

**UNIVERSIDAD MESOAMERICANA**  
**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**



**“CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE LAS MEJORAS EFECTUADAS EN LOS  
CONTRATOS DE SUBARRENDAMIENTO (ESTUDIO QUE SE REALIZARÁ EN LA  
CIUDAD DE TOTONICAPÁN)**

**POR:**

**JENNIFER ARGUETA LÓPEZ**

**QUETZALTENANGO, AGOSTO DE 2023**

## **AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD MESOAMERICANA**

### **RECTOR**

Dr. Félix Javier Serrano Ursúa

### **CONSEJO DIRECTIVO**

Dr. Félix Javier Serrano Ursúa- Rector

Dr. Luis Fernando Cabrera Juárez- Vicerrector

Mgtr. Rómulo Gallegos Alvarado- Vicerrector Académico

Mgtr. María Teresa García Kennedy-Bickford- Secretaria

Mgtr. Ileana Carolina Aguilar Morales- Tesorera

Mgtr. José Raúl Vielman Deyet- Vocal II Mgtr. Luis Roberto Villalobos Quesada- Vocal III

**CONSEJO SUPERVISOR SEDE QUETZALTENANGO**

Dr. Félix Javier Serrano Ursúa

Mgr. José Raúl Vielman Deyet

Mgr. Miriam Maldonado

Mgr. Ileana Carolina Aguilar Morales

Dra. María Alejandra de León Barrientos

Mgr. Herberth Richard Mazariegos Cuyuch

Dra. Nychté del Rosario Rodas Soberanis

Dr. Juan Carlos Moir Rodas

**AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

Dr. Luis Fernando Cabrera Juárez- Decano

Mgr. Angel Estuardo Barrios Izaguirre- Director del Departamento

**RESPONSABILIDAD:** Solamente el autor es responsable de los conceptos expresados en el presente trabajo de tesis. Su aprobación de ninguna manera implica responsabilidad para la Universidad Mesoamericana

**UNIVERSIDAD MESOAMERICANA**  
**SEDE QUETZALTENANGO**  
**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**

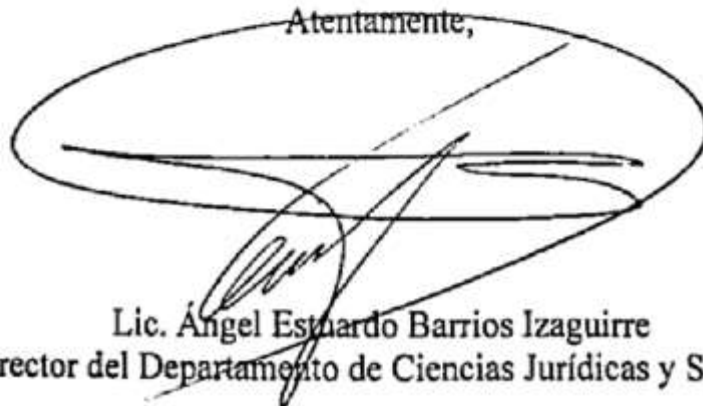
Quetzaltenango, 30 de agosto de 2023.

Señorita  
Jennifer Argueta López  
Presente.

Señorita Argueta:

Tengo el gusto de comunicarle que como Director del Departamento de Ciencias Jurídicas y Sociales, he visto el dictamen del Tribunal Examinador y revisado el texto definitivo de su tesis titulada "CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE LAS MEJORAS EFECTUADAS EN LOS CONTRATOS DE SUBARRENDAMIENTO (ESTUDIO QUE SE REALIZARÁ EN LA CIUDAD DE TOTONICAPÁN)", autorizo la publicación de la misma.

Atentamente,



Lic. Ángel Estuardo Barrios Izaguirre  
Director del Departamento de Ciencias Jurídicas y Sociales



Quetzaltenango, 17 de agosto del año 2023

Magister Angel Estuardo Barrios Izaguirre.  
Director de la carrera de Ciencias Jurídicas y Sociales.  
Facultad de Derecho  
Universidad Mesoamericana  
Quetzaltenango.

De manera atenta me dirijo a usted con la finalidad de informarle en relación a la tesis presentada por la Alumna JENNIFER ARGUETA LÓPEZ, número de carné 201604010 titulada "CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE LAS MEJORAS EFECTUADAS EN LOS CONTRATOS DE SUBARRENDAMIENTO" que la revisión final Metodológica del trabajo de tesis realizada, fue efectuada satisfactoriamente, por lo que se extiende el DICTAMEN FAVORABLE para que se pueda proceder a la defensa de examen privado de tesis.

sin otro particular me suscribo de usted respetuosamente

UNIVERSIDAD  
MESOAMERICANA

LICENCIADO  
Dennys Estuardo Barrios Escobar  
ABOGADO Y NOTARIO

LICENCIADO  
DENNYS ESTUARDO BARRIOS ESCOBAR  
ABOGADO Y NOTARIO  
METODÓLOGO

Quetzaltenango 01 de agosto de 2023.

Mgtr. Ángel Estuardo Barrios Izaguirre  
Director del Departamento de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Carrera de Derecho  
Universidad Mesoamericana  
Quetzaltenango.

Respetable Mgtr. Barrios Izaguirre:

Me dirijo a usted desando que todas sus actividades se lleven a cabo con el éxito por usted merecido.

Por medio de la presente me es grato remitirle **INFORME FAVORABLE DE ASESORÍA** de la tesis titulada **"CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE LAS MEJORAS EFECTUADAS EN LOS CONTRATOS DE SUBARRENDAMIENTO"** elaborada por la estudiante **JENNIFER ARGUETA LÓPEZ**, con número de carné 201604010. Durante la elaboración de la misma, la citada estudiante demostró interés para el abordaje del tema, así como una forma ordenada de trabajar y una actitud de compromiso y comprensión con las observaciones realizadas.

La tesis en cuestión cumple con los requisitos relativos a importancia del tema seleccionado y, proporciona un panorama interesante en cuanto a la reacción de los particulares frente a las consecuencias que pudieran desprenderse de las mejoras efectuadas en los contratos de subarrendamiento. La perspectiva final del trabajo invita también a considerar la importancia de un trabajo notarial bien hecho al momento de autorizar contratos de arrendamiento y subarrendamiento para evitar complicaciones o gastos posteriores.

Sin otro particular me suscribo atentamente,



Lcda. Julia Denisse Fernández Castillo

Asesora

LICENCIADA

Julia Denisse Fernandez Castillo

ABOGADA Y NOTARIA





Quetzaltenango, 22 de agosto del 2023.

DEPARTAMENTO DE REGISTRO

UNIVERSIDAD MESOAMERICANA

Quetzaltenango.

Atentamente me permito remitirle la tesis del alumno(a) **JENNIFER ARGUETA LOPEZ** carné 201604010 a efecto de emitir la orden de pago de TESIS, elaborar el acta respectiva. Dicha alumna sostendrá su examen de manera PRESENCIAL el MARTES 29 DE AGOSTO DEL 2023 a las 15.00 horas en LA SALA DE DEBATES de la Universidad participando las siguientes personas: LIC. ANGEL ESTUARDO BARRIOS IZAGUIRRE, presidente del Tribunal, Lic. CARLOS ENRIQUE LOPEZ RECINOS como secretario del tribunal examinador, LIC.DENNYS ESTUARDO BARRIOS ESCOBAR como examinador, metodólogo y Licda. JULIA DENISSE FERNANDEZ CASTILLO como asesor/a.

Solicito se les comunique a los profesionales indicados quienes participaran en el examen con la debida anticipación

Sin otro sobre el particular,

LIC. ANGEL ESTUARDO BARRIOS IZAGUIRRE

DIRÉCTOR DEL DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

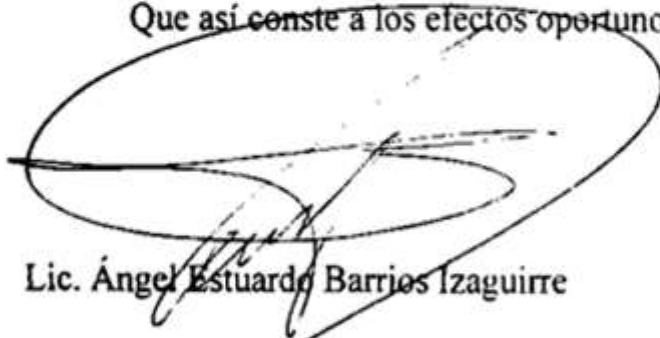
UNIVERSIDAD MESOAMERICANA

Quetzaltenango, 30 de agosto de 2023.

A quien corresponda:

Los abajo firmantes, miembros del Tribunal Examinador seleccionados por el Director del Departamento de Ciencias Jurídicas y Sociales, concedores de los requisitos exigidos por el reglamento para la elaboración de tesis de dicha Facultad habiendo juzgado la tesis de Jennifer Argueta López, titulada "CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE LAS MEJORAS EFECTUADAS EN LOS CONTRATOS DE SUBARRENDAMIENTO (ESTUDIO QUE SE REALIZARÁ EN LA CIUDAD DE TOTONICAPÁN)", hemos decidido concederle la calificación de ochenta y cinco puntos (85). lo que supone que resulta ordenar su publicación.

Que así conste a los efectos oportunos.



Lic. Ángel Estuardo Barrios Izaguirre



Lic. Dennys Estuardo Barrios Escobar



Lic. Carlos Enrique López Recinos

## ÍNDICE

Introducción .....	10
Capítulo I. Diseño de Investigación.....	17
1.1. Título de la Investigación.....	17
1.2. Planteamiento del Problema.....	17
1.3. Justificación de la Investigación .....	18
1.4. Objetivos .....	20
1.4.1 Objetivos Generales:.....	20
1.4.2 Objetivos Específicos: .....	20
1.5 Hipótesis.....	20
1.6 Indicadores o Variables .....	21
1.6.1 Contrato.....	21
1.6.2 Contrato de arrendamiento.....	21
1.6.3 Contratantes en el arrendamiento.....	21
1.6.4 Prohibición del subarrendamiento. ....	22
1.6.5 Derechos del subarrendatario.....	22
1.6.6 Subarriendo o Subarrendamiento.....	23
1.6.7 Consecuencias del Subarrendamiento.....	23
1.6.8 Plazo.....	23
1.7 Alcances .....	23
1.7.1 Ámbito Geográfico .....	23
1.7.2 Ámbito Institucional .....	23
1.7.3 Ámbito Personal.....	24

1.7.4	Ámbito Temporal.....	24
1.7.5	Ámbito Temático .....	24
1.8	Límites.....	25
1.9	Metodología o seguimiento para el cumplimiento de las diferentes etapas de la investigación:.....	25
1.9.1	Método .....	25
1.9.2	Sujetos .....	25
1.9.3	Instrumentos:.....	25
1.9.4	Procedimiento para realizar la investigación .....	26
	Capítulo II Marco Teórico .....	29
2.1	Derecho.....	29
2.2	Derecho Público y Derecho Privado.....	30
2.2.1	Derecho Privado.....	31
2.2.2	Derecho Público.....	31
2.3	Derecho Civil .....	32
2.3.1	Definición .....	32
2.3.2	Contenido y materias del Derecho Civil.....	34
2.3.3	Contenido del Código Civil Vigente.....	35
2.4	Obligaciones.....	36
2.4.1	Importancia del Derecho de Obligaciones .....	36
2.4.2	Fuentes del Derecho de Obligaciones.....	39
2.4.3	Obligaciones con relación a los Sujetos de la Relación Jurídica .....	48
2.4.4	Obligaciones con relación al Objeto o cosa del Contrato .....	52

2.4.5 La Declaración de Voluntad en los Negocios Jurídicos .....	57
2.4.6 Elementos que se requieren para la Declaración de la Voluntad .....	59
2.4.7 Declaración de la Voluntad o el Consentimiento, y la Declaración de Voluntad Tácita o Expresa.....	61
2.4.8 Vicios en la Declaración de la Voluntad en los contratos .....	62
2.4.9 Error, Dolo, Simulación y Violencia .....	63
2.5. Cumplimiento e Incumplimiento de las Obligaciones .....	69
2.5.1 Cumplimiento de las Obligaciones .....	69
2.5.2 Incumplimiento de las Obligaciones.....	80
2.5.3 Culpa. ....	80
2.5.4 Daños y perjuicios.....	85
2.5.5 Cláusula de Indemnización .....	88
2.5.6 Todo Daño debe indemnizarse.....	100
2.6. El Contrato Civil .....	106
2.6.1 Definición .....	106
2.6.2 Forma de los contratos .....	106
2.6.3 División o clasificación de los contratos .....	110
2.6.4 Interpretación de los contratos .....	113
2.6.5 Recisión de los contratos .....	116
2.7. Contrato de Arrendamiento .....	116
2.7.1 Definición .....	117
2.7.2 Características y Naturaleza Jurídica del Contrato de Arrendamiento .....	118
2.7.3 Elementos Personales, Reales y Formales en el Contrato de Arrendamiento	122

2.7.4 Efectos Jurídicos en el Contrato de Arrendamiento .....	123
2.7.5 Derechos y Obligaciones en el Contrato de Arrendamiento.....	124
2.7.6 El Plazo en el Contrato de Arrendamiento .....	131
2.7.7 Abandono de la Cosa Arrendada .....	137
2.7.8 Las Mejoras en el Contrato de Arrendamiento .....	141
2.7.9 El Sub – Arrendamiento en el Código Civil de Guatemala .....	146
2.7.10 Las mejoras en el Sub – arrendamiento .....	149
2.7.11 Obligaciones notariales previas y posteriores del Contrato de Arrendamiento y Subarrendamiento en la legislación vigente para el conocimiento de los derechos y las obligaciones del contrato. ....	155
<b>CAPÍTULO III.....</b>	<b>163</b>
3. Tabulación, análisis e interpretación de los datos recabados y obtenidos del resultado de la investigación estadística de campo en la tesis denominada: “Consecuencias Jurídicas de las Mejoras efectuadas en los Contratos de Subarrendamiento”. Estudio realizado en la Ciudad de Totonicapán.....	163
3.1 Tabulación, análisis e interpretación .....	163
3.2 Tabulación e Interpretación de las Entrevistas .....	191
3.2.1 Interpretación conjunta obtenida de la Encuesta a los Señores Abogados y Notarios de la Ciudad de Totonicapán, y de las entrevistas practicada a los Señores jueces del Ramo Civil de la Ciudad de Totonicapán.....	197
3.3 Conclusiones .....	200
3.4 Recomendaciones .....	202
3.5 Aporte .....	204

3.6 Referencias de Bibliografía.....	205
3.7 Anexos.....	208
3.8 Presupuesto de la Investigación .....	218
3.9 Cronograma.....	219

## **Introducción.**

El presente estudio sobre las mejoras que se le pueden realizar a un inmueble dado en arrendamiento es una cláusula especial en los mencionados contratos, pero el problema tratado y expuesto mediante las teorías y conceptos, deriva que entre los sujetos del contrato de arrendamiento, es decir el propietario y su inquilino arrendatario, y quien ya, en el uso goce y disfrute del bien objeto de ese contrato de arrendamiento, puede dar origen a un contrato de subarrendamiento entre el arrendatario y un tercero que recibe todo o parte de la cosa en subarrendamiento, y que en la cosa arrendada en el transcurso del plazo dado en el subarrendamiento, tenga la necesidad de realizar algunas mejoras en ese bien inmueble, ya sea mejoras útiles, de recreo, o mejoras necesarias.

En el caso de que en el contrato original de arrendamiento, se haya autorizado en cláusula especial las mejoras, no habría problema alguno, si en el contrato original no se autorizaron las mejoras, habría dilema por violar las cláusulas del contrato de arrendamiento, el arrendatario inquilino sería el único responsable y entre ambas personas, tendrían que resolver el enigma que surge por el daño causado a la propiedad en virtud de contravención de no realizar mejoras al bien objeto del contrato.

En el presente estudio, se analiza, el caso que puede surgir entre el arrendatario o inquilino original y que pueda disponer del bien inmueble recibido en arrendamiento, autorizando y otorgando un contrato de subarrendamiento, y en el cual, el subarrendatario o subinquilino, sin autorización alguna de parte de su subarrendatario y del arrendatario original, y este sujeto, realiza en el bien inmueble objeto del contrato cualquiera de las mejoras ya indicadas, causando daño al inmueble y en consecuencia hay alguna responsabilidad que deducirle, como lo es, reparación del daño causado, indemnizar al propietario arrendante, pago de daños y perjuicios, si hubiere



incurrido en gastos para la reparación del inmueble, mano de obra para ejecutar la reparación, materiales empleados, y demás gastos.

Quedó demostrado, que por el poco interés, la escasa experiencia acumulada en los notarios encuestados, o en un porcentaje muy bajo, el desconocimiento total de estos casos, pues se deduce de las respuestas brindadas en las encuestas realizadas ya que no respondieron acertadamente, lo que nos lleva a concluir que el estudio será sin duda alguna de gran interés, para los encuestados y todo el gremio en general, no solo de la Ciudad de Totoncapán, sino especialmente para los profesionales del Derecho la ciudad de Quetzaltenango, sede de la Universidad Mesoamericana.

Del estudio estadístico que corresponde a la entrevista de los funcionarios públicos, es de lamentar la falta de tiempo expuesto por los encargados de la información de las sedes judiciales al intentar realizar las entrevistas, situación que es lamentable al no poder obtener la experiencia y si se han tramitado casos de la exigencia y solicitud de reparar daños y perjuicio por las mejoras realizadas en el contrato de subarrendamiento.

Ahora bien, así mismo se expone también lo relativo a los antecedentes, localizados en el buscador de internet, sobre posibles trabajos de investigación realizados con relación al presente tema, y efectivamente se encontraron algunos trabajos que tienen relación en algún punto específico, y que nos dan la pauta, y fundamento para expresar que la investigación que se presenta es inédita, original, sin lugar a dudas un buen aporte para los estudiosos de la ciencia del derecho, pues si existen algunas otras que pueden ser parecidas, realizadas en otros lugares, bajo otros objetivos, situación que refuerza la originalidad de la presente investigación, en tal sentido se exponen en el orden y se consignan las importantes conclusiones de la siguiente forma:

1.-) Título de la Tesis: “Análisis Jurídico de las Obligaciones del Contrato de Arrendamiento y su Terminación de conformidad con la Legislación de Guatemala”. De la Universidad: de San Carlos de Guatemala; en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales; año de 2010; Presentada por: Edy Rolando Godoy López, al conferírsele el título profesional de Abogado y Notario, en la Ciudad de Guatemala, en donde se llegó a las siguientes Conclusiones: 1.-) Los notarios al autorizar un contrato de arrendamiento, deben ejercitar las funciones de asesoramiento y modelador de la voluntad de las partes, garantizando que el documento suscrito cuente con los elementos legales necesarios, para que en el caso de suscitarse una controversia judicial, pueda resolverse de una manera beneficiosa para ambas partes. 2.-) Las Facultades de Ciencias Jurídicas y Sociales de las distintas universidades del país, al desarrollar sus respectivos pensum de estudios deben establecer suficientes períodos de clases, a efecto que los catedráticos con sus estudiantes profundicen desde el punto de vista civil y notarial, en el estudio del contrato de arrendamiento y las obligaciones que de éste se derivan, así como en el instrumento público en el que conste. 3.-) La Universidad de San Carlos de Guatemala debe promover la realización de cursos libres para que los estudiantes y profesionales del derecho, para que puedan mejorar sus conocimientos relacionadas a las obligaciones que se derivan a la suscripción de un contrato de arrendamiento y su terminación relacionado a la doctrina con la legislación vigente del país. 4.-) El Colegio de Abogados y Notario de Guatemala, debe señalar la importancia de la función que ejercen los notarios al conferir seguridad jurídica en la autorización de instrumentos públicos en los que consten contratos de arrendamiento y las obligaciones que resultan de los mismos, informando a las partes de los efectos que producen a futuro.

2.-) Título de la Tesis: “Análisis Crítico Jurídico sobre el Contrato de Arrendamiento celebrado entre la Municipalidad de Retalhuleu y Negocios Consolidados del Pacífico Sociedad

Anónima y su impacto en la recaudación de fondos por parte de la Municipalidad, de la Universidad Mariano Gálvez de Guatemala, en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, año: 2014; Presentada por: Eddy Adalberto García Campos. Al conferírsele el título profesional de Abogado y Notario, en la Ciudad de Guatemala. En la que se llegó a las siguientes Conclusiones:

- 1.-) La Municipalidad de Retalhuleu, no había sido capaz de mantener en funcionamiento la planta hidroeléctrica Municipal de su propiedad, por lo que esta no les proporcionaba ningún beneficio o aporte económico a sus finanzas.
- 2.-) El Contrato de Arrendamiento es una institución importante dentro del Derecho Civil, permite que una persona por cualquier motivo o razón, que no puede o no desee administrar sus bienes, puede ceder los mismos, transfiriendo uso, goce y disfrute de la cosa, sin perder el legítimo dominio sobre los mismos, y a cambio de ello obtiene un precio periódico, sin proporcionar esfuerzo alguno.
- 3.-) Dentro de la Municipalidad de Retalhuleu se tiene mal documentado el procedimiento del contrato de arrendamiento puesto que no consta un expediente administrativo al respecto.
- 4.-) El contrato de arrendamiento adolece de una defectuosa redacción técnica imputable al notario, puesto que era responsabilidad de este, darle forma legal al contrato que deseaban celebrar las partes.
- 5.-) El contrato de arrendamiento no adolece de formalidades esenciales del instrumento público, por lo cual no es procedente demandar su nulidad.
- 6.-) El Alcalde Municipal de Retalhuleu, se encontraba legítimamente facultado por el Concejo Municipal para realizar la negociación del contrato de arrendamiento con la entidad Negocios Consolidados del Pacífico S.A.
- 7.-) Las críticas que se han proferido en contra del contrato de arrendamiento han sido totalmente infundadas.
- 8.-) El contrato de arrendamiento celebrado le ha significado un ingreso muy significativo a los fondos de la Municipalidad de Retalhuleu, puesto que sin correr con el costo de operación que representa una planta

hidroeléctrica, la misma percibe ingresos, impactando positivamente por ello la recaudación de fondos para el municipio.

3.-) Título de la Tesis: “La Violación del Derecho de Defensa de los Subarrendatarios en los Juicios Sumarios de Desahucio”, de la Universidad de San Carlos de Guatemala; de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales; publicada en el año: 2007; Presentada por: Astrid Ruiz Solano, al conferírsele el título profesional de Abogado y Notario, en la Ciudad de Guatemala; en donde se llegó a las siguientes conclusiones : 1.-) El contrato de arrendamiento debido a su uso cotidiano, se encuentra ampliamente estudiado por la doctrina y regulado por la legislaciones de diversos países, incluyendo el nuestro. 2.-) El contrato de subarrendamiento, si bien data de épocas muy antiguas, no ha sido estudiado o ha sido estudiado muy poco, o bien, no ha sido atendido por la legislación, lo cual ha creado diversas lagunas jurídicas. 3.-) El juicio sumario de desahucio un proceso célérico y económico para las partes y, sin embargo, habiendo dentro de este, otras personas que son afectadas por el mismo, la ley no establece que el subarrendamiento sea notificado en caso de que exista un proceso que afecte sus derechos. 4.-) Al no haber una notificación que ponga en conocimiento del subarrendatario el proceso que está por afectar sus derechos, éste nunca se entera, y no puede hacer uso de los medios legales a su alcance para impedir que se vulnere su derecho de defensa y el debido proceso.

4.-) Título de la Tesis: “Análisis Jurídico del Uso de la Tarjeta de Habitabilidad en el Contrato de Arrendamiento regulado en el Código Civil, Decreto Ley 106.”. De la Universidad de San Carlos de Guatemala, de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales; publicada en el año de 2012; Presentada por: Edgar Antonio Lau Peña, al conferírsele el título profesional de Abogado y Notario, en la que se llegó a las siguientes conclusiones: 1.-) No existe observancia legal en relación al bienestar de los inquilinos de la República de Guatemala que se encargue de asegurarles

su salud y debida habitabilidad y ello permite que los arrendantes no aseguren sus derechos viviendo en condiciones que no cumplen con los lineamientos mínimos de salubridad y de higiene necesarias y legales, que tienen que cumplirse; y respetarse al ser celebrado el contrato de arrendamiento. 2.-) Los derechos de los arrendantes no se garantizan, debido a que la normativa regulada de la tarjeta de habitabilidad no existe en Guatemala, y por eso no se protegen los derechos de los arrendatarios de forma debida, para la existencia de un ambiente saludable y digno que llene efectivamente los requisitos de habitabilidad bajo normas de higiene, en donde los inquilinos gocen de un ambiente limpio y agradable. 3.-) La actual falta de una visión encaminada al resguardo y protección de los derechos de los arrendatarios, mediante un ambiente saludable para los mismos, no permite que exista un ambiente digno que respete los requisitos de habitabilidad que regula la legislación civil guatemalteca; para que los arrendadores efectivamente cumplan con la normativa vigente. 4.-) No existen políticas encaminadas a la determinación de la importancia de la obtención de una tarjeta de habitabilidad, que determine las condiciones claras y extensivas de las obligaciones de las partes y de sus derechos al momento de alquilar o comprar un bien inmueble; y ello ni permite el goce legítimo del mismo relacionado con disposiciones de limpieza adecuados.

Por lo que se presenta a la consideración de las autoridades de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Mesoamericana de la Ciudad de Quetzaltenango, para su revisión como corresponde y aprobación respectiva, Agradeciendo a todas las personas que colaboraron y dieron el apoyo correspondiente, especialmente a los Señores Abogados de la Ciudad Prócer de Totonicapán, por su valioso tiempo en la resolución de la encuesta como parte del estudio estadístico que es de gran aporte para la investigación. Agradecimiento a la asesora

Julia Denisse Fernández Castillo, a las autoridades de la Universidad y Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Mesoamericana de la Ciudad de Quetzaltenango.

## **Capítulo I. Diseño de Investigación**

### **1.1. Título de la Investigación**

**“Consecuencias Jurídicas de las Mejoras efectuadas en los Contratos de Subarrendamiento”** (Estudio que se realizará en la Ciudad de Totoncapán)

### **1.2. Planteamiento del Problema**

En los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles, pueden estipularse variadas cláusulas, en donde se establecen derechos y obligaciones, y en estos casos del arrendamiento se establecen así mismo prohibiciones, y siempre por lo regular, las indicadas prohibiciones recaen sobre el arrendatario o inquilino, y por supuesto se puede otorgar el derecho de hacer las mejoras en los inmuebles dados en arrendamiento, siempre y cuando no se alteren en su forma original los inmuebles, así como también se puede estipular la autorización o la prohibición de que al arrendatario o inquilino, le autoricen otorgar contrato de subarrendamiento del bien inmueble del cual es arrendatario, lo cual conlleva significantes responsabilidades, ya que ambas instituciones jurídicas del derecho civil, deben establecerse en forma muy clara y que no dejen a lugar a dudas, si se autoriza, o en su caso, no se autorizan otorgar no solo hacer las reparaciones necesarias, sino las mejoras, y si se contravienen las cláusulas del contrato, resulta conflicto para los sujetos que en esa relación jurídica contractual se encuentran.

El problema deviene también de la capacidad civil que tienen por una parte el arrendatario principal y por la otra el subarrendatario, y en este último caso es quien debe responder de daños y perjuicios que se ocasionen, y por la otra parte responder de los daños físicos materiales, directamente causados al bien dado en arrendamiento, y en tercer lugar, tenemos la autorización del Contrato de Arrendamiento, en el cual deben constar muy claramente, en las cláusulas del contrato original de arrendamiento, los respectivos efectos y responsabilidades en que pudieran

incurrir dichos sujetos, y los efectos jurídicos por los daños y perjuicios o en su caso la violación de las normas del arrendamiento original, a que deben responder el arrendatario y subarrendatario en el caso de causar los daños causados por las mejoras realizadas en el bien objeto del contrato, esto es, en el caso de haberlo estipulado anticipadamente en el contrato respectivo, pero en el caso de que sin ninguna autorización el arrendatario, diera en subarrendamiento alguna parte o porción del bien del que usa, goza, y disfruta, sin documento alguno que lo ampare o respalde ante el arrendador propietario, y se cause algún daño físico material, y en algunos casos daño irreparable, en la cosa objeto del arrendamiento, afectar sustancialmente el bien inmueble, como lo podría debilitar en su estructura, cimientos, terrazas, columnas, viguetas, repellos, decoraciones especiales, instalaciones eléctricas, conducción de agua potable, drenajes, y otros aspectos que ocasionen inconformidad entre los sujetos (arrendatario y subarrendatario) y el propietario o arrendador del bien objeto del problema, aspectos que se analizarán en la propuesta del proyecto del presente estudio.

Por lo que, esta investigación se orienta a establecer, determinar y encontrar las consecuencias jurídicas cuando en el mencionado contrato, se tiene prohibido el subarrendamiento y la realización de las mejoras que en la misma ley se regulan. Se considera de importancia pues será útil para estudiantes de la carrera de las Ciencias Jurídicas y a los profesionales del derecho, dando una mejor interpretación y aplicación a las instituciones del Por lo que se plantea la siguiente interrogante de investigación:

¿Qué consecuencias jurídicas pueden surgir de las mejoras efectuadas en un bien inmueble dado en subarrendamiento, con o sin consentimiento del propietario, y que altere sustancialmente el bien objeto del contrato?

### **1.3. Justificación de la Investigación**



Se considera procedente y positivo hacer el estudio e investigación sobre el punto y tema objeto de la tesis que se ha propuesto, en virtud de que en el contrato de arrendamiento, por lo general las partes no tienen el conocimiento exacto de los alcances de los derechos, las prohibiciones y obligaciones que allí quedan plasmados, puesto que la ley atinente como lo es el Código Civil, regula un sin número de normas jurídicas, que por lo general no se incluyen totalmente, ni se plasman en forma completa en el documento que contiene el contrato de arrendamiento y, por otro lado, los Señores Notarios por ahorrarse algunas líneas en el instrumento que autorizan, dejan de consignar aspectos y datos muy importantes, quedando en la incertidumbre tales derechos, prohibiciones y obligaciones de las partes, así facultades y limitantes muy específicas.

Condiciones a las cuales los sujetos del contrato que por lo general no tienen conocimiento del Derecho, pueden incurrir en situaciones que le son prohibidas, o que le generan limitaciones en el uso, goce y disfrute de la cosa objeto del contrato, sea una casa de habitación, un local comercial, una finca, predio o un terreno para cultivo o destinado para otros fines. En el caso concreto que nos ocupa, es decir el contrato de arrendamiento, se trata de dos puntos importantes que deben ser tratados y expuestos tanto en el aspecto doctrinario y legal como en la vida práctica y especialmente en el aspecto del ejercicio de la profesión de los notarios quienes son los que en última instancia autorizan el mencionado instrumento público o contrato, como lo es, el caso de Subarrendamiento y de las mejoras realizadas en el bien objeto del contrato, por lo que se debe tratar exhaustivamente, las condiciones en que debe tomarse con cautela dichos temas, las condiciones en que debe dejarse plasmado y considerarse, en el caso de que se realicen por un lado el subarrendamiento y por el otro hacer las mejoras, y las consecuencias que trae tales

acciones y figuras jurídicas y hacer las consideraciones legales en caso de que se incurran en las mismas de parte de los arrendatarios o inquilinos.

#### **1.4.Objetivos**

##### 1.4.1 Objetivos Generales:

Determinar las consecuencias jurídicas por mejoras al bien inmueble en el contrato de subarrendamiento con o sin consentimiento del propietario arrendador, en el contrato de arrendamiento principal para establecimiento de daños y perjuicios.

##### 1.4.2 Objetivos Específicos:

1.4.2.1. Investigar los derechos, obligaciones y prohibiciones de los sujetos parte del Contrato de Arrendamiento y del Contrato de Subarrendamiento para la determinación de su efectiva aplicación

1.4.2.2 Determinar las obligaciones notariales previas y posteriores del Contrato de Arrendamiento y Subarrendamiento en la legislación vigente para el conocimiento de los derechos y las obligaciones del contrato.

1.4.2.3 Investigar las responsabilidades civiles aplicables en el caso de posibles violaciones a las disposiciones del contrato de arrendamiento.

#### **1.5 Hipótesis**

La presente investigación será de carácter descriptiva porque se trata de encontrar el fenómeno expuesto tanto en las normas jurídicas atinentes al contrato de arrendamiento, y los casos de que, se de en subarrendamiento la cosa objeto del contrato, así como hacer mejoras en el bien arrendado, de análisis o analítica en virtud de que se llega a determinar el criterio de los notarios en ejercicio y ser verificado, con lo que se establezca en la investigación del marco teórico

para finalmente llegar a las conclusiones por medio de las estadística determinadas, y tener un conocimiento exacto o aproximado del fenómeno sometido a la investigación.

