviste mayor importancia para las partes.

“La formación sucesiva o progresiva del contrato nace cuando coinciden oferta y aceptación, no se puede considerar que sea irrelevante esta fase previa. Ello es mucho más evidente cuando el contrato va precedido de actos jurídicos muy precisos, como un contrato previo o un precontrato”.¹⁸

La formación del contrato no es entonces consecuencia de un solo acto, sino de una buena serie de actos, en los cuales pueden intervenir no sólo las mismas partes, sino

¹⁸ De Pina, Rafael. **Derecho civil mexicano**, pág. 6.

también otras personas que las auxilian o que coadyuvan con ellas a la consecución o logro de la finalidad perseguida.

Bajo la rúbrica de formación sucesiva o progresiva del contrato pueden englobarse fenómenos de signo muy diferente. Cabe citar aquéllos en que al consentimiento de las partes debe añadirse para la perfección del contrato y para la declaración de un tercero, que actúan como presupuesto de eficacia o como complemento de capacidad.

4.1. La responsabilidad precontractual

“Por tratos preliminares se conocen todos aquellos contactos que se producen entre las partes preparatorias de la celebración de un futuro contrato, que tienen un contenido muy variado, pues pueden consistir en simples conversaciones en remisión de escritos y en estudios técnicos”.¹⁹

De ellos no nace una relación jurídica, ni vinculan a la contradicción, sin embargo, no se pueden considerar que sean trascendentes para el futuro del contrato ya que en caso de la celebración del mismo, servirán de bastante utilidad para llegar a conocer la voluntad contractual y posteriormente interpretarla o para apreciar los posibles vicios de la misma.

¹⁹ **Ibid**, pág. 8.

Se habla de responsabilidad contractual para hacer referencia a aquella que puede surgir de un comportamiento en la formación del contrato, cuando no se corresponde con la buena fe o con la lealtad debida.

4.2. La perfección del contrato

Para que se perfeccione el contrato tiene que existir la oferta y la demanda:

La oferta consiste en una declaración de voluntad emitida por una persona con intención de obligarse, que contiene todos los elementos del futuro contrato y la reglamentación que se pretende, cuyo destinatario es otra persona o categoría de personas de manera que sea suficiente para integrar el consentimiento contractual.

“Lo que caracteriza la oferta en relación a los tratos preliminares es que no requiere una nueva declaración de voluntad que la complete, pues ella de por sí basta para formar el contrato”.²⁰

La propuesta de celebrar un contrato, dirigida a una o varias personas determinadas, constituirá oferta si es suficientemente precisa e indica la intención del oferente de quedar obligado en caso de aceptación.

²⁰ Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**, pág. 14.

La característica fundamental de la oferta consiste en que si la aceptación recae, el oferente quedará contractualmente vinculado, al igual que el aceptante, y el contrato perfecto, sin necesidad de ningún otro acto o requisito.

Por eso es preciso valorar, si, dados los términos de comunicación, se encuentran en ella datos suficientes para considerarla como declaración de voluntad contractual.

Los requisitos necesarios para que puede hablarse en rigor de oferta de contrato se deducen de los caracteres típicos, dichos requisitos son los siguientes:

- a) La oferta deber ser completa: no basta manifestar la voluntad de celebrar un contrato ya que para poder hablar de oferta es preciso que se contengan en la declaración del oferente todos los elementos del contrato, de manera que el destinatario puede limitarse a aceptar. En este sentido el artículo 1522 del Código Civil regula: “La oferta contendrá las condiciones del contrato y se hará en términos precisos y concretos. La respuesta se dará lisa y llanamente”.

- b) La oferta deber ser emitida con una seria intención de obligarse y ser dada a conocer al destinatario. La seriedad de la oferta excluye obviamente, las declaraciones hechas por jactancia.

Por otro lado, para que la oferta tenga validez es necesario que esté vigente al tiempo de producirse la aceptación. Cuando ésta recae inmediatamente y, coincide con aquélla, se produce la perfección del contrato.

Sin embargo, puede ser que esta respuesta no sea tan pronta, porque el destinatario de la oferta resida en otra localidad, quiera tomarse tiempo para reflexionar, o concurra cualquier otra circunstancia semejante y en tal caso se debe plantear su caducidad, ya que la aceptación extemporánea de la oferta no lleva a la conclusión del contrato.

En principio hay que decir que la oferta decae cuando es rechazada por su destinatario, o cuando la aceptación se plantea como una contraoferta en la que se modifican algunos aspectos, pues entonces, es preciso que el primer oferente manifieste su voluntad conforme a las innovaciones introducidas, quedando entonces perfeccionado el contrato. También caduca la oferta cuando ha transcurrido el plazo de vigencia fijado por el oferente o cuando es revocada.

“En cuanto a la oferta pública la misma se caracteriza por el carácter indeterminado de sus destinatarios, que requiere un medio de expresión adecuado. En consecuencia, ha de manifestar una voluntad de obligarse, debe referirse al contenido del contrato que se pretende y ha de dirigirse a unos destinatarios”.²¹

²¹ Llambía, Jorge Joaquín. **Tratado de derecho civil**, pág. 30.

Mediante la aceptación el destinatario o destinatarios de la oferta declaran su voluntad de celebrar el contrato; para que sea eficaz ha de coincidir con el contenido de la oferta, de manera que ambas, sin fisuras, integren el consentimiento contractual.

Puede realizarse de forma expresa o tácita, incluso a través del silencio cuando éste, valga como tal declaración, a no ser que por ley o disposición de las partes se requiera una forma especial, como ocurre para los contratos en forma ad solemnitatem.

En este orden de ideas, el Artículo 1523 del Código Civil estipula: “Cuando la oferta se haga a persona ausente, el contrato se forma en el momento en que el proponente recibe la contestación de aquélla dentro del plazo de la oferta. Si la oferta se hiciera sin fijación de plazo, el autor de ella quedará ligado durante el tiempo suficiente para que la contestación llegue a su conocimiento”.

Del análisis de la norma antes citada se señala que es evidente que esta norma en su primer párrafo, adopta la teoría de la recepción, al situar la perfección del contrato en el ámbito del oferente, al defender que la misma acaece cuando es recibida en su esfera de influencia, sin necesidad de que llegue a su conocimiento, pudiendo ser recibida en su domicilio, o recogida en la empresa por un empleado.