## **1.6 Indicadores o Variables**

Son todos los principales conceptos, definiciones y los términos más importantes que darán relevancia a la presente investigación y dentro de ellos se encuentran los siguientes:

### 1.6.1 Contrato

“Artículo 1517. Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación.” (República, 1963)

“Convenio obligatorio entre dos o más partes, relativo a un servicio, materia, proceder o cosa. Institución jurídica que, en torno a cada contrato, convertido en realidad por voluntades concordes, surge por los preceptos imperativos o supletorios que el legislador establece singularmente en los contratos nominados, y por las acciones procesales que competen en su caso.” (Cabanellas, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo II, 1979)

### 1.6.2 Contrato de arrendamiento

“Artículo 1880. 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.” (República, 1963)

### 1.6.3 Contratantes en el arrendamiento.

“Interesa en relación a los sujetos de la obligación señalar que, por principio, surgen debidamente determinados al crearse la relación jurídica. Tal es el caso del arrendamiento, en que una persona recibe, mediante el pago de la renta convenida, y para usarlo por cierto tiempo, determinado bien que el propietario de éste entrega con tal objeto.” (Brañas, 1998)

#### 1.6.3.1 Arrendador.

“Parte del contrato de arrendamiento que pone a disposición de la otra las cosas, obras o servicios objeto del contrato.” (Jurídico., 2020)

#### 1.6.3.2 Arrendatario.

“Parte del contrato de arrendamiento que, en el arrendamiento de cosa, usa o disfruta de la cosa y paga el precio; en el arrendamiento de obra o servicios, ejecuta la obra o presta los servicios objeto del contrato y recibe el precio pactado.” (Jurídico., 2020)

#### 1.6.3.3 Subarrendatario.

“Persona que adquiere en arrendamiento, total o parcialmente, el uso y disfrute de una cosa arrendada a otra, llamada subarrendador.” (Jurídico., 2020)

#### 1.6.4 Prohibición del subarrendamiento.

La Real Academia Española define la palabra prohibir de la siguiente manera:

“Vedar o impedir el uso o la ejecución de algo” (Española., 2,020)

En el tema a tratar se refiere básicamente a los impedimentos que el arrendador le hace saber al arrendatario basándose al uso que otras personas pudiesen darle a la cosa o el bien que sea objeto de arrendamiento, tomando en cuenta lo que establece nuestro Código Civil vigente:

“El arrendatario podrá subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada si no le ha sido prohibido expresamente, pero no puede ceder el contrato sin expreso consentimiento del arrendador. (...)” (Código Civil, Decreto Ley Número 106 [C.C. Dto. 106], 1963)

#### 1.6.5 Derechos del subarrendatario.

“El subarriendo total o parcial no menoscaba los derechos ni las obligaciones que respectivamente corresponden al arrendador y al arrendatario, ni altera las garantías

constituidas para seguridad del contrato de arrendamiento.” (Código Civil, Decreto Ley Número 106 [C.C. Dto. 106], 1963)

#### 1.6.6 Subarriendo o Subarrendamiento.

“Es el arriendo que el arrendatario hace de la cosa ya arrendada por él. Acción de subarrendar, dar o tomar en arrendamiento del que ya es arrendatario.” (Cabanellas, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo VI, 1979)

#### 1.6.7 Consecuencias del Subarrendamiento.

“El subarrendatario no podrá usar la cosa en los términos ni para otros usos que los estipulados con el primer arrendador; y será responsable solidariamente con el arrendatario por todas las obligaciones a favor del arrendador.” (Código Civil Decreto Ley Número 106 [C.C. Dto 106], 1963)

#### 1.6.8 Plazo

“Tiempo fijado para una acción, Vencimiento del mismo, o término propiamente dicho. Elemento genuino. La condición y el modo, como el plazo constituyen elemento accidental de los negocios jurídicos, pero no afecta a su existencia, sino a su cumplimiento.”

### **1.7 Alcances**

#### 1.7.1 Ámbito Geográfico

Se ha determinado como lugar para llevar a cabo la presente investigación la Ciudad de Totonicapán.

#### 1.7.2 Ámbito Institucional

Abogados y Notarios de la Ciudad de Totonicapán

Juzgado de Primera Instancia del Ramo Civil de la Ciudad de Totonicapán

Juzgado de Paz del Ramo Civil de la Ciudad de Totonicapán.

### 1.7.3 Ámbito Personal

Abogados y Notarios en ejercicio de la profesión de la Ciudad de Totonicapán.

Juez de Primera Instancia del Ramo Civil de la Ciudad de Totonicapán.

Juez de Paz del Ramo Civil de la Ciudad de Totonicapán.

### 1.7.4 Ámbito Temporal

El tiempo de entre siete y seis meses se ha podido establecer como posible para poder desarrollar la investigación que se propone al Comité de Tesis del Universidad Mesoamericana de la Ciudad de Quetzaltenango.

### 1.7.5 Ámbito Temático

El presente estudio e investigación, tentativamente se relaciona con las siguientes ramas o temas del derecho:

Derecho Constitucional

Derecho Civil

Derecho de Obligaciones

Contratos

Contratos Civiles

Contrato de Arrendamiento

Subarrendamiento

Condiciones Contractuales.

Recisión de los Contratos

Incumplimiento de los Contratos Civiles

Daños y Perjuicios

## **1.8 Límites**

Al proponer el tema ante el Comité de Tesis y hasta el momento, se desconoce o no se han encontrado obstáculos o limitaciones que puedan afectar el normal desarrollo de la presente investigación. Por lo que se continúa preparando el material bibliográfico y elaborando también algunos cuestionamientos para la elaboración de la boleta de encuesta o entrevista según el caso.

## **1.9 Metodología o seguimiento para el cumplimiento de las diferentes etapas de la investigación:**

### 1.9.1 Método

Se utilizará el método descriptivo recomendado e indicado por el autor Luis Echaerandio Suazo, complementado por las propuestas de otros investigadores.

### 1.9.2 Sujetos

Son las personas tomadas en cuenta para desarrollar la investigación o denominadas unidades de análisis, entre ellos Juez de Primera Instancia del Ramo Civil, de la Ciudad de Totoncapán, Juez de Paz del Ramo Civil, de la Ciudad de Totoncapán, Abogados y Notarios en el desempeño de sus funciones en la Ciudad de Totoncapán.

### 1.9.3 Instrumentos:

- a) La consulta Bibliográfica
- b) Búsqueda de la bibliografía necesaria para determinar a los diferentes autores tratadistas del fenómeno de la investigación
- c) Confección de la Boleta de Encuesta de Abogados
- d) Se encuestará a 50 Notarios en ejercicio de la profesión en la Ciudad de Totoncapán.

- e) Confección de la Boleta de Entrevista a los Jueces propuestos pasar la entrevista y encuesta.
- f) Recopilar todos los datos vertidos en las boletas de encuesta y la entrevista
- g) Interpretación de los datos recabados de la encuesta y entrevistas
- h) Se hace el análisis para buscar las posibles conclusiones
- i) hacer el proyecto de las posibles recomendaciones

#### **1.9.4 Procedimiento para realizar la investigación**

- a) Se aplica el método descriptivo analítico y estadístico, y con la metodología del autor Luis Achaerandio Suazo S.J. y otras que puedan completar la investigación por la naturaleza de esta investigación
- b) Se presenta para su Aprobación del Bosquejo
- c) Aprobado el bosquejo se presenta el diseño al metodólogo asignado
- d) Se obtiene diseño ya aprobado y el informe del metodólogo
- e) Con el asesor se discute la bibliografía y temas a investigar, junto con la boleta que se utiliza en la encuesta y en la entrevista
- f) Se hace la encuesta y se recopila la información y tabulación de datos.
- g) Se hace la interpretación de la encuesta y entrevista para luego llegar a las conclusiones y las respectivas posibles recomendaciones
- h) Se obtiene informe final del asesor nombrado
- i) Se obtiene informe del metodólogo nombrado previa revisión
- j) Se presente al Director de Facultad de Derecho
- k) Se realiza pago del derecho de examen de tesis
- l) Se presentan los ejemplares necesarios



- m) Se señala día par examen de tesis
- n) Se obtiene certificación del examen de tesis

### **1.10 Marco Teórico.**

Se desarrolla una vez, que se autorice el diseño revisado por el Metodólogo asignado y se lleve el proyecto de la investigación con el asesor designado para el efecto, que deberá contener todas las materias a desarrollar en sus conceptos, definiciones, clasificaciones, teorías, elementos, formalidades y especialmente la bibliografía que sustenta la parte teórica y conceptual de la investigación

#### **1.11 Presentación de Resultados**

Se harán en su debida oportunidad

#### **1.12 Discusión de Resultados**

Se llevará luego de concluir el estudio estadístico de capo de acuerdo con los resultados obtenido de la encuesta y marco teórico

#### **1.13 Aporte**

Se hará en su debida oportunidad

#### **1.14 Conclusiones**

Se presentan en su oportunidad

#### **1.15 Recomendaciones**

Se presentan al finalizar la investigación

#### **1.16 Referencias de Bibliografía**

Por lo momento se han compilado las siguientes consultas bibliográficas

Brañas, A. (1998). *Manual de Derecho Civil*. Guatemala: Editorial Estudialtil Fénix.

Cabanellas, G. (1979). *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo II*. Argentina: Heliasta.

Cabanellas, G. (1979). *Diccionario Enciclopédico de DErecho Usual. Tomo V*. Argentina: Heliasta.

Cabanellas, G. (1979). *Diccionario Enciclopédico deDerecho Usual. Tomo IV*. Argentina: Heliasta.

Cabanellas, G. (1979). *Diccionario Enciclopédico deDerecho Usual.Tomo VI*. Argentina: Heliasta.

Muñoz, N. R. (1990). *Introducción al estudio del Derecho Notarial*. Guatemala: Ediciones Mayte.

República, J. d. (1963). *Decreto Ley Número 106. Código Civil*. Guatemala: Cultural Guatemalteca.

### **1.17 Anexos**

Se incorporan en su oportunidad de ser necesario, caso contrario no habrá anexos.

### **1.18 Presupuesto de la Investigación**

Se incorpora en su oportunidad

### **1.19 Cronograma**

Se incorpora en su oportunidad.

## Capítulo II Marco Teórico

### 2.1 Derecho

Al estudiar el tema apasionante del Derecho, encontramos varias etapas de la historia en las cuales el hombre siempre ha querido establecer una convivencia pacífica entre los seres humanos, deseando encontrar el bien común para todos los grupos que se han formado en la sociedad. Pues en ocasiones se producen desacuerdos, conflictos desavenencias, problemas de toda índole, como los producidos en las familias, por los bienes que forman el patrimonio de las personas, los bienes que forman la herencia dejada por el fallecimiento de una persona, y finalmente, por no cumplir las obligaciones y convenios o negocios acordadas en principio de buena fe en ellas, por lo que en este apartado es necesario establecer a qué se refieren las normas jurídicas o normas del Derecho. Así tenemos lo que nos exponen las autoras guatemaltecas, Carmen María de Colmenares y Josefina Chacón de Machado en su obra denominada Introducción al Derecho de la siguiente forma:

“La vida del hombre en sociedad no siempre se desarrolla armónicamente; y es precisamente por ello, y para resolver los conflictos que pueden suscitarse en la convivencia social, que se ha hecho indispensable que los miembros de la sociedad se sometan a la observancia de normas que regulen los derechos de unos y de otros dentro de ella. Inicialmente las normas religiosas fueron suficientes para ordenar la vida social; pero al perder vigor el sentimiento religioso tales preceptos no fueron suficientes para orientar la conducta y fue necesario sustituirlos por otro tipo de normas obligatorias, que impusieron las mismas soluciones con la fuerza del Derecho y no solo con la simple convicción de las creencias. Surge así el Derecho como un producto espontáneo de la sociedad para lograr una convivencia pacífica y justa. En consecuencia, podemos afirmar

que el Derecho es una manifestación social humana, producto de la cultura. Tenemos entonces que el Derecho es la posibilidad de poder exigir de otros una conducta determinada o que otros la puedan exigir de nosotros. Para que ello sea posible es necesario lo siguiente: a) Conjunto de normas preestablecidas. b) Que esas normas sean de aplicación obligatoria. c) Que dichas normas deben ser respaldadas en su cumplimiento por el poder coactivo del Estado.” (De Colmenares & Chacón de Machado, 1995)

## **2.2 Derecho Público y Derecho Privado**

Como toda ciencia, para su estudio y comprensión tiende a crear divisiones, y la ciencia del Derecho no es la excepción, se ha hecho la primera gran división atendiendo a las materias que han surgido, dependiendo a quiénes van dirigidas, la conducta que regulan, el bien jurídico que tutelan, y así por materias han llegado los estudiosos de la Ciencia Jurídica, a establecer la división que durante años se ha mantenido intacta, y que ha demostrado durante el tiempo que es la más práctica y eficaz para su estudio y debida comprensión del mismo. Así tenemos lo que nos explica el autor guatemalteco, René Arturo Villegas Lara, en su obra Elementos de Introducción al Estudio del Derecho, y lo expone así:

Derecho Público, es el que afecta a la utilidad del Estado; Derecho Privado es el que se refiere a la utilidad de los particulares. En torno a esta sencilla explicación se han estado diversas teorías para afirmar o negar el fundamento de esta histórica división del Derecho. Para algunos es una concepción ya superada y aducen que se mantiene únicamente como técnica metodológica para el estudio del Derecho. Otros creen que es una división necesaria dadas las diversas relaciones jurídicas que se dan en la realidad, sin dejar de reconocer que es imposible mantener un criterio absoluto de separación o una frontera infranqueable entre los dos campos. El Derecho Público invade al Derecho Privado

en la medida en que algunos derechos absolutos, como el de la propiedad y el de libertad de contratar, se ven limitados por una serie de limitaciones a sus postulados tradicionales. Al mismo tiempo con características de orden público, las instituciones del derecho de la familia aparecen codificadas en la ley civil, sin que pueda decirse que el interés que protegen estas normas son únicamente de índole privada; muy por el contrario están dadas con un claro objetivo de interés común o social. (Villegas Lara, 1969)

### **2.2.1 Derecho Privado**

Para Definir la presente e importante rama del Derecho, se expone lo que designa el Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, del autor argentino Guillermo Cabanellas, y nos indica lo siguiente:

Es una de las divisiones fundamentales, en la doctrina y en las instituciones de la Enciclopedia Jurídica, y en contraposición del Derecho Público, el Derecho Privado es el que rige los actos de los particulares, cumplidos por su iniciativa y en su propio nombre y beneficio. Por su origen y finalidad se ve dominado por el interés individual frente al bien general que se asigna a la especie opuesta, es decir al Derecho Público. (Cabanellas, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo II, 1979)

### **2.2.2 Derecho Público**

Para la definición del Derecho Público tenemos lo que nos indica el Autor Guillermo Cabanellas en el Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, y nos expone lo siguiente:

“Conjunto de normas reguladas por el orden jurídico relativo al Estado en sí, en sus relaciones con los particulares y con otros Estados, el que regula los actos de las personas cuando se desenvuelve dentro del interés general que tiene por fin el Estado, en virtud de

delegación directa o mediata del Poder Público.” (Cabanellas, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo II, 1979)

## **2.3 Derecho Civil**

El Derecho Civil, es una rama del derecho que pertenece al Derecho Privado, pues regula relaciones entre particulares sin la intervención directa del Estado de Guatemala, es decir que cuando deciden el nombre de un recién nacido, eligen el que los padres convienen y el Estado no interviene para obligar para que se le asigne coercitivamente un nombre a su pequeño hijo, o al elegir donde vivir, relacionado al domicilio, también en la propiedad privada si una persona decide comprar o vender un inmueble, es libre de hacerlo, lo mismo sucede cuando una persona decide hacer su testamento como acto de última disposición de sus bienes, el Estado no le obliga a dejar determinados bienes a cierta persona y es allí donde radica la aplicación del Derecho Civil. Y es por eso que se refiere a que el Derecho Civil pertenece al Derecho Privado y no al Derecho Público en donde si interviene el Estado aplicando la norma jurídica que debe hacerse cumplir, y si el ciudadano no la cumple lo puede hacer, aplicando en algunos casos la fuerza pública, con la que se dispone para el fiel cumplimiento, como lo puede ser el Derecho Penal, pago de los impuestos, cumplimiento de la ley de Tránsito.

### **2.3.1 Definición**

Es importante para definir al Derecho Civil, lo que tiene el autor argentino ya citado Guillermo Cabanellas, en el Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, la exposición importante de esta rama jurídica y que es bastante amplia y comprensible en su contenido, y lo explica así:

El Derecho civil, como regulador general de las personas, de la familia y de la propiedad de las cosas o bienes, El Derecho Civil, con ese nombre y sin nombre alguno en

las sociedades primitivas, configura la rama jurídica más antigua y frondosa, aún enfocada en innúmeros aspectos, así se entiende el Derecho de cada pueblo o nación. En un enfoque contemporáneo, y en ese sentido se ha definido como el conjunto de preceptos que determina y regula las relaciones jurídicas entre los miembros de una familia y las que existen entre los individuos de una sociedad, para la protección de sus intereses particulares, concernientes a sus personas y a sus bienes. Admite la consideración del punto de vista positivo a norma vigentes de la historia de sus instituciones; de la disciplina científica que lo estudia en todos sus aspectos, y de las obras en que se concreta el pensamiento de los civilistas, de los especializados en esta compleja rama del derecho y más aún aquellas obras generales como los tratados, en el que se vislumbra el panorama general de la materia. (Cabanellas, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo II, 1979)

Para encontrar mejor sustento e ilustración en la definición, del Derecho Civil se expone lo plasmado por las autoras guatemaltecas, Carmen María de Colmenares y Josefina Chacón de Machado, en su obra *Introducción al Derecho*. Y quienes lo exponen de la siguiente manera:

“Es la rama más importante del Derecho Privado, regula las relaciones entre los particulares o entre los particulares y el Estado, cuando éste actúa en relaciones de coordinación; es decir en situación de igualdad, despojado de su imperio o autoridad soberana.” (De Colmenares & Chacón de Machado, 1995)

El Derecho Civil es el conjunto de normas o preceptos que regulan la actividad entre los individuos de una sociedad, obteniendo gran relevancia debido a que se logra con ello la protección de sus intereses.

### 2.3.2 Contenido y materias del Derecho Civil

Al exponer el contenido del Derecho Civil, en sus diferentes áreas o materias que lo comprenden se tiene al autor guatemalteco Alfonso Brañas Castellanos, en su obra denominada Manual de Derecho Civil, y expone en los puntos siguientes:

**Derecho Civil.** Quizás la misma evolución histórica del derecho civil, y la imprecisión de su propia denominación, pero sin lugar a dudas su amplio y frondoso contenido, la variedad de sus materias y la importancia de las mismas en cuanto afectan simultáneamente al interés individual y al interés nacional, ha hecho tarea ardua precisar el concepto del derecho civil.

A pesar que el derecho civil, como quedó expuesto anteriormente, soporta marcadas tendencias hacia su desintegración en ramas con vida jurídica independiente, continúa siendo un sólido baluarte del derecho privado que regula esencialmente al ser humano, a la persona, a su actividad como centro y causa de importantísimas relaciones e instituciones jurídicas: familia, patrimonio, contratos, obligaciones, sucesiones, etcétera, en forma tal que aun aquellas instituciones que ya no pertenecen estrictamente al derecho civil, reciben de cierta luz de sus preceptos para la correcta aplicación e interpretación de sus normas, o para suplir la falta de estas en caso dado.

Materias comprendidas en el derecho civil. Los tratadistas coinciden, salvo discrepancias de forma de ubicación, en la manera de enumerar las materias o instituciones que comprende el derecho civil. Castán afirma que este abarca en gran síntesis, las siguientes instituciones.

- A. personalidad en si misma (que da lugar al derecho de la personalidad).
- B. Familia (cuyas relaciones constituyen el objeto del derecho de familia).



C. Asociación (cuyas relaciones con sus miembros y con terceros, son materia del llamado derecho privado corporativo entendido en el ámbito del derecho civil).

D. Patrimonio, o sea el conjunto de derechos y obligaciones de relaciones jurídicas activas y pasivas, evaluables en dinero, que corresponde a una y que da lugar a las siguientes categorías de derechos:

a) Derechos de exclusión, que tienden a asegurar el goce de las cosas temporales (derechos reales) o de cosas corporales, como los derechos del autor o del inventor sobre las obras de la inteligencia (derechos sobre bienes inmateriales).

b) Derechos de obligación, a través de los cuales una persona puede obtener, de otra, prestaciones de dar o de hacer.

c) Derecho de sucesión mortis causa, que regulan los modos de transmisión de los bienes por consecuencia de la muerte de una persona. (Brañas, 1998)

### **2.3.3 Contenido del Código Civil Vigente.**

También el Autor Alfonso Brañas Castellanos, nos expone en su obra Manual de Derecho civil, el contenido de Código Civil Vigente, en Guatemala y lo resume de la siguiente manera:

Código civil de 1963:

Libro I de las personas y de la familia.

Libro II De los bienes, de la propiedad y demás derechos reales.

Libro III De la sucesión hereditaria.

Libro IV Del registro de la propiedad.

Libro V Del derecho de obligaciones (de las obligaciones en general y de los contratos en particular). (Brañas, 1998)

## 2.4 Obligaciones

El Código Civil de Guatemala actualmente en vigencia, regula el tema del Derecho de obligaciones y se encuentra en el Libro V, denominado Primera Parte de las Obligaciones en General del artículo 1251 al 1673; y la Segunda Parte del artículo 1274 al final del mencionado cuerpo legal, y regula los Contratos en Particular, del artículo 1251 al artículo 1673, es efectivamente el tema de las obligaciones que los autores y estudiosos del Derecho civil, le dan un tratamiento amplio y detallado desde los conceptos, clasificaciones y formalidades que se regulan en tan selecta rama dentro del Derecho Civil, es por ello que al estudiar la importancia del estudio del Derecho de obligaciones, se exponen los términos del autor Español Federico Puig Peña, en el Compendio del Derecho Civil Español, y se hace de la siguiente manera:

### 2.4.1 Importancia del Derecho de Obligaciones

**“a.) Importancia Social:** No cabe duda que la sociedad no es un mero agregado de individuos puestos unos frente a otros sin un mirar y necesitarse entre sí. Sería imposible la vida con sólo las fuerzas de que el hombre aislado dispone; necesita de los demás, en un engranaje creciente de exigencias y satisfacción de necesidades que unos con otros, en concordia mutua, acaban por realizar. Los servicios de la beneficencia, la amistad o la humanidad, satisfacen, no cabe duda, gran parte de esas necesidades, pero ello por sí solo no basta. Se necesita, exige y requiere un mundo de compensaciones, servicios y contraprestaciones, sin el que, no es posible y dable recabar de los demás la actividad o las cosas que nosotros necesitamos.

Este mundo, como dijimos, es el mundo del derecho de obligaciones, y aquí su importancia, ya que, por así decirlo, viene a actuar como complemento social en el sentido

de que, gracias a él, se hace posible aquella vida de sociedad, y se quiere de la convivencia humana.

**b.) Importancia Económica:** Consecuencia de lo anterior es, asimismo, la *importancia económica* de este derecho de obligaciones. Sin él, no habría circulación de la riqueza; ésta quedaría estancada en la órbita individual de cada individuo, sin poder proyectar sus beneficios sobre los demás y sin que, a su vez, él pudiese disfrutar de las ventajas que se derivan de bienes que otros poseen. No puede, pues, haber economía propiamente dicha sin el derecho de obligaciones; no puede existir el camino de servicios y valores sin esta rama jurídica, que preside, por así decirlo, el cotidiano comercio de la vida.

**c) Importancia Moral:** El derecho de obligaciones no es un conjunto de preceptos fríos estereotipados, que se repiten sin ninguna variación, por el legislador para disciplinar las transacciones nacidas del más tosco materialismo. Hay en él, si cabe, más que en otra rama jurídica, un inestimable fondo moral. Ciertamente que en los albores de la humanidad podría existir múltiples casos de desconexión con los principios de la ética; pero también lo es que, a partir de la enorme influencia moral cristiana, aquella savia se infiltra en todos sus preceptos, hasta el extremo que hoy día se puede decir que el derecho de obligaciones, no es solo una rama jurídica, asentada firmemente en la moral, sino (esto es lo más importante) afirmación de la moral misma. Gracias a él se fortalece la voluntad del hombre al saber que tiene una fuerza obligatoria la palabra empeñada; por su existencia conoce el fuerte que no puede atropellar al débil y le obliga a un comportamiento más justo en las relaciones con quienes están en un plano inferior. Por el Derecho de Obligaciones saben las gentes que debe existir un justo equilibrio entre las prestaciones convenidas y que si no existe esta equivalencia hay firme riesgo de perder; que si no cumple con lo prometido no se puede

exigir el cumplimiento de los demás; que no es posible aprovecharse de la situación angustiosa del necesitado; que no es correcto apurar el cáliz de la amargura del deudor; que si en las prestaciones continuadas ha surgido un cambio brusco, inesperado y considerable, no se puede exigir, con gestos de indiferencia, un cumplimiento frío de lo pactado en un estado de cosas completamente diverso.

Todo lo anterior y otros más importantes efectos se causan por el firme sentido moral de esta rama jurídica; y gracias a ella los hombres aprenden a vivir correctamente, en elegancia espiritual con sus semejantes.

**d.) Importancia Jurídica:** Si el derecho tiene que ir acompañando a la realidad, la importancia moral, económica y social del derecho de obligaciones determinará su importancia jurídica. Si la voz de éste se deja sentir con fuerza en la vida, tendrá que dejarse sentir con igual entidad en el derecho. Es por esto que, como dijimos, el legislador ha prestado siempre particular atención a este tratado; y buena prueba de ello es la multiplicidad de disposiciones que gobiernan el mismo. Además, por el campo que por derecho propio le corresponde a esta rama del derecho es, como dice DIAZ PAIRO, en su Introducción al derecho de Obligaciones, una planta que extiende sus raíces a todas las partes del derecho privado: En el derecho de familia, en los derechos reales, en el derecho de las sucesiones, en fin, nos encontramos a cada paso con relaciones de obligaciones. Pero hay más si se quiere, aún en el campo del derecho público, (Administrativo, penal, internacional, etc.) se observa la proyección de esta rama jurídica, y por esto ha podido decir JOSSE RAND, que el concepto obligacional constituye la armadura y el fundamento o base del derecho, y aún de una manera general, de todas las ciencias jurídicas y sociales.” (Puig Peña, 1976)

## 2.4.2 Fuentes del Derecho de Obligaciones

Al exponer el tema relacionado a las fuentes de las obligaciones, debe encontrarse el origen, o la forma de cómo nacen o se originan las diferentes obligaciones, es exponer sobre el modo de donde surgen y se desarrollan las obligaciones, y como es fundamental en la presente investigación, es necesario también hacer las consultas bibliográficas respectivas, y es el Autor Federico Puig Peña, quien en el Compendio de Derecho Civil Español, tomo III, nos ilustra lo relativo a las fuentes de las obligaciones y lo hace de la siguiente manera:

**“A) Consideraciones generales:** Hemos dejado atrás el estudio de la obligación considerada en sí misma, en su ser, tal como se presenta a la consideración del Derecho, con los trazos esenciales que la delinear. Ahora vamos a estudiar la biología de la obligación: es decir, cómo viene a la vida, cuál es su dinamismo, su efectividad y las causas que motivan su muerte.

El nacimiento determina la llamada teoría de las fuentes, materia de rico contenido, sobre la que han polemizado, quizá con alguna demasía, los tratadistas. La cuestión viene desde los más remotos tiempos: pero, no obstante, como veremos, cobra actualidad, por el constante renovarse, en virtud de las aguas aportaciones de la doctrina.

Fuentes de las obligaciones son aquellos elementos por cuya virtud una persona aparece constreñida a realizar una determinada prestación. Acerca de cuáles han de ser esos elementos a los que el Derecho objetivo vincula aquella consecuencia jurídica es sobre lo que gira todo el contenido de dicha teoría de las fuentes

**B) Origen histórico y desarrollo legislativo de la clasificación tradicional de las fuentes:** Al enfocar el problema de las fuentes de las obligaciones desde el prisma histórico de la Codificación, nos encontramos con que este movimiento legislativo recoge y a su vez

inspira, con el aditamento respetuoso de la ley, la llamada clasificación tradicional de las fuentes, que recibió consagración indiscutida a partir del Derecho intermedio. Esta antigua clasificación se asienta en los términos fundamentales de contrato, cuasi - contrato delito y cuasi - delito. La empresa codificadora por principio y sobre todo por acatamiento a la ola de legalismo imperante añade a los cuatro términos tradicionales la Ley. Y así se forma la enumeración que hacen los Códigos posteriores las fuentes de las obligaciones son la Ley, el contrato, el cuasi contrato, el delito y el cuasi - delito.

Ahora bien. ¿Cómo se ha ido formando a través de la historia del pensamiento doctrinal y legislativo esta enumeración? La opinión moderna coincide en afirmar que la primera razón y causa de responsabilidad que aparece en la historia del constreñimiento humano, respecto a la sociedad o de los demás hombres es el delito. En un primer momento, efectivamente, no está desarrollado el espíritu negocial, la naturaleza y modo de ser de los pueblos impide el desenvolvimiento de esta actividad, y, lógicamente, no habla más fuente de obligación que la derivada de las ofensas y violaciones de la esfera jurídica de otro. Un nuevo paso se da con la iniciación de la fase comercial: la sociedad entra en una vida más dinámica y ágil, la cual, junto a la estabilidad de las nuevas formas políticas, permite que al lado de aquella prístina fuente de la obligación se situé otra: el contrato. Esto explica que en los orígenes del Derecho Romano se dijera casi sentenciosamente: *Omnis obligatio vel ex contractu nascitur, vel ex delicto* (Toda obligación surge de un contrato o de un delito).

Pero en esta fase de iniciación, el *contractu* no era sólo "La Convención generadora de obligaciones, y que como tal suponía el consentimiento mutuo, sino una palabra amplia de matiz impreciso, que envolvía en su concepto no sólo el contrato propiamente dicho, sino también todas aquellas estipulaciones que excluyen toda idea de acuerdo o

consentimiento, como la gestión de negocios, el pago de lo indebido, la simple promesa etc. Por eso, cuando una más depurada técnica encerró el contrato dentro de la esfera de la convención obligatoria, se cayó en la cuenta de que a su lado Vivían otras instituciones que, si a él se parecían, no eran subsumibles correctamente dentro de su concepto. A la par, junto al delito propiamente dicho, enlazado con los principios de la culpabilidad dolosa se hizo ver la necesidad de configurar otros hechos ilícitos de menor intensidad antijurídica. Estos hechos ajenos, pero parecidos al contractu y al delicto, se recogieron por Gayo en una rúbrica incolora, y que a modo de etcétera quiso completar la teoría de las fuentes: *Varis Causarum figuris*. En el Digesto, efectivamente, se dice que *Ogigationes out ex contractu nascuntur aut ex maleficio aut propo quodam iure ex vanis cousarum figuris*.

Justiniano recogió la expresión, pero, descomponiéndola por vía de semejanza. Consiguió dos términos de una mayor precisión: el *quasi ex contractu* y *oi quas ex delicto*, y así, pues las instituciones declaran que las obligaciones *aut ex contractu sunt aut quasi ex contractu aut ex maleficio aut quasi ex maleficio*.

Así se cierra la última fase del Derecho Romano, en este sentido. Pero las escuelas de Derecho intermedio hicieron un reajuste de esta clasificación de cuatro miembros crearon las Figuras o categorías abstractas del *cuasi contractu* y *quasi delicto*, sustantivando las expresiones romanas, y dándoles un sentido que no tenían en el Derecho de aquella ciudad.

Al llegar la Codificación, se mantiene firme esta división cuatrimembre, pero se sigue cayendo en la cuenta de que todavía al lado del negocio jurídico, del acto ilícito y de las formas similares del cual contrato y *cuasi - delicto*, existían una serie de obligaciones que no tenían por causa una de estas fuentes, sino que se imponían incontrastablemente por

el legislador, atendiendo a motivos diversos. Entonces era la Ley como una fuente adicional, aunque por el movimiento legalista imperante se coloca en el primer término de la seriación. El Código Francés recoge la tendencia y el italiano lo hace de forma definida, diciendo que las obligaciones nacen de la Ley, del contrato, del cuasi-contrato, del delito y del cuasi -delito. (Art. 1.097) En esta última fórmula se inspiró nuestro Código Civil, aunque realzando algunas innovaciones en la terminología pues el término clásico del cuasi -delito se substituyó por otra fórmula más ambigua. Así el artículo 1.089 establece que "Las obligaciones nacen de la Ley, de los contratos y cuasi - contratos, y de los actos y omisiones ilícitos en que intervengan cualquier género de culpa o negligencia".

Sobre este Importante artículo debemos establecer las consideraciones siguientes:

Que la enumeración consignada por el legislador en el mismo constituye numerus clausus pues, según la jurisprudencia del Tribunal Supremo, las obligaciones no tienen otra causa u origen.

Fuera de los señalados en el artículo 1089 (25 de abril de 1924). No obstante, haremos sobre este particular, más adelante, algunas observaciones

Que la regulación de las obligaciones contractuales debe presidir el disciplinamiento de los demás tipos de obligaciones, según se desprende de la amplitud y detalle con que se regulan aquellas, en contraste con la simplicidad con que se estudian las demás, del precepto del artículo 1090 y de las declaraciones de la Jurisprudencia del Tribunal Supremo 21 de octubre de 1925 y 12 de marzo de 1926.

Que, así como las partes tienen autonomía para crear los tipos de obligaciones que estimen conveniente sometiendo tan sólo a las prescripciones prohibitivas establecidas por el legislador para restringir dentro de lo justo y equitativo el hasta ahora soberano



principio de la autonomía de la voluntad las obligaciones legales tienen tipos específicamente señalados en la norma sin que sea dable deducir una obligación legal que no se haya consignado anteriormente en un precepto legislativo. Aquí rige el axioma de *nulla obligatio sine lege*, lo cual como dice DIAZ PAIRO, constituye una tutela de la libertad individual, al excluir la imposición de obligaciones - con el vínculo que estas suponen - por otra vía que la del pronunciamiento legislativo categórico y terminante.

Estudiemos ahora el contenido del Importante artículo 1089, enumerador de las fuentes de obligaciones Según él las obligaciones proceden:

De la Ley (obligaciones legales). Pero ¿Qué contenido tendrá el término Ley? La mayoría de los autores sostienen que el vocablo hace referencia sólo a la ley *stricto sensu*, y, por ende., no será susceptible de incluir dentro de su contenido otras fuentes legales, como la costumbre, por ejemplo. Desde luego atendiendo al criterio restrictivo del artículo 1090 - "Las obligaciones derivadas de la Ley no se presumen, Sólo son exigibles las expresamente determinadas en este Código o en leyes especiales - parece ser que la costumbre no puede engendrar vínculos obligatorios.

Estas obligaciones legales son bastante numerosas y nacen de los más variados supuestos de hecho la relación de parentesco, la tutela las relaciones de vecindad entre predios, la comunidad incidental, etc. Se han hecho varios intentos de clasificación: pero ninguno de ellos ha conseguido el favor unánime de la doctrina.

De los contratos obligaciones contractuales. Como hemos dicho anteriormente, en la técnica del Código, las obligaciones contractuales son las más importantes y numerosas. En el mismo sentido se pronuncia la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, al decir en la sentencia del 20 de octubre de 1926 que la fuente más Importante de las obligaciones es la

derivada del contrato. El criterio responde a la soberana del principio de autonomía de la voluntad, que ha tenido categoría de axioma hasta los modernos tiempos. Hoy día está en crisis este principio, y las cortapisas que la doctrina y el legislador imponen a mismo hacen pensar en que su soberanía va decayendo y quedando encerrada en sus justos límites.

Sobre el contrato generatriz de obligaciones. O sea, el contrato obligatorio (no el modificativo o extintivo), así como de los numerosos e importantes problemas que suscita nos ocuparemos al estudiar la teoría general de los contratos.

Del cas contrato (obligaciones cuasi - contractuales). Se ha criticado duramente a Código por admitir, siguiendo los Ordenamientos latinos, como fuente de las obligaciones la figura cuasi-contrato: o sea como dice el artículo 1887 del mismo aquellos hechos ilícitos y puramente voluntarios de los que resulta obligado su autor para con un tercero y a veces una obligación recíproca entre los interesados", Efectivamente: Esta categoría jurídica ha sufrido en los últimos tiempos tal crisis que, según la mayoría de los tratadistas, ha quedado casi desterrada del campo del Derecho, y ello lo demuestra el hecho de que casi ninguna de las modernas legislaciones la haya admitido, así como la casi unánime hostilidad de la doctrina

El Derecho Romano señala varios casos de cuasi - contratos. El Código sólo regula dos que son el pago o cobro de lo indebido y la gestión de negocios ajenos, que estudiamos en otro lugar. ¿Podrán admitirse otros más? Así se pronunció la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, en sentencia de 8 de enero de 1909. Si se sustenta la opinión de una obligación ex lege, la postura es errónea por cuanto estas obligaciones han de estar específica y taxativamente determinadas en las normas, según el criterio anteriormente indicado en la expresión específica.

De los actos y omisiones ilícitos en que intervengan cualquier género de culpa o negligencia (obligaciones delictuales y cuasi - delictuales). La doctrina tradicional establecía la distinción entre los delitos y los cuasi - delitos, atendiendo a la forma más o menos intensa de culpabilidad. El Código prefirió suprimir la antigua terminología, adoptando esta frase amplia donde caben todas las fases de aquella culpabilidad.

**C) Principales orientaciones doctrinales modernas sobre el particular:** El problema de las fuentes de las obligaciones ha provocado honda discrepancia en la doctrina proponiéndose por los tratadistas gran variedad de criterios sobre la cuestión. Podemos reducir los presentados a los siguientes grupos

Las Doctrinas Unilaterales. Estas son las siguientes:

La que considera a la voluntad humana como la fuente única de las obligaciones. Esta tesis derivada inmediatamente del gran principio de la soberanía de la voluntad, pretende hacer ver que el único elemento que puede determinar el origen de una obligación es la voluntad humana, pues aún en las llamadas obligaciones legales hay siempre una voluntad implícita que las motiva y las funda La Ley, que parece imponer el Derecho, no hace otra cosa -según este criterio- que presumir. Para sancionarlo, un contrato tácito, es decir, que es siempre la voluntad la que engendra una obligación: la cual, si es conforme a la Ley, producirá el contrato y el cuasi - contrato, y si es contraria a la misma el delito y el cuasi delito.

Esta doctrina tiene dos variantes: la que afirma que la fuente única de las obligaciones es la voluntad concordada expresa o tácitamente, y la que sostiene que es simplemente la voluntad unilateral. Sobre esta última cuestión tratamos más adelante.

b) La que considera a la ley como fuente única de las obligaciones. Según esta tendencia en toda obligación encontramos siempre un hecho que actúa como presupuesto necesario para su nacimiento, pero este hecho, por sí solo, es impotente para crearla necesita ineludiblemente de la norma jurídica para que pueda desplegar su eficacia en la vida del Derecho. Por eso la ley, es, en definitiva, la única fuente de las obligaciones, que las creará directamente, les robustecerá la potencia vinculante del contrato, o establecerá la necesidad de responder a consecuencia de la realización de determinados hechos.

Las Doctrinas Bipartitas. Han sido recibidas con mayor fortuna las tesis bipartitas de las fuentes de las obligaciones, Las principales son las siguientes:

a) La doctrina que reduce las fuentes de las obligaciones a la voluntad y la Ley. Esta ha sido quizá la teoría más favorablemente acogida por los tratadistas. Su principal representante es PLANIOL, para quien, en ausencia del contrato, el nacimiento de una obligación no puede tener otra causa que la ley. Claro que -afirma-, el legislador no crea caprichosamente una obligación, sino que la establece cuando trata de evitar una lesión injusta para el patrimonio o persona del acreedor (obligaciones legales de la clasificación corriente y la obligación impuesta al gerente en la gestión de negocios, de continuar su obra) o de reparar una lesión ya inferida (éstas son las delictuales o nacidas de daños causados dolosamente, las cuasi-delictuales, cuando media culpa del agente, y las cuasi-contractuales, fundadas en el enriquecimiento sin causa). Esta doctrina ha sido criticada teniendo en cuenta que no establece un mismo fundamento a los dos términos de la clasificación, ya que en el primero atiende a hecho tomado en consideración por la voluntad legislativa (contrato), en cambio en el segundo refiere a esto misma voluntad, no a los supuestos de hecho que la determinan.

Las doctrinas que consideran fuentes de las obligaciones a la voluntad encaminada a hacerlos nacer o a otros hechos naturales o humanos en los que la voluntad no se dirija a crear el vínculo. Representantes de esta doctrina Pacchioni y Ruggiero.

Para éste, todas las causas de las obligaciones se pueden agrupar en dos categorías a) Los hechos consistentes en la libre manifestación de la voluntad, que produce el nacimiento del vínculo obligatorio (declaraciones de voluntad hechas con la intención de obligarse) y b) Los hechos de otra naturaleza que no implican determinación volitiva, a los cuales el Derecho asocia el efecto de producir un vínculo jurídico. A la primera pertenecen el contrato y las obligaciones derivadas de la declaración unilateral de la voluntad. A la segunda, aquellas que reconocen como causa un hecho lesivo del derecho ajeno (delito) o de un hecho ilícito, cuyas consecuencias, implicando un enriquecimiento injusto, deben ser removidas (gestión de negocios, pago de lo indebido enriquecimiento sin causa, etc.): o una de las múltiples de hacer o de no hacer entre parientes, Cónyuges, herederos y legatarios, propietarios colindantes, copropietarios, etc.

Es cierto que Ruggiero considera el segundo grupo como obligaciones ex lege pero siempre su distinción será más perfecta por cuanto adopta una base uniforme de clasificación, prescindiendo de momento de la Ley y atendiendo solo a los supuestos de hecho en que se informa.

3a Las doctrinas de contenido amplio. Como dice DEMOGUE. A quien sigue en nuestra patria CASTAN, las teorías simplistas esclarecen poco la materia y son., además, poco fecundas en sus consecuencias prácticas. Por ello los tratadistas intentan una reconstrucción de la teoría de las fuentes a base de una enumeración amplia, como la tradicional pero enfocada desde otro punto de vista B que aparece más correcto es el que

atiende a la intervención de las voluntades privadas. La cual produce importantes consecuencias singularmente en materia de capacidad. Siguiendo esta orientación DEMOGUE establece los siguientes grupos: 1o. El contrato: 2o. La voluntad unilateral del deudor: 3o. Los actos ilícitos. 4o. La voluntad del acreedor (cuasi - contratos). 5o. El simple hecho (obligaciones ex re llamadas comúnmente legales). En parecido sentido se pronuncian JOSSERAND y DAZ PAIRO, para quienes son fuentes de las obligaciones La voluntad concordada la voluntad del deudor, el enriquecimiento sin causa los hechos dañosos ilícitos y otros hechos distintos de los anteriores que, por la variedad de proveniencias y características no se prestan a ulterior clasificación”. Este último intento, aunque aceptable, tiene el inconveniente de dejar en el aire un grupo de fuentes cobijándolas en una rúbrica baja e imprecisa. Por ello parece más correcta la clasificación de DEMOGUE.” (Puig Peña, 1976)

### **2.4.3 Obligaciones con relación a los Sujetos de la Relación Jurídica**

Al hablar de los sujetos en una relación jurídica de las obligaciones, se refiere a los sujetos que participan de un negocio, de un contrato, o una relación de derecho, en donde se encuentra una persona obligada y la otra que se refiere a la persona que es titular de un derecho perfectamente exigible, entonces los sujetos que participan de las obligaciones civiles, se convierten en el elemento más importante del Derecho de Obligaciones, pues sin estos sujetos, sin personas, no tendría ningún sentido el derecho de las obligaciones, todo gira entonces, alrededor de las personas, que van a crear, modificar o extinguir una o más obligaciones, por lo que debemos exponer lo que los autores especializados en esta materia, nos traen a la presente investigación, por lo que a continuación expone el autor mexicano Rafael Rojina Villegas, en su Compendio de Derecho Civil, y lo hace de la siguiente forma:

**“Elementos de la Obligación (Subjetivo o Personal).** Elementos de la obligación. Desde luego, aceptamos que el elemento subjetivo y el objetivo son constantes y necesarios en toda obligación, pero, además, se debe tomar en cuenta el proceso genético, es decir, los supuestos de la misma que deben analizarse para que podamos determinar cómo se constituye el deber jurídico.

Partiendo, por consiguiente, de dos elementos: el subjetivo y el objetivo, haremos el análisis del mismo.

**Sujetos.** El elemento subjetivo es imprescindible en la obligación, por cuanto que toda obligación es deber jurídico de alguien, y todo deber supone correlativamente una facultad que se presentará como derecho de un sujeto. Parece innecesario insistir en que los sujetos son elementos de la relación y también de la obligación. Lógicamente los sujetos son más bien elementos de la relación, pero la obligación en sí misma, como deber jurídico no podría explicarse mencionando sólo a deudor o sujeto pasivo, porque la noción de deberes correlativa de la noción de facultad, y es así como hacemos intervenir, como sujeto activo en la obligación, quien exigirá la conducta regulada como prestación o como abstención

Ha habido una teoría que pretende despersonalizar la obligación y demostrar que los sujetos ya no son elementos esenciales y, por lo tanto, imprescindibles de la obligación esta teoría que parte de Gaudemet en Francia después es desarrollado por Gazín y Jallu (véase el t. 10. Se trata de una posición definitivamente rechazada en la doctrina mencionaremos para criticar los argumentos en que se funda que solo Gaudemet parte del hecho de que la obligación moderna permite el cambio de acreedor o de deudor en tanto que conforme a Derecho romano no lo toleraba persistiendo la misma obligación, pues

nacía otra cuando habla un cambio de los sujetos, es decir, se operaba una novación. Si en la actualidad, dice Gaudemet y, especialmente, a partir del Código Civil alemán no se puede cambiar el acreedor, sino también el deudor como lo reconoce ese Código, como se acepta en el suizo y en el nuestro vigente, sin que haya novación, quiere decir que los sujetos ya no son esenciales en la obligación.

Gazin y Jallu Holgaron al extremo de decir que la obligación se había despersonalizado que lo interesa en la obligación no es el sujeto pasivo, sino el patrimonio responsable. El otro es evidente una cosa muy distinta es que el sujeto pasivo o el activo puedan ser substituidos y otra que la obligación pueda existir sin sujeto activo o pasivo, Precisamente al admitirse la substitución se está demostrando que no puedo haber un instante sin que el acreedor o deudor originarios sean inmediatamente reemplazados por el substituto.

Si los códigos y la doctrina admitiesen la posibilidad de que la obligación subsistiera desapareciendo el acreedor o el deudor, entonces tendrían razón Guodemety Jailu: pero la idea de substitución justamente está demostrando que no es esencial que un sujeto determinado sea el que funja como acreedor o como deudor, pero que sí es imprescindible que haya un sujeto activo o pasivo como ocurre con los papeles que desempeñan los actores en la escena: puede el papel desarrollarse por A o por B, pero alguien debe representar ese papel

Respecto a este elemento subjetivo se plantea el problema relativo a la determinación o indeterminación de los sujetos. Existe toda una tendencia en el Derecho Civil para considerar que engendrando la obligación un derecho relativo, los sujetos deben ser determinados, pero se ha reconocido que esta determinación no es esencial en el



momento en que nace la obligación en favor de un acreedor determinado. Por ejemplo, se hace una promesa pública de venta obligándose el promitente a sostener el precio. Aquí tenemos ya una obligación no se puede cambiar el precio dentro del plazo señalado en la promesa No hay un acreedor determinado, se determinará hasta que alguien acepte la promesa de venta y se presente a adquirir la cosa en el precio señalado. Pues bien, a pesar de que no tenemos un acreedor determinado hay ya obligación B promitente no puede cambiar el precio, bastara por consiguiente que el sujeto activo se determine en el momento de hacer exigible la obligación a cargo de quien suscribe el documento, y el titular del mismo esta indeterminado, porque son justamente títulos que circulan de mano en mano y que solo hasta el momento de cobrarlos es decir de hacer exigible la obligación, se determina el sujeto activo.

En cuanto al sujeto pasivo, parece que siempre debe ser determinado porque toda obligación debe ser a cargo de alguien y este alguien lógicamente debe ser definido por el Derecho. Sin embargo, tenemos casos en donde la determinación del sujeto pasivo implica una cuestión posterior al nacimiento de la deuda.

En otros casos tenemos las obligaciones que nacen por hecho ilícito. Cuando diferentes personas realizan un hecho ilícito, existe desde luego un crédito como facultad en la víctima para exigir la reparación del daño. Pero se puede desconocer al sujeto causante del mismo. Será menester entonces una investigación, pues tanto por cuestiones de hecho, como por problemas jurídicos, quizá no se sepa quién o quiénes fueron los causantes del daño. Viene, por lo tanto, un problema de indeterminación del sujeto pasivo y el crédito o sea el derecho de la víctima para exigir la reparación del daño, existe ya claro está que en definitiva tendrá que determinarse el sujeto pasivo. Por esto decimos que el

sujeto activo o el sujeto pasivo pueden ser determinados o simplemente determinables en el momento en que se exija el derecho o se cumpla el deber jurídico, porque el hecho del ejercicio o el del cumplimiento suponen respectivamente un pretensor o un obligado determinado.” (Rojina Villegas, 1982)

#### **2.4.4 Obligaciones con relación al Objeto o cosa del Contrato**

El presente tema se desarrolla en función de la necesidad que tengan los otorgantes, en los contratos en los que se dispone, enajenar los bienes por una parte o bien adquirir bienes, se trata entonces, de las cosas que se relacionan en el contrato, por lo que el autor mexicano Rafael Rojina Villegas, nos ilustra con lo siguiente:

“El Objeto como Elemento Esencial del Contrato

1.-Objeto directo e indirecto en los contratos. El objeto en el contrato no es la cosa o el hecho. Estos son los objetos indirectos de la obligación, pero como el contrato la crea y ésta tiene como objeto la cosa o el hecho, la terminología jurídica, por razones prácticas y de economía en el lenguaje ha confundido, principalmente en los códigos, el objeto de la obligación con el objeto del contrato. De esta manera nos dice el Código Civil vigente en su artículo 1824: "Son objeto de los contratos:

I.-La cosa que el obligado debe dar; II.-El hecho que el obligado debe hacer o no hacer". Desde el punto de vista doctrinario se distingue el objeto directo que es crear o transmitir obligaciones en los contratos, y el objeto indirecto, que es la cosa o el hecho que asimismo son el objeto de la obligación que engendra el contrato. A su vez, en la obligación el objeto directo es la conducta del deudor, y el indirecto la cosa o el hecho relacionados con dicha conducta. En el estudio de este tema, hecha la anterior aclaración, trataremos propiamente del objeto de las obligaciones, más que del objeto en los contratos.

2.-Requisitos esenciales del objeto en las obligaciones de dar. En las obligaciones de dar, el objeto consiste en la cosa cuyo dominio o uso se transmite. Como requisitos esenciales de la cosa señalaremos los siguientes: a).-La cosa debe ser físicamente posible; b).-La cosa debe ser jurídicamente posible.

a)-Posibilidad física- La cosa es físicamente posible cuando existe en la naturaleza o puede existir; por lo tanto, hay una imposibilidad física cuando no existe, ni puede existir en ella.

En el Código de 1884 se dijo que había una imposibilidad física para la existencia de la cosa, cuando esta imposibilidad fuera de un modo absoluto. El artículo 1305 de este Ordenamiento decía así: "En los contratos no será considerado como físicamente imposible sino aquello que lo sea de un modo absoluto por razón de la cosa, o cuando el hecho no pueda ser ejecutado por la persona obligada, ni por otra alguna en lugar de aquella". Por consiguiente, las cosas futuras que no existen en el momento de la celebración del contrato, pero que pueden existir en el momento del cumplimiento del mismo, no implican una imposibilidad absoluta. Constantemente en el comercio hay transacciones anteriores a la fabricación de los productos. En realidad, se están enajenando cosas futuras; pero no son cosas que no puedan existir en términos absolutos, sino que no existen sólo en el momento de la celebración del contrato.

El código vigente permite la existencia y validez del contrato que recaiga sobre cosas futuras. Dice el artículo 1826: "Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato. Sin embargo, no puede serlo la herencia de una persona viva, aun cuando ésta preste su consentimiento".

b).- Posibilidad jurídica.-El segundo requisito esencial de la cosa objeto del contrato consiste en que sea jurídicamente posible. Se dice que lo es, cuando está en el comercio y cuando es determinada o susceptible de determinación jurídica; por lo tanto, son cosas imposibles desde el punto de vista jurídico las que están fuera del comercio las que no pueden determinarse. Dice el artículo 1825: "La cosa objeto del contrato debe: 1 Existir en la naturaleza; 2° Ser determinada o determinable en cuanto a su especie; 3° Estar en el comercio"

Cuando la cosa no puede determinarse, existe una imposibilidad jurídica para que sea objeto de contrato, y si éste se celebra será inexistente por falta de un elemento esencial. En el derecho existen tres grados para la determinación de las cosas: determinación individual, determinación en especie y determinación en género.

Para que la cosa sea posible jurídicamente debe estar determinada en forma individual o en su especie. La determinación en género, que tiene interés para las ciencias naturales, carece de valor en el derecho, porque se considera que cuando la cosa está determinada sólo en cuanto a su género, no es determinable jurídicamente.

La determinación en cuanto al género únicamente tiene importancia para las ciencias naturales, principalmente para las biológicas; pero carece de valor en el derecho; porque origina una indeterminación tal, que también carecería de interés jurídico para el acreedor la caracterización de una cosa atendiendo únicamente a su género. Por ejemplo, precisamos por su género una cosa diciendo que es un animal; pero para el derecho, contratar sobre un animal carece de interés jurídico en lo absoluto, porque el deudor podría entregar cualquier animal sin valor, o inclusive un animal nocivo.

Atendiendo a estas tres formas posibles de la determinación: individual, específica y genérica, se dice que la cosa es posible jurídica mente cuando se determina o en forma individual o por su especie, (cuando ésta permite darle valor económico a la prestación). Se considera que la cosa no es determinada ni susceptible de determinarse, cuando sólo se atiende al género, sin precisar la especie y cantidad. La calidad no es necesaria, pues la ley la determina en caso de silencio.

En estas condiciones, la indeterminación del objeto origina la imposibilidad para celebrar el contrato, pues si éste recae sobre un objeto que no es determinado, ni puede determinarse atendiendo a las reglas expuestas, el contrato será inexistente.

Un segundo requisito para la posibilidad jurídica del objeto consiste en que la cosa se encuentre en el comercio. Si está fuera de él, existe simplemente una imposibilidad jurídica, aun cuando no física, para la contratación.

Sobre el particular estatuyen los artículos 747 a 749 del Código Civil vigente, lo que sigue: "Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio". "Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley". "Están fuera del comercio por su naturaleza las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley las que la cosa declara irreductibles a propiedad particular".

Es necesario distinguir estas cosas que están fuera del comercio y que hacen imposible el contrato cuando recaiga sobre ellas, de las cosas inalienables. Toda cosa que esté fuera del comercio es inalienable; pero no toda cosa inalienable está fuera del comercio. Cuando la cosa está fuera del comercio, esta circunstancia necesariamente la hace inalienable, porque no puede entrar al patrimonio de los particulares.

En cambio, hay cosas que son inalienables, pero que están en el comercio y han sido y son objeto de propiedad particular. En estos casos la inalienabilidad sólo se decreta para proteger determinados intereses, pero no atendiendo a la circunstancia de ser cosas fuera del comercio. Por ejemplo, el patrimonio de familia es inalienable, pero es objeto de propiedad particular y, por consiguiente, está en el patrimonio y en el comercio

Nuestro Código Civil vigente regula las características que hemos señalado para la posibilidad jurídica de la cosa (ser determinada o determinable y estar en el comercio). Relacionando las disposiciones conducentes, claramente se desprende que, cuando la cosa está fuera del comercio o no es determinable, el contrato es inexistente. En cambio, en el Código anterior impropiaemente se decía que en estos casos el contrato era nulo. Dice el art. 2224 del ordenamiento en vigor: "El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado". Enneccerus, ob. cit., t. II, V. I, págs. 152 y 153.

3.-Diferentes clases de obligaciones de dar-Las obligaciones de dar son de cuatro especies: 1 Traslativas de dominio; 2 Traslativas de uso; 3-De restitución de cosa ajena y 4 Pago de cosa debida.

Presentaremos distintos ejemplos: Obligaciones de dar de la primera especie son aquellas que traen consigo la transmisión del dominio de las cosas: venta, permuta, donación, mutuo y sociedad.

De la segunda especie, son ejemplo el arrendamiento y el comodato.

De la tercera, que implican la restitución de cosa ajena, lo son el depósito o la prenda.

Por último, en la cuarta especie, que implican el pago de cosa debida, tenemos el préstamo y en general el pago del precio en la venta, arrendamiento, prestación de servicios, etc.

El art. 2011 del Código Civil enumera estas distintas formas de obligaciones de dar. Dice así: "La prestación de cosa puede consistir: I.- En la traslación del dominio de cosa cierta; II.-En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta; III.- En la restitución de cosa ajena o pago de cosa indebida." (Rojina Villegas, 1982)

#### **2.4.5 La Declaración de Voluntad en los Negocios Jurídicos**

La declaración de voluntad, ha sido desarrollada muy ampliamente, varios de los autores del Derecho Civil, han tratado de ir a la historia de cada una de las instituciones, que nos dan la idea de cómo se llevó esta rama importante del Derecho Civil, por lo que haciendo un excelente resumen, el autor guatemalteco, Carlos Humberto Vásquez Ortiz, en su obra denominada Derecho Civil Sustantivo de los Contratos Obligaciones II, nos enseña a valorar lo que constituye la Declaración de voluntad de los sujetos que convienen, acuerdan o estipulan derechos y obligaciones, por las cuales se dan origen así, a los contratos, pues bien dice el Código Civil, en su artículo 1517, establece que el contrato es el medio de crear, modificar o extinguir derechos y obligaciones, lo mismo que el artículo 1518, en el cual se establece que los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisitos esencial para su validez, por lo que el autor antes indicado, nos expone el punto de vista de la siguiente forma:

**a) Consensualismo.** Toma como fundamento al acuerdo de voluntades para su perfección.

El consentimiento es la piedra angular del contrato, formándose por el concurso de voluntades.

Nuestro Código Civil lo recoge en su artículo 1518 que dice: Los contratos se perfeccionan con el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez.

**Consentimiento.** Es la manifestación de la voluntad conforme entre la oferta y la aceptación y uno de los requisitos esenciales exigidos por los códigos para los contratos

En esta definición de Cabanellas podemos apreciar las dos etapas del consentimiento que son:

La Oferta: Cabanellas afirma: La oferta ofrece a su vez mayor interés jurídico, constituye el consentimiento inicial de uno de los contratantes o de quien desea serlo.

La Aceptación: Cabanellas la define como la manifestación del consentimiento concorde como productor de efectos jurídicos, constituye el acto de aceptación, que consiste en admitir la proposición hecha o el encargo conferido. La aceptación y el consentimiento pueden ser expresos o tácitos.

Serán expresos cuando se formulen de palabra o por signos equivalentes Serán tácitos, cuando se infiere en acciones o hechos que permiten presumir que es a la manifestación de voluntad.

**b) Formalismo.** El progreso del formalismo se ha manifestado, no por la creación de numerosos contratos solemnes nuevos, sino por exigencias muy estrictas en materia de prueba y publicidad.

**c) Autonomía de la Voluntad.** La libre estipulación de los intereses de las partes en el campo de las obligaciones se denomina principio de la libertad contractual. Otros lo llaman dogma de la autonomía de la voluntad.



La declaración de la voluntad es la exteriorización del propósito de realizar un negocio jurídico.

**Posición del Código Civil.** El artículo 1251 establece que para la validez del negocio jurídico se requiere el consentimiento.

En cuanto a la autonomía de la voluntad, el Código Civil, evidencia esa libertad que tiene muy pocos límites; en este cuerpo legal se puede ver las normas supletorias que se aplicarán en defecto de la voluntad de las partes; aunque si hay ciertas normas imperativas son muy pocas.

En el artículo 1252 indica que la manifestación de la voluntad puede ser expresa o tácita y, resultar también de la presunción en que ésta lo disponga expresamente.” (Vásquez Ortiz, 2007)

#### **2.4.6 Elementos que se requieren para la Declaración de la Voluntad**

Para llegar a perfeccionar la declaración de voluntad es necesario que concurran ciertos y determinados elementos, y en este caso se puede citar los elementos que expone el autor guatemalteco Carlos Humberto Vásquez Ortiz, los cuales se considera que están en forma técnica y jurídica de forma sencilla y fácil comprensión, de tal modo que lo hace de la siguiente manera:

**“Elementos del Negocio Jurídico Contractual.** Podemos delimitar que es un sentido general y amplio, que los elementos de un contrato lo constituyen sus componentes, sus partes. En un vestido formal sus principales y fundamentales principios que lo integran y

a) Objeto lícito.

La causa.

b) Elementos esenciales especiales:

Que son elementos indispensables, pero Solo a una clase determinada de contratos.

Dentro de los cuales están:

En los contratos solemnes

En los contratos reales, que es necesaria la entrega de la cosa.

c) Elementos esenciales especialísimos:

Se trata de elementos que son importantes para un sólo contrato, como el precio en la compraventa.

## 2. ELEMENTOS NATURALES

Son los elementos que normalmente acompañan al negocio, por ser conformes a su naturaleza se les sobre entiende, aunque no se expresen, pero las partes pueden excluirlos voluntariamente por no ser necesarios.

## 3. ELEMENTOS ACCIDENTALES

Son los que no son ni necesarios para que exista negocio ni normalmente se entienden contenidos en él, pero la voluntad de las partes puede añadirse al negocio, son fundamentalmente elementos accidentales de importancia: La condición, el plazo, el modo.

## ELEMENTOS ESENCIALES DEL NEGOCIO JURÍDICO CONTRACTUAL

Los elementos esenciales del negocio jurídico contractual son:

1. El consentimiento
2. La capacidad para contratar
3. El objeto
4. La causa

### 1 EL CONSENTIMIENTO

Viene del cum sentire, sentir en unión, es decir, converger dos voluntades sobre un mismo punto.

## MOMENTO Y LUGAR DEL PERFECCIONAMIENTO

El artículo 1518 del Código Civil establece que Los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez.” (Vásquez Ortiz, 2007)

### **2.4.7 Declaración de la Voluntad o el Consentimiento, y la Declaración de Voluntad Tácita o Expresa**

En cuanto a la definición del consentimiento, es decir la voluntad, que es el deseo, el querer, o en su caso la necesidad de hacer y llevar adelante los negocios o también, contraer alguna obligación según el caso, el autor mexicano Rafael Rojina Villegas nos otorga una definición de lo que constituye el consentimiento y lo presenta así:

#### **2.4.7.1 Definición.**

“El consentimiento es el acuerdo o concurso de voluntades que tiene por objeto la creación o transmisión de derecho y obligaciones. En los convenios en sentido amplio, el consentimiento o voluntad, es el acuerdo o concurso de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones o derechos. (Rojina Villegas, 1982)

#### **2.4.7.2 Declaración de Voluntad Tácito o expresa.**

En este apartado, se expone lo relacionado a que la ley, es la única fuente de las obligaciones, por determinar expresamente que no habrá contrato sobre cosas ilícitas, imposibles o indeterminadas, y de allí surge que se establece en que las leyes regula la soberanía de la declaración de voluntad, y en varios temas expuestos por los autores, se establece y se hace ver que el único elemento que puede determinar el origen de una obligación es la voluntad humana, pues aún en las llamadas obligaciones legales, como el caso de la obligación de prestar alimentos, nace de una unión de hecho o del matrimonio y cabe mencionar que puede surgir también el caso

que sea una carga impuesta en una disposición de última voluntad, aunque no es expresa la aceptación de tal obligación, hay una voluntad implícita que las motiva y las tiene como fundamento. Como lo podría ser el caso expuesto en el mandato y su aceptación tácita, regulado en el artículo 1687, del Código civil que establece que el contrato de mandato debe hacerse constar en escritura pública, como requisito esencial para su existencia, y puede ser aceptado en forma expresa o tácita. En este caso cuando se asume la responsabilidad de cumplir con el mandato, se supone aceptado, pues no podría ejercerlo, si no es porque existe el documento, y no podría ejercerlo si no fuera por las facultades otorgadas en el contrato mismo, por eso se expone para lo que ese efecto dispone el Código Civil para ese caso y de la siguiente forma:

“artículo 1252. La manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita y resulta también de la presunción de la ley en los casos en que ésta lo disponga expresamente.”

(Código Civil, Decreto Ley Número 106 [C.C. Dto. 106], 1963)

#### **2.4.8 Vicios en la Declaración de la Voluntad en los contratos**

Al exponer el tema de los vicios que pueden alterar, o modificar la declaración de la voluntad en las obligaciones de carácter civil, y en consecuencia cambiar el curso normal de los contratos, los autores que exponen sobre el tema, y coinciden con la materia establecida en el Código Civil de Guatemala, en el artículo 1257 y siguientes, dispone con relación a los vicios de la declaración de voluntad, diciendo que:

“Capítulo II. Vicios de la Declaración de voluntad. Artículo 1257. Es anulable el negocio jurídico cuando la declaración de voluntad emane de error, de dolo, de simulación o de violencia. La nulidad no puede pedir o demandarla la parte que hubiera causado el vicio.” (Código Civil, Decreto Ley Número 106 , 1963).

Lo que coincide en los estudios expuestos en las diferentes obras del Derecho Civil, y especialmente en cuanto a lo que se refiere al estudio de las obligaciones civiles. Y se tiene lo que a continuación:

#### **2.4.9 Error, Dolo, Simulación y Violencia**

No es lo mismo la ausencia total de la voluntad que el simple vicio de la voluntad expresada. Se denominan vicios de la voluntad las irregularidades que aquella queda sometida en el desarrollo de los vicios jurídicos.

Los vicios de la voluntad son: a) Error. b) Dolo. c) Simulación. d) Violencia

##### **a) EL ERROR**

Consiste en el consentimiento equivocado de una cosa, bien por ser incompleto, bien por ser inexacto. Implica siempre un defecto de conocimiento del verdadero estado de las cosas y por eso vicia la declaración de voluntad, ya que mal puede quererse lo que no se conoce bien.

##### **DIVISIÓN:**

##### **ERROR OBSTATIVO O IMPROPIO:**

El error que recae en la declaración (Error obstativo o impropio de Sevigny), que provoca una divergencia entre la voluntad y su declaración, no implicando por consiguiente un vicio de la voluntad.

##### **ERROR PROPIO, DE NULIDAD O DE VICIO:**

Es el error que recae sobre la voluntad (error propio, error de nulidad o error vicio), que según Ruggiero, es un falso conocimiento que influye en la determinación interna de la voluntad o induce a la gente a querer una cosa que no hubiere querido de haber tenido un conocimiento exacto.

El error propio, a su vez se divide en esencial y accidental, según se refiera o no a puntos o elementos constitutivos del acto, ya por su naturaleza abstracta, ya por el deseo concreto de las partes.

Error esencial:

A su vez se divide en:

Error in negatio: Que produce la inexistencia del contrato, pues, impide el acuerdo de voluntades y no hay contrato sin consentimiento.

Error in substantiva: Que produce la anulabilidad del negocio jurídico, y es el que recae sobre la substancia de la cosa o sobre aquellas condiciones de la misma que principalmente hubieren dado motivo a celebrarlo.

Error in persona: Tan solo invalidará el contrato, cuando la consideración a la persona hubiere sido la causa principal del mismo.

Error accidental:

Se divide en:

Error in qualitate: Que no vicia el contrato.

Error in quantitate: Que no quita valor a la declaración de voluntad.

Error en los motivos: Que no invalida el acto como no se haya elevado expresamente dichos motivos a causa o condición.

Por último, se distingue el error de hecho del error de derecho, según que se refiere a un punto de hecho o a una regla jurídica vencible o invencible, según la posibilidad o imposibilidad de salir de ese estado de equivocación o ignorancia; y excusable e inexcusable, según sea o imputable al agente y evitable o no con una mediana diligencia.

b) EL DOLO

En sentido amplio es sinónimo de mala fe; en sentido estricto es definido generalmente en la doctrina como la maquinación o artificio de que se sirve uno de los contratantes para engañar al otro, o lo que, en lo mismo, todo fraude encaminado a arrancar a otro el consentimiento de un acto jurídico

Según el Código Civil: (Art. 1 261).

"Dolo es toda sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguna de las partes".

### DIVISIÓN

Es tradicional la distribución del dolo en:

DOLO CAUSANTE (Dolus causan dans):

Determina la voluntad de tal forma que sin él, el negocio no se hubiere realizado.

DOLO INCIDENTAL (Dolus incidens):

Hace que si bien el negocio se hubiere verificado, de todas formas, lo hubiera sido sin concurrencia en condiciones diversas y, en general, menos onerosas.

El dolo puede invalidar el negocio o solamente el determinante, el dolo incidens puede dar lugar sólo al resarcimiento de daños.

### c) LA SIMULACIÓN

Ferrara, la define como la declaración de un contenido de voluntad real, omitida conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o que es de distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo.

Diferencias:

La diferencia radical que existe entre la simulación y la reserva mental estriba en que ésta se hace para inducir a error a quien va dirigida la declaración y, en cambio, en la simulación como dijimos la discordancia es preordenada con la otra parte y concertada con ella a fin de engañar a los terceros.