En su segundo párrafo recoge la teoría de la cognición, haciendo depender la perfección del contrato de la conducta del destinatario, ya que, como se desprende de su propia denominación, requiere el conocimiento efectivo de la aceptación y de todo

ello sin garantías para el aceptante a cuyo control escapa que se produzca dicho conocimiento. Tampoco podrá saber si realmente se ha producido dicha perfección u cuando ha sido.

4.3. Contrato de arrendamiento

El Artículo 1880 del Código Civil regula: “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. Todos los bienes no fungibles pueden ser objeto de este contrato, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales”.

Del análisis del Artículo citado se puede indicar que el contrato de arrendamiento consiste en un contrato por el cual una persona se obliga a entregar a otra el goce temporal de una cosa, mediante un precio proporcional al tiempo.

4.4. Naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento

Es fundamental establecer si el contrato de arrendamiento es un contrato consensual que produce obligaciones personales y se perfeccionan con sólo el consentimiento de las partes. Se ha discutido mucho en cambio, si del contrato de arrendamiento de inmuebles surge o no un propio derecho real.

“Existen quienes sostienen que el arrendamiento solo produce un derecho de carácter personal, otros establecen que de este contrato surge un verdadero derecho real a favor del arrendatario y otros distinguen entre el arrendamiento no inscrito y el inscrito; el primero produce un derecho de carácter personal; y el segundo, un propio derecho real”.²²

4.5. Características

- a) Consensual.
- b) Bilateral.
- c) Oneroso.
- d) Conmutativo.
- e) Temporal, aunque puede ser indefinido, pero no perpetuo.
- f) Produce obligaciones personales.

4.6. Elementos

Los elementos del contrato de arrendamiento son los siguientes:

- a) Elementos personales:

- Arrendador: es quien cede el uso y disfrute de la cosa.

²² Ortega Caniz, Antonio Eduardo. **Los derechos reales en el derecho civil**, pág. 19.

- Arrendatario: es quien adquiere ese disfrute o goce.

- b) Elementos reales: pueden ser objeto de arrendamiento todos los bienes no fungibles; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos personales.

- Precio: que puede ser en dinero o en cualquier otra cosa equivalente.

- c) Elementos formales:
 - La forma del arrendamiento es libre, salvo disposiciones especiales.
 - Debe celebrarse por plazo fijo o determinado, pero existe también por plazo indefinido.
 - Puede hacerse en forma escrita y oral.
 - Debe inscribirse en el Registro de la Propiedad cuando se halla pagado por adelantado por más de un año, o el tiempo exceda de tres años.

4.7. Derechos y obligaciones del arrendante y arrendatario

Los efectos del contrato de arrendamiento son los siguientes:

- a) Derechos y obligaciones del arrendante:

- El arrendador se encuentra obligado a la entrega de la cosa en el estado de que el objeto que está entregando sirva de objeto del arrendamiento.

La entrega tiene que llevarse a cabo de forma inmediata si no es fijado el plazo correspondiente, pero si el arrendatario tiene que pagar la renta de forma anticipada o prestar garantía, mientras no se cumpla con dichas obligaciones, no existe la obligación del arrendador de entregar la cosa.

- El arrendador que de buena fe da en arrendamiento cosa ajena, se encuentra libre de responsabilidad alguna si presenta otra de iguales o mejores condiciones al arrendatario, a pesar de que no lo acepte.
- Si el arrendatario tenía conocimiento de que la cosa era ajena y no se cuidó del aseguramiento de dicha facultad del arrendador para la celebración del contrato, entonces no cuenta con el derecho a tener una indemnización por la falta de la entrega o por la privación de la cosa.
- Si la cosa es destruida antes de que sea entregada en su totalidad o de forma que quede inútil para el propósito del arrendamiento sin que exista culpa del arrendador, no existirá obligación del arrendatario de indemnizar, pero tendrá que devolver la renta si se hubiere anticipado.

- El arrendador se encuentra obligado a poner en conocimiento del arrendatario, en el acto de celebración del contrato, los vicios ocultos de la cosa y las limitaciones y gravámenes que pueden perjudicarle; al mantenimiento del arrendatario en el goce pacífico de la cosa durante el arrendamiento; a no estorbar de forma alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de que se tengan que realizar reparaciones indispensables y urgentes; a la conservación de la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para éllo todas las reparaciones que sean necesarias; a defender el uso de la cosa contra un tercero que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre ella y a pagar los impuestos fiscales y municipales que gravitan sobre la cosa.

- Cuando el arrendador no haga las reparaciones que sean necesarias para impedir que se destruya o deteriore la cosa, después de ser avisado de la urgencia de que se lleven a cabo, quedará a decisión del arrendatario la rescisión del contrato o solicitar la autorización judicial para hacerlas a su cuenta.

El juez, con conocimiento de causa es el encargado de fijar la cantidad máxima que el arrendatario pueda gastar y la parte de los alquileres o de las rentas que tiene que aplicar el pago.

b) Derechos y obligaciones del arrendatario:

- Pagar el precio o renta al arrendante desde el día que reciba la cosa, en los plazos y en la forma convenida. Si no existe convenio, la renta se pagará vencida, a la presentación del recibo firmado por el arrendador o de su representante legal.

- Cuando el contrato se rescinde o se declara concluido antes de que el plazo sea vencido, o si la cosa se devuelve posteriormente de vencido el contrato, la renta tiene que ser corrida hasta el día en que efectivamente sea devuelta.

- No tiene validez la estipulación de que el arrendatario pague la totalidad de las rentas por la devolución de la cosa antes del vencimiento del plazo.

- Cuando el arrendatario se ve impedido sin que tenga culpa de la utilización total o parcial de la cosa arrendada, no se encuentra obligado a pagar la renta, y además tiene el derecho a una rebaja proporcional, que a falta de la existencia de un acuerdo, tendrá que ser fijada por el juez.

- El arrendatario tiene la obligación de servirse de la cosa solamente para el uso convenido, y a falta de convenio, por el que corresponda de conformidad con la naturaleza y fines, a responder por el daño o el deterioro que el bien arrendado sufra por su culpa o la de sus familiares, dependientes y subarrendatarios y a devolver la cosa al terminar el arrendamiento en el estado que se le entregó, a excepción de los desperfectos inherentes al uso prudente de ella.

- El arrendatario que determina en el inmueble arrendado una industria peligrosas, tiene la obligación de asegurarlo contra la existencia de riesgos que se originan del ejercicio de esa industria, siendo responsable por los daños ocasionados.
- Las reparaciones locativas son de cuenta del arrendatario, pero serán de cuenta del arrendador si los deterioros son provenientes de la mala calidad o de defectos de construcción de la cosa arrendada.
- El arrendatario se encuentra obligado a poner en conocimiento al arrendador, de cualquier usurpación o imposición de servidumbre que se intente contra el inmueble, siendo responsable de los perjuicios que cause su omisión.
- El arrendatario es responsable del incendio del bien objeto del arrendamiento, a no ser que el mismo sea proveniente de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.

4.8. Mejoras

El arrendatario cuenta con la facultad de hacerle mejoras a la cosa arrendada, sin alterar la forma de la misma. Las mismas son necesarias, cuando su objeto es impedir que la cosa en arrendamiento se destruya o se deteriore.

Además, son de utilidad cuando sin ser necesarias ni útiles, sirven para ornato, lucimiento o la existencia de una mayor comodidad. Ninguna mejora es abonable al arrendatario, a excepción de la existencia de un convenio escrito en el cual el dueño se haya obligado a hacer efectivo el pago.

A ello, quedan exceptuadas las reparaciones necesarias a las locativas que sean de cuenta del arrendador, las cuales serán abonables si se hacen por el arrendatario después de notificar al primero la necesidad de la reparación.

Es nulo el contrato de mejoras sobre abono en el cual no se especifique al menos aproximadamente cuales deben ser éstas y cuánta será la mayor cantidad que con dicho objeto pueda gastar el arrendatario.

El arrendador puede autorizar al arrendatario para que invierta en hacer mejoras a la cosa arrendada. También, al arrendatario se le puede autorizar para que de sus propios fondos gaste en mejoras de la cosa, hasta la cantidad que sea estipulada.

El Artículo 1921 del Código Civil regula: “Cuando el arrendatario haya puesto mejoras con consentimiento del dueño, o sin él, para gozar de ellas durante el tiempo del arrendamiento y dejarlas después a beneficio de la finca, sin responsabilidad de éste; si antes de concluir ese tiempo se interrumpe el arrendamiento por causa o culpa del dueño, desde entonces se hacen abonables las mejoras necesarias o útiles. En este caso, el dueño o el que le suceda en la cosa responderá, o bien de todo el valor de

éllas si no las hubiere disfrutado todavía el arrendatario, o sólo de una parte proporcional al tiempo que faltaba del contrato si ya hubiese empezado a gozarlas”.

El Artículo citado indica que si el arrendatario lleva a cabo mejoras en el tiempo del arrendamiento para dejarlas en beneficio de la finca, sin antes de concluir dicho tiempo es interrumpido el arrendamiento por culpa del dueño, entonces se tienen que hacer abonables las mejoras útiles y en dicho caso el dueño responderá de todo el valor de ellas o solamente de la parte proporcional al término que faltaba del contrato.

La tasación de mejoras tiene arreglo en el convenio de las partes y en lo gastado en ponerlas y en conservarlas.

Siempre que exista tasación de mejoras que sean abonables al arrendatario, se tiene que incluir en élla y se debe rebajar de su monto, el valor de los daños o de los deterioros.

Las mejoras que sean abonables por haber sido puestas de conformidad a lo convenido legalmente entre el arrendatario y el dueño, tienen que ser pagadas en cantidad, tiempo y forma de conformidad con el convenio.

Si falta acuerdo en lo relacionado con el modo de verificación del pago de las mejoras, se tiene que hacer con la cantidad que baste de la renta correspondiente al último año del arrendamiento.

El Artículo 1926 del Código Civil regula: “Cuando en un contrato de arrendamiento se designa por renta una cantidad menor de la que produce la cosa, con el objeto explícito de que la mejore el arrendatario, si éste no cumple con poner las mejoras, el arrendador tiene derecho a pedir la rescisión del contrato; la devolución de las cantidades que se rebajaron de la renta, en consideración a las mejoras, los intereses de la suma a que estas cantidades asciendan y la indemnización de los perjuicios que se le hubieren causado.

Tiene los mismos derechos del arrendador, cuando de cualquier otro modo se entrega o deja al arrendatario alguna cantidad destinada expresamente para mejoras, si éste no cumple con la obligación de mejorar”.

El Artículo citado indica que si en un contrato de arrendamiento se designa una renta menor a la que produce la cosa, con el objetivo de que se realicen mejoras por parte de arrendatario, si el mismo no las cumple, entonces el arrendador cuenta con el derecho de la rescisión del contrato.

Cuando el arrendatario ponga solamente una parte más o menos considerable de las mejoras a que estaba obligado, el juez tiene que resolver, de conformidad con las circunstancias, sobre la rescisión del contrato, pero siempre habrá lugar a la devolución de las cantidades que dejaron de utilizarse en mejoras, al pago de sus respectivos intereses y a la indemnización de los perjuicios causados.

4.9. Cesión del arrendamiento

El arrendamiento termina debido al incumplimiento del plazo que haya sido estipulado en el contrato, por la ley o por encontrarse satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.

El mismo también termina por convenio expreso, por nulidad o por rescisión del contrato, por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada y por expropiación o evicción de la cosa arrendada.

El Artículo 1930 del Código Civil regula: “Puede rescindirse el arrendamiento:

- 1°. Si el arrendador o el arrendatario faltan al cumplimiento de sus respectivas obligaciones;
- 2°. Si, tratándose de una finca rústica, el arrendatario abandona las plantaciones existentes al tiempo de celebrar el contrato o no las cultiva con la debida diligencia;
- 3°. Si entregada la cosa arrendada y debiendo el arrendatario garantizar el pago de la renta, se niega a hacerlo o no lo hace en el término convenido;

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

El Artículo citado señala las causales por las cuales puede ser rescindido el contrato de arrendamiento.

La cesión, en sus modalidades es de simple subrogación o traspaso cuando es un contrato de tracto único distinto al subarriendo.