Con los negocios fiduciarios en que éstos son perfectamente queridos y reales, en tanto que la simulación no siempre lo es.

De los fraudulentos que son un medio de eludir la ley, que, sin embargo, autoriza algunos supuestos de simulación, en tanto no sea absoluta

De los actos aparentes, por cuanto los negocios simulados son verdaderas figuras jurídicas.

Y, de la falsedad, que altera el elemento objetivo del negocio, mientras la simulación tan solo disfraza el consentimiento.

#### CLASES DE SIMULACIÓN (Según la doctrina):

Simulación absoluta

Simulación relativa o negocio disimulado y

Simulación en las personas de los contratantes

#### SIMULACIÓN ABSOLUTA:

Es la simulación en la existencia del negocio. Tiene lugar cuando los interesados se ponen de acuerdo para engañar a los demás realizando aparentemente que, en realidad no quieren

#### EFFECTOS:

En relación de las partes entre sí:



Como falta la voluntad de provocar no solo el negocio contenido en la declaración, sino cualquier otro, el acto es totalmente nulo inter partes.

En relación con los terceros:

Frente a los terceros de buena fe, el negocio jurídico simulado debe considerarse como existente, siempre que dicho tercero ignore la simulación realizada.

Ahora bien, si al tercero le interesa, puede atacar el contrato simulado solicitando la declaración de inexistencia de este.

#### SIMULACIÓN RELATIVA:

Es la simulación en la naturaleza del negocio. Tiene lugar cuando las partes encubren con su acto otro distinto, querido realmente por ellas. La diferencia según Ferrara, entre el negocio simulado y el negocio disimulado estriba en que el primero produce la falsa creencia de un estado no real, mientras que el segundo oculta el conocimiento de un acto existente.

#### EFECTOS:

Entre las partes:

La voluntad real se sobrepone a la simulada, de forma que vale el acto encubierto y se anula, inter partes, el negocio simulado.

Frente los terceros:

Frente a los terceros de buena fe, el negocio con simulación relativa se considera como existente y válido, de modo que los autores de la simulación no podrán invocar esta para impugnar la adquisición hecha por tercero de buena fe.

#### SIMULACION EN LAS PERSONAS DE LOS CONTRATANTES:

Negocio simulado por la interposición de personas. Este es el llamado negocio por testafarro.

En este negocio es el dominus el que realmente lo celebra, la persona interpuesta (fantoche, hombre de paja), no interviene en el contrato, sino que finge intervenir. La persona interpuesta, pues, extras la relación jurídica y descubierta la simulación, se evapora por completo

### CONCLUSIONES

De todo lo anterior se deduce:

Que la persona interpuesta presta tan sólo una simple cooperación material (su nombre).

Que el contrato en realidad se celebra entre el dominus (con nombre fingido) y el tercero.

Que es absolutamente indispensable la convivencia entre los tres

Que el testafarro no adquiere derecho alguno.

### D) LA VIOLENCIA

Es la coacción física ejercida sobre un individuo para obligarlo a realizar o no un negocio jurídico.

Los efectos jurídicos serán, producir la nulidad absoluta del negocio, siempre que se pruebe que ha existido

Hay intimidación:

Cuando se inspira a uno de los contratantes el temor racional y fundado de sufrir un mal inminente y grave en su persona o bienes, o en la persona o bienes de su cónyuge, ascendientes o descendientes.

Para que la intimidación anule la declaración de voluntad se requiere:

Que se emplee contra uno de los contratantes la amenaza de un mal inminente o grave, susceptible por ende de ejercer cierta influencia sobre su ánimo.

Que esa amenaza determine su declaración de voluntad o, lo que es igual, que exista un nexo causal entre la intimidación y el consentimiento.

Que la repetida amenaza determine la declaración de voluntad y el influjo que pueda ejercer sobre esa voluntad revista matiz antijurídico, por cuanto no quepa reputarlos lícitos como consecuencia de una correcta y no abusiva utilización de los derechos. Por último, se menciona la capacidad de para contratar que es la mayoría de edad. Y lo establece el artículo 1254 y la incapacidad que se menciona en el artículo 1255 y nos remite a quienes son específicamente incapaces.” (Vásquez Ortíz, 2007)

## **2.5. Cumplimiento e Incumplimiento de las Obligaciones**

### **2.5.1 Cumplimiento de las Obligaciones**

Dentro del tema del cumplimiento de las obligaciones hay uno muy importante, relacionado al cumplimiento de la obligación contraída de parte de deudor, hacia su acreedor. Deducimos que obligarse es fácil, pero cumplir, a veces resulta dificultoso, se tiene la idea de que las obligaciones se refieren solamente a los préstamos de dinero en efectivo, los créditos que necesitan las personas por la mera necesidad o ejecutar planes para el futuro, por lo que del estudio del tema investigado se desprende de que no solamente consiste en pago de dinero en efectivo, sino también en las obligaciones se dirigen a imposiciones de variadas clases, y en ese orden de ideas, es decir se pueden presentar condiciones adversas, situaciones inesperadas, enfermedad, incendio, explosión, terremoto, inundaciones, y otras causas por las cuales, no se puede cumplir con la obligación adquirida, mediante los contratos en general, Comúnmente todos pagan, todos cumplen, todos

ejecutan el dar, no dar, hacer, o no hacer, y esa es la regla frecuente o lo que realmente esperan el acreedor y deudor, confiados en la moral y ética, respaldado por las leyes y los medios coercitivos que tiene el Estado a disposición de los acreedores en caso de incumplimiento de parte del deudor o deudores, por lo que, en este apartado se expone lo que para la investigación del tema tienen los estudiosos del Derecho Civil en cuanto a las obligaciones y contratos. Por lo que en la definición se refiere, se tiene al autor Federico Puig Peña, en su Compendio de Derecho Civil Español, y dice lo siguiente:

“Concepto de cumplimiento. Se entiende por cumplimiento de la obligación, la plena y absoluta realización en la vida, de lo convenido por las partes al contraer la obligación. Es decir, el compromiso en la realidad de las estipulaciones acordadas. Por ello el cumplimiento dependerá en su configuración material de la naturaleza de la obligación, según consista ésta en un dar, un hacer o no hacer. Pero la esencia propia del cumplimiento consiste más bien en una actitud, es un comportamiento del obligado, en adecuación constante con el tenor de la obligación. El cumplimiento, pues, es propiamente una total conducta de cumplimiento.”

(Puig Peña, Compendio de Derecho Civil Español Tomo IV, 1976)

#### CARACTERÍSTICAS:

Para hallar las características del pago o cumplimiento en el Derecho de Obligaciones y los contratos civiles, es necesario remitirse al Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, del Autor argentino Guillermo Cabanellas, y en el cual se encuentran además de las características los siguientes elementos que nos ilustran en mejor forma el tema en desarrollo:

“Características del cumplimiento de las Obligaciones:

a) Existencia de una obligación b) Animus solvendi, de que se pague pensando destruir el vínculo de la obligación. c) Existencia de la cosa o el hecho en que consiste la obligación.

Ubicación dentro de nuestro código civil, el mismo lo contempla como una forma principal del cumplimiento de las obligaciones. Como vemos el pago es una de las formas en que se lleva a cabo el cumplimiento de la obligación, este lo sitúa dentro de los efectos de las obligaciones, ya que el cumplimiento es parte del mismo.” (Cabanellas, 1979)

En variadas ocasiones se tiene el problema del significado de las palabras, o a veces el origen de las palabras es necesario descubrirlo, por medio de indagar a los autores e indican lo siguiente con relación al pago o cumplimiento de las obligaciones y sus antecedentes respetivos:

“SIGNIFICADO DE LA PALABRA PAGO: Pago es la entrega de lo que se debe, satisfacción de algo en deuda o en recompensa.

PAGAR: Dar o entregar y satisfacer lo que se debe, satisfacer el delito o falta. Corresponder a un afecto u otro beneficio. Cumplir en tiempo y forma con una obligación, específicamente pagar una deuda en dinero.

PAGO: Es el cumplimiento de la prestación que constituya el objeto de la obligación, ya sea esta una obligación de dar o una obligación de hacer. Es una forma típica de extinguir cumpliendo una obligación. Entrega en el plazo oportuno de lo que se debe.

Antecedentes en el Derecho Romano:

El pago y no entendido en la acepción vulgar, reducido exclusivamente a la entrega que al acreedor se hace de la suma de dinero que se le debe, sino en el sentido jurídico general de prestación de cada una de las partes obligadas, se le denominó en este derecho romano "SOLUTIO", y estuvo sujeto en aquellos primeros tiempos de aquel pueblo, al formalismo

que presidían en todos sus negocios jurídicos. Y así como la constitución de estos se regía por palabras establecidas y por una especie de rito, de igual modo la extinción de las obligaciones llevaba anejo el cumplimiento efectivo de un acto formal agregado. Posteriormente al aligerarse las trabas o los requisitos, formalismos o ritos en la generalidad de las instituciones jurídicas de Roma, el pago, fase final o principal de todas las obligaciones, se vio incluido en la dispensa de la solemnidad, y se concluyó que el cumplimiento producía la extinción plena del nexo obligacional. El pago puro y simple desnudo de formas, engendra la solutio o pago efectivo del derecho clásico cuya virtud cancelatoria radica en el resultado efectivo que el acreedor alcanza, y no en la mera forma. De ahí que se aceptase el pago de persona distinta del deudor, y aun hecho con cosa diferente a la debida, siempre que el acreedor la admitiera como satisfacción contraída o de la deuda pendiente.” (Cabanellas, 1979)

En el Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, ya indicado, también aparecen varios temas puntuales y apartados muy importantes en cuanto al contenido del cumplimiento de las obligaciones y se tienen algunos de estos temas como los requisitos del pago, importante es mencionar la sistemática del pago en donde se estudia entre otros aspectos, a quién se le hace el pago, cómo ha de pagarse, dónde debe pagarse, cómo y cuándo debe efectuarse el pago, y otros interesantes aspectos del cumplimiento de las obligaciones, por lo que es necesario expresar estos temas de la siguiente forma y orden:

“REQUISITOS DEL PAGO: Se requiere a) OBLIGACIÓN PREEXISTENTE, que puede consistir en dar o en hacer en no dar o no hacer; b) DUALIDAD DE SUJETOS: uno el deudor de la cosa y el otro acreedor, de lo mismo, o recíprocamente deudores y acreedores de prestaciones diversas; c) UNA INTENCIÓN DE PAGAR: ya que en el caso más típico la

entrega de una cantidad de dinero a un acreedor, puede constituir tanto el pago como una donación. d) UNA PERSONA QUE PAGUE: En tal caso debe ser el deudor o en su caso una tercera persona, pero en su nombre y representación, por él designada. e) UN ACREEDOR: Persona a quien se le haga el pago, o una persona por él o por la ley designada para recibirlo válidamente.

#### SISTEMÁTICA:

Según una enumeración clásica de temas en la materia el estudio del pago precisa la consideración de los siguientes aspectos: a) Quién ha de pagar; b) Cómo ha de pagarse; c) Qué ha de pagarse; d) dónde debe de hacerse el pago; e) Cómo ha de efectuarse el pago; F) Cuando ha de efectuarse el pago respectivo.

#### PAGADOR, CUMPLIDOR O SOLVENTE:

"El cumplimiento de la prestación puede ser ejecutado por un tercero que tenga o no interés y ya sea consintiendo o ignorándolo el deudor." 1380.

"En las Obligaciones de hacer el acreedor no puede ser compelido a recibir la prestación el servicio de un tercero, cuando la calidad y circunstancias de la persona del deudor hubieren sido motivo determinante al establecer la obligación" 1381.

"El que pague por cuenta de otro puede repetir lo que pagó, a no ser que lo hubiera hecho en contra de la voluntad expresa del deudor" 1382.

En efecto no siempre el pago es útil al deudor, que puede estar al límite de una prescripción liberatoria; y que más aún en el caso de las obligaciones naturales, cuyo cumplimiento no admite arrepentimiento pero que no son exigibles al acreedor. Valorando la representación y atribuyéndole más sentido jurídico al que dispone que al mero ejecutor, un aforismo latino expresa: Se entiende que paga quien manda a pagar" Si lo anterior es

exacto en el ámbito obligacional. Ofrece alguna atenuación en las organizaciones contables; por cuanto el contador o tesorero que da la orden, o algún subordinado para que se efectuó un pago no es quien pago, sino el principal, o la firma social que se libera una obligación pendiente.

#### COBRADOR, ACEPTANTE O RECEPTOR:

El pago debe hacerse a la persona a cuyo favor esté constituida la obligación o a otra autorizada para recibirla en su nombre. O sea, que puede pagarse a: a) ACREEDOR PRIMITIVO, b) A SU REPRESENTANTE O MANDATARIO DE ESTE; c) A UN CESIONARIO; c) A UN SUCESOR LEGITIMO POR CUALQUIER CAUSA.

El pago hecho a persona incapaz, para administrar sus bienes es válido en cuanto se haya invertido en su utilidad, y lo mismo el pago que se haga a un tercero, si resulta útil al acreedor. Libera asimismo al deudor el pago de buena fe hecho a quien este en posesión del crédito.

INCAPACIDAD PARA RECIBIR: No puede hacerse el pago: a) A persona incapaz de administrar sus bienes y solo será válido el pago en lo que le reporte utilidad; b) al acreedor capaz de contraer la obligación, pero incapaz al tiempo de recibir el pago, si el deudor conoce la incapacidad sobrevenida.

#### CONTENIDO DEL PAGO:

El pago debe consistir en aquello y solo en aquello que estuviera determinado en la obligación. En tal sentido el deudor de una cosa no puede obligar a su acreedor a que reciba otra cosa diferente, aun cuando fuere de igual o mayor valor que la debida, Tampoco en las obligaciones de hacer podrá ser sustituido un hecho por otro en contra de la voluntad del acreedor. Si la obligación consiste en entregar una cosa indeterminada o genérica, cuya



calidad y circunstancias no se ha expresado, o el acreedor no podrá exigirla de calidad superior, ni el deudor entregarla de inferior calidad.

#### LUGAR DE PAGO:

Tratándose del pago, consistente por ejemplo en una determinada cantidad de dinero, la masa característica, o de otro cumplimiento que equivalga al mismo, deberá efectuarse en el sitio designado por la obligación, principio fundamental de la libertad de las partes en sus convenciones o acuerdos. De no estar designado, y tratándose de cosa determinada, el pago deberá hacerse donde existía aquella en el momento de constituirse la obligación. En cualquier otro caso, el lugar de pago será del domicilio del deudor al tiempo del cumplimiento. En caso de que el deudor cambie de domicilio, en los casos en que el anterior hubiera sido designado para el pago el acreedor puede optar a entre el primitivo o el actual, a fin de evitar cualquier maniobra dolosa surgida en la mudanza. Naturalmente, de no encontrar el deudor en la casa precedente y no obtener por consiguiente el pago, se estaría ya frente a una actitud dolosa y justificadora de la automática mora. Cuando el pago consista en una suma de dinero, como precio de algo enajenado por el acreedor, debe pagarse en el lugar de tradición, de no haber otro consignado, a menos de ser el pago a plazos.

#### TIEMPO DE PAGO:

Jurídicamente, es el momento preciso o todo lapso de que dispone el deudor u obligado genérico para el cumplimiento de una obligación o el abono de una cantidad de dinero. En realidad, momento en que se verifica, que puede no coincidir con el concepto anterior por imposibilidad, litigio, mora o ejecución forzosa.

El pago deberá efectuarse de acuerdo con los términos en que se haya constituido la obligación, a falta de ello por convención de las partes, seguidamente según lo dispuesto

por la ley de modo general o especial; finalmente ante la carencia de otra indicación o medio, de conformidad con lo determinado por el juez con arreglo a los principios jurídicos fundamentales o de la equidad. En el cumplimiento de las obligaciones resulta diversificador el que la ejecución cuando de hacer o dar se trata, sea inmediata, se prolongue o se difiera, con traslación paralela a la deuda en dinero y al pago por origen. En el primero de los supuestos en el pago al contado: la efectividad es casi al instante, simultaneo con la prestación de la otra parte, aunque ciertas prácticas revelen que, en el comercio, primero se paga y luego se recibe el producto; en tanto que en la contratación civil suele producirse lo contrario.

La especie opuesta, en que existe siempre una dilación dentro de cierto escalonamiento, la configura el pago a plazos, en donde se localizan y se registran varios o tantos vencimientos, o cuantas cuotas o fraccionamientos se hayan estipulado.

Por último, existen obligaciones que revisten cierta perpetuidad, las de tracto sucesivo: en donde la del cumplimiento se reproduce con la periodicidad que las caracteriza, desde las prestaciones diarias del contrato de trabajo a los pagos semestrales o anuales de los arrendamientos rústicos y de las pensiones censales y de los arrendamientos urbanos. Naturalmente que las dilaciones del obligado perturban y modifican la cronología del pago; y por la utilidad derivada de retener en especial el dinero adeudado a otro, adquiere todo su relieve experimental el siguiente aforismo romano que dice: quien paga tarde paga menos.

En muchos de los códigos civiles de las legislaciones, se establece que el pago debe verificarse el día del vencimiento de la obligación; de no estar designado, deberá pagarse el día que el juez le señale al deudor, ante el previo requerimiento judicial formulado por el acreedor. El arbitrio judicial resuelve también el vencimiento cuando la obligación autorice

al deudor para hacer el pago cuando pueda o tenga medios de hacerlo, a fin de destruir esta condición potestativa perpetua, que pueda conducir al incumplimiento permanente y a que surja una prescripción extintiva.

El acreedor puede exigir el pago antes del plazo, cuando el deudor sea insolvente, y se declare en concurso, de acreedores. Procede la exigencia del pago antes de vencer el termino cuando los bienes hipotecados o pignorados se obliguen por garantía inmobiliaria o prendaria a favor de otro acreedor, cuando por el crédito de este se proceda a remate anticipado en ejecución de sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada. Por constituir una nueva estipulación, cuando el deudor quiera hacer pagos anticipados y el acreedor recibirlos, no podrá ser éste, obligado a hacer descuentos. En este aspecto del pago, no se permite, salvo pacto expreso en contrato que el deudor pueda compeler al acreedor a recibir parcialmente las prestaciones en que la obligación consista. Sin embargo, si la deuda tiene una parte líquida y otra ilíquida, puede exigir el acreedor y puede el deudor hacer el pago de la primera sin esperar a que se liquide la segunda.” (Cabanellas, 1979)

Ahora bien, al hacer el pago, en virtud del cumplimiento de la obligación hay otros aspectos para tomar en cuenta en la exposición de tan interesante punto de la investigación, y los mismo nos ilustran la forma de resolver y aclarar algunas dudas que se nos pueden presentar y se refiere a los efectos principales del pago, para lograr efectivos resultados, por lo que, utilizando el Diccionario Enciclopédico de Derecho usual, del Autor Guillermo Cabanellas, se expone así:

#### “EFECTOS PRINCIPALES DEL PAGO.

Como efectos principales del pago podemos citar a los siguientes:

a) La liberación de deudor; b) La extinción de la Obligación.

Acercas de este último punto debemos aclarar la discrepancia que existe entre los conceptos del pago y la extinción de las obligaciones; algunas veces se confunde el pago con la extinción de la obligación, pero lo que en realidad pasa es que el pago es apenas una de las modalidades extintivas; Así la pérdida de la cosa sin culpa del obligado y cuando éste no responde por caso fortuito o fuerza mayor, de acuerdo con preceptos legales o cláusulas convenidas, y lo mismo puede ampliarse a la prescripción liberatori, son formas de extinguirse las obligaciones, porque ya nada puede exigirse ya válidamente del deudor. Sin embargo, no cabe sostener que sean formas de pago, puesto que el acreedor nada recibe ni nada puede reclamar con éxito. Por la eficacia de los embargos judiciales, no es válido el pago hecho al acreedor por el deudor después de haberse ordenado por un tribunal la retención de una deuda.

#### DE LOS GASTOS QUE ORIGINA EL PAGO:

Acercas de los que el pago origine, los extrajudiciales se estiman a cargo del deudor, salvo contraria estipulación; y en cuanto a los judiciales, ha de estarse a cuanto resuelvan los jueces, de acuerdo con los términos, con lo alegado y de la buena o mala fe de los litigantes.

#### OTROS ASPECTOS DEL PAGO COMO CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES.

En el estudio del tema del Pago o cumplimiento de las obligaciones civiles, se encuentran otros diferentes aspectos, con los cuales acreedor y deudor se pueden encontrar al momento de la relación jurídica que tienen en vínculo jurídico obligacional en común por la creación de la obligación, ya sea escritura pública, acta notarial, documento privado, documento privado con las firmas legalizadas. De tal manera que es necesario e importante dejarlo plasmado en nuestra exposición y es por medio del Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, del autor argentino,

Guillermo Cabanellas, en donde se ilustra de los pormenores relacionados, y se expresa de la siguiente forma:

#### LA PRUEBA EN EL PAGO COMO CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES:

En las obligaciones de cumplimiento instantáneo, como sucede en la compraventa al contado de cosas muebles en general, no se extiende prueba escrita que acredite el pago o la recepción de la cosa por el adquirente o comprador, excepto en ciertas transacciones mercantiles en que se da una constancia anónima, pero con la indicación del objeto al comprador. Cuando se trata de bienes inmuebles en todo caso, y en ciertos bienes muebles sujetos a registro público, como sucede en los automóviles entre otros, la prueba consiste en la extensión de una factura, con plena identificación personal del adquirente, o la mención en la escritura pública, de haberse hecho la entrega del dinero o de la forma en que se efectuará, si la forma será plazos.

#### NULIDAD DEL PAGO EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES:

No es válido el pago hecho al acreedor cuando la deuda esté pignorada o embargada judicialmente. La nulidad del pago tan solo aprovecha entonces a los acreedores ejecutantes demandantes, o a los organizados con la prenda a quienes el deudor estará obligado a pagar de nuevo, sin perjuicio de repetir contra el acreedor al que pagó, para oponerse al injusto enriquecimiento consiguiente. No hay error esencial ni cabe repetir lo pagado por una deuda cuyo título sea nulo o anulable por falta de forma o vicio de esta.

#### PRESCRIPCIÓN EN EL PAGO COMO CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES:

La extintiva del pago fluctúa extraordinariamente, según el género de la obligación y de las legislaciones, desde el plazo de días hasta el de años rara vez por encima de los diez años; y como límite extremo del asunto, hasta los veinte años.” (Cabanellas, 1979)

### 2.5.2 Incumplimiento de las Obligaciones

El incumplimiento de las obligaciones, puede llegar a suceder por variadas causas, y es no acatar lo pactado, violando así los acuerdos establecidos en los contratos civiles, hay cláusulas que contienen condiciones para el deudor, las cuales hacen oneroso el cumplimiento, hay casos de enfermedad que atrasan o llevan al deudor al incumplimiento del contrato o de las obligaciones contenidas en el, en ocasiones hay circunstancias imputables a la propia naturaleza, como lo puede ser una inundación, terremoto, explosión, y otras más, por lo que en el estudio que se lleva a cabo sobre el incumplimiento de las obligaciones puede ser enfocada según se trate de las causas, motivos o circunstancias, los cual sería punto de futuras investigaciones dirigidas a este tema, por lo cual se deja de profundizar en el mismo y por recomendaciones de la asesora de la investigación.

### 2.5.3 Culpa.

Dentro de las causas del incumplimiento de las obligaciones se encuentra el estudio de la Culpa. La cual la mayoría de los estudiosos del Derecho Civil en cuanto a las Obligaciones Civiles se refiere, le dan un tratamiento especial, y en el presente caso se ha determinado utilizar el mismo texto denominado Obligaciones Civiles, del mismo autor Manuel Bejarano Sánchez, y lo hace en los siguientes términos:

“La culpa”

Para que se produzca el hecho ilícito civil, fuente de obligaciones, es necesario que la conducta sea errónea, provenga de negligencia o falta de cuidado, es decir, que se trate de un proceder en falta, de un proceder culpable, o de una actitud malévola o intencional.

La culpa es un matiz o color particular de la conducta, es una calificación del proceder humano que se caracteriza porque su autor ha incurrido deliberada o fortuitamente en un error de conducta, proveniente de su dolo, de su incuria o de su imprudencia. Incurrir en culpa, quien proyecta voluntariamente su acción hacia un fin perjudicial y quien, debiendo preverlo no lo ha hecho o columbrándolo, no toma las medidas racionales para evitarlo. Es así como debe entenderse a la culpa y no como han pretendido algunos autores franceses que la catalogan como "una infracción a una obligación preexistente" (Planiol), concepto criticable porque confunde la culpabilidad con la antijuricidad.

La culpa es un tono específico de la conducta humana y es diferente de la antijuricidad, pues hay conductas culpables y no antijurídicas (aunque carezca de sentido buscar matices a una conducta apegada a la Ley o al Derecho, la cual, además, no ha causado daño, pues el interés de investigar su tónica se presenta si de ella depende la generación de consecuencias de Derecho; por ello el concepto de culpa siempre le ha sido asociado al de daño y al de antijuricidad).

Los Mazeaud proporcionan una definición correcta de culpa al afirmar que "es un error tal de conducta que no se habría cometido por una persona cuidadosa situada en las mismas circunstancias exteriores que el demandado".

#### 199. Culpa y dolo

Ahora bien, el error de conducta puede ser intencional, pudo haberse cometido de propósito, en cuyo caso se habla de dolo. También puede ser no intencional al haber sido ejecutado sólo por imprudencia, negligencia, descuido o torpeza, y entonces se dice que hay culpa en sentido estricto. Ambas culpas quedan involucradas dentro del concepto general de culpa civil.

En la materia penal, la nítida discriminación entre la actitud intencional o malévola y el error imprudencial produce notables diferencias en los efectos del ilícito, pues obviamente es necesario castigar de diferente manera al individuo antisocial y maligno y al que es torpe o descuidado. En Derecho Civil también se distingue el dolo de la culpa stricto sensu, para asignar un diverso temperamento a uno y a otra: mientras la responsabilidad procedente de dolo no es renunciable, sino que siempre es sancionada (artículo 2106 del C.C.), la que emerge de un hecho simplemente culpable puede ser objeto de una renuncia de responsabilidad mediante la estipulación de una cláusula contractual en tal sentido (ver Excluyentes de responsabilidad, cláusula de no responsabilidad, n. 240).

Señalan Colín y Capitant que la culpa, como requisito indispensable del hecho ilícito y del nacimiento de la responsabilidad civil, es una inestimable conquista de la civilización: "Una conquista de la ciencia jurídica, un progreso importante respecto de las concepciones antiguas del puro derecho de venganza". En los albores de la organización social humana, todo el que causaba un daño era reprimido por la acción de la venganza privada, sin que la víctima se detuviera a considerar si su victimario había causado el hecho dañoso por su culpa o si éste provenía de la acción de otras fuerzas: el hombre primitivo castigaba con igual energía y determinación tanto el hecho inculpable como el culpable, el hecho proveniente de un imputable como el que procedía de un inimputable loco o menor de edad: "El hombre de las legislaciones primitivas no se preocupa de la culpabilidad del que le lesiona. Su instinto reacciona ciegamente contra cualquier ataque a su persona o a sus bienes. Hierde a quien le hierde, ya sea un niño, un loco, un animal o un objeto material" (Colín y Capitant).



El acogimiento de la culpabilidad como un elemento del ilícito, fue una conquista moral que permitió sancionar sólo a quien pudo evitar la producción del daño y no lo hizo, exentando de toda responsabilidad al causante accidental, a quien no incurrió en falta alguna de conducta. Así se produjo una mutación en el fundamento de la responsabilidad civil, que partiendo de la idea de sancionar al causante del daño por el sólo hecho objetivo de haber participado en su producción (responsabilidad objetiva), evolucionó hacia la concepción de aplicar la sanción sólo a quien pudo y debió evitar el daño y al no hacerlo incurrió en una falta de conducta, al causante culpable (responsabilidad que se funda así en un análisis de la conducta del sujeto, por lo cual, se le llama subjetiva).

En el Derecho moderno se advierte un nuevo giro hacia el objetivismo, a responsabilizar sin culpa, como ocurre en la responsabilidad objetiva por riesgo creado que más adelante abordaremos, por cuyo motivo ha afirmado Von Ihering que "la historia de la idea de culpa se resume en su abolición constante".

#### 199 bis. Evolución de la responsabilidad

Se destaca así un cambio sucesivo en las bases sustentadoras de la responsabilidad civil: a) Partiendo de la idea de que el sujeto es responsable por el sólo hecho de que su conducta provocara el daño, por el hecho mismo de su producción, aunque no obrara culpablemente (responsabilidad objetiva). b) Se llega posteriormente a afirmar que la responsabilidad no podrá surgir a menos que el causante hubiera podido evitar el daño y no lo hubiera hecho, esto es que su conducta estuviera teñida por una falta o error de proceder, la culpa (responsabilidad subjetiva). c) Para concluir reafirmando de nuevo que el causante del daño es responsable, aunque no hubiere incurrido en culpa, sino por el hecho

mismo de haberlo producido, si es que lo causó con cosas o sustancias peligrosas de las cuales hizo uso (responsabilidad objetiva por riesgo creado, infra, núm. 204).

#### Clasificación de la culpa

Si la culpa es, como se ha visto, una falta de conducta (un error de proceder o de comportamiento), hay en ella diversos matices que van desde la falta más leve e imperceptible hasta el error más grosero e imperdonable. Así, los romanos ya conocían diversos grados: las culpas levísima, leve y grave.

Se llamó culpa levísima a una falta de conducta que sólo evitan las personas más diligentes y cuidadosas; es un error en el cual es muy común incurrir y, sin embargo, evitable. La culpa leve es una falta de comportamiento que puede eludirse al proceder con el cuidado y la diligencia medias de una persona normal. Se dice que hay culpa leve in abstracto cuando el punto de referencia o de comparación es la conducta de un buen padre de familia y se habla de culpa leve in concreto cuando la conducta del autor se coteja con la que habría tenido normalmente la misma persona. Finalmente, la culpa grave es un error de conducta imperdonable. En ella sólo incurren las personas más torpes: es una falta gruesa e inexcusable y se asimila al dolo, al acto intencional. Es culpa grave el comportamiento absurdo, temerario, que cualquier persona -hasta la más torpe- debe advertir como segura fuente de resultados funestos.

Aplicación actual de la doctrina romana de la culpa. A esta clasificación romana de la culpa de utilidad presente hasta la fecha en materia de contratos, gestión de negocios ajenos y de excluyentes de responsabilidad se ha asociado la tesis de que, en ciertos contratos realizados en beneficio exclusivo del acreedor de la cosa, como es el depósito gratuito, el depositario (deudor de ella) sólo queda comprometido en su responsabilidad si

incurre en culpa grave (artículo 2522). En los contratos realizados en beneficio exclusivo del deudor, como sucede en el comodato o préstamo gratuito, queda comprometida su responsabilidad, aun incurriendo en una falta o culpa levísima (artículo 2504 del C.C., el cual responsabiliza aun por caso fortuito al como datario si no restituye a tiempo o le da a la cosa diverso uso del convenido) y, en los contratos concertados en interés de ambas partes, el deudor de la cosa responde de su culpa leve.

La culpa grave también tiene aplicación -como se ha dicho- en los casos de excluyentes de responsabilidad, pues, cuando el daño se produce por culpa inexcusable de la víctima, el autor del mismo no queda obligado a indemnizar porque no es un asegurador de la conducta ajena.” (Bejarano Sánchez, 1984)

#### 2.5.4 Daños y perjuicios

El daño como consecuencia o resultado del incumplimiento de las obligaciones, también es tema importante dentro del estudio de las obligaciones civiles. El mismo se puede causar sobre las cosas, o bien sobre los intereses como ganancia, que el acreedor va a dejar de percibir debido a que su deudor, ha faltado al cumplimiento de su obligación, son exactamente las consecuencias por no cumplir lo pactado en la relación contractual. Es interesante el tratamiento que los autores del Derecho Civil le han dado, ya que se tienen variados criterios y enfoques, por lo extenso se ha decidido, presentar lo que nos ofrece el autor mexicano Manuel Bejarano Sánchez, en su obra denominada Obligaciones Civiles y por lo tanto es necesario incluir dentro de la investigación en la forma siguiente:

“Elemento del hecho Ilícito Civil: El Daño

No basta una conducta antijurídica y culpable para generar obligaciones; se necesita, además, un daño. Mientras una acción contraria a Derecho errónea y no produzca

una pérdida para otra persona, las obligaciones no surgirán. Es el daño el que establece un vínculo de Derecho entre el autor del hecho ilícito y la víctima del mismo: sin él no hay víctima de ilícito civil; el daño "crea" al acreedor.

### Concepto

El daño es una pérdida, El artículo 2108 del C.C. lo define como "una pérdida o menoscabo" económica: es la que sufre una persona en su patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación. En el precepto siguiente (artículo 2109), el Código caracteriza el "perjuicio" "como la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación".

Los conceptos anteriores son criticables por su estrechez, El daño no es sólo una pérdida pecuniaria, sino también todo menoscabo sufrido por la persona en su salud, en su integridad física y la lesión espiritual resentida en sus sentimientos, creencias o afecciones. La definición debería comprender además los daños en la integridad personal y los daños morales. Por añadidura, el daño no sólo tiene, o puede tener por causa el incumplimiento de una obligación, sino la inobservancia de cualquier deber jurídico e incluso, como ya se ha visto, la utilización de un objeto peligroso.

En nuestra opinión, daño es la pérdida o menoscabo sufrido por una persona en su patrimonio, en su integridad física, o en sus sentimientos o afecciones, por un hecho ilícito culpable o por un riesgo creado. El concepto proporcionado por Enneccerus es apropiado y completo. Dice este autor: "Daño es toda desventaja que experimentamos en nuestros bienes jurídicos (patrimonio, cuerpo, vida, salud, honor, crédito, bienestar, capacidad de adquisición, etcétera)".