Consiste en el traspaso mediante el precio del local de negocios, sin existencias y que queda subrogado en los derechos y obligaciones nacidos del contrato de arrendamiento.

4.10. Alquiler de casas y locales

Una casa, habitación o local no puede ser dado en arrendamiento, sin que el mismo reúna las condiciones de higiene y de salubridad. El arrendador tiene que encargarse de la presentación de la tarjeta de habitabilidad del inmueble, que es expedida a través del funcionario competente, para que el contrato pueda ser otorgado.

El arrendador que no lleve a cabo las obras que sean ordenadas mediante la autoridad correspondiente para que un local sea higiénico y habitable, tiene que responder por los daños y perjuicios que los inquilinos que lo ocupen sufran debido a esa causa.

Los gastos corrientes ocasionados por las disposiciones relacionadas en el contrato de arrendamiento relativas a la limpieza, salubridad e higiene que ordenen las autoridades correspondientes, son a cargo del arrendatario, si no consisten en modificaciones o en mejoras que, de conformidad con la ley, sean correspondientes al arrendador.

Cuando se alquila una casa o un local amueblado, se tienen que especificar los muebles en el contrato y se entiende que el arrendamiento de los mismos es por el mismo tiempo que el edificio alquilado, a no ser de que exista un convenio que estipule lo contrario.

A excepción de que exista una estipulación expresa, a cargo del inquilino queda el consumo y el pago de la energía eléctrica y el servicio telefónico, así como también el agua correspondiente en el contrato.

El pago de la renta tiene que llevarse a cabo en los períodos que se hayan estipulado, y a falta de la existencia de convenio alguno, el pago tiene que realizarse por los meses que se encuentren vencidos.

El inquilino tiene que devolver la casa o el local al finalizar el arrendamiento en el estado en el cual le fue entregado, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos.

En lo relacionado a los deterioros graves del inmueble, tiene que probar que no fueron ocasionados por su culpa ni por la de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios, y, a falta de esta prueba, es responsable por el valor de las reparaciones.

La restitución del edificio la tiene que llevar a cabo el arrendatario desocupándolo enteramente y entregándolo con las llaves al arrendador.

El arrendatario puede ponerle fin al arrendamiento dando aviso por escrito al arrendador, por lo menos con treinta días de anticipación si se trata de vivienda y con sesenta días de anticipación si se trata de locales de negocios u oficinas.

El Artículo 1940 del Código Civil regula: “El arrendador podrá dar por terminado el arrendamiento en los casos generales establecidos en el Artículo 1930 y en los especiales siguientes:

- 1°. Cuando el arrendatario no esté solvente con el pago de la renta y adeuda por lo menos dos meses vencidos;
- 2°. Cuando el propietario necesite la casa o vivienda para habitarla él y su familia, siempre que compruebe esta circunstancia. En la familia se comprende su esposa o conviviente de hecho, hijos, padres, o personas que dependan de él económicamente;
- 3°. Cuando el inmueble necesite reparaciones indispensables para mantener su estado de habitabilidad o de seguridad, o vaya a construirse nueva edificación;
- 4°. Cuando la vivienda o local sufran deterioros por culpa del arrendatario, o de sus familiares o dependientes, que no sean producidos por el uso normal del inmueble;
- 5°. Cuando se trate de inmuebles del Estado o de las municipalidades que sean necesarios para la instalación de sus dependencias, oficinas o servicios; y

6°. Cuando el propietario necesite el local para instalar su negocio o cualquier otra actividad lícita, siempre que no tenga otro inmueble con las condiciones adecuadas para tal fin.

Ocurrido cualquiera de los casos anteriores, se procederá de acuerdo con lo que establecen las leyes respectivas”.

El Artículo citado señala las causales para dar por terminado el contrato de arrendamiento, de conformidad con la legislación civil guatemalteca.

4.11. Ley de Inquilinato, Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala

Los beneficios de la Ley de Inquilinato son irrenunciables y consecuentemente no tienen validez alguna las diversas estipulaciones contractuales que sean en contradicción a la misma. Esta ley es la encargada de normar los contratos de arrendamiento o subarrendamiento que sean celebrados con anterioridad a su vigencia.

El primer considerando de la Ley de Inquilinato señala: “Que la Ley de Inquilinato contenida en el Derecho Presidencial 178, no ha producido los resultados que de ella se esperaban, ya que la ilimitada libertad de contratación ha dado lugar a graves repercusiones en perjuicio de los guatemaltecos de escasos y de medianos recursos, originándose de aquélla ley una alza exagerada de los alquileres y permitiendo a los

propietarios de bienes urbanos extorsionar a los inquilinos, hechos injustos que deben evitarse mediante la emisión de una ley que se caracterice por una justa protección a los arrendatarios, quienes constituyen las grandes mayorías de la población urbana de la República y que, al mismo tiempo, estimule a los inversionistas para destinar sus recursos a la construcción de nuevas viviendas y locales, todo lo cual hará posible la obtención, en alquiler, de bienes inmuebles urbanos en condiciones favorables”.

El segundo considerando de la Ley de Inquilinato señala lo siguiente: “Que es necesario regular con la mayor efectividad y equidad el arrendamiento de inmuebles urbanos, a fin de que las personas de escasos o medianos ingresos familiares y los pequeños empresarios no sigan siendo explotados mediante el cobro de rentas excesivas y la constante amenaza de desahucios”.

El tercer considerando de la Ley de Inquilinato señala: “Que es de absoluta y urgente justicia dictar normas legales que armonicen los intereses antagónicos, tiendan a solucionar en forma satisfactoria y expedita los graves problemas derivados del arrendamiento de inmuebles urbanos y procuren el equilibrio de los derechos y obligaciones de las partes en tal género de contratos, en los cuales debe prevalecer el interés social sobre el particular”.

De utilidad pública y de interés general es declarado el arrendamiento en toda clase de viviendas y de locales urbanos.

El Artículo tres de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Para todos los efectos de esta ley se entienden por.

- a) Locador: el propietario, usufructuario, arrendante o subarrendante legal de bienes inmuebles urbanos o de parte de éstos;
- b) Inquilino: quien recibe u ocupa en arrendante o en subarrendante legal de bienes inmuebles urbanos o partes de éstos;
- c) Viviendas: los inmuebles urbanos o partes de los mismos dados en alquiler para destinarlos a habitación del inquilino y del grupo familiar que no conviva en el mismo alojamiento;
- d) Locales: los inmuebles urbanos o partes de los mismos destinados a tiendas, almacenes, bodegas, fábricas, talleres, oficinas y negocios o actividades de cualquiera otra naturaleza sean o no índole lucrativa, y que no tengan el carácter de viviendas; y
- e) Renta o alquiler: la suma que deba pagarse en dinero o que deba retribuirse en cualquiera otra forma convencional por el inquilino a cambio del uso a que se destinen las viviendas o locales.

La calidad de bienes inmuebles urbanos se fijará exclusivamente por resolución de la Municipalidad respectiva”.

El Artículo citado da a conocer diversos conceptos de importancia utilizados en el contrato de arrendamiento, como lo son: locador, inquilino, vivienda, local y renta o alquiler.

La Ley de Inquilinato no se aplica a viviendas o locales que estén amueblados, reputándose como ellos aquéllos que comprendan en el arrendamiento o en el subarrendamiento mobiliario un valor que exceda a los mil quetzales, sin tomar en consideración en dicha cantidad las estanterías, los equipos y los artefactos destinados al servicio permanente del inmueble o bien a proporcionarle al mismo comodidad, tales como cocinas, refrigeradoras, calentadores de agua, secadoras, lavadoras, aparatos de radiodifusión y televisores. El verdadero valor del mobiliario tiene que ser estipulado por el juez de inquilinato, a solicitud del locador o del inquilino aplicando para el efecto el avalúo de viviendas y locales.

El Artículo cinco de la Ley de Inquilinato indica lo siguiente: “Se declara ilegal todo aumento de alquileres de viviendas o locales urbanos, debiendo mantenerse como máximo, el alquiler que, conforme a los contratos respectivos, percibían los locadores del 1º. de noviembre de 1960. las rentas de los inmuebles construidos y arrendados o subarrendados con anterioridad a la fecha últimamente mencionada, quedan en consecuencia, congeladas e incurrirán en las sanciones que esta ley establece quienes las aumenten o amenazaren al inquilino con exigirle la desocupación por causales no autorizadas en la presente ley o lo cohíban de cualquiera otra manera ilegal a desocupar el bien arrendado”.

El Artículo citado señala el monto que se tiene que cancelar en relación al alquiler de viviendas o de locales urbanos.

A los locales y las viviendas que se encuentren desocupados del uno de noviembre del año 1960 no se les podrá cobrar mayor renta que la que pagaba el último inquilino. Además, solamente se podrán aumentar los alquileres que se encontraban vigentes en la fecha anotada y el valor real con el cual contaba con anterioridad el inmueble se tiene que elevar en una suma igual a la que efectivamente se invirtió en dichas obras, de conformidad con lo que conste en la licencia municipal que haya sido obtenida para llevar a cabo dichas obras y en la inspección municipal posterior a la conclusión de las mismas.

El inquilino que tenga interés en obtener rebaja en el alquiler que cancela, tiene que solicitarlo por escrito al juzgado de inquilinato en la capital o a los tribunales competentes en los departamentos de la República. Dicha rebaja puede ser obtenida de forma conciliatoria ante el juez o bien mediante resolución judicial en la aplicación, avalúo y reavalúo real de los bienes arrendados.

Tanto el avalúo como el reavalúo, tiene que ser efectuado mediante expertos, los cuales tiene que ser designados por el inquilino, uno por el locador y el tercero por el juez competente.

El Artículo 13 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “El inquilino propondrá en su escrito inicial el nombramiento de un experto por su parte y el juzgado señalará al locador el término de dos días para designar el suyo. Si venciere este término sin que el locador hubiere nombrado su experto o éste no se presentare a desempeñar el cargo, el juez de oficio, nombrará al experto por parte del locador. Nombrados los peritos de ambas partes, el juez dentro del término de dos días, nombrará a su vez al tercero para el caso de discordia. Los expertos, dentro del término máximo de cinco días de la fecha en que se hubiere nombrado al tercero, procederán, previa inspección ocular del bien de que se trate, a practicar el avalúo o reavalúo correspondiente y lo comunicará al juez en comparecencia o por escrito y, en todo caso, bajo juramento legal.

En la capital de la República y en los centros urbanos en que residieren valuadores legalmente autorizados o valuadores o rectificadores fiscales, el experto tercero deberá tener cualquiera de esas calidades. Quienes tuvieren carácter oficial no podrán negarse, sin causa justa, al desempeño del encargo, so pena de destitución.

En los municipios en que hubiere tablas o normas debidamente aprobadas para la práctica de avalúos fiscales o municipales, los peritajes deberán ceñirse a éstas, hasta donde sea posible”.

El Artículo citado indica el procedimiento para llevar a cabo el avalúo y reavalúo en Guatemala.

Cada una de las partes se tiene que encargar de cubrir los honorarios correspondientes a su experto y la mitad del correspondiente al tercero experto. Cuando el valúo o revalúo establecidos sean mayores que los consignados en la matrícula fiscal, el tribunal dentro del tercer día tiene que oficiarlo a la Sección de Matrícula respectiva para que sin demora alguna se aumente el valor del inmueble que se encuentra estipulado.

Tanto los valúos como los revalúos en los cuales se le determine al inmueble un valor inferior al que se encuentre registrado en la matrícula fiscal, no producen modificación alguna en la misma. Además, las sumas que se encuentran declaradas en la matrícula en mención no tienen influencia alguna en la fijación de los valores a que se refiere la Ley de Inquilinato. Los avalúos se tienen que basar en el valor real del bien arrendado.

El Artículo 17 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Cuando el bien arrendado formare parte de un edificio de más de un piso, el valor del terreno se calculará de conformidad con las siguientes normas:

- a) El piso situado al nivel de la calle (primer piso), se calculará aplicando el área correspondiente al valor unitario del terreno propiamente dicho; y
- b) El piso o pisos situados encima o debajo del nivel de la calle se computarán así:

El segundo piso con un valor equivalente a la mitad del valor unitario del terreno ocupado por el primero; el tercer piso con un valor unitario equivalente a la tercera parte del valor del terreno del primero y así sucesivamente.