### Distinción entre daños y perjuicios

El daño, pérdida o menoscabo de bienes que están ya en poder de la víctima, se distingue del perjuicio, que es la privación de bienes que habrían de entrar al poder de la víctima y que ésta deja de percibir por efecto del acto dañoso.” (Bejarano Sánchez, 1984)

#### “El daño moral”

El daño moral es un tema muy subjetivo, a las personas les puede afectar y a otras no, en el caso que nos ocupa, las personas se pueden ofender moralmente porque el arrendatario haga modificaciones a la cosa tomada en arrendamiento, aunque sea mínimos arreglos, puede afectar la relación en algunos casos, pero es muy relativo hasta dónde puede sentirse moralmente afectado un propietario de la cosa arrendada, por los aspectos familiares, herencias, esfuerzo para conseguir y lograr su patrimonio y lo que pueda representar el bien para el propietario de la cosa dada en arrendamiento, situación que debe tratarse en otras investigaciones, y que para el presente, consideramos que por la poca relación con la presente investigación, se limita entonces al concepto, y a las aportaciones que hace el autor mexicano Luis Bejarano Sánchez para este punto de exposición.

Nadie discute la existencia del daño económico y del daño resentido en la integridad física de las personas; nadie duda de su posibilidad de resarcimiento. Diferente situación priva respecto del llamado daño moral, cuya posibilidad de reparación rechazan algunos juristas.

El daño moral es la lesión que una persona sufre en sus sentimientos, afecciones, creencias, honor o reputación, o bien en la propia consideración de sí mismas como consecuencia de un hecho de tercero, antijurídico y culpable, o por un riesgo creado. Los hermanos Mazeaud distinguen dos partes en el patrimonio moral de las personas:

La parte social que, en opinión de tales autores, comprende el honor, la reputación, la consideración de la persona y las heridas que causan lesiones estéticas.

Y la parte afectiva del patrimonio moral, constituida por los sentimientos morales o religiosos, los sentimientos del amor, la fe, los sufrimientos por el fallecimiento de una persona amada, etcétera.

En su obra Derecho Civil, traducida al castellano, los Mazeaud distinguen tres corrientes legislativas y doctrinarias en lo concerniente al tratamiento de los daños morales.

Ellas son:

a) La que niega la posibilidad de resarcir el daño moral, pues, si la reparación significa la restauración de la situación que prevalecía antes del daño sufrido, el daño moral nunca podrá ser reparado en vista de la imposibilidad de borrar sus efectos.

b) La corriente que asegura que el daño moral es resarcible siempre y cuando coexista con un daño de tipo económico; supuesto, según el cual, la reparación será proporcional al daño económico resentido.

c) La que afirma que el daño moral puede y debe ser resarcido con independencia de todo daño económico. Los propios hermanos Mazeaud participan de esta opinión, pues reparar es colocar a la víctima en condiciones de procurarse un equivalente.” (Bejarano Sánchez, 1984)

#### 2.5.5 Cláusula de Indemnización

El deudor de una obligación civil, que faltado a su entero cumplimiento, debe reparar el daño causado, por lo que en todas las legislaciones que tratan la materia del Derecho Civil y especialmente en cuanto al incumplimiento de la obligación, le dan tratamiento a esta sección de las obligaciones, por lo que se considera importante ver lo que nos ofrece la enciclopedia del

Derecho Civil, ya que ciertamente aunque el deudor no lo quiera, la ley lo obliga a reparar el daño causado, ya sea entregando cosa similar de igual precio, o resarcido económicamente por su falta de responsabilidad ante su acreedor, pues le asiste al acreedor el derecho de exigir el cumplimiento de la obligación o el pago de la cantidad convenida pero no las dos cosas a la vez, a no ser que se le pueda exigir las dos en el pacto o contrato por el simple retardo o por el incumplimiento imperfecto. Si fuere la cantidad de dinero según el caso, se puede establecer la suma o cantidad anticipadamente, que debe pagar el que deje de cumplir, o que maliciosamente deje de cumplir, lo cual se tomó como compensación de los daños y perjuicios. Pero veamos qué nos presenta con respecto a este tema, el autor ya citado Bejarano Sánchez, en su obra indicada y nos dice:

“Indemnización: El incumplimiento de la obligación, da derecho a la reparación por lesiones espirituales, es por su naturaleza exclusivo del titular, es personalísimo, lo cual no impide su transmisión por herencia a condición de que la víctima hubiere ejercido la acción.

#### Requisitos para la indemnización del daño

Sólo el daño que es consecuencia inmediata y directa del hecho perjudicial, y además es cierto, puede resarcirse. No todas las consecuencias perjudiciales que fueren el producto remoto de un hecho ajeno van a ser reparadas por el causante. Los hechos nocivos pueden encadenarse hasta el infinito. Uno puede ser la consecuencia del precedente, y así en forma sucesiva, y, de no establecerse un límite a la cadena de causas, resultaría que el iniciador de una lesión, causante a su vez de pérdidas más remotas, se vería en la necesidad de restaurar también éstas. Sólo las consecuencias inmediatas y directas del hecho dañoso son los daños reparables.

También se dice que el daño debe ser cierto, es decir, que se ha causado o que necesariamente deberá producirse: no debe confundirse la certidumbre con la presencia del daño, pues hay daños futuros que son ciertos cuando forzosamente tendrán que provocarse. El artículo 2110 del C.C. resume ambos requisitos de la siguiente manera: "Los daños y perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse".

#### La relación de causalidad en el hecho ilícito o riesgoso

El derecho protege a la víctima cuando el daño ha sido consecuencia de una conducta ajena antijurídica y culpable (ilícita) o del aprovechamiento de un objeto peligroso (riesgo).

La Doctrina apunta la necesidad de que exista un vínculo de causalidad entre el hecho y el daño; y la ley, en el artículo 2110 antes transcrito dice que el daño debe ser consecuencia inmediata y directa del hecho.

Si solamente una conducta o hecho hubiere producido el resultado perjudicial, no existirá duda de que ha sido la causa del mismo; más, si para originar lo concurrieron varias acciones, participaron diversos sujetos ¿quién de ellos es el responsable? ¿O lo serán todos? ¿En qué medida?

La cuestión es importante porque las situaciones no ocurren en la vida con la simplicidad que pueden ostentar conceptualmente; la concatenación de sucesos, el tejido o combinación de conductas o acaeceres que preceden a un efecto lesivo, es complejo de ordinario; todo suceso en el devenir de la existencia, ha sido precedido por una serie de conductas humanas y acontecimientos de orden diverso que fueron preparando su desenlace, de manera que la causa de su realización no ha sido una sola, sino la conjunción



de varias; y entonces se plantea la cuestión de decidir si serán jurídicamente responsables de un hecho dañoso todos aquellos que participaron en su realización, o si no ¿quién lo es entre todos ellos y en qué medida? ¿Cuál de todas las concausas del perjuicio es su causa eficiente? ¿Y cuál o cuáles merecen ser consideradas "su causa jurídica"? Esto es, ¿aquellas que deban ser estimadas por el Derecho, para atribuirles efectos jurídicos? ¿Qué grado de participación es indispensable para devenir obligado a una reparación o pasible de un castigo? ¿Cuándo se es responsable y debe pagarse los daños o sufrir una pena?

La Doctrina Penal ha sido fértil en la concepción de soluciones; existen múltiples teorías de matices diversos que Gonzalo Trujillo Campos ha compendiado en su obra exhaustiva y bien documentada "La relación material de causalidad en el delito". De ellas, dos merecen ser destacadas por su influencia en la Doctrina: la tesis de la "Equivalencia de las Condiciones" de Von Buri, y la teoría de la "Causalidad Adecuada" de Von Kries.

Para Von Buri "causa es toda condición del resultado" "en principio -expone el autor- sólo es indispensable que los daños no se hubieran producido sin el hecho en cuestión, o sea que este hecho constituya una *condictio sine qua non* del nacimiento del daño". En el pensamiento de este autor, será causa jurídica de un daño, todo hecho sin cuya presencia no se hubiera actualizado el resultado.

"El comportamiento humano debe considerarse, por tanto, causa de un resultado, siempre que sin él no hubiera acaecido, aun en el caso en que el resultado fuere una consecuencia anormal de la acción, o en que ésta careciera por sí sola de potencialidad causal para producirle. Todas las condiciones y entre ellas el comportamiento humano, que cooperan en la producción de un resultado, son equivalentes en su causación" (Jiménez Huerta).

En materia Civil, la admisión de esta teoría habría de conducir a soluciones injustas; para apreciarlo recordemos el ejemplo clásico de Enneccerus, del sastre que fue contratado por un turista para la confección de un abrigo que debería serle entregado en cierta fecha; el artesano no cumple en tiempo y retrasa la entrega, motivando que el comprador cancele el boleto de ferrocarril de retorno y tome el tren del día siguiente, que descarrila y le produce daños; la conducta del sastre concurrió a producir el desenlace perjudicial será jurídicamente responsable por ello?

Por su parte Von Kries y su "causalidad adecuada" postulan que "sólo son causas de un daño, los hechos que normalmente deben producirlo, de tal manera que, si por circunstancias excepcionales un determinado hecho produce un daño que normalmente no hubiera sido capaz de originar, aun cuando conforme a la Ley de causalidad, ese hecho si fue causante del daño, jurídicamente no debe reputarse como tal".

No toda causa eficiente de un daño merece ser concebida como su causa jurídica. La concepción de la causa de las ciencias naturales, no puede ser adoptada sin más en el mundo del Derecho porque llevaría a soluciones absurdas e inequitativas.

Y en este aspecto, la tesis Von Kries conduce a fines más acordes con los valores que el Derecho trata de alcanzar, al menos en el terreno civil. Así, deberán ser reputados jurídicamente responsables de un daño, sólo los coautores, copartícipes o protagonistas, que en acción simultánea o sucesiva desencadenaron el resultado nocivo mediante hechos que normalmente lo producen. Su responsabilidad civil, el alcance de su participación en la indemnización, la proporción en que deberán distribuirse el importe del resarcimiento debido a la víctima (aunque frente a ella sean solidariamente obligados), deberá decidirla el Juez en vista del grado de culpabilidad en que hubiere incurrido cada uno de ellos, a la

luz de los elementos proporcionados por la ciencia jurídica: desde la clasificación romana de la culpa por el matiz e intensidad que ostenta, hasta la consideración de los valores en juego, las circunstancias del suceso y demás situaciones que operan como faro orientador de un magistrado consciente y capaz,

Por contraste, si en el hecho concurre la culpa de la víctima con la falta del o los causantes, éstos quedarán exonerados de responsabilidad si aquella culpa es grave o imperdonable; aunque, si el error del victimario fuere igualmente inexcusable, lo mismo que si existiera culpa leve de ambos, se impondría la aplicación de una responsabilidad parcial al agente.

### **Teoría de los riesgos**

Es interesante el tema la teoría de los riesgos, pues ilustra la posición de las partes en caso de los contratos estrictamente bilaterales, en cuya relación hay derechos y obligaciones recíprocos, tal es el caso de la compraventa y otros, pero hay explicaciones que nos lleva a comprender lo relevante de esta figura del derecho de obligaciones, que trata de resarcir de cualquier forma los daños y perjuicios ocasionados, ya sea de una u otra forma, de tal manera que nos lleva a razonar, para así tener mejor interpretación de las normas de la relación contractual. Llegado el momento de resolver las controversias entre los particulares que han asumido por su propio derecho y riesgo en algunas obligaciones civiles. Veamos entonces lo que nos tiene el Autor Manuel Bejarano Sánchez, con relación a la teoría de los riesgos en la contratación civil, provenientes de las obligaciones creadas en el dar, no dar, hacer o no hacer, de las cuales se tiene lo siguiente:

“Los actos jurídicos creadores de obligaciones recíprocas (señaladamente los contratos bilaterales), tienen algunos efectos característicos que se explican por el enlace y la interdependencia de las obligaciones que asumen ambas partes (en ellos, cada una da

algo, porque también recibe de la otra o espera recibir una prestación a cambio de la suya). Así, por ejemplo, si usted me ha comprado un reloj, su obligación de pagarme el precio está relacionada con mi obligación de entregarle la cosa, y ambas dependen una de la otra.

La obligación de cada una de las partes se explica y justifica por la obligación de la otra; una es causa de la otra como dirían los juristas causalistas. Por tanto, si una de las prestaciones falta, la otra no tiene razón de subsistir. Las obligaciones de un contrato bilateral deben estar equilibradas una por la otra, como en la siguiente figura de una balanza romana.

En efecto, si una de las partes no cumple, la otra tampoco deberá cumplir, y este principio elemental fundamenta: a) la regla general de la teoría de los riesgos; b) la teoría de la resolución por incumplimiento culpable que veremos adelante; y c) la excepción de contrato no cumplido. Esto es: si una de las partes no puede cumplir su obligación, porque se lo impide un caso fortuito o de fuerza mayor, la otra parte también será dispensada de cumplir la suya (teoría de los riesgos).

Si una de las partes no quiere cumplir su obligación o deja de hacerlo culpablemente, la otra podrá desligarse de la suya y obtener la rescisión del contrato (resolución por incumplimiento culpable). En suma, si una de las partes reclama judicialmente el cumplimiento de la otra, sin haber pagado su propia prestación, ésta tendrá la facultad de aplazar su pago hasta que el demandante cumpla con el suyo (excepción de contrato no cumplido).

Teoría de los riesgos: imposibilidad de cumplimiento por caso fortuito

Al estudiar el caso fortuito o la fuerza mayor como excluyente de responsabilidad, concluimos que la imposibilidad de ejecución de una obligación proveniente de un

acontecimiento ajeno al deudor e irresistible, lo libertaba del cumplimiento y lo exoneraba de toda responsabilidad.

La solución no aparece dudosa tratándose de un contrato unilateral, como en el caso planteado. Pero el problema se presenta a propósito de los contratos bilaterales, cuando una de las obligaciones generadas por el contrato devino de ejecución imposible por caso fortuito, y en cambio la obligación recíproca, la del co-contratante, si tiene posibilidad de ser ejecutada.

Las reglas legales han sido creadas respecto de las obligaciones de dar. Resulta imposible entregar la cosa objeto del contrato por su pérdida. ¿Quién soporta esa pérdida? ¿Quién corrió el riesgo y sufre la consecuencia? Por eso se llama teoría de los riesgos.

Aplicación de los principios a las obligaciones de hacer y no hacer

Sin embargo, los principios se aplican no sólo a las obligaciones de dar, sino también a las de hacer y no hacer. El hecho que se va a prestar no se "pierde" ni la abstención, pero puede llegar a ser de imposible ejecución u observancia: mal puede hablarse, en tales supuestos, de "riesgo de la cosa". Se trata de un incumplimiento por causa de fuerza mayor. De una imposibilidad de ejecución por caso fortuito. Más valdría llamarle así, por su nombre.

Otro ejemplo, ahora en obligación de hacer: Usted se obliga a dar un recital de declamación el día de hoy por la noche a cambio de diez mil pesos de honorarios. Un cambio brusco e inesperado de temperatura lo enferma de las vías respiratorias dejándolo afónico. Un acontecimiento exterior e irresistible le impide cumplir su obligación y lo releva de hacerlo, así, sin responsabilidad de su parte. Pero su co-contratante sí puede pagar los diez mil pesos; ¿deberá hacerlo?

## Reglas de solución

¿Cómo se resuelven los problemas creados por la imposibilidad de cumplimiento en un contrato bilateral?

### a) Principio general

Se aplica a todos los contratos, excepto a los traslativos de dominio (a los que producen el efecto de transmitir la propiedad, como la compraventa, permuta, etcétera). Si en un contrato bilateral (u otro acto jurídico que engendre prestaciones recíprocas) una de las partes no puede cumplir su prestación, a causa de un caso fortuito o de fuerza mayor, quedará eximida de hacerlo, lo mismo que su co-contratante y el contrato se extingue sin responsabilidad para ninguna de las partes, perdiendo cada una sus propios gastos.

"Nadie está obligado a lo imposible", dice un conocido principio jurídico, y esa impotencia, derivada de causa ajena e irresistible, producida sin culpa del deudor, le exime de toda responsabilidad, libertándole de su obligación.

### Resolución por incumplimiento culpable

#### (Rescisión)

El incumplimiento del contrato, motivado por un caso fortuito, no responsabiliza al deudor, pero el que proviene de su culpa constituye, como hemos visto, un hecho ilícito fuente de obligaciones (acción antijurídica culpable y dañosa). Lo compromete a reparar los daños que cause (responsabilidad civil) y, además, da derecho a la víctima a desligarse de su propia obligación resolviendo el contrato (rescisión). Por tanto, si en el contrato bilateral una de las partes no cumple por su culpa, la otra parte contratante puede exigir:

a) La ejecución forzada (y el pago de daños y perjuicios por el hecho ilícito; ver supra, Capítulo 13C).

Pero, suele suceder que ésta sea difícil de practicar o inútil ante un deudor realmente insolvente, y, en tal supuesto, es más conveniente para el acreedor desligarse de su obligación correlativa y privar de efectos al contrato mediante,

b) La rescisión del contrato (y el pago de daños y perjuicios por el hecho ilícito del deudor).

El acreedor puede optar libremente por una u otra medida, e incluso por pedir la rescisión, si el cumplimiento elegido inicialmente resultare imposible.

El artículo 1949 del C.C., que contiene el principio de la rescisión, dice: "La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe".

"El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos.

También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible".

### Concepto

La rescisión es la resolución de un contrato bilateral plenamente válido (u otro acto que engendre prestaciones recíprocas) a causa del incumplimiento culpable de una de las partes.

Se distingue de la nulidad en que ésta es provocada por un vicio de origen.

### Origen

La facultad de resolver las obligaciones no fue reconocida ampliamente en el Derecho Romano. Señalan los autores que el remedio se concedió sólo en los contratos innominados, mediante una acción llamada *condictio causa data causa non secuta* o

condictio ob rem dati, la cual pasó después al Derecho español en las Leyes de Partidas. Pero existió otro procedimiento, consistente en una cláusula contractual que producía como resultado la resolución del contrato: la lex comisorio, pacto que resolvía la compra-venta en abonos, si no era pagado el precio dentro de cierto plazo. El "pacto comisorio" acabó por sobreentenderse en todos los contratos bilaterales. El Código Napoleón consagró el principio de la rescisión, considerando que en todas las obligaciones recíprocas está implícita una "condición resolutoria" para el caso que una de las partes no satisfaga su obligación (artículo 1184), pero ese término de "condición resolutoria" ha sido considerado infeliz e impropio. Es el Código español el que adopta la fórmula de "facultad de resolver las obligaciones recíprocas" (artículo 1124), la cual aparece en nuestro Derecho.

#### Cómo se ejercita la acción de rescisión

Según la opinión predominante, debe demandarse judicialmente, no basta la declaración del acreedor insatisfecho. Pero, en concepto de Gutiérrez y González no es indispensable pedirla ante los tribunales, pues el acreedor víctima del incumplimiento puede declarar la resolución del contrato notificándole su decisión al deudor incumplido. En abono de su opinión, debe subrayarse que la Jurisprudencia del Tribunal Supremo Español ha reconocido que "puede ejercitarse, ya en vía judicial, ya fuera de ella por declaración del acreedor, a reserva, claro es, de que si la declaración de resolución hecha por alguna de las partes se impugna por la otra, quede aquélla sometida al examen y sanción de los Tribunales que habrán de declarar, en definitiva, bien hecha la resolución, o, por el contrario, no ajustada a Derecho" (Castán Tobeñas). La importancia particular de dicha interpretación radica en que el artículo 1949 de nuestro Código Civil fue directamente inspirado por el 1124 del Código Civil español, del que es una versión casi textual.



### Características de la rescisión

Quién puede exigirla: La contratante víctima del incumplimiento que esté exento de culpa, de manera que no puede pedir la resolución el que hubiere incumplido el mismo contrato que trata de rescindir, a menos que faltare a consecuencia de un incumplimiento anterior de la otra parte, lo cual debe ser considerado por el Juez.

Cuándo procede: Primero. Cuando el incumplimiento proviene de la culpa del deudor, de causa imputable a él. Si es consecuencia de causas ajenas e irresistibles (caso fortuito), la rescisión no procede, sino la resolución por imposibilidad de ejecución (teoría de los riesgos).

Segundo. Cuando el incumplimiento se refiere a las prestaciones recíprocas principales del contrato, pues una inobservancia de las obligaciones accesorias o complementarias no sería suficiente si aquéllas fueron satisfechas.

Tercero. Poco importa que sea total, o parcial, pues la Ley no distingue.

### Efectos

Destruye el contrato privándolo de efectos. Retroactivamente, borrando en lo posible todas sus consecuencias.

No obstante, hay ocasiones en que no puede producirse esa extinción retroactiva del contrato y ello sucede en dos casos:

a) Cuando la resolución pudiere causar perjuicios a tercero de buena fe, cuyos derechos deben ser respetados. Así, por ejemplo, si el comprador hubiere hipotecado o dado en prenda la cosa, el acreedor con ella garantizado, no podría sufrir los efectos de la rescisión: su garantía sobrevive en contra de quien sea el dueño de la cosa gravada. Y aun

contra terceros surtiría efectos la cláusula rescisoria, si hubiera sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

b) Cuando el contrato hubiere engendrado efectos no restituibles.” (Bejarano Sánchez, 1984)

#### 2.5.6 Todo Daño debe indemnizarse

Por último, se expone lo que dispone el Código Civil guatemalteco, con relación a los daños y perjuicios que provienen de las obligaciones, pero no solo de índole civil estrictamente, sino de materia penal, en la comisión de delitos o faltas, pues la legislación es muy clara, con culpa o sin culpa, por descuido o negligencia, debe responder de los daños y perjuicios causados. Y cuyos derechos y obligaciones se establecen de la siguiente forma:

“Código civil

TODO DAÑO DEBE INDEMNIZARSE

TITULO VII

OBLIGACIONES QUE PROCEDEN DE HECHOS Y ACTOS ILÍCITOS

CAPITULO ÚNICO

ARTÍCULO 1645.- Toda persona que cause daño o perjuicio a otra, sea intencionalmente, sea por descuido o imprudencia, está obligada a repararlo, salvo que demuestre que el daño o perjuicio se produjo por culpa o negligencia inexcusable de la víctima.

ARTICULO 1646.- El responsable de un delito doloso o culposo, está obligado a reparar a la víctima los daños o perjuicios que le haya causado.

ARTICULO 1647.- La exención de responsabilidad penal no libera de la responsabilidad civil, a no ser que el juez así lo estimare atendiendo a las circunstancias especiales del caso.

ARTICULO 1648.- La culpa se presume, pero esta presunción admite prueba en contrario. El perjudicado sólo está obligado a probar el daño o perjuicio sufrido.

ARTICULO 1650.- La persona o empresa que habitual o accidentalmente ejerciere una actividad en la que hiciere uso de mecanismos, instrumentos, aparatos o sustancias peligrosas por sí mismos, por la velocidad que desarrollen, por su naturaleza explosiva o inflamable, por la energía de la corriente eléctrica que conduzcan o por otras causas análogas, está obligada a responder del daño o perjuicio que causen, salvo que pruebe que ese daño o perjuicio se produjo por dolo de la víctima.

ARTÍCULO 1652.- La responsabilidad a que se refiere el artículo anterior cesa si se comprueba que el damnificado hubiere dado lugar al daño o perjuicio resultante o cuando hubiere procedido con manifiesta violación de las leyes y reglamentos.

ARTICULO 1653.- Abuso del derecho. - El exceso y mala fe en el ejercicio de un derecho, o la abstención del mismo, que cause daños o perjuicios a las personas o propiedades, obliga al titular a indemnizarlos.

ARTICULO 1654.- Si la persona que reclama la indemnización ha contribuido a causar el daño o perjuicio, la obligación de repararlo se deducirá en proporción a su participación en él.

ARTICULO 1655.- Lesiones corporales. - Si el daño consiste en lesiones corporales, la víctima tiene derecho al reembolso de los gastos de curación y al pago de los

daños o perjuicios que resulten de su incapacidad corporal, parcial o total para el trabajo, fijado por el juez en atención a las siguientes circunstancias:

1o.- Edad, estado civil, oficio o profesión de la persona que hubiere sido afectada;

2o.- Obligación de la víctima de alimentar a las personas que tengan derecho conforme a la ley; y

3o.- Posibilidad y capacidad de pago de la parte obligada.

En caso de muerte, los herederos de la víctima, o las personas que tenían derecho a ser alimentadas por ella, podrán reclamar la indemnización que será fijada de conformidad con las disposiciones anteriores.

ARTÍCULO 1657.- Si varias personas son culpables del daño o perjuicio derivado de hecho ilícito, serán solidariamente responsables, salvo que pueda determinarse la parte de daño o perjuicio causado por cada una. El que haya pagado la totalidad de la indemnización podrá repetir contra cada uno de los otros por la parte que fije el juez, según el grado de participación de cada cual, en el hecho, y si no fuere posible determinarlo, por partes iguales.

ARTICULO 1658.- El que causa daño o perjuicio para preservarse a sí mismo o para proteger a un tercero de un peligro inminente, está obligado, no obstante, a la reparación que fije el juez de manera equitativa y según las circunstancias; pero si la protección redunda exclusivamente en favor del tercero, éste será obligado a dicha reparación.

ARTICULO 1659.- El que causa daño o perjuicio estando privado accidentalmente de discernimiento, no queda exento de responsabilidad, a menos que pruebe que cayó en este estado sin su culpa.

ARTICULO 1660.- Menores de edad. - El menor de edad, pero mayor de quince años, y el incapaz cuando obra en momentos de lucidez, son responsables de los daños o perjuicios que ocasione. En los demás casos, son responsables los padres, tutores o guardadores.

ARTICULO 1661.- Los directores de establecimientos de enseñanza y los jefes de taller son responsables, en su caso, por los daños o perjuicios que causen los alumnos o aprendices menores de quince años, mientras estén bajo su autoridad o vigilancia.

ARTÍCULO 1662.- La responsabilidad a que se refieren los artículos anteriores cesa, si las personas comprendidas en ellos justifican que les fue imposible evitar el daño o perjuicio. Esta imposibilidad no resulta de la circunstancia de haber sucedido el hecho fuera de su presencia si aparece que ellos no han ejercido vigilancia sobre los menores o incapaces.

ARTICULO 1663.-Responsabilidad de los patronos. Los patronos y los dueños de talleres, hoteles, establecimientos mercantiles o industriales y, en general, las personas que tienen a otra bajo su dependencia, responden por los daños o perjuicios que causen sus empleados y demás trabajadores en actos del servicio.

También están obligados a responder por los actos ajenos, los que, teniendo la posesión o el mando de un objeto o elemento cualquiera, lo entreguen o transfieren a persona que no ofrezca las garantías necesarias para manejarlo. El que pague puede repetir contra el autor del daño o perjuicio lo que hubiere pagado.

ARTÍCULO 1664.-Personas jurídicas. Las personas jurídicas son responsables de los daños o perjuicios que causen sus representantes legales en el ejercicio de sus funciones.

ARTICULO 1665.- Estado y municipalidades. El Estado y las municipalidades son responsables de los daños o perjuicios causados por sus funcionarios o empleados en el ejercicio de sus cargos. Esta responsabilidad es subsidiaria y sólo podrá hacerse efectiva cuando el funcionario o empleado directamente responsable no tenga bienes, o los que tenga no sean suficientes para responder del daño o perjuicio causado.

ARTICULO 1666.- En los casos de los tres artículos anteriores, el que paga el daño o perjuicio tiene derecho a repetir contra el que lo causó, salvo que éste hubiere procedido de conformidad con instrucciones recibidas de aquél y sin excederse de ellas.

ARTICULO 1667.- Apremio y prisión ilegales.- El que origina un apremio o prisión ilegales y el que los ordena, son responsables solidariamente por el daño o perjuicio que causen.

ARTICULO 1669.- Dueños de animales.- El dueño o poseedor de un animal, o el que lo tenga a su cuidado, es responsable por los daños o perjuicios que cause, aun en el caso de que se le hubiere escapado o extraviado sin su culpa. Pero si el animal fuere provocado o sustraído por un tercero o hubiese mediado culpa del ofendido, la responsabilidad recaerá sobre éste y no sobre aquéllos.

ARTICULO 1670.- Propietarios de edificios.- El que se hallare amenazado de un daño o perjuicio proveniente del edificio o de la obra de otro, instalaciones o árboles, tiene derecho de exigir del propietario que tome las medidas necesarias para evitar el peligro, de acuerdo con lo que al respecto, dispone este Código.

ARTICULO 1671.- El propietario de un edificio es responsable del daño o perjuicio causado por la ruina total o parcial del mismo. Si la ruina se debió a defecto de construcción, la responsabilidad del dueño será solidaria con la del constructor, pero el

propietario podrá repetir contra aquél para reembolsarse de lo que hubiere pagado por los daños o perjuicios sufridos.

ARTÍCULO 1672.- Los propietarios, arrendatarios, poseedores y, en general, las personas que se aprovechan de los bienes, responderán, igualmente:

1o.- Por los daños o perjuicios que causen las cosas que se arrojen o cayeren de los mismos;

2o.- Por la caída de árboles, cuando no sea ocasionada por fuerza mayor;

3o.- Por las emanaciones de cloacas o depósitos de materias infectantes;

4o.- Por el humo o gases que sean nocivos, perjudiquen o causen molestias a las personas o a las propiedades;

5o.- Por los desagües, acueductos, instalaciones, depósitos de agua, materiales o sustancias que humedezcan o perjudiquen la propiedad del vecino; y

6o.- Por el ruido, trepidación, peso o movimiento de las máquinas o por cualquiera otra causa que origine el daño o perjuicio.

En todos estos casos, el perjudicado tiene derecho a exigir que cese la causa que motiva el daño o perjuicio y la indemnización si procediere.

ARTÍCULO 1673.- Prescripción. La acción para pedir la reparación de los daños o perjuicios a que se refiere este título, prescribe en un año, contado desde el día en que el daño se causó, o en que el ofendido tuvo conocimiento del daño o perjuicio, así como de quien lo produjo.” (Gobierno, 1963)

## **2.6. El Contrato Civil**

### **2.6.1 Definición**

La definición del Contrato Civil puede hacerse de varias formas, pero en la presente investigación se considera, que es necesario exponer la definición legal y que contiene el Código Civil, Decreto Ley Número 106, de la Jefatura de Estado, y en el artículo 1517, se encuentra de la siguiente manera:

“Artículo 1517. Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación.” (República, 1963)

Por su parte el autor Guillermo Cabanellas, en el Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, expone la definición técnica de lo que constituye el Contrato Civil, por lo que a continuación se transcribe de la siguiente forma:

“Contrato. Convenio obligatorio entre dos o más partes, relativo a un servicio, materia, proceder o cosa. Institución jurídica que, en torno a cada contrato, convertido en realidad por voluntades concordes, surge por los preceptos imperativos o supletorios que el legislador establece singularmente en los contratos nominados, y por las acciones procesales que competen en su caso.” (Cabanellas, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo II, 1979)

### **2.6.2 Forma de los contratos**

#### **“FORMA DEL NEGOCIO JURÍDICO CONTRACTUAL**

#### **ANTECEDENTES HISTÓRICOS**

El formalismo como dice Jors-Kunkel, es un hecho universal en la historia de la civilización, la manifestación de la ley misma es necesaria, porque solo las palabras solemnes, las acciones rituales tienen fuerza jurídica.



Esto también es característico del Derecho Romano ya que estas escrituras son inseparables en su forma, y cualquier mínima desviación haría inválida la escritura según los requisitos de la ley, pero esto no impide que se pruebe claramente por el consentimiento del otorgante.

En la primera etapa de su desarrollo, la forma no es solo una prueba, sino que integra la acción misma en un elemento esencial.

Varios factores influyeron en el posterior desarrollo del formalismo, que con el tiempo perdió su asfixiante rigidez, liderado principalmente por la Iglesia Católica, que impulsó la primacía de la forma oral sobre la convivencia escrita en aras de la integridad.

Jors-Kunkel las llamo formas verdaderas, sin embargo, mientras hoy la libertad de forma se defiende como principio general, los intereses de seguridad y privacidad empresarial han convocado nuevas reacciones ante el uso de formas escritas o documentadas para justificar el acto y su propaganda.

#### DEFINICIÓN

##### Sentido amplio:

Se entiende por forma del negocio jurídico, el medio por el cual se produce y exterioriza la declaración de la voluntad.

##### Sentido estricto o técnico:

Se entiende por forma, la forma expresa y más concretamente la determinada y especial que, por disposición de la ley o de la voluntad de las partes, ha de observarse en determinados negocios jurídicos.

El significado jurídico de la forma es que, por un lado, proporciona prueba, por otro lado, al dificultar la expresión de la voluntad, la aclara y da más oportunidades para la reflexión, y también es un requisito. La materialidad del propio negocio, cuando la ley reconoce el sentido

subjetivo y objetivo de la acción, impone un determinado método de declaración para reconocer la validez y eficacia de la propia acción.

## CLASES DE FORMAS Y ACTOS

### FORMALES

Se dividen en dos clases, que a su vez pueden ser verbales u orales y, escritas o documentales.

- Voluntaria: Es la forma fijada por un convenio previo entre las partes.
- Legal o necesaria: Es la impuesta por la ley
- Escrita o privada: cuando es obra exclusiva de las partes, sin requerir la intervención de un funcionario público que le preste autenticidad.
- Escritura pública: cuando exige la intervención de un tribunal, un notario o una autoridad pública, con el empleo de determinadas formalidades.

### LOS ACTOS JURÍDICOS

Pueden ser:

- a) **FORMALES:** son aquellos para los cuales la ley exige determinada forma, sin la cual carecen de valor legal.
- b) **NO FORMALES:** son aquellos que no requieren ninguna solemnidad, basta que se pruebe el consentimiento para que tengan plena validez.

A su vez, los no formales se clasifican en solemne y no solemne según que el ordenamiento jurídico exija o no, que la manifestación de voluntad se haga con formas o solemnidades precisas.

Los negocios solemnes se dividen en públicos y privados.

#### EFFECTOS JURÍDICOS DE LOS DEFECTOS DE FORMA:

Para Von-Thur, las disposiciones sobre la forma pertenecen al Derecho Imperativo; las partes no pueden alcanzar su propósito más que por medio de la forma prescrita, cuya inobservancia provoca la nulidad del negocio.

#### LA FORMA SEGÚN EL CÓDIGO CIVIL.

Como regla general rige en nuestro Derecho el principio de libertad de forma de acuerdo con lo que establece el artículo 1256.