En los entrepisos no podrán computarse valor alguno por concepto del terreno.

El avalúo o reavalúo justipreciará separadamente el valor asignado al terreno ocupado, el valor de la construcción y el valor de los servicios de que gozare la vivienda o el local”.

El Artículo citado señala al forma de calcular el valor del terreno, cuando el bien en arrendamiento es perteneciente a un edificio con más de un piso.

Por el mismo inquilino no puede ser solicitada nuevamente rebaja de alquiler, sino después de que hayan transcurrido dos años de haber obtenido la rebaja anterior por concepto del mismo inmueble. Las rebajas que hayan sido resueltas de forma definitiva por el tribunal, comienzan a regir el día en el cual tiene que cancelarse el próximo vencimiento de alquiler.

La renta continúa pagándose, mediante mensualidades vencidas. Cada pago periódico de renta es productor de forma automática de una prórroga del contrato por el mismo tiempo que medie entre dos vencimientos sucesivos de alquileres.

Cualquier contrato de arrendamiento o de subarrendamiento que sea celebrado, tiene que constar por escrito de conformidad con la Ley de Inquilinato y tiene que determinar el nombre y las generales del locador y del inquilino, los datos que sean necesarios para la identificación de la vivienda o local arrendado, el precio de la renta y todas las modalidades del convenio.

La inexistencia de contrato escrito o de subarrendamiento, que haya sido celebrado con posterioridad a la vigencia de la Ley de Inquilinato, es imputable al locador, quien incurrirá por dicha omisión en una multa que tendrá que ser equivalente a un mes de renta.

El Artículo 30 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “El contrato de subarrendamiento se rige por las mismas disposiciones que esta ley establece para el contrato de arrendamiento. Quien diere en subarrendamiento partes de un inmueble no podrá percibir, en total, por aquel concepto, más del 20 % del alquiler que deba pagar al locador, incluyéndose el alquiler que correspondiere a la vivienda o local que el subarrendante ocupare. La acción para valuar estos, corresponderá tanto al locador como a los inquilinos”.

El Artículo citado señala que el contrato de subarrendamiento tiene que regirse por iguales disposiciones que el contrato de arrendamiento.

Los subarrendatarios no cuentan con más derechos que los que hayan sido contraídos de forma directa con el subarrendante. Por ende, tienen que desocupar a más tardar el día que lo haga éste, a menos de que se celebre un arreglo especial anterior y escrito con el locador.

El locador de un inmueble no puede negarse a dar el mismo en arrendamiento a familias con niños, ni tampoco a discriminar por raza, credo político, condición social o nacionalidad de los inquilinos, siempre que ellos acrediten de forma previa su solvencia total por concepto de contrato convenido con el locador de la vivienda anterior a la solicitud del nuevo arrendamiento.

El Artículo 33 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Cualesquiera actos o medidas coactivos que el locador ejecute para obligar al inquilino a la desocupación y que no hubieren sido acordados a la desocupación y que no hubieren sido acordados por el tribunal competente se declaran ilegales y serán sancionados conforme el Código Penal. En consecuencia, se prohíbe a los locadores suspender temporal o definitivamente los servicios de agua potable y de luz eléctrica, dejar al descubierto los techos de las viviendas y locales, remover sus pisos, impedir el uso normal y corriente de la cocina y de los servicios sanitarios y quitar puertas, ventanas o rejas sin causa justa y anuencia previa de los inquilinos, a menos de que el locador hubiere obtenido autorización legal previa, de conformidad con la ley”.

El Artículo citado señala que son ilegales y sancionados por la legislación penal guatemalteca, los actos y las medidas de coacción que el locador ejecute en búsqueda de obligar al inquilino a la desocupación, los cuales no hayan sido acordados por el tribunal respectivo.

Si el locador no se encuentra solvente por cuotas de servicio de agua o del servicio eléctrico, los mismos no pueden ser suspendidos sin que previamente se notifique dicha insolvencia por escrito al inquilino, el cual puede llevar a cabo los pagos respectivos dentro de los diez días posteriores a la notificación.

Cuando se quiera dar en arrendamiento viviendas o locales, el locador tiene que obtener de manera previa autorización escrita de sanidad pública, en la cual conste que el bien cuenta con las condiciones sanitarias mínimas que exige la Ley de Inquilinato. Dicha autorización tiene que ser extendida en un tiempo no mayor de diez días contados de la fecha de recepción de la solicitud.

La autorización sanitaria para el arrendamiento de viviendas o locales no puede ser concedida cuando no se cuente con el piso artificial en toda la extensión del área cubierta.

Si se arriendan viviendas o locales que den a la calle y que no cuenten con acceso a los servicios interiores, el locador se encuentra obligado a proveerlos de instalación sanitaria mínima.

A petición de parte, el juez tiene que encargarse de fijarle al obligado un plazo que no sea superior a los sesenta días para que proceda a la pavimentación o a la instalación del servicio anteriormente anotado y en caso de incumplimiento, será sancionado con una multa de diez a cincuenta quetzales tal y como lo estipula la Ley de Inquilinato en el Artículo 38.

En caso de incumplimiento del obligado, el inquilino puede hacer por su cuenta los trabajos antes anotados, cuyo valor, debidamente comprobado, descontará de los alquileres de la manera que sea fijada por el juez correspondiente.

El Artículo 39 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Todo inquilino gozará del derecho de poner fin a contrato de arrendamiento o subarrendamiento de la vivienda o el local que ocupare, siempre que diere aviso escrito o notificare al locador en la vía voluntaria judicial, por lo menos con treinta días de anticipación si se tratare de viviendas y de sesenta días de anticipación si se tratare de locales. Tal aviso no podrá darse legalmente por inquilinos que no estuvieren solventes por el pago de alquileres. En todo caso, el inquilino queda obligado a permitir que cualesquiera interesados, autorizados por escrito por el locador, visiten el bien arrendado para inspeccionarlo, dentro del término comprendido entre la fecha de la notificación y el día en que aquél lo proyectare desocupar. El inquilino que no diere esas facilidades será sancionado conforme a esta ley”.

El Artículo citado indica que todos los inquilinos cuentan con el derecho de finalizar el contrato de arrendamiento y el de subarrendamiento de la vivienda o del local que ocupen, siempre que se encarguen del aviso o notificación correspondiente al locador en la vía voluntaria judicial correspondiente.