De acuerdo con el artículo 1574 del Código civil, toda persona puede contratar y obligarse:

- Por escritura publica
- Por documento privado o por acta levantada ante el alcalde del lugar
- Por correspondencia
- En forma oral o verbalmente

El contrato cuyo valor exceda de trescientos quetzales, debe constar por escrito. Si el contrato fuere mercantil puede hacerse verbalmente si no pasa de mil quetzales. (Artículo 1575 C. C.)

Deberán constar en escritura pública los contratos calificados expresamente como solemnes, sin cuyo requisito esencial no tendrán validez. (Artículo 1577)

La ampliación, ratificación o modificación de un contrato debe hacerse constar en la misma forma que la ley señala para el otorgamiento del propio contrato. (Artículo 1578)

#### SISTEMAS DE CONTRATACIÓN

##### DEFINICIÓN

Son los diferentes criterios con que en cada legislación se determina la base fundamental a que ha de adjuntarse la formación de los contratos.

#### CLASES

1. Formalista: Caracterizado por la exigencia de determinadas formalidades exteriores con el carácter de esenciales para la existencia y validez de los contratos.

2. Del consentimiento: Llamado también consensualita, caracterizado porque solo atiende al elemento interno del contrato, o la mera convergencia de voluntades.

3. De la forma escrita Exige que la manifestación de la voluntad quede comprobada en un cuerpo de escritura.

4. Sistema ecléctico o moderno: Los contratantes quedan perfectos merae voluntate; pero, en algunas ocasiones se exige una determinada forma de prueba, bien solemnitates causa; bien, probationis causa. Es la que sigue el Código civil.” (Vásquez Ortiz, 2007)

#### **2.6.3 División o clasificación de los contratos**

Cuando se determina la división de los contratos Civiles, se puede observar una cantidad enorme de criterios, que toman en algunos casos la formas, personas, efectos, o bien toman los elementos materiales, entrega de cosas o bienes inmuebles, etc., por lo que haciendo las consultas e investigaciones respectivas, se presenta lo que nos tiene el autor Guatemalteco, en su obra Derecho Civil IV, Carlos Humberto Vásquez, pues es una clasificación de los contratos en una forma muy concreta y está de más decir, que es de fácil comprensión, para que se pueda tener una mejor interpretación, aplicación a casos concretos, y así conocer la mejor clasificación de los Contratos Civiles:

“Contratos Unilaterales: Son los contratos en que la obligación recae solamente sobre una de las partes. Entre los que se encuentran la donación, comodato y el depósito,

**Contratos Bilaterales:** Con los contratos en que ambas partes se obligan recíprocamente.

**Contratos Consensuales:** cuando basta el consentimiento de las partes para que sea perfecto (acuerdo de voluntades).

**Contratos Reales:** Es aquel que además del consentimiento para su perfección se requiere para su perfección la entrega material de la cosa.

**Contratos Formales:** Para los cuales la ley exige una determinada forma, especial o predeterminada de expresar el consentimiento, cabe hablar de los contratos solemnes, los cuales deben realizarse en la forma en que la ley exige para que tengan validez.

**Contratos Gratuitos:** Es aquel contrato en que el provecho es de una sola de las partes.

**Contratos Onerosos:** Es aquel contrato en el que estipulan provechos y gravámenes recíprocos. Se dividen en: onerosos conmutativos, se da cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste. Y onerosos aleatorios, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que determina la ganancia o pérdida, desde el momento en que ese acontecimiento se realice.

**Contratos Típicos o nominados:** son los que tienen individualidad dentro de la ley. Son todos los que regula el código civil.

**Contratos Atípicos o Innominados:** son aquellos que carecen de un nombre, es decir, individualidad propia y de su regulación particular dentro de un sistema legal.

**Contratos de libre Discusión:** son aquellos en que ambas partes pactan libremente las cláusulas de estos.

**Contratos de Adhesión:** constituye una atípica y cada vez más frecuente modalidad de la contratación, que se caracteriza por el hecho de que es una de las partes la que fija las cláusulas o condiciones iguales para todos los del contrato, cuya celebración se propone, sin que quienes quieran participar en él, tengan otra alternativa sino que aceptarlo, o rechazarlo en su totalidad; es decir adherirse o no a los términos del contrato preestablecido, sin posibilidad de discutir su contenido.

**Contratos Instantáneos:** son los que se cumplen en el mismo momento en que se celebran. El pago de las prestaciones se lleva a cabo en un solo acto.

**Contratos Principales:** Son los contratos que subsisten por si solos.

**Contratos Accesorios:** Son los contratos que tiene por objeto el cumplimiento de otra obligación.

**Contratos de tracto Único:** son los contratos que se cumplen en un solo acto, es decir que se ejecutan inmediatamente, llamados de ejecución instantánea, las prestaciones se realizan de una vez en el momento de la conclusión del contrato o en otro establecido por las partes.

**Contratos de Tracto Sucesivo:** También denominado de ejecución sucesiva, es aquel en que las dos partes son de cumplimiento reiterado o continuo.

**Contratos Individuales:** Son aquellos en los que existe una parte acreedora y una parte deudora.

**Contratos Colectivos:** son aquellos contratos en los que existe pluralidad en la parte acreedora o / y Deudora.

**Contratos Condicionales:** Los contratos cuya realización o cuya subsistencia depende de un suceso incierto o ignorado por las partes.

Contratos Absolutos: Aquellos cuya realización es independiente de toda condición.

Contrato Intuito Personae: Son los contratos que se celebran tomando en cuenta la calidad, profesión, oficio o arte del otro contratante.” (Vásquez Ortiz C. H., 2007)

#### **2.6.4 Interpretación de los contratos**

Para desarrollar la exposición del presente tema que integra el marco teórico, cabe aclarar que el Código Civil es una ley que cubre los temas más comunes de la vida civil y es por eso mismo, que está redactado en términos muy comprensibles, pero en algunos casos siempre ha sido elaborado utilizando técnicas jurídicas, es decir, las cláusulas jurídicas no pueden ser estrictamente ignoradas por lo que se debe aplicar la parte interpretativa de las normas que regulan los contratos civiles. Se requiere como estudiosos del derecho, conocer la historia y la forma en que se aplicaron en las primeras épocas en que se desarrolló el sistema jurídico del derecho romano y luego en el código de Napoleón para llegar a nuestros días.

Es procedente tratar a cada uno de ellos en el trabajo de investigación, y se hará una clasificación de los contratos y su interpretación con lo que se expone por el autor guatemalteco, Carlos Humberto Vásquez Ortiz, en su obra Derecho Civil IV, en la que nos revela y lo hace de forma técnica y resumida, tocando los principales temas de la siguiente forma:

#### **“INTERPRETACIÓN DEL NEGOCIO JURÍDICO CONTRACTUAL**

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

#### **DEFINICIÓN**

Es aquel procedimiento que trata de descubrir el verdadero sentido de las cláusulas de un contrato, para posibilitar su actuación.

#### CRITERIOS DOCTRINARIOS

Hay dos importantes tendencias que han pretendido conquistar el campo de la interpretación: una clásica firmemente asentada en el dogma de la autonomía de la voluntad; y otra, moderna, de esencia peruana, que pretende dar un nuevo sesgo al asunto, pues, si la voluntad concordada fue la que dio vida al negocio contractual, es a esa común intención a que debe atenderse.

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

#### ELEMENTOS DE LA INTERPRETACIÓN

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

- La conducta de las partes en la celebración del contrato.

(Interpretación auténtica)

- El engarce de todas las cláusulas contractuales entre sí

(Interpretación sistemática)

- La práctica consuetudinaria.
- La finalidad del negocio.” (Vásquez Ortiz, 2007)



La interpretación de los contratos también aparece regulada en el Código Civil de Guatemala, Decreto Ley 106, y se tiene las normas legales sobre la forma de interpretar las cláusulas del respectivo documento legal autorizado, por lo que a continuación se procede a citar los artículos respectivos del cuerpo legal indicado para mejor ilustración de lo que las leyes en Guatemala tienen en cuanto a este tema:

“CAPITULO VI. Interpretación de los contratos

Artículo 1593. Cuando los términos o conceptos del contrato son claros y no dejan lugar a duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Si las palabras fueren diferentes o contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquellas.

Artículo 1594. Por muy generales que sean los términos en que aparezca redactado un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él, cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieren contratar.

Artículo 1595. Las frases y palabras que puedan interpretarse en diverso sentido deben entenderse en aquel que sea más conforme con la materia del contrato.

Artículo 1596. Si alguna cláusula permitiere diversos o contrarios sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto, según la naturaleza del contrato.

Artículo 1597. Cuando dos o más cláusulas se contradigan entre sí, de tal manera que sea imposible su coexistencia, prevalecerá la cláusula o las cláusulas que sean más conformes con la naturaleza del contrato Y con la intención de las partes.

Artículo 1598. Las cláusulas de los contratos se interpretarán las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

Artículo 1599. Las cláusulas ambiguas se interpretarán con arreglo a lo que el uso y la costumbre determinan en el lugar en que el contrato se haya otorgado.

Artículo 1600. Las cláusulas oscuras, ambiguas o contradictorias de un contrato insertas en modelos o formularios preparados de antemano por uno de los contratantes, se interpretarán en favor del otro contratante.

Artículo 1601. Cuando en un contrato se ha expresado un caso para explicar la obligación, no se entenderá que se quiso restringir toda la obligación a este caso solamente, excluyendo los otros a que naturalmente se extiende.

Artículo 1602. Si la duda no puede resolverse por los medios indicados, debe decidirse en favor del obligado.

Artículo 1603. Tratándose de una obligación, debe estarse, en caso de duda, más por la negativa que por la afirmativa, y viceversa, si se trata de una liberación.

Artículo 1604. Cuando por los términos en que está concebido el contrato, no pueda conocerse la intención o voluntad de los contratantes sobre el objeto principal, la obligación carece de valor.” (República, 1963).

### **2.6.5 Recisión de los contratos**

La Recisión de los contratos es una figura jurídica aplicable a todo lo relacionado a la contratación civil, por medio de ésta, las partes contratantes, deciden voluntariamente dejar sin efecto el contrato que habían otorgado, ante la autoridad competente, y con el objeto de que todas las cosas vuelvan al estado en que se encontraban al inicio es decir antes de otorgar el contrato.

### **2.7. Contrato de Arrendamiento**

La presente investigación, tiene como principal institución del Derecho Civil el Contrato de Arrendamiento, por lo que se consigna lo relacionado al tema y todos sus elementos necesarios

para desarrollar en forma técnica y de acuerdo a lo que exponen connotados autores que le asignan aplicando teorías, doctrinas, clasificaciones y, sobre todo, buscar lo que sea acorde a nuestra legislación expuesta y regulada en el Código Civil. Por lo que para iniciar la exposición citamos al autor español, Diego Espín Cánovas, quien en su obra Manual de Derecho Civil Español, en el tomo tres, expone lo siguiente:

“PRECEDENTE. La tradición romanista ha hecho llegar al Derecho moderno un concepto tan amplio del arrendamiento que comprende objetos tan diversos como una cosa (corporal o incorporal, mueble o inmueble), los servicios de una persona (intelectuales o manuales) y la actividad encaminada a conseguir una determinada obra. Por ello, ya los romanos distinguieron diversas especies del arrendamiento, que podía ser: de cosa (locatio conductio rerum), de servicios (locatio con ductio operarum) y de obra (locatio conductio operis).

Conforme a esta visión romanista tan amplia puede definirse el contrato de arrendamiento, como hace IGLESIAS, diciendo que es "un contrato consensual por el que, a cambio de una merced o remuneración, un sujeto se obliga a procurar a otro el uso o el uso y disfrute de una cosa -locatio conductio rei-, o a prestarle determinados servicios locatio conductio operarum a realizarle una obra locatio conductio operis” (Espín Cánovas, 1975).

### **2.7.1 Definición**

Se considera que la mejor definición del Contrato de Arrendamiento, debe ser la que se consagra en el Código Civil de Guatemala Decreto Ley 106, en el artículo 1880, pues reúne los elementos doctrinarios y técnicos jurídicamente, y por lo cual a continuación se consigna el precepto legal indicado:

“Artículo 1880. 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. La renta o precio del arrendamiento debe consistir en dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.” (República, 1963)

### 2.7.2 Características y Naturaleza Jurídica del Contrato de Arrendamiento

Para determinar las características del Contrato de Arrendamiento, se tiene lo que, para el tema a exponer, relaciona el autor guatemalteco Ernesto Viteri, en su obra: Los Contratos en el Derecho Civil Guatemalteco (Parte Especial). En el cual desarrolla interesantes temas sobre los contratos civiles, y el contrato de arrendamiento no es la excepción, donde se encuentran citados criterios de autores que han podido escudriñar e investigar los aspectos más importantes para mejor comprensión de dicha institución jurídica, por lo que a continuación se expone lo contiene la obra del profesional indicado:

“CARACTERES: El contrato de arrendamiento, en nuestro medio, es:

a) consensual, pues se perfecciona mediante el simple acuerdo de voluntades en cuanto a las obligaciones que recíprocamente asumen las partes: el arrendador, dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo y el arrendatario, pagar por ese uso o goce un precio determinado. La entrega real y efectiva de la cosa no es esencial para la existencia del contrato y tampoco está sujeta al cumplimiento de solemnidades especiales. En nuestra opinión, el arrendamiento en Guatemala es un contrato consensual que produce efectos (no,

derechos) reales; pero en doctrina se discute si del arrendamiento derivan únicamente derechos personales para el arrendatario o si también resultan relaciones de carácter real.

Borda, siguiendo a Troplong señala los efectos reales del contrato de arrendamiento, que se manifiestan particularmente en el caso de venta del bien arrendado, cuando el contrato continúa entre el comprador y el arrendatario y de que, si el arrendador perdiera la propiedad del bien, el nuevo propietario debe respetar los derechos de los arrendatarios, aunque éstos deriven de contratos celebrados con el primitivo propietario. También citando a Josserand, Borda señala que "la situación del arrendatario se fortifica incesantemente a expensas de la del propietario, que se debilita día a día; incrustados en el inmueble, gracias al juego de las prórrogas, protegidos contra el alza de los alquileres por un legislador siempre favorable a los deudores, a los que son más en número, los inquilinos y arrendatarios de predios rústicos tienen tendencia a considerarse como en su casa en la casa o propiedades ajenas y a comportarse como titulares de un *ius in re*, de un derecho a la cosa". Llega así a la conclusión de que "el derecho del locatario está hoy fuertemente impregnado de un carácter real".

Barbero, resume sus puntos de vista cuando afirma: "de las relaciones patrimoniales, hay dos agrupamientos, relaciones reales y relaciones personales, éstas últimas subdivididas en derechos (personales) de goce y relaciones de mero crédito" y del arrendamiento deriva, para el arrendatario, un "derecho personal de goce", que se caracteriza porque (I) la cosa le ha sido entregada, lo que ha extinguido las obligaciones activas del arrendador; (II) legalmente se tutela la posesión por parte del arrendatario, por lo que éste puede entablar contra quienes la amenacen o infrinjan, las acciones proyectivas de la posesión o interdictos (artos. 249 y ss. CPCYM); (III) igualmente, se protege la

posesión inmediata del arrendatario, aun frente a la del arrendador, "no como posesión ajena actuada por medio de la detentación propia, sino que es la tutela de una posesión propia con el ánimo de arrendatario"; y (IV) dicho derecho personal de goce corresponde a quien primeramente lo ha conseguido, sin que sea necesaria la buena fe de éste.

En Guatemala, hay que señalar que además de las medidas demagógicas del legislador, tendientes a prorrogar los plazos y congelar las rentas de los contratos de arrendamiento (Ver Dtos. 57-87, 54-88, 1-89, 16-89, 26-89 y 28-90 del Congreso), lo que implica una intervención abusiva del legislador y le da ciertos efectos reales a los derechos de los arrendatarios, es obligatorio inscribir el contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad, cuando su plazo excede de tres años o se ha pagado la renta anticipada por más de un año (art. 1,125, inc. 6 CC.), justificándose dicha medida en la necesidad de hacer del conocimiento de terceros, las limitaciones (personales o reales), que derivan del plazo del contrato o del pago anticipado de la renta. Además, el artículo 1,894 CC., establece que, si la cosa arrendada es enajenada, el adquirente "no podrá negarse a mantener en el uso de ella al arrendatario mientras no expire el término del contrato", lo que confirma la vigencia en Guatemala de la posición de Troplong (citado arriba por Borda). Por ello, no podemos dejar de reconocer que, en nuestro país, el arrendatario deriva del contrato de arrendamiento primordialmente derechos personales, pero que dicho contrato tiene también efectos reales.

b) bilateral, pues del mismo derivan obligaciones recíprocas para las partes;

c) conmutativo, pues las prestaciones recíprocas de las partes son conocidas y determinadas desde la celebración del contrato, por lo que desde entonces pueden establecer el provecho o la pérdida que les cause;

d) principal, pues existe independientemente y subsiste por sí solo. Puede incluir contratos accesorios, como la fianza; y

e) de tracto sucesivo, pues su cumplimiento se prolonga necesariamente a través del tiempo, lo que origina la realización o existencia de prestaciones de carácter continuado por cada una de las partes: el arrendador, el permitir el uso y goce de la cosa durante todo el tiempo acordado y el arrendatario, pagar periódicamente la renta convenida.

De lo anteriormente expuesto, podemos extraer que por el contrato de arrendamiento:

a) se transmite el uso y goce (no la propiedad) de la cosa. Barbero, comenta que en este contrato el arrendador "no da, sino se obliga a dejar gozar";

b) es un contrato típicamente temporal, pues la transmisión del uso y goce de la cosa no es, ni puede ser de carácter permanente;

c) el arrendatario paga al arrendador un precio determinado por el uso y goce de la cosa; y

d) es un contrato de intercambio, pero no del dominio pleno de la cosa, sino de su uso y goce, a cambio de un precio." (Viteri Echeverría, 1992)

En cuanto a la Naturaleza Jurídica del Contrato de Arrendamiento, se expone lo que el autor guatemalteco Carlos Humberto Vásquez Ortiz en su obra denominada Derecho Civil IV, tiene expuesto, y que ilustrada de forma práctica y concisa lo que al tema se refiere.

“Ante todo, no hay duda de que se trata de un contrato consensual, que produce obligaciones personales, y que se perfecciona con solo el consentimiento de las partes, hay otros autores que siguen otros criterio, que si del contrato de arrendamiento de inmuebles surge o no un propio derecho real, al cual surgen varios criterios, uno de ellos es el que se representa por el punto de vista romano y es defendido por la mayoría de los tratadistas

italiano, algunos franceses y alemanes, y sostienen que el arrendamiento solo produce un derecho de carácter personal. Por otro lado, hay un segundo punto de vista expuesto por Gabba, Bensa y De Buen, entre otros, sostienen que este contrato surge un derecho real a favor del arrendatario. Y además una tercera opinión de matiz intermedio seguido por Sánchez Román, De Diego y Valverde; distinguen entre el arrendamiento no inscrito y el inscrito, el primero produce un derecho de carácter personal, y el segundo, es decir, el inscrito en el registro de la propiedad, produce un derecho real.” (Vásquez Ortiz C. H., 2007)

### **2.7.3 Elementos Personales, Reales y Formales en el Contrato de Arrendamiento**

El tema de los elementos que conforman el contrato de arrendamiento, se pueden clasificar de varias formas, y debemos tener cuidado en su conformación, uno de los autores que nos proporciona la clasificación en este sentido es el autor guatemalteco, Carlos Humberto Vásquez Ortiz, y quien en su obra ya indicada Derecho Civil IV, nos presenta un resumen muy acertado y conforme a lo que preceptúa el Código Civil Vigente y se trata de lo siguiente:

“Elementos Personales:

Arrendador, quien cede el uso y disfrute de la cosa. Y el arrendatario, es la persona quien adquiere ese disfrute o goce de la cosa.

Elementos Reales:

Puede ser objeto del contrato de arrendamiento todos los bienes fungibles, excepto a aquellos que la ley prohíbe arrendar y además los derechos personales. Por otra parte, se tiene el precio que puede ser en dinero o en cualquier otra cosa equivalente.

Elementos Formales:



La forma del arrendamiento es libre, salvo disposiciones especiales (como la ley del inquilinato), debe establecerse por plazo fijo determinado, pero existe también por plazo indefinido. Puede hacerse en forma escrita y en forma oral. (Siempre que no exceda de trescientos quetzales. Debe inscribirse en el registro de la propiedad, cuando se haya pagado por adelantado por más de un año, o el tiempo establecido exceda de tres años.” (Vásquez Ortíz C. H., 2007).

#### **2.7.4 Efectos Jurídicos en el Contrato de Arrendamiento**

Para tener una idea más exacta sobre los efectos jurídicos que puede producir el contrato de arrendamiento, con relación a las partes interesadas, los artículos procedentes que regula el Código Civil en Guatemala, concretamente en este aspecto son los siguientes:

“**Artículo 1881.** Puede dar bienes en arrendamiento el propietario que tenga capacidad para contratar, así como el que por ley o pacto tenga esta facultad respecto de los bienes que administra.

**Artículo 1882.** El marido necesita del consentimiento de su cónyuge para dar en arrendamiento los bienes comunes del patrimonio conyugal por un plazo mayor de 3 años o con anticipo de la renta por más de un año.

**Artículo 1883.** El copropietario de cosa indivisa no puede darla en arrendamiento sin el consentimiento de sus condueños.

**Artículo 1884.** No pueden tomar en arrendamiento: 1o. Los administradores de bienes ajenos, los bienes que estén a su cargo; 2o. El mandatario los bienes del mandante, a no ser con el consentimiento expreso de éste; y 3o. Los funcionarios y empleados públicos, los bienes que son objeto de los asuntos en que intervienen por razón de su cargo.

**Artículo 1885.** Cuando una misma cosa se hubiere arrendado a dos o más personas, tendrá la preferencia el primer contratante, y si los contratos fueren de la misma fecha, en que tenga la cosa en su poder; pero, si el arrendamiento debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, la preferencia corresponderá al que primero haya inscrito su derecho.

**Artículo 1886.** El plazo del arrendamiento será fijado por las partes. El arrendatario tendrá derecho de tanteo para la renovación del contrato por un nuevo plazo, siempre que haya cumplido voluntariamente todas las obligaciones que contrajo en favor del arrendador.

**Artículo 1887.** 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 periodo 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.

**Artículo 1888.** En los arrendamientos cuya duración se cuenta por años forzosos y voluntarios, estos últimos se convierten en obligatorios si el optante no avisa al otro, con tres meses de anticipación, que terminara el contrato cuando se acaben los años forzosos.

**Artículo 1889.** Las cláusulas del contrato que sean oscuras o dudosas sobre la duración del arrendamiento se interpretaran a favor del arrendatario que no haya sido moroso en el pago de la renta.” (República, 1963)

### **2.7.5 Derechos y Obligaciones en el Contrato de Arrendamiento**

Los Derechos y Obligaciones para los contratantes con relación al contrato de arrendamiento, los podemos localizar concretamente en el Código Civil, a partir del artículo un

mil ochocientos noventa y siete, en los cuales se regulan los mismos, en donde se desprende lo importante de poder conocer cada uno de ellos y asesorar a los interesados cuando el notario tenga oportunidad de autorizar dicho instrumento jurídico. En el contrato se regulan derechos del arrendante y del arrendador, en el momento de establecer las normas que lo regirán, se debe ser cuidadoso en la elaboración, pues deben ser preceptos claros y que no lleven a los contratantes a tener doble sentido o que se proteja intencionalmente los intereses de una sola de las partes. De ser posible hacer o elaborar e insertar un inventario de la forma y componentes en que se entrega el bien que se dará en arrendamiento y en tal sentido, se tienen las siguientes normas legales:

**“Artículo 1897.** El arrendador está obligado a entregar la cosa en estado de servir al objeto del arrendamiento. La entrega debe hacerse inmediatamente si no se fija plazo; pero si el arrendatario debe pagar la renta anticipadamente o prestar garantía, mientras no cumpla estas obligaciones, no estará obligado el arrendador a entregar la cosa.

**Artículo 1898.** El arrendador que de buena fe da en arrendamiento cosa ajena, se libra de responsabilidad si presenta otra de iguales o mejores condiciones al arrendatario, aunque no la acepte.

**Artículo 1899.** Si el arrendatario sabía que la cosa era ajena y no se cuidó de asegurarse de la facultad del arrendador para celebrar el contrato, no tendrá derecho a ninguna indemnización por la falta de entrega o la privación de la cosa.

**Artículo 1900.** Si la cosa se destruye antes de la entrega en su totalidad o de modo que quede inútil para el propósito del arrendamiento, sin culpa del arrendador, no tendrá obligación de indemnizar al arrendatario, pero devolverá la renta si se hubiere anticipado.

**Artículo 1901.** El arrendador está obligado: 1o. A poner en conocimiento del arrendatario, en el acto de celebrarse el contrato, los vicios ocultos de la cosa y las

limitaciones y gravámenes que puedan perjudicarlo; 2o. A mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa durante el arrendamiento; 3o. A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables; 4o. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; 5o. A defender el uso de la cosa contra un tercero que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre ella; y 6o. A pagar los impuestos fiscales y municipales que gravitan sobre la cosa.

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

**Artículo 1903.** El arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa, en los plazos, forma y lugar convenido. A falta de convenio, la renta se pagará vencida, a la presentación del recibo firmado por el arrendador o su representante legal.

**Artículo 1904.** Si el contrato se rescinde o se declara terminado antes de vencerse el plazo, o si la cosa se devuelve después de vencido el contrato, la renta correrá hasta el día en que efectivamente sea devuelta.

**Artículo 1905.** No es válida la estipulación de que el arrendatario pagará la totalidad de las rentas por devolución de la cosa antes del vencimiento del plazo, salvo lo dispuesto en el artículo 1888.

**Artículo 1906.** Si el arrendatario se ve impedido, sin culpa suya, del uso total o parcial de la cosa arrendada, no está obligado a pagar la renta en el primer caso, y tiene derecho, en el segundo, a una rebaja proporcional que, a falta de acuerdo, fijará el juez. En ambos casos. Si el impedimento dura más de dos meses. El arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato.

**Artículo 1907.** El arrendatario está obligado: 1o. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido, y a falta de convenio, para el que corresponda según su naturaleza y destino; 2o. A responder de todo daño o deterioro que el bien arrendado, sufra por su culpa o la de sus familiares, dependientes y subarrendatarios, así como los que causen los animales y cosas que en ella tenga; y 3o. A devolver la cosa, al terminar el arrendamiento, en el estado en que se le entregó, salvo los desperfectos inherentes al uso prudente de ella. Si la entrega se hizo por inventario, la devolución deberá hacerse de conformidad con el mismo.

**Artículo 1908.** El arrendatario que establece en el inmueble arrendado una industria peligrosa, tiene obligación de asegurarlo contra los riesgos que se originan del ejercicio de esa industria, siendo responsable por los daños que se causen si así no lo hiciere.

**Artículo 1909.** Serán de cuenta del arrendatario las reparaciones llamadas locativas, pero serán de cuenta del arrendador si los deterioros provinieren de mala calidad o defecto de construcción de la cosa arrendada.

**Artículo 1910.** Se entiende por reparaciones locativas las que según la costumbre del lugar son a cargo del arrendatario y, en general, las de aquellos deterioros que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario, sus familiares o dependientes.

**Artículo 1911.** El arrendatario está obligado a poner inmediatamente en conocimiento del arrendador, de cualquiera usurpación o imposición de servidumbre que se intente contra el inmueble, siendo responsable de los perjuicios que cause su omisión.

**Artículo 1912.** El arrendatario es responsable del incendio del bien objeto del arrendamiento, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.

**Artículo 1913.** Si son varios los arrendatarios, todos son responsables del incendio en la proporción de la parte que respectivamente ocupan, a no ser que se pruebe que el incendio comenzó en la habitación de alguno de ellos, quien en tal caso será el único responsable.

**Artículo 1914.** Cesa la responsabilidad del arrendatario, en caso de incendio, si la cosa estuviere asegurada; salvo el derecho del asegurador contra el arrendatario si el incendio fue causado por culpa de este.” (República, 1963)

Algo especial que regula el Código Civil de la República de Guatemala, contenido en el Decreto Ley 106, es lo relativo al arrendamiento o alquiler de las casas de habitación, pero también relativo a los locales destinados a instalar y que funcionen actividades de comercio, como las tiendas, distribuidoras de productos, pequeñas industrias, como la fabricación de tortillas, distribución de alimentos, pollo frito, y otros, de tal manera que es una forma de presentarse la necesidad de tomar en arrendamiento los locales en mención, pero todo surge de la necesidad de las personas quienes desean emprender alguna actividad económica con tal de salir adelante junto a su respectiva familia, y lo mismo ocurre en cuanto a las casas de habitación, las cuales son tomadas por emergencias familiares, estudiantiles, y otras causas, en donde ha sido necesario regular las formas de otorgar los contratos de arrendamientos en estos casos concretos. Por lo que

se tienen los artículos que regulan tales formas de concretar dichos contratos por medio de los preceptos legales que se consignan de la siguiente forma:

“Disposiciones especiales relativas al alquiler de casas y locales.

Artículo 1931. No podrá darse en arrendamiento una casa, habitación o local sin que reúna las condiciones de higiene y salubridad que exige el código respectivo. El propietario o arrendador deberá presentar la tarjeta de habitabilidad del inmueble, expedida por el funcionario competente, para que el contrato pueda otorgarse.

Artículo 1932. El arrendador que no realice las obras que ordene la autoridad que corresponda para que un local sea habitable e higiénico, responderá de los daños y perjuicios que los inquilinos que lo ocupen sufran por su causa.

Artículo 1933. Los gastos corrientes que ocasionen las disposiciones sobre limpieza, salubridad e higiene que ordenen las autoridades respectivas, son a cargo del arrendatario, si no consisten en modificaciones o mejoras que, según la ley, corresponda hacer al arrendador.

Artículo 1934. Si se alquila una casa o local amueblado, deberán especificarse los muebles en el contrato y se entenderá que el arrendamiento de estos es por el mismo tiempo que el del edificio, a no ser que haya convenio en contrario.

Artículo 1935. Salvo estipulación expresa, es a cargo del inquilino el consumo de la energía eléctrica y servicio telefónico, así como el agua que exceda de la que corresponde al inmueble o la cantidad determinada en el contrato.

Artículo 1936. El pago de la renta se hará en los períodos estipulados, y a falta de convenio, el pago se hará por meses vencidos.

Artículo 1937. El inquilino deberá devolver la casa o local al fin del arrendamiento, en el estado en que le fue entregado, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos.

En cuanto a los deterioros graves del inmueble, deberá probar que no fueron causados por su culpa ni la de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios, y, a falta de esta prueba, será responsable por el valor de las reparaciones.

Artículo 1938. La restitución del edificio la hará el arrendatario desocupándolo enteramente y entregándolo con las llaves al arrendador.

Artículo 1939. El arrendatario podrá poner fin al arrendamiento dando aviso por escrito al arrendador, por lo menos con treinta días de anticipación si se tratare de vivienda y con sesenta días de anticipación si se tratare de locales de negocios u oficinas, salvo lo dispuesto en el artículo 1888.

Artículo 1940. El arrendador podrá dar por terminado el arrendamiento en los casos generales establecidos en el artículo 1930 y en los especiales siguientes: 1o. Cuando el arrendatario no esté solvente con el pago de la renta y adeuda por lo menos dos meses vencidos; 2o. 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; 3o. Cuando el inmueble necesite reparaciones indispensables para mantener su estado de habitabilidad o de seguridad, o vaya a construirse nueva edificación; 4o. 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; 5o. Cuando se trate de inmuebles del Estado o de las municipalidades que sean necesarios para la instalación



de sus dependencias, oficinas o servicios; y 6o. Cuando el propietario necesite el local para instalar su negocio o cualquiera otra actividad lícita, siempre que no tenga otro inmueble con las condiciones adecuadas para tal fin. Ocurrido cualquiera de los casos anteriores, se procederá de acuerdo con lo que establecen las leyes respectivas.

Artículo 1941. Las disposiciones consignadas en este capítulo regirán sin perjuicio de lo establecido en la ley especial de inquilinato u otra ley de emergencia que regule este contrato, en cuanto a fijación de renta y demás condiciones no determinadas en los artículos anteriores.” (República, 1963)

### **2.7.6 El Plazo en el Contrato de Arrendamiento**

El plazo en los contratos se estudia y se aplica en variadas formas, pero en el caso de estudio, es muy raro que el arrendamiento se pueda establecer por un plazo indefinido, pues de tal forma, ya es muy complicado para el propietario darlo por terminado, y es en este punto que surgen conflictos entre los sujetos contratantes, y las situaciones que se presentan también puede variar de tal modo que no hay otra forma de resolverlo sino es ante el órgano judicial, por ello el propietario debe ser cuidadoso en el cumplimiento del plazo, y con un mes de anticipación debe dar noticia al arrendatario de que no habrá prórroga y no se hará nuevo contrato para poder continuar la relación contractual, es necesario ilustrar desde el punto de vista del autor Ernesto Viteri en cuanto al plazo del contrato de arrendamiento y nos expone lo siguiente:

“c) Del Plazo: La temporalidad es inherente al contrato de arrendamiento y la definición que de ese contrato trae el artículo 1,880, CC., hace expresa y clara referencia a que el uso y goce de la cosa se transfiere al arrendatario "por cierto tiempo".

La frase "por cierto tiempo" requiere una interpretación, pues el Código Civil no contempla un plazo máximo para los contratos de arrendamiento, a diferencia de lo que

disponía el art. 395 CC.77 que lo limitaba a cincuenta años ("cualquiera limitación a la propiedad sobre inmuebles a favor de una o más personas, debe ser temporal y no puede establecerse por más de cincuenta años, salvo las servidumbres") y, por otra parte, permite la existencia de contratos de arrendamiento por plazo indeterminado" (ver, por ejemplo, el art. 1,888 CC.), lo que parecería romper el principio de la temporalidad del contrato y la certeza del plazo del mismo. Nos parece que no existe incoherencia entre tales normas, si se tiene en cuenta que todo contrato de arrendamiento debe mencionar un plazo determinado o determinable, pero que en casos y situaciones especiales (p. ej. art 1,880 CC.), el plazo de vigencia del contrato puede convertirse en indeterminado.

En todo caso, el plazo del contrato puede terminarse, sea por su extinción (vencimiento del plazo originalmente convenido), o por el acaecimiento de alguna causal de terminación.

Diez Picazo y Gullón" expone que la temporalidad del contrato de arrendamiento, implica una "exclusión de toda relación de carácter perpetuo y, además, exclusión de su calificación arrendaticia, por tránsito a otras figuras". Borda, justifica la temporalidad del arrendamiento en que "un contrato que concediera al locatario el goce perpetuo de la cosa -lo que supone la transmisibilidad indefinida de su derecho a sus herederos importaría un verdadero desmembramiento del dominio. Y como todo lo referente a la propiedad interesa tan directamente al orden público, es menester que la ley intervenga, fijando a las locaciones un plazo máximo, más allá del cual el término estipulado sería ineficaz".

Nuestra Corte Suprema de Justicia no se ha manifestado sobre este tema; pero creemos que la temporalidad del arrendamiento debe interpretarse, así como lo señalan los indicados autores.

1) Plazo Máximo: El Código Civil Mexicano (arto. 2,398), fija un plazo máximo de 10 años para los arrendamientos de viviendas urbanas, de 15 años para locales de comercio y de 20 para arrendamiento de locales industriales y agrícolas. El Código Civil Argentino (arto. 1,505), fija también un máximo de 10 años, al igual que el Uruguayo (arto. 1,782) y el Peruano (arto. 1,494). El Soviético (arto. 154) lo limita a 12 años; el Alemán (arto. 567) y el Italiano (arto. 1,607) a 30 años o la vida del arrendatario, con un máximo de dos años más (citados por Borda, pág. 532 y ss.).

Vemos así que es una práctica legislativa general, el limitar el plazo de vigencia de los contratos de arrendamiento y es lamentable que el nuestro no contenga norma alguna al respecto y que en la exposición de motivos, no se haya dado razones que justifiquen la no inclusión en el mismo, de una norma similar a la que contenía el artículo 395 CC.77 y que limitaba la validez y vigencia de un contrato de arrendamiento, a un plazo de 50 años.

2) Plazo Inicial: Como antes se ha señalado, el plazo original del contrato debe ser determinado por las partes o, por lo menos, ser determinable, (arto 1,886 CC.), de manera que desde la celebración del contrato se establezca su vencimiento. Ello se puede lograr, sea mediante la fijación de un plazo cierto (uno más años) o sujetando la vigencia del contrato al acaecimiento de una condición resolutoria expresa (el fallecimiento del arrendatario o del arrendante, o cualquier condición semejante).

El plazo inicialmente convenido por las partes, es obligatorio para ambas y salvo que ocurra alguna causal legal o contractual que permita poner fin al contrato, antes de que venza el plazo, tanto el arrendador, como el arrendatario deben mantener el cumplimiento de sus obligaciones hasta su vencimiento.

El plazo del contrato de arrendamiento se ha fijado en beneficio de ambas partes.

Es posible que el plazo inicialmente convenido, incluya un período "forzoso" para ambas partes y por otro que sea "voluntario" (ver arto. 1,888 CC.). Por períodos "forzosos" entendemos aquellos que se han fijado en beneficio de ambas partes y que éstas están obligadas a respetar y, por períodos "voluntarios", la norma citada entiende aquellos en que existe una opción de alguna de las partes a terminar el contrato (opción negativa). Veamos un ejemplo: Ha, da en arrendamiento una casa a B, por un plazo forzoso de 5 años y un período voluntario de 5 años más, a opción de B. El periodo inicial de 5 años es forzoso para ambas partes y los 5 años adicionales se convierten también en plazo forzoso, si B no avisa a, por lo menos, con tres meses de anticipación al vencimiento del plazo forzoso inicial, que el contrato terminará al vencer el período forzoso inicial. El silencio de B, dentro del período citado, convierte en forzosos los 5 años voluntarios y las partes quedan vinculadas por ese período adicional de 5 años.

Según el artículo 1,301 CC. 3 Prórroga: El plazo original del contrato de arrendamiento, puede prorrogarse por convenio de las partes o por operación legal. Es de hacer notar que, de conformidad con el párrafo final del inciso 1 del Artículo 332 CC., los contratos de arrendamientos que celebre el tutor, no son prorrogables.

Nada podemos decir sobre la prórroga del plazo por acuerdo de las partes, pues mediante el consentimiento puede crear, modificar extinguir una obligación (arto. 1,517 CC.)y la extensión del plazo de un contrato es una forma de modificación de las obligaciones contenidas en el mismo, sea por convenio expreso, por el ejercicio o no de opciones derivadas del mismo o por cualquier otra circunstancia pre convenido.

El Código Civil contiene algunas normas en relación a la prórroga del plazo del contrato de arrendamiento:

A) Derecho de Tanteo (art. 1,886 CC.): El arrendatario que ha cumplido voluntariamente con todas sus obligaciones, tiene derecho de preferencia para prorrogar el contrato por otro período adicional.

B) Tácita Reconducción (art. 1,887 CC.): Si vencido el plazo del contrato, el arrendador no requiere la devolución de la cosa al arrendatario y, continúa recibiendo la renta, la ley presume que existe acuerdo de las partes a prorrogar el contrato y éste se torna "por plazo indeterminado".

Contractualmente, es posible alterar los efectos de la tácita reconducción, de modo que no resulte en una prórroga por tiempo indefinido, sino que la prórroga tácita sea por períodos convencionales.

C) Prórroga Automática: En los contratos de arrendamiento de viviendas, se acostumbra prever "prórrogas automáticas", en donde el plazo del contrato se extiende por otro periodo igual, salvo que alguna de las partes dé aviso a la otra de su intención de terminar el contrato al vencimiento del plazo o de la prórroga que esté corriendo.

D) Efectos de la Prórroga en cuanto a Fianzas y Garantías: Es usual en los contratos de arrendamiento, que el arrendador exija del arrendatario una garantía del cumplimiento de sus obligaciones, la que normalmente consiste en una fianza, en donde el fiador se obliga personalmente a responder de las obligaciones del arrendatario, derivadas del contrato de arrendamiento y por el plazo del mismo.

Nuestra interpretación del artículo 2,111 CC. Es que, en el contrato de arrendamiento o en el de fianza, el fiador puede declarar expresamente su aceptación a que la fianza continúe vigente, durante el período adicional que se convenga, en caso de que las partes acuerden prorrogar el plazo del contrato.

d) Normas de Interpretación: En armonía con lo que dispone el artículo 1,602CC., que obliga a interpretar las cláusulas ambiguas, oscuras o contradictorias de un contrato en favor "del obligado", el artículo 1,889 CC. Señala que, en el contrato de arrendamiento, la interpretación debe hacerse "a favor del arrendatario que no haya sido moroso en el pago de la renta". De modo que para que el arrendatario pueda favorecerse de ese beneficio interpretativo, se requiere que haya sido diligente y puntual en el pago de la renta." (Viteri Echeverría, 1992).

El Código Civil, también regula varios artículos relacionados con el plazo de los contratos, y en el presente estudio e investigación, el plazo es muy importante en el contrato de arrendamiento y en el subarrendamiento, pues del mismo se desprende el tiempo establecido en el cual el arrendatario, legalmente dispone del uso, goce y disfrute de la cosa arrendada, y el notario autorizante, debe estar atento a este aspecto, como estudiantes también debemos poner atención al plazo, cuando se estudia el mencionado contrato, ya que es imposible, autorizar un contrato sin plazo, ya que las características más sencillas, nos indican que el plazo es fatal para los contratos, lo que significa que debe cumplirse, y es fatal porque que es una circunstancia fuera de la voluntad de los contratantes, se viene el plazo y es imposible detenerlo, aunque no se quiera se va cumplir, esa fatalidad es la que hace que los interesados en el arrendamiento lo tengan claro, hay que tener cuidado con ese momento, al autorizar el contrato indicado. Por lo que se consigna lo que tiene en sus artículos el Código Civil de Guatemala Decreto Ley número 106., el cual dice.

**Artículo 1886.** El plazo del arrendamiento será fijado por las partes. El arrendatario tendrá derecho de tanteo para la renovación del contrato por un nuevo plazo, siempre que haya cumplido voluntariamente todas las obligaciones que contrajo en favor del arrendador.

**Artículo 1887.** 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 periodo 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.

**Artículo 1888.** En los arrendamientos cuya duración se cuenta por años forzosos y voluntarios, estos últimos se convierten en obligatorios si el optante no avisa al otro, con tres meses de anticipación, que terminara el contrato cuando se acaben los años forzosos.

**Artículo 1889.** Las cláusulas del contrato que sean oscuras o dudosas sobre la duración del arrendamiento se interpretaran a favor del arrendatario que no haya sido moroso en el pago de la renta.” (República, 1963)

### **2.7.7 Abandono de la Cosa Arrendada**

Con atención a este tema, los autores lo exponen de variadas formas, en virtud de que en la vida real, en las relaciones de los sujetos activo y pasivo en el contrato de arrendamiento, pueden surgir variadas acciones, determinaciones unilaterales, o bien violación clara a las normas que rigen en el contrato de arrendamiento, una de ellas es el abandono de lo cosa arrendada, se han dado los casos, en que dejan abandonados los terrenos para los sembradíos, plantaciones, los locales que toman en arrendamiento o se alquilan para instalar bodegas, casas de habitación, locales comerciales, y otros, por lo que en esta investigación vale darle el tratamiento como merece al tema que nos ocupa, el abandono de cosa arrendada. Y valioso aporte hace en su obra *Los Contratos en el Derecho Civil Guatemalteco (Parte Especial)*, el renombrado jurista guatemalteco, Ernesto Viteri y nos expone dicho tema de la siguiente manera:

**“El Abandono de la Cosa.** El artículo 1,895 CC. Establece que, si el arrendatario abandonare la cosa, el contrato se tendrá por resuelto y el arrendador tendrá derecho a que se le entregue judicialmente" y el inciso 2 del artículo 1,930 CC. Señala que si el objeto del arrendamiento es una finca rustica y el arrendatario "abandona las plantaciones existentes al tiempo de celebrar el contrato o no las cultiva con la debida diligencia”, puede rescindirse el arrendamiento.

La rescisión, en estos casos, sólo puede ser promovida por el arrendador, pues la causal es imputable al arrendatario.

No hemos encontrado en la doctrina que consultamos, un antecedente de las normas antes transcritas, ni una aclaración sobre el contenido del término "abandono" de la cosa en el arrendamiento.

Entre las obligaciones del arrendatario, encontramos que éste está obligado a "servirse de la cosa solamente para el uso convenido y, a falta de convenio, para el que corresponda según su naturaleza y destino" (arto. 1,907, inc. 1 CC.) y que tiene, además, la obligación de realizar las "reparaciones locativas" que son las relativas a "deterioros que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario, sus familiares y dependientes" (artos. 1,909 y 1,910 CC.); pero nos parece que el incumplimiento de tales obligaciones por parte del arrendatario, no constituye "abandono de la cosa. El servirse de la cosa para un uso diferente del convenio o no adecuado a su naturaleza y destino, constituye "abuso", pero no "abandono" y, como hemos señalado en el párrafo a) que antecede, con relación al "pequeño incumplimiento", la omisión del arrendatario a su obligación de efectuarlas "reparaciones locativas" no constituiría causal de rescisión del contrato. El problema se complica si tenemos en cuenta que, en nuestro Código Civil, no existe una norma explicita,



que obligue al arrendatario a usar de la cosa (en la suposición que el "no uso" constituiría abandono) y que el mantenimiento de la cosa (la realización de las reparaciones ordinarias), no corresponde al arrendatario, sino al arrendador (arto. 1,901, inc. 4 CC.).

En el Código Civil Italiano (arto. 1,618), se impone al arrendatario la obligación de proveer "los medios necesarios para la gestión" de la cosa, de acuerdo con su destino económico y observar las reglas de la buena técnica", en el arrendamiento de cosas esencialmente productivas, como podría ser un predio rustico, una empresa industrial o comercial. El incumplimiento de esas obligaciones, por parte del arrendatario, podría interpretarse como "abandono" de la cosa y al arrendador se otorga el derecho de verificar si el inquilino está cumpliendo con esas obligaciones (arto. 1,619 CC. Italiano). Para terminar estas consideraciones previas, citamos el significado de "abandonar", según el Diccionario de la Lengua Española (arto. 8 LOJ): "dejar, desamparar a una persona o cosa; dejar alguna cosa emprendida ya, como una ocupación, un intento, un derecho, etc.; dejar un lugar, apartarse del cesar de frecuentarlo o habitarlo; descuidar uno sus intereses u obligaciones, o su aseo y compostura"

Con base en lo expuesto, nos parece que el artículo 1,895 CC. Permite la resolución del contrato, cualquiera que sea el objeto del arrendamiento, si el arrendatario ha desocupado o dejado voluntariamente de servirse de la cosa, o si cesa en el ejercicio de sus derechos sobre la cosa, en forma que evidencie una intención definitiva. El "abandono", en este caso, es una situación objetiva y claramente comprobable, que resulta en la entrega" de la cosa al arrendador. No hay, en este caso, necesidad de privar arrendatario de la posesión de la cosa, ni de desahuciarlo, sino que la autoridad judicial declara resuelto el contratarle entrega la cosa al arrendador.

Diferente es el caso regulado en el artículo 1,930, inciso 2 CC., pues acá el objeto del arrendamiento es un bien "esencialmente productivo"(un predio rústico) y el arrendatario no ha "abandonado" la cosa, sino sigue en ejercicio de sus derechos como arrendatario, explotando y en posesión de la cosa, pero descuida, desampara, o es negligente en la atención de los cultivos y plantaciones. La determinación del "abandono" de las plantaciones o cultivos, es una cuestión de hecho, puede tener mucho de subjetivo y la prueba no es tan clara como en el caso regulado por el artículo 1,895 CC. Y, en caso de declararse la rescisión, debe ordenarse la desocupación. De la cosa por parte del arrendatario y la reparación por éste de los daños y perjuicios causados por el "abandono".

Es criticable que esta norma se refiera específicamente al arrendamiento de fincas rústicas y que el legislador haya olvidado los arrendamientos de otras cosas productivas, como serían las empresas comerciales e industriales, los ganados, los derechos de propiedad intelectual, etc., en los que el uso y goce de la cosa por parte del arrendatario, requiere de actos positivos y concretos suyos que se materializan en la debida gestión y atención de la cosa, en mantenerla "en estado de producir" y en una racional y diligente explotación de la cosa. Visto de otro enfoque, en el arrendamiento de una vivienda, el arrendatario tiene el derecho de usar gozar de la cosa, habitando en ella en forma permanente u ocasional y nadie puede obligarle a residir permanentemente allí, en tanto que en el arrendamiento de "cosas esencialmente productivas", el derecho del arrendatario de usar y disfrutar de la cosa, implica la obligación de explotar permanente y racionalmente la cosa, atendiendo a su mantenimiento en estado de producir" (Viteri Echeverría, 1992)

### **2.7.8 Las Mejoras en el Contrato de Arrendamiento**

Al presentar el tema de las mejoras en el contrato de arrendamiento, realmente tiene un sentido lógico y además del impacto jurídico, pues de acuerdo al Código Civil guatemalteco, hacerles saber a los contratantes, de ese privilegio que tiene el notario de ser el director para autorizar el contrato de arrendamiento, es de suma importancia, al preguntar al propietario del bien que se dará en arrendamiento, ¿le pueden hacer mejora su casa?, de donde surgen las dudas, ¿qué son las mejoras, van a replicar?, por lo cual el notario debe asesorar, dar dirección correcta e informar de todos estos pormenores que deben ser aclarados y dejarlos plasmados en el contrato, con el objeto de que no haya lugar a dudas, y que problemas serios se podrían presentar y venir en el futuro. Es por ello que siendo uno de los temas medulares de la presente investigación, se tiene para tal efecto lo que nos presentan algunos autores, dando inicio con el autor ya citado Ernesto Viteri en su obra ya indicada anteriormente y dice lo siguiente:

“El autor Barbero define las mejoras como las obras del arrendatario que, sin asumir una fisonomía individual, confieren a la cosa un aumento de valor” y tanto en doctrina, como en las diferentes legislaciones, el tema de las mejoras se estudia en relación a la determinación de la parte que tiene la obligación o el derecho de realizarlas y al derecho del arrendatario de ser reembolsado del costo de las que realice. El artículo 1,915 CC. Autoriza al arrendatario a realizar en la cosa arrendada, las mejoras de que quiera gozar durante el arrendamiento y que no alteren la forma de la cosa. Partiendo de ese principio, resulta que es derecho del arrendatario, introducir a la cosa arrendada mejoras que no cambien su forma, estructura o substancia y que den mayor comodidad o permitan disfrutar mejor de la cosa.

El Código Civil (arto. 1,916), clasifica las mejoras en necesarias (cuando tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro de la cosa), útiles (cuando sin pertenecer a la categoría de las necesarias, aumentan el valor y renta de la cosa en que se ponen) y de recreo (cuando sin ser necesarias, ni útiles, sirven para ornato, lucimiento o mayor comodidad).

a) Mejoras Necesarias: El concepto de mejoras necesarias es impropio, pues no encaja dentro de lo que es una "mejora" y el tipo de obras a que se refiere (aquellas que tiene por objeto impedir la destrucción o el deterioro de la cosa), constituye precisamente lo que se denomina "reparaciones necesarias" y que corresponde al arrendador realizar por su cuenta, como parte de su obligación de conservar la cosa en estado de servir al arrendatario. Con anterioridad, hemos tratado de esa obligación del arrendador y comentado los artículos 1,901, inciso 4 y 1,902 CC., en donde se establece esa obligación del arrendador y se regula la obligación del arrendatario de notificarle de la urgencia de su realización y la posibilidad de que el arrendatario sea autorizado por un juez para realizarlos, por cuenta del arrendador y reembolsándose con parte o la totalidad de futuras rentas.

En fin, si el propio artículo 1,915 CC. Señala que las mejoras son obras que el arrendatario realiza en la cosa arrendada para "gozar de ellas durante el arrendamiento", ello lógicamente excluye las mejoras necesarias" que no tienen ese fin, sino evitar la destrucción o deterioro de la cosa, lo que confirma nuestra opinión de que es impropio tratar de "mejoras necesarias" y que éstas no son más que las reparaciones necesarias.

b) Mejoras útiles y de Recreo: El tratamiento jurídico de éstas es diferente del de las reparaciones (mejoras) necesarias, pues legalmente no se impone al arrendador la

obligación de realizarlas (a diferencia de las necesarias) y es el arrendatario quien las lleva a cabo voluntariamente o en cumplimiento de lo acordado en el contrato.

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

Barbero, diferencia las "mejoras" de las adiciones". Pues, así como aquellas pierden su individualidad, las adiciones conservan su individualidad y, por ello, tienen un valor relativamente autónomo, semejante a las pertenencias o accesorio afectado por el propietario o el usufructuario de una cosa. De esa manera, mejora sería el abrir una nueva ventana, poner rejas en las ventanas, engramar un patio, etc., en tanto que instalar una pileta de baño, un sistema de calefacción o una librería, constituirían adiciones.

c) Obligación de Abono de Mejoras: El arrendatario tiene amplia libertad para realizar en la cosa las mejoras útiles y de recreo que le plazcan, pero ese derecho tiene dos límites: (I) el mantener sin cambio (no mudar) la forma de la cosa y (II) que no puede exigir al arrendador el reembolso de lo invertido en ellas, sino en caso el arrendador lo hubiere aceptado o si el arrendamiento termina antes del vencimiento del plazo, por causas no imputables al arrendatario.

En principio, ninguna mejora útil o de recreo es abonable al arrendatario, "salvo convenio por escrito en que el dueño se haya obligado a pagarlas" (art. 1,917 CC.).

El pago o reembolso de las mejoras por parte del arrendador se rige, en nuestro sistema jurídico, por las siguientes normas:

(1) Debe efectuarse una tasación de las mejoras abonables, de acuerdo con las bases que las partes hayan convenido o el costo incurrido por el arrendatario en realizarlas y conservarlas, con deducción del valor de los daños o deterioros que hayan sufrido por culpa

del arrendatario, sus familiares o dependientes o por acción de los animales o cosas que aquel tenga en el bien (artos. 1,907, inc. 2, 1,922 y 1,923 CC.);

(2) el pago de las mejoras abonables debe hacerse en la cantidad, tiempo y forma convenidos (arto, 1,924 CC.) y, a falta de convenio, se tomarán por el arrendatario del último año de la renta (arto. 1,925 CC.);

(3) es válido el pacto por el cual se pacta una renta reducida, con la intención de que la diferencia para completar la renta real se destine a introducir mejoras al bien arrendado; pero si el arrendatario incumple su obligación de realizar las mejoras, el arrendador puede rescindir el contrato, exigir la devolución de las cantidades deducidas de la renta y el pago de intereses y perjuicios causado (arto. 1,925 CC.);

Analicemos las normas de ese régimen:

1) Para el arrendamiento de casas de habitación, habitaciones o locales comerciales o industriales, el inmueble debe llenar los requisitos de higiene y salubridad que estable el Código respectivo y es obligación del arrendador obtener la tarjeta de habitabilidad" extendida por autoridad competente (el Centro de Salud regional) para que pueda celebrarse el contrato (arto. 1,931 CC.). El Código de Sanidad (Dto. 45-79 del Congreso), en parte alguna menciona la tarjeta de habitabilidad, ni el requisito de exhibirla para que pueda celebrarse el contrato de arrendamiento y nuestra búsqueda de alguna norma en los reglamentos de dicha Ley, relativa al tema que nos ocupa también ha sido negativa,

Es penoso decirlo, pero esta norma es letra muerta, que no tiene vigencia, en nuestra opinión, la obtención de la tarjeta de habitabilidad no es requisito de validez del contrato y, por lo tanto, su omisión Tampoco afecta la efectividad del mismo.

2) Las obras que requiera la autoridad para que un local sea habitable e higiénico, son por cuenta del arrendador y la omisión en la realización de las mismas, le hace responsable ante el arrendatario por los daños y perjuicios que ello le pueda causar arto, 1,932 CC.)

El incumplimiento por parte del arrendador en la realización de tales obras, le hace responsable de conformidad con los artículos 1,645 y 1,932 CC. Por los daños y perjuicios que por ese motivo sufra el arrendatario, sus empleados, familiares y, en general, cualesquiera persona o personas que se encuentren temporal o definitivamente en el inmueble". (Viteri Echeverría, 1992).

En cuanto a las reparaciones y mejoras expone el autor Español Federico Puig Peña, en el Compendio del Derecho Civil Español tomo IV, lo siguiente:

**“REPARACIONES Y MEJORAS.** El Código civil impone la obligación al arrendador (art. 1.554 núm. 2.º), de hacer en la cosa arrendada y mientras dure el arrendamiento las reparaciones necesarias. No establece otra cosa el art. 107 de L.A.U. cuando habla de las reparaciones necesarias a fin de conservar la vivienda o local de negocio arrendado en estado de servir para el uso convenido. La sentencia de 24 de octubre de 1955 explica que son obras necesarias, las ordenadas como tales por autoridad competente, así también las realizadas como consecuencias de aquellas.

En contraposición a la inalterabilidad de la renta y para paliar en algo lo gravoso que esta situación supone, determina la legislación arrendaticia que con relación a las viviendas y locales comprendidos en el art. 95 (o sea, aquellas que han visto congeladas sus rentas) se dispone que puede exigir el arrendador el abono del 8 por 100 anual del capital invertido cuando se trata de obras cuya ejecución se hace por determinación de

cualquier organismo o autoridad competente, o en definitiva sean de carácter necesario. Este deber de obediencia a lo dispuesto por la autoridad competente es de tal fuerza que se faculta al inquilino a que, transcurridos determinados plazos, pueda él mismo realizarlas, así como cuando las reparaciones son urgentes, ante un daño inminente o incomodidad grave.

En cuanto a las mejoras, autorizan al arrendador para elevar la renta quedando en todo caso en beneficio de la finca dichas mejoras (art. 112)". (Puig Peña, Compendio de Derecho Civil Español Tomo IV).

Para dar continuidad a las mejoras en el arrendamiento citamos al autor español, Diego Espín Cánovas, quien en su obra Manual de Derecho Civil Español, en el tomo tres, expone lo siguiente:

“d) En relación con los gastos hechos durante el arrendamiento, “el arrendatario tendrá, respecto de las mejoras útiles y voluntarias, el mismo derecho que se concede al usufructuario” (art.1573), es decir, que no tendrá derecho a indemnización, pero “podrá, no obstante, retirar dichas mejoras, si fuere posible hacerlo sin detrimento de los bienes” (art.487), o sea, que se concede tan sólo el ius tollendi (el derecho a retirar) (12)”. (Espín Cánovas, 1975).

### **2.7.9 El Sub – Arrendamiento en el Código Civil de Guatemala**

El estudio del subarrendamiento es muy importante, especialmente para quienes va dirigida la presente investigación. Pues se tiene la intención de que sirva como guía de estudio a los alumnos que están en aulas universitarias, y que en el futuro serán los Abogados y Notarios en ejercicio, por lo que se desprende la responsabilidad de exponer con todos los detalles lo que nos



proporcionan los diferentes autores tal es el caso de la obra Los Contratos Civiles del autor guatemalteco Ernesto Viteri, autor que da tratamiento amplio y minucioso citando a otros autores de otros países con los cuales ha enriquecido su obra, términos de los cuales nos valemos para ilustrarnos y dar mejor contenido en lo que se trata el marco teórico y conceptual, y nos dice lo siguiente:

Subarrendamiento: El autor Barbero, señala que "la sublocación (para nosotros, subarrendamiento), como para el propietario la locación, es para el arrendatario un modo de goce indirecto de la cosa a él arrendada, es decir, mediante su concesión del goce directo a otra persona, contra una compensación".

Del concepto que antecede, podemos deducir que del subarrendamiento nace una relación contractual nueva, entre el subarrendador (arrendatario de la cosa) y el subarrendatario, que, aunque subordinada al contrato de arrendamiento es diferente de éste. Existen pues, dos contratos, el de arrendamiento como fundamental y el de subarrendamiento que se apoya y recibe su fuerza del primero, aunque posee substantividad propia: es un contrato de arrendamiento con todas sus características, pero hecho por el arrendatario"

Sostenemos que existe subordinación del contrato de subarrendamiento al de arrendamiento. El contrato de subarrendamiento no puede existir sin tener como base y apoyo uno de arrendamiento y, por ello, al terminar el arrendamiento, por cualquier causa, se extingue la relación subarrendataria y bien lo señala Puig Brutau, cuando afirma que la legitimación del arrendatario para subarrendar, deriva precisamente del contrato de arrendamiento. No hay "accesoriedad" en el subarrendamiento en relación al arrendamiento, pues el objeto de aquel no es el cumplimiento de otra obligación" (arto.

1,589 CC.), aparte de que las partes del contrato de arrendamiento no son las mismas del contrato de subarrendamiento, aunque el arrendatario lo sea en ambos contratos.

Además, podemos notar que a diferencia de la cesión o de la sucesión en la relación arrendaticia, en el subarrendamiento no hay cambio o substitución personal en un contrato preexistente, sino ocurre el nacimiento de un nuevo contrato, del que el arrendador no es parte y en el cual el arrendatario ocupa la posición del arrendador frente al subarrendatario.

a) El arrendatario tiene derecho a sub arrendar la cosa, salvo pacto en contrario (arto. 1,890 CC.), que debe constar en el contrato. Por las características antes mencionadas, el subarrendatario y el arrendatario subarrendador, quedan vinculados por el contrato de subarrendamiento, en tanto que el arrendador y el arrendatario subarrendador, lo son por el de arrendamiento, de modo que el subarrendatario no tiene derechos frente al arrendador y únicamente puede ejercerlos contra el arrendatario-subarrendador. En igual forma, los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario no son afectadas por el subarrendamiento, ni altera las garantías constituidas para seguridad del contrato (arto. 1,890 CC.), tales como fianzas prestadas por tercero, lo que es lógico, pues el contrato de arrendamiento mantiene su plena vigencia y validez entre las partes. Con base en lo anterior, resumiremos los efectos jurídicos del subarrendamiento:

El uso y goce de la cosa por parte del subarrendatario, debe hacerse de conformidad con lo convenido en el contrato de arrendamiento (arto. 1,891 CC.);

c) en todo lo demás, las relaciones entre el arrendatario subarrendador y el subarrendatario, se rigen exclusivamente por lo convenido en el contrato de subarrendamiento, el cual debería contener, particularmente, (I) la renta a pagarse por el subarrendatario y que puede ser diferente de la del contrato de arrendamiento, (II) el plazo

del subarrendamiento (el que dada la subordinación de éste al arrendamiento, no puede ser mayor que el de éste), (III) si el subarrendamiento cubre la totalidad o parte de la cosa arrendada y (IV) los demás convenios que rigen el subarrendamiento y que son usuales en un contrato de arrendamiento. (Viteri Echeverría, 1992)

### **2.7.10 Las mejoras en el Sub – arrendamiento**

En este punto a exponer, se tratará de explicar las responsabilidades del Arrendatario, ante su original arrendador, y las responsabilidades que podrían recaer sobre el subarrendatario, en virtud de que dependerá de la condición expresada en el contrato de arrendamiento original, si hubo prohibición expresa de no dar en subarrendamiento el bien, faltaría al cumplimiento de sus prohibiciones, pero aun teniendo el consentimiento expreso, facultado para dar en subarrendamiento, podría verse obligado al pago de daños y perjuicios en caso de excederse en el uso goce y disfrute del subarrendamiento, y haber causado daños físicos, o perjuicios, es decir aquí relacionado a las pérdidas que podría sufrir el propietario arrendante, por responsabilidad del sub arrendante, que por descuido, negligencia, o ignorancia, pueda causar tales hechos. Veamos a lo que tiene en su obra de Los Contratos en el Derecho Civil guatemalteco, el autor Ernesto Viteri.

“El subarrendatario es solidariamente responsable con el arrendatario y ante el arrendador, por todas las obligaciones contraídas por el arrendatario en el contrato de arrendamiento (arto. 1,891 CC.), lo que viene a romper los principios generales antes mencionados y que representa una garantía adicional, en favor del arrendador. Es de observar que el arrendador tiene acción directa contra el subarrendatario, como obligado y responsable directo, solidariamente obligado con el arrendatario, únicamente por las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento y que, en consecuencia, el arrendador

no puede exigir al subarrendatario, las obligaciones derivadas del contrato de subarrendamiento, pues únicamente el arrendatario subarrendador estaría legitimado para hacerlo. Se justifica extender la responsabilidad del arrendatario al subarrendatario y hacerlos a éstos, solidariamente obligados ante el arrendador, en la subordinación del contrato de subarrendamiento y en la presunción lógica de que, al celebrar el contrato de subarrendamiento, el subarrendatario estaba enterado de las obligaciones asumidas por el arrendatario-subarrendador.

Borda, sostiene que la responsabilidad del subarrendatario ante el arrendador, tiene como límite las obligaciones asumidas por éste en el contrato de subarrendamiento, de modo que no se puede obligar, ni responsabilizar al subarrendatario, por encima de lo convenido en este contrato. No creemos que, en nuestro medio y dada la forma como está redactado el artículo 1,891 CC., sea válida y pueda oponerse al arrendador, la limitación de responsabilidad derivada del contrato de subarrendamiento y creemos que dada la amplitud de dicha norma, el arrendador puede exigir del subarrendamiento el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, aunque éstas excedan de las convenidas con motivo del subarrendamiento y que, en su caso, el subarrendatario que haya cumplido tales obligaciones o responsabilidades, tiene derecho a ser reembolsado por el arrendatario-subarrendador, en todo lo que no derive de actos u omisiones del subarrendatario.

d) El subarrendador-arrendatario responde hacia el subarrendatario por los daños y perjuicios derivados de la terminación prematura del contrato de arrendamiento, por actos u omisiones del arrendatario-subarrendador. El artículo 1,892 CC., reitera que, al terminar el arrendamiento, cesan los subarrendamientos "aunque su plazo no hubiere vencido; salvo

el derecho del subarrendatario para exigir del arrendatario la indemnización correspondiente". Interpretamos esa norma en armonía con el artículo 1,645 CC., en el sentido de que la obligación de indemnizar deriva de un acto u omisión culposo o doloso, de modo que no vemos cómo se podría justificar jurídicamente una indemnización a favor del subarrendatario y a cargo del subarrendador, si el contrato de subarrendamiento termina por una causa en que el subarrendador no tiene responsabilidad, como lo sería el haberse destruido totalmente la cosa arrendada, por caso fortuito (un rayo, por ejemplo), o que el propietario requiere la casa para ocuparla con su familia y forzar la desocupación.

Por ello, sostenemos (aunque no lo diga la norma comentada), que si el contrato de subarrendamiento termina en virtud de que se rescindió o cesó el contrato de arrendamiento, por causa imputable al arrendatario-subarrendador, el subarrendatario tendría derecho a reclamar al subarrendador culpable, la indemnización de los daños y perjuicios que la terminación anticipada del contrato le haya causado

e) Si bien el subarrendatario no es parte en el juicio de desahucio que el arrendador pudiera seguir contra el arrendatario subarrendador, pues entre arrendador y subarrendatario no hay más vinculación directa que la comentada en relación al artículo 1,891 CC., las resultas del juicio afectan al subarrendatario. El artículo 238 CPCYM, lo señala así cuando indica que "el desahucio afectará al inquilino (arrendatario), a los subarrendatarios y a cualesquiera otros ocupantes del inmueble por cualquier título" y el artículo 237 CPCYM, dispone que el juicio de desahucio en la vía sumaria se sigue entre el propietario o por quien tenga legitimación para entregar un inmueble en arrendamiento o para poseer un inmueble, en contra del inquilino (arrendatario), simple tenedor o intruso.