El Artículo 40 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Únicamente podrá demandarse la desocupación de la vivienda o del local objeto de un contrato de arrendamiento en cualquiera de los casos siguientes:

- a) Cuando el propietario requiera la vivienda para habitarla él, su cónyuge o concubinario, sus hijos, sus padres o unos y otros, siempre que compruebe plenamente esa necesidad;

- b) Cuando el inmueble necesite reparaciones indispensables para mantener su estado de habitabilidad o de seguridad normales, circunstancias que se acreditarán con informes de la Oficina de Ingeniería Municipal y de la Dirección General de Sanidad en la ciudad de Guatemala, y fuera de ella, con el informe de la municipalidad respectiva y de la Delegación Sanitaria Departamental. Tales informes deben puntualizar si las reparaciones son necesarias a los fines indicados y si para ejecutarlas es preciso que el inquilino desocupe. El arrendatario tendrá derecho a ocupar nuevamente el inmueble cuando se hayan terminado las reparaciones y el propietario haya promovido una nueva

graduación de la renta, de conformidad con las prescripciones de esta ley, concediéndole para lo último, el término de quince días;

- c) Cuando vaya a construirse en el inmueble una nueva edificación, siempre que el dueño acompañe los planos aprobados por la Municipalidad y que justifique que cuenta con los recursos necesarios para emprender la obra a más tardar dentro de los dos meses siguientes a la desocupación;
- d) Cuando el propietario pruebe que necesita el local para cualesquiera de los fines indicados en el inciso d) del Artículo 3º, siempre que no cuente con otro para tal fin o que, cuando fuere propietario de otro local, el que desee ocupar presentare condiciones más adecuadas;
- e) Cuando el subarrendante obtuviere, como consecuencia de los subarrendamientos, un valor mayor del alquiler que se fija en el Artículo 30 de esta ley;
- f) Cuando se trate de inmuebles del Estado o de las municipalidades que sean necesarios para la instalación de sus dependencias, oficinas o servicios;
- g) Cuando el arrendatario o subarrendatario dedique el inmueble a usos distintos para lo que fue contratado y principalmente cuando con ellos se contravenga la moral y las buenas costumbres;

- h) Cuando el arrendatario o subarrendatario no esté solvente con el pago de la renta, adeudando por lo menos dos meses vencidos; e
- i) Cuando el inquilino cause a la vivienda o local deterioros provenientes de su negligencia o de contravención a los términos del contrato respectivo o de los reglamentos sanitarios o municipales, exceptuándose únicamente el demérito normal debido al uso a que el bien arrendado se destine conforme al contrato.

El Tribunal ante el cual se comienza la demanda de desahucio, no dará trámite a la misma, en tanto el demandante no acompañe la constancia de haber llevado a cabo el depósito respectivo de dos mensualidades a favor del arrendatario”.

El Artículo citado señala los diversos casos en los cuales se pueda demandar la desocupación de la vivienda o del local objeto de un contrato de arrendamiento en Guatemala.

4.12. El contrato de arrendamiento en Guatemala

El derecho patrimonial se divide en derechos reales y en derechos personales. El derecho real es el derecho con el cual cuenta una persona sobre una cosa y el deber del resto de personas de respetarlo y surge solamente cuando exista disputa y por ende se convierte en una obligación sobre los demás, en relación de las facultades que la ley

otorga frente al bien. Los derechos personales hacen referencia a las relaciones entre las partes, siendo estas las que nacen en beneficio de los contratos.

“El propietario que cuente con la capacidad legal para contratar, puede dar bienes en arrendamiento, así como también el que mediante ley o pacto tenga dicha facultad en relación a los bienes que administra”.²³

El Artículo 1882 del Código Civil regula: “El marido necesita del consentimiento de su cónyuge para dar en arrendamiento los bienes comunes del patrimonio conyugal por un plazo no mayor de tres años o con anticipo de la renta por más de un año”.

El Artículo citado indica que el marido tiene que contar con la disposición de su cónyuge para arrendar los bienes comunes del patrimonio por un plazo no mayor a los tres años o bien cuando exista un anticipo de la renta.

El copropietario de cosa indivisa no la puede otorgar en arrendamiento, si no existe el previo consentimiento de sus condueños.

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

1º Los administradores de bienes ajenos, los bienes que estén a su cargo;

²³ Soto. **Ob. Cit.**, pág. 24.

- 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”.

El Artículo citado señala los bienes que no pueden ser tomados en arrendamiento, de conformidad con la legislación civil guatemalteca.

Si una misma cosa es arrendada a dos o más personas, entonces tendrá preferencia el primer contratante, y cuando los contratos sean de igual fecha, el que tenga la cosa en su poder tiene que encargarse de llevar a cabo su inscripción en el Registro de la Propiedad y la preferencia será correspondiente a quien haya inscrito su derecho.

El plazo del arrendamiento tiene que fijarse mediante las partes. El arrendatario cuenta con el derecho de renovar el contrato por un nuevo plazo, siempre que se haya cumplido de forma voluntaria con todas las obligaciones que contrajo en beneficio del arrendador.

El Artículo 1887 del Código Civil regula: “Vencido el plazo del arrendamiento, si el arrendatario no devuelve la cosa y el arrendador no la reclama y, en cambio, recibe la renta del período siguiente sin hacer reserva alguna, se entenderá prorrogado el contrato en las mismas condiciones, pero por plazo indeterminado. La prórroga del contrato por voluntad expresa o tácita de las partes, extingue las fianzas y seguridades

que un tercero haya prestado para garantizarlo, salvo que el fiador se obligue expresamente”.

El Artículo citado indica que después de vencido el plazo estipulado en el contrato de arrendamiento, si el que arrenda no lleva a cabo la devolución de la cosa y el arrendador no la reclama y sigue percibiendo la renta sin llevar a cabo reserva alguna, se entiende por prorrogado el contrato.

Las cláusulas del contrato que sean dudosas en relación a la duración del contrato de arrendamiento, se interpretan a favor del arrendatario que no haya sido moroso al pagar la renta.

El arrendatario puede subarrendar en todo o en parte de la cosa arrendada si no le ha sido prohibido de forma expresa, pero no puede ceder el contrato si no existe en consentimiento expreso del arrendador.

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

Después de terminado el arrendamiento caducan los subarrendamientos, aunque su plazo no se encuentre vencido, a excepción del derecho del subarrendatario para poder exigir del arrendatario la indemnización respectiva.

El Artículo 1893 del Código Civil regula: “Ninguna de las partes puede mudar la forma de la cosa arrendada sin consentimiento de la otra. La violación de este precepto da derecho al perjudicado para exigir que la cosa se reponga al estado que guardaba anteriormente, o a que se rescinda el contrato si la modificación fue de tal importancia que la haga desmerecer para el objeto del arrendamiento”.

El Artículo citado indica que las partes no pueden mudar la forma que tenga la cosa arrendada sin que exista el consentimiento de la otra y la violación a éllo le otorga el derecho al perjudicado para que pueda exigir que se le reponga la cosa al estado que guardaba con anterioridad, o a la rescisión del contrato.

Si ocurre que durante el arrendamiento el arrendador enajena la cosa, entonces el nuevo dueño no puede negarse a mantener en uso de ella al arrendatario mientras no expire el término del contrato.

Cuando el arrendatario abandona la cosa arrendada, entonces el contrato se tiene por resuelto y el arrendador tiene el derecho a que se le entregue judicialmente.

CONCLUSIONES

1. El contrato de arrendamiento obliga a la transferencia temporal del uso y goce de una cosa mueble o inmueble por parte del arrendador a otra parte llamada arrendatario, quien se encuentra bajo la obligación del pago por ese uso o goce de un precio cierto y determinado.
2. Es fundamental la equidad y efectividad en el contrato de arrendamiento para una adecuada armonización de los intereses antagónicos tendientes a la solución exitosa y expedita de la problemática derivada del arrendamiento, ya que así se alcanza el justo equilibrio de los derechos y de las obligaciones de las partes donde tiene que prevalecer el interés social.
3. El arrendador puede exigir el término del contrato por la falta de pago de la renta, por no pagarla en las fechas estipuladas, por la utilización del apartamento en contravención al uso convenido, por daños graves al apartamento arrendado imputables al arrendatario y por variar la forma del apartamento arrendado sin contar con el consentimiento del arrendador.
4. El consentimiento libre de vicios constituye un requisito esencial para la eficacia del contrato de arrendamiento de conformidad con la legislación civil guatemalteca, y este significa que no solamente se requiere de la existencia del consentimiento sino, además que se encuentre libre de vicios.

5. Los elementos jurídicos y legales que informan el contrato de arrendamiento de acuerdo a la legislación civil guatemalteca, son los que se relacionan con el objeto del contrato, el tiempo de duración, los requisitos para el uso del bien arrendado y los motivos o causales de la terminación del contrato.

RECOMENDACIONES

1. Los jueces en el proceso civil, deben señalar que el contrato de arrendamiento es el que obliga a la transferencia temporal de uso y goce de cosa mueble o inmueble mediante el arrendador a otra parte denominada arrendatario, bajo la obligación de pagar por ese uso o goce un determinado precio.
2. El notario en el momento de realizar el contrato de arrendamiento debe señalarle a las partes lo primordial de la equidad para que se armonicen los intereses antagónicos para la solución eficaz de los problemas que se deriven del arrendamiento y con ello alcanzar el justo equilibrio de los derechos y obligaciones de las partes.
3. Que el Juez de Inquilinato a solicitud del locador o inquilino, señale que el arrendador puede exigir el término del contrato debido a la falta de pago de la renta, por no pagarla en la fecha establecida, por utilizar el apartamento en contravención a lo convenido, por daños graves al mismo y por alterar la forma de apartamento arrendado sin consentimiento anterior.
4. Que los Jueces de Primera Instancia Civil, den a conocer que el consentimiento libre de vicios constituye un requisito esencial para que el contrato de arrendamiento sea eficaz, ya que no se requiere únicamente de la existencia del consentimiento sino que también deberá encontrarse libre de vicios.

5. El Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala debe realizar seminarios, congresos y talleres para establecer los elementos jurídicos y legales que se encargan de informar el contrato de arrendamiento de conformidad con la legislación civil del país, para que se cumpla con el objeto del contrato, su tiempo de duración, requisitos necesarios para la utilización del bien arrendado y las motivaciones o causales que ocasionan la terminación del contrato.

BIBLIOGRAFÍA

AGUIRRE GODOY, Mario. **La declaración unilateral de voluntad como fuente de obligaciones**. Guatemala: Ed. Universitaria, 1960.

BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel. **Obligaciones civiles**. México, D.F.: Ed. Harla, 1982.

BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Guatemala: Ed. Universitaria, 1987.

DE PINA, Rafael. **Derecho civil mexicano**. México, D.F.: Ed. Porrúa S.A., 1980.

ESPÍN CANOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**. Madrid, España: Ed. Civitas, 1971.

LLAMBÍAS, Jorge Joaquín. **Tratado de derecho civil**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Abeledo Perrot, 2003.

MEZA BARRIOS, Ramón. **Manual de derecho civil**. Barcelona, España: Ed. Jurídica S.A., 1995.

ORTEGA CANIZ, Antonio Eduardo. **Los derechos reales en el derecho civil**. Madrid, España: Ed. Impredisur, 2002.

ORTÍZ URQUIDÍ, Raúl. **Derecho civil**. México D.F.: Ed. Porrúa S.A., 1987.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Madrid, España: Ed. Arazandi, 1979.

REZZONICO, Luis Mario. **Estudio de las obligaciones en el derecho civil**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Desalma, 1971.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil.** México D.F.: Ed. Porrúa S.A., 1978.

SÁNCHEZ URITE, Ernesto Antonio. **Obligaciones y contratos.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Macchi, 1989.

SOTO ÁLVAREZ, Clemente. **Introducción al estudio del derecho y nociones de derecho civil.** México, D.F.: Ed: Limusa, 1979.

VOLTERRA, Eduardo. **Instituciones de derecho privado.** Guatemala: Ed. Universitaria, 1991.

Legislación:

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

Código Civil. Decreto Ley número 106 del Jefe de la República de Guatemala, 1963.

Ley de Inquilinato. Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala, 1992.