El arrendatario-subarrendador tiene legitimación para exigir al subarrendatario el cumplimiento de las obligaciones contraídas por éste en el contrato de subarrendamiento y aun para exigir el desahucio del subarrendatario, en caso de vencimiento del plazo del subarrendamiento o de incumplimiento de éste a las obligaciones que asumió en el respectivo contrato (arto. 237 CPCYM). (Viteri Echeverría, 1992)

### **Subarrendar contra prohibición expresa**

En el caso concreto del subarrendamiento, deben dejarse bien claras las cláusulas del contrato principal de arrendamiento y con los sujetos principales, caso contrario, pueden producirse malos entendidos, mala fe de los contratantes, de tal manera que estando bien ajustadas las condiciones, prohibiciones y los derechos de los contratantes, también será fácil resolver las dudas y las contradicciones que puedan surgir, en caso que nos ocupa, como lo es el subarrendamiento, deben estarse sujeto a las condiciones en que se dan los bienes en arrendamiento, pues claro está, también el Código Civil, tiene la redacción de los artículo en forma explícita y las condiciones para dejar clausulas más claras y que los contratantes se sientan seguros de lo que pueden hacer, no hacer, disponer o no disponer, por lo que no cabe duda de que los casos en que se incurrieron fueron tantos y producían controversias, es que ahora podemos tenerlas a la mano en la legislación civil, y el artículo 1930 es más que claro en este aspecto, y que al aplicar los casos, nos indican los parámetros más exactos para ser utilizados en la autorización de los contratos de arrendamiento, pero en la investigación es necesario auxiliarnos y apoyarnos de autores que nos explican más con relación a este punto, por lo que se expone lo que tiene el autor guatemalteco Ernesto Viteri, en su obra ya referida varias oportunidades y se expresa en el sentido siguiente:

“Esta causal implica el incumplimiento de una obligación expresa de no hacer, por parte del arrendatario y su inclusión como una "causal" específica de rescisión no se justifica, pues está también comprendida dentro de la causal regulada en el inciso 1 del mismo artículo 1,930 CC.

Acá también corresponde al arrendador el derecho de reclamar la rescisión, pues su causa ha sido el incumplimiento del arrendatario a una obligación de no hacer que ha asumido. Las causales que detalla el artículo 1,930 CC. Se analizan a continuación: a) Incumplimiento de obligaciones (inciso 1): Sánchez Medel señala que por ser el arrendamiento un contrato bilateral cabe la resolución de este en dos supuestos, por incumplimiento de las obligaciones a cargo de una de las partes o por imposibilidad objetiva de dar cumplimiento a las obligaciones de una de las partes. El inciso 1 del artículo 1930, señala como causal de rescisión del arrendamiento, "si el arrendador o el arrendatario faltan al cumplimiento de sus respectivas obligaciones". Nos encontramos así ante el "pacto comisorio implícito", que permite la resolución o rescisión del contrato, si una de las partes incumple sus obligaciones y del que nace el derecho, para la otra parte, de pedir la resolución o rescisión del contrato, o el cumplimiento de la obligación, más los daños y perjuicios, en ambos casos (arto. 1,535 CC.). Nosotros interpretamos dicha norma, relacionándola con el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones principales" de las partes, o sea aquellas que se asumen por una frente a la otra, por lo que los pequeños incumplimientos (como los llama Sánchez Medel) cual sería por ejemplo que el arrendatario no repusiere un vidrio roto o no reparare una puerta, no darían lugar a la rescisión.

La rescisión puede ser promovida por el arrendatario o por el arrendador, basándose en el incumplimiento de la otra parte y así: Del arrendador puede pedir la rescisión si el arrendatario: (I) no recibe la cosa; (II) no usa y goza de la cosa de acuerdo a lo convenido o a la naturaleza y destino normal de la cosa; (III) no paga la renta;(IV) no cuida de la cosa y omite evitarle daños; (V) no avisa al arrendador de las perturbaciones de derecho o de la necesidad de realizar reparaciones necesarias: (VI) no da a la cosa el mantenimiento ordinario;(VII) muda la forma de la cosa: y (VIII) subarrienda la cosa existiendo prohibición expresa o si cede sus derechos sin consentimiento del arrendador; y II) El arrendatario puede pedir la rescisión del contrato, si el arrendador: (I) no le entrega la cosa: (II) incumple su obligación de conservarla en estado de servir; (III) falla en su obligación de garantizar arrendatario el uso pacífico de la cosa de mantenerle en él; y (IV) muda la forma de la cosa. (Viteri Echeverría, 1992)

En cuanto a las modificaciones o mejoras que realice el subarrendatario podrían causar beneficios o perjuicios, en virtud que, esto significa cualquier cambio a la condición física del bien inmueble subarrendado. Independiente a si la modificación o mejora es interna o externa a la propiedad, en caso de ser modificada la estructura original de una casa de habitación, edificio o un local comercial, se podría llegar a debilitar paredes, columnas, viguetas, soleras aéreas, medianeras y de humedad, en algunos casos hasta al terreno en el que el mismo se encuentre edificado, lo expuesto genera pérdida al propietario de la cosa subarrendada, por la cual el subarrendatario deberá responder por tales responsabilidades ante el subarrendador-arrendatario, por el hecho de haber contraído deberes, derechos y obligaciones con el mismo.



### **2.7.11 Obligaciones notariales previas y posteriores del Contrato de Arrendamiento y Subarrendamiento en la legislación vigente para el conocimiento de los derechos y las obligaciones del contrato.**

El Subarrendamiento de bienes inmuebles, se encuentran expuesto por los autores guatemaltecos Ricardo Alvarado Sandoval y José Antonio Gracias González, quienes en su obra El Notario ante la contratación Civil y Mercantil, exponen y tratan el tema de una forma interesante para los estudiosos del Derecho, haciendo la misma de forma didáctica, simple y sobre todo, llena de aspectos prácticos, lo que hace fácil su comprensión y asimilación de la información que se trata de transmitir, y por lo cual se considera necesario y procedente consignar los términos en que lo hacen los autores mencionados y es de la siguiente forma:

“Contrato de subarrendamiento. El Código Civil guatemalteco reconoce la posibilidad de que se puede subarrendar un bien, por parte del arrendatario a favor de otra persona Este subarrendamiento puede ser total o parcial. Sin embargo, tanto en uno como en el otro caso, la responsabilidad del arrendatario persiste.

La única limitante que se establece para subarrendar, consiste en que se haya establecido en el contrato original prohibición expresa (Art. 1890). Si no existe tal prohibición, la ley supone que si es posible subarrendar, este aspecto es fundamental en el fraccionamiento de un contrato de arrendamiento, ya que, si por olvido o descuido, se omite esta cláusula el arrendatario estará en el derecho de subarrendar el bien a otra persona Por tal motivo, el Notario, como una de las responsabilidades inherentes a su función, debe asesorar adecuadamente a sus clientes, en particular porque él tiene conocimiento del derecho vigente y la obligación de orientar a quienes le requieren sus servicios.

El Art. 1890 también establece, en forma clara, que no puede cederse al contrato sin expreso consentimiento del arrendador. Por lo que, si bien el Código Civil acepta el supuesto de subarrendar al no existir prohibición expresa, ello no significa que el arrendatario pueda eludir su responsabilidad, ni las garantías constituidas, en el caso de que subarriende la cosa, en forma total o parcial, a un tercero. Es más, el obligado frente al arrendador es el arrendatario, y no el o los terceros subarrendatarios

Desde otra perspectiva, al no existir prohibición expresa para subarrendar ello no supone que pueda cambiarse el fin, destino o propósito para el cual, de manera original, se constituyó el arrendamiento de la cosa. El Art 1891 establece que “el subarrendatario no podrá usar la cosa en otros términos ni para otros usos, que los estipulados con el primer arrendador”. Este artículo también establece la responsabilidad solidaria entre subarrendatario y el arrendatario de todas las obligaciones a favor del arrendador.” (Alvarado Sandoval & Gracias González, 2007).

### **El Plazo en el Subarrendamiento:**

Uno de los elementos principales en todo contrato y especialmente en el arrendamiento es el plazo, pero se convierte en un elemento primordial en el subarrendamiento, por medio del cual, se puede resolver y aclarar muchas dudas para quienes resulten involucrados en el caso de que exista y el propietario o arrendante, no haya otorgado su consentimiento, de donde se puede deducir que en el caso de que exista un contrato de subarrendamiento, es necesario aclarar los derechos exactos de quienes estén disfrutando el mismo, por lo que los autores guatemaltecos, Ricardo Alvarado Sandoval, y José Antonio Gracias González, lo presentan de la siguiente forma:

“Otro aspecto importante para considerar en este contrato consiste en el plazo. ¿Qué ocurre con el contrato de subarrendamiento, si vence el plazo del contrato de

arrendamiento? Para todos los efectos legales, una vez cese el de arrendamiento caduca también el de subarrendamiento. En este punto podemos evidenciar la importancia y diferencias que existen entre un contrato principal y uno secundario. El contrato de arrendamiento es principal; el de subarrendamiento es secundario. Por tanto, si, por cualquier motivo, termina o se rescinde el primero, el segundo también.

El subarrendatario o la subarrendataria, según el Diccionario de la Real Academia, es la persona que toma en subarriendo algo. Y subarrendar lo define como “dar o tomar en arriendo algo, no de su dueño ni de su administrador, sino de otro arrendatario de ello.” Por lo tanto, no podemos hablar de que exista un “subarrendante”, sino un arrendatario que da en arriendo una cosa, en forma total o parcial, que había tomado originalmente para sí de un arrendador.” (Alvarado Sandoval & Gracias González, 2007)

### **Elementos del contrato de Subarrendamiento**

Los mencionados autores últimamente y en su obra mencionada, también nos ofrecen un apartado en el cual exponen los elementos del contrato de Subarrendamiento, en el Derecho Civil, cuando se refiere a los elementos, son todos aquellos componentes necesarios, sin los cuales no podría hacerse una diferencia entre una institución jurídica y otra, tal es el caso entre el arrendamiento y el subarrendamiento, por lo que haciendo tal situación es que los autores Ricardo Alvarado Sandoval y José Antonio Gracias Gonzáles, lo presentan de la siguiente forma:

“Elementos personales:

- a) Arrendatario,
- b) Subarrendatario.

Deben poseer ambos capacidad general para contratar. Puede dar en subarrendamiento el arrendatario al que no se le hubiere prohibido subarrendar de manera expresa (Art. 1890).

Elementos reales: La cosa y el precio. Toda cosa no fungible puede ser objeto de este contrato, excepto los que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales. El precio el cual puede manifestarse en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada. A este precio que se paga se le da el nombre de renta.

Elementos formales: La forma de este contrato es libre, salvo disposiciones especiales, como ocurre en la ley de inquilinato.

El Código Civil no estipula una forma determinada para este contrato, por lo que, en principio, puede hacerse en forma escrita u oral. Sin embargo, conforme lo establecido en el Art. 1575 del Código Civil, todo contrato cuyo valor excede de Q.300.00 debe constar por escrito. Asimismo, cuando el contrato sea por más de 3 años o se hubiere anticipado la renta por más de un año, o lo solicite alguno de los contratantes, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, según el Art. 1125, numeral 6, y deberá hacerse en escritura (Art. 1576).” (Alvarado Sandoval & Gracias González, 2007)

### **Regulación del contrato de subarrendamiento en la Legislación guatemalteca.**

En el Código Civil de Guatemala aparecen los siguientes preceptos legales, de acuerdo con lo que se establece mediante la consulta a los autores: Ricardo Alvarado Sandoval y José Antonio Gracias González, en su obra El Notario ante la Contratación Civil y Mercantil:

“Artículo 1125. En el Registro se inscribirán: 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.

Artículo 1890. El arrendatario podrá subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada si no le ha sido prohibido expresamente, pero no puede ceder el contrato sin expreso consentimiento del arrendador.

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

Artículo 1891. El subarrendatario no podrá usar la cosa, en otros términos, ni para otros usos que los estipulados con el primer arrendador; y será responsable solidariamente con el arrendatario por todas las obligaciones a favor del arrendador.

Artículo 1892. Cesado el arrendamiento caducan los subarrendamientos, aunque su plazo no hubiere vencido; salvo el derecho del subarrendatario para exigir del arrendatario la indemnización correspondiente.

Artículo 1907. El arrendatario está obligado:

2° A responder de todo daño o deterioro que el bien arrendado sufra por su culpa o la de sus familiares, dependientes y subarrendatarios, así como los que causen los animales y cosas que en ella tenga.

Artículo 1930. Puede rescindirse el arrendamiento: 5°. Por subarrendar contra prohibición expresa del arrendador.

Artículo 1937. El inquilino deberá devolver la casa o local al fin del Arrendamiento, en el estado en que le fue entregado, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos. En cuanto a los deterioros graves del inmueble, deberá probar

que no fueron causados por su culpa ni la de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios, y, a falta de esta prueba, será responsable por el valor de las reparaciones.” (Alvarado Sandoval & Gracias González, 2007)

Ahora bien, en el Código Procesal Civil y Mercantil, también se tienen los siguiente Artículos expuestos según los autores antes mencionados y su obra indicada:

“Artículo 238 del Decreto Ley 107, Código Procesal Civil y Mercantil. El desahucio afectará al inquilino, a los subarrendatarios y a cualesquiera otros ocupantes del inmueble por cualquier título.

A estos efectos, el inquilino se considerará representante de todas las personas mencionadas en el párrafo anterior, bastando que se hagan a él las notificaciones.” (Alvarado Sandoval & Gracias González, 2007)

#### **Obligaciones Previas y obligaciones posteriores del Contrato de Subarrendamiento:**

Los autores guatemaltecos, Ricardo Alvarado Sandoval y José Antonio Gracias González, en la obra ya indicada anteriormente, nos presentan de manera muy técnica y legal, las formas notariales procedimientos prácticos en aplicación del contrato de subarrendamiento, los cuales por la poca práctica, o porque no lo solicitan las personas interesadas, son poco conocidas, por lo que se hace necesarios para la presente investigación, consignarlas de acuerdo al texto estudiado para la ocasión y de la siguiente manera:

“Las obligaciones previas para el otorgamiento del contrato de subarrendamiento son las siguientes:

Identificación de los comparecientes, mediante los documentos de identificación, o testigos de conocimiento, según corresponde al artículo 4°. Del Código de Notariado,

Tener a la vista el contrato de arrendamiento, en donde no se haya establecido prohibición expresa del subarrendar. Art. 1890 del Código Civil.

Eventualmente, comparecerá una persona más, en calidad de fiador, el que será solidario y mancomunado, de manera expresa, de las obligaciones del subarrendatario por el plazo que dure el contrato. Art. 1887, 2102, 2111 y 2118. A esta persona también deberá identificarse por los medios legales y habrá de definirse el tipo de fianza que presta, la cual puede ser personal o real (prendaria o hipotecaria).

Obligaciones posteriores al otorgamiento de la escritura.

Remisión de testimonio especial al Director del Archivo General de Protocolos, dentro del plazo de los 25 días hábiles siguientes a su otorgamiento, satisfaciendo el valor de timbres fiscales de Q.0.50 por hoja y lo correspondiente al timbre notarial que es el 2 por millar por el valor total del contrato.

Extender testimonio a la parte interesada, para lo cual se hará constar que, al término de cada periodo fijado para el pago de la renta o prestación de servicios periódicos, se satisfará el impuesto al valor agregado mensual, conforme lo establecido en el Art. 3, numeral 4 y Art. 4, numeral 5, del Dto. 37-92 del Congreso de la República, Ley del Impuesto al Valor Agregado.

Presentar el testimonio con su duplicado al Registro General de la Propiedad, para efectos de su respectiva inscripción, para los casos previstos en el Art. 1125, numeral 6, del Código Civil.

Cobro de honorarios, conforme arancel, Art. 109, literal c) del Código de Notariado. En el presente caso, el cobro sería de Q450.00 de base más el 6% sobre el valor total del contrato.” (Alvarado Sandoval & Gracias González, 2007).

Para enriquecer y fortalecer el punto de tesis denominado “Consecuencias Jurídicas de las Mejoras Efectuadas en los Contratos de Subarrendamiento”, misma que previamente ha sido desarrollada de manera doctrinaria con la información recabada de distintos autores literarios conocedores del derecho y de algunos puntos del tema tratado. A continuación, en el siguiente capítulo se presenta el resultado de la investigación de campo, realizada mediante encuestas a los señores Notarios de la Ciudad de Totonicapán.



### Capítulo III

**3. Tabulación, análisis e interpretación de los datos recabados y obtenidos del resultado de la investigación estadística de campo en la tesis denominada: “Consecuencias Jurídicas de las Mejoras efectuadas en los Contratos de Subarrendamiento”. Estudio realizado en la Ciudad de Totonicapán.**

#### 3.1 Tabulación, análisis e interpretación

De los datos recabados y obtenidos en la investigación estadística de campo como resultados de la encuesta dirigida a los Señores Abogados y Notarios de la Ciudad de Totonicapán.

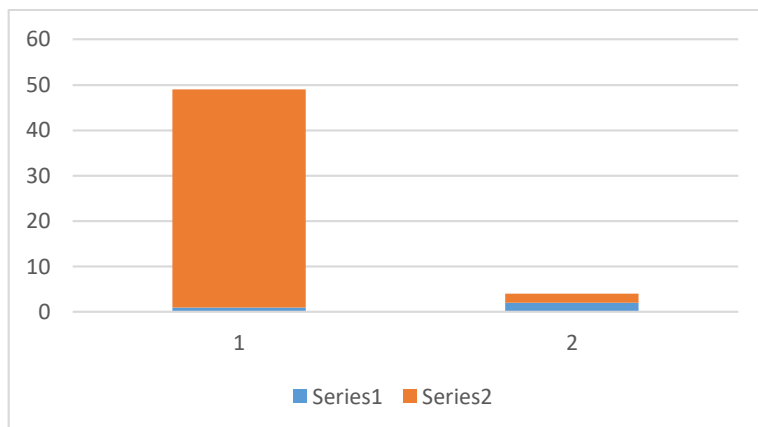
Pregunta número uno

1.-) ¿Son muy comunes los contratos de Arrendamiento en su ejercicio o experiencia profesional?

Si: \_\_\_ No: \_\_\_

No.	Respuestas	Respuestas	%
1	Sí	48	96
2	No	2	4
	Totales	50	100

Fuente: Encuesta dirigida a los Señores Abogados y Notarios de la ciudad de Totonicapán.



Fuente: Encuesta dirigida a los Señores Abogados y Notarios de la ciudad de Totonicapán.

#### Interpretación:

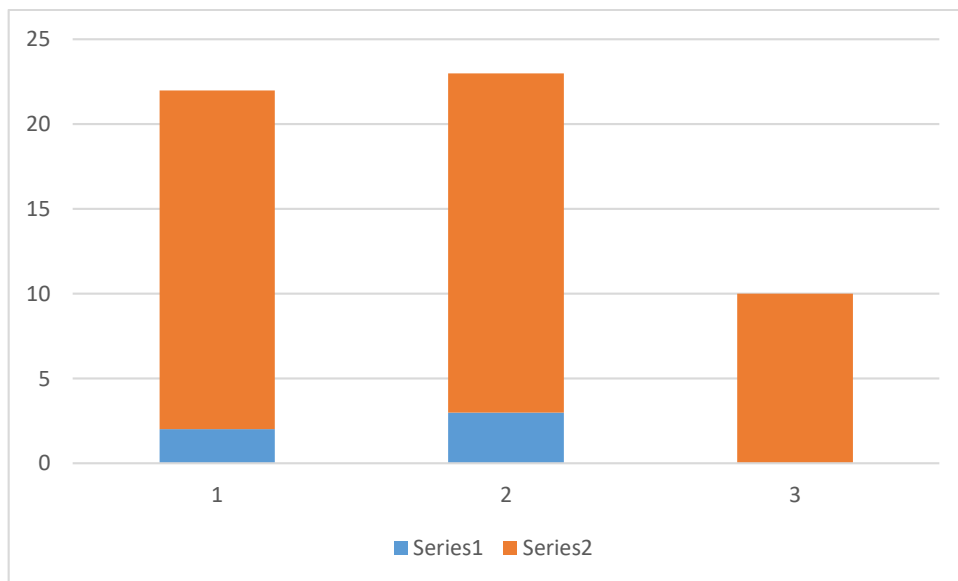
Se puede interpretar que los Notarios encuestados para esta investigación, tienen el conocimiento técnico, teórico y legal sobre el contrato de arrendamiento, ya que según expresan en la encuesta, los contratos de arrendamiento en el ejercicio profesional y servicios notariales, son comunes, de donde se deduce que en la práctica, es constante la solicitud de los interesados o clientes que requieren de los servicios notariales, con el objeto de asegurar el uso, goce y disfrute de un bien inmueble dado en arrendamiento, tanto de la parte arrendante o propietario o bien de parte arrendataria o inquilinos, y que por medio del contrato de arrendamiento van a asegurar la disposición de bien, para que se utilice para los fines que son contratados, con lo que se aseguran resultados y beneficios para la presente investigación, como producto del criterio vertido por los profesionales en la encuesta, a quienes se agradece su disposición y colaboración para poder determinar los extremos que en la misma encuesta se van a desarrollar.

Pregunta número dos

2.-) ¿Como profesional cuáles son sus obligaciones notariales previas y posteriores al autorizar un contrato de arrendamiento?

No.	Respuestas	Respuestas	%
1	Solicitar D.P.I., Título de Propiedad, Razonar Escritura, extender Primer Testimonio, pagar los impuestos y honorarios del Notario autorizante, enviar el Testimonio Especial	20	40
2	Establecer la Propiedad. Requisito indispensable	20	40
3	Faccionar el documento con los requisitos legales	10	20
	Totales	50	100

Fuente: Encuesta dirigida a los Señores Abogados y Notarios de la ciudad de Totonicapán.



Fuente: Encuesta dirigida a los Señores Abogados y Notarios de la ciudad de Totonicapán.

#### Interpretación:

Se deduce que las obligaciones previas y posteriores quedan expuestas en su totalidad, al exponer que el Documento Personal de Identificación es primordial para verificar que sea el mismo sujeto del contrato donde se demuestra ser titular del derecho que se desea ejercer, Título de Propiedad sin el cual no se puede demostrar fehacientemente que se es legítimo propietario para poder autorizar por medio del contrato de arrendamiento, el uso goce y disfrute de la cosa arrendada por medio del contrato, es también procedente indicar de la necesidad de razonar el Testimonio de la escritura que presenta el propietario, a modo de advertir frente a todas las personas interesadas, que el bien que identifica el bien inmueble, tiene un derecho a favor de tercero, por medio de un contrato de arrendamiento. Lo mismo se persigue con el acto de extender Primer Testimonio, del contrato de arrendamiento que se encuentra en el protocolo del Notario autorizante. Y además expresan que surge la obligación

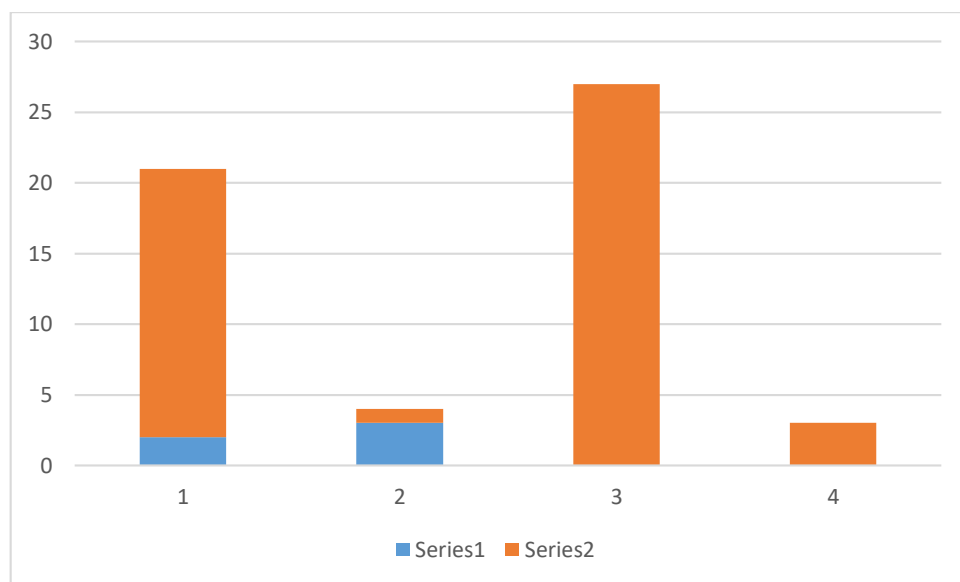
de pagar los impuestos o tributos a la autoridad específica para tal efecto, y el pago también de los honorarios del Notario autorizante. Finalmente enviar el Testimonio Especial al archivo General de Protocolos. Circunstancias que a cabalidad son los que se requieren para dar plena validez al contrato de Arrendamiento.

Pregunta número tres

3.-) ¿Como profesional cuáles son sus obligaciones notariales previas y posteriores al autorizar un contrato de Subarrendamiento?

No.	Respuestas	Respuestas	%
1	Solicitar D.P.I., Título de Propiedad, Razonar Escritura, extender Primer Testimonio, pagar los impuestos y honorarios del Notario autorizante, enviar el Testimonio Especial	19	38
2	Revisar el documento para determinar si es permitido otorgar el subarrendamiento	1	2
3	Lo más importante es determinar la propiedad del bien que se va a dar en subarrendamiento.	27	54
4	Se puede faccionar el o documento o contrato.	3	6
	Totales	50	100

Fuente: Encuesta dirigida a los Señores Abogados y Notarios de la ciudad de Totonicapán.



Fuente: Encuesta dirigida a los Señores Abogados y Notarios de la ciudad de Totonicapán.

#### Interpretación:

En este cuestionamiento, uno solo de los notarios encuestados, dio con el cuidado que debe manejar todo notario responsable, en virtud que acertó en exponer su respuesta, si bien es cierto en forma lacónica o pequeña, pero se considera también que es lo más importante en estos casos, la verificación en la escritura o título que presenta el arrendatario, en el cual debe constar que sí se autoriza para que se pueda otorgar el subarrendamiento, caso contrario, estarían contraviniendo los intereses del propietario, quien confiadamente sabe que no va a encontrar a un tercero, usando, gozando y disponiendo de su propiedad, sin que conste su consentimiento y autorización para ello. De tal manera que, de tal respuesta, se presume que el noventa y nueve por ciento de los encuestados, no tiene el conocimiento exacto sobre su

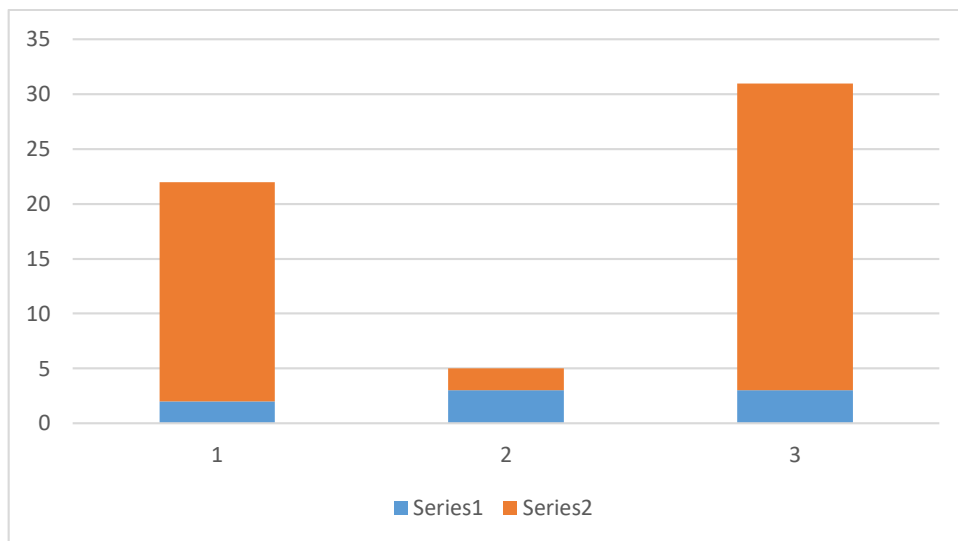
responsabilidad, de cerciorarse profundamente en el otorgamiento del contrato de subarrendamiento, lo cual puede traer consigo problemas tanto para el que es arrendatario, y que, sin autorización expresa del propietario arrendante, otorga el contrato de subarrendamiento, lo cual trae consecuencias que más adelante se detallan.

Pregunta número cuatro

4.-) ¿Qué documentos se utilizan como base, cuando se autorizan contratos de subarrendamiento?

No.	Respuestas	Respuestas	%
1	El D.P.I., de las partes otorgantes, la representación legal si la hubiera, tener a la vista el contrato de arrendamiento original,	20	40
2	En Blanco	2	4
3	Tener a la vista el contrato de Arrendamiento	28	56
	Totales	50	100

Fuente: Encuesta dirigida a los Señores Abogados y Notarios de la ciudad de Totonicapán.



Fuente: Encuesta dirigida a los Señores Abogados y Notarios de la ciudad de Totonicapán.

#### Interpretación:

De cincuenta notarios encuestados, cuarenta y ocho se inclinan siempre tomar en cuenta, tener a la vista el contrato de arrendamiento que servirá para otorgar a un tercero denominado subarrendatario, para lo cual es necesario que el notario haga saber de la revisión del contrato, para verificar y expresarle a los interesados si procede o no procede, si se puede o en su caso no se puede autorizar el subarrendamiento tal y como lo desean y que es el objeto de solicitar los servicios profesionales del notario que se desea pueda otorgar el contrato. Es un momento crucial para las partes involucradas, aunque no esté presente el propietario en ese preciso acto, pero se debe proteger el derecho de propiedad y el derecho otorgado en calidad de arrendamiento, para no abusar del bien objeto del contrato.

#### Pregunta número cinco

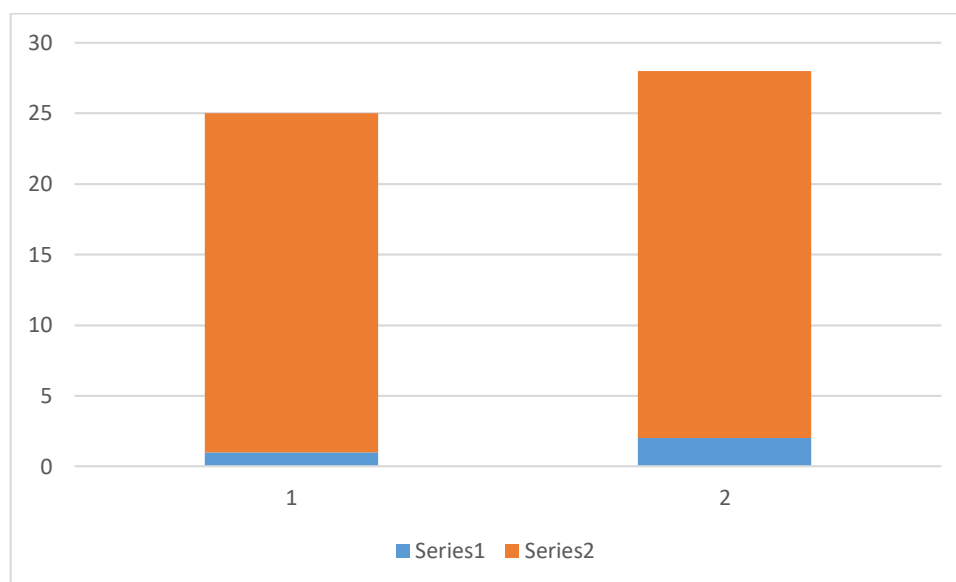
5.-) ¿Se ha encontrado con consecuencias jurídicas en cuanto a mejoras efectuadas en los contratos de subarrendamiento? Si: \_\_\_\_ No: \_\_\_\_



No.	Respuestas	Respuestas	%
1	Sí	24	48
2	No	26	52
	Totales	50	100

Fuente: Encuesta dirigida a los Señores Abogados y Notarios de la ciudad de

Totonicapán.



Fuente: Encuesta dirigida a los Señores Abogados y Notarios de la ciudad de

Totonicapán.

Interpretación:

El criterio de los notarios encuestados, está dividido en las respuestas, se aproximan a un cincuenta por ciento en cada uno de los criterios vertidos en sus respuestas, y es que en realidad los contratos de subarrendamiento, no se otorgan comúnmente, solamente en casos especiales, que sea una vivienda muy grande con muchas habitaciones para dar en renta, o porciones de terrenos de donde se desea otorgar por el inquilino o arrendatario en

subarrendamiento una parte de la totalidad del inmueble, por lo cual, en el criterio obtenido, solamente se concretaron a manifestar que sí han tenido consecuencias jurídicas, que se presume en que los mencionados contratos queden sin vigencia, que se anule o rescinda el contrato de subarrendamiento, o en casos extremos que se deje sin efecto los dos contratos, como lo es, el contrato de arrendamiento original y el subarrendamiento que se otorgó sin existir el legítimo consentimiento y autorización del propietario .

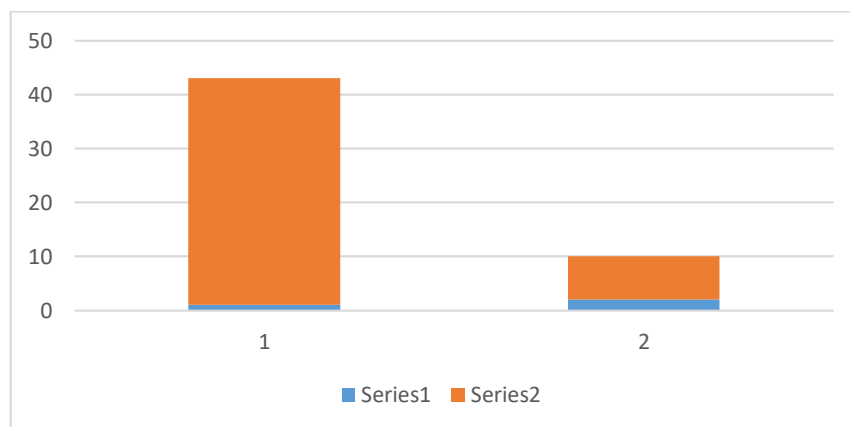
Pregunta número seis

6.-) ¿En caso de subarrendamiento, sin autorización del propietario arrendador, se deben pagar daños y perjuicios físicos materiales, causados al bien inmueble propiedad del arrendador o propietario? Si:\_\_\_\_ No.\_\_\_\_ y ¿Por qué?

No.	Respuestas	Respuestas	%
1	Sí	42	84
2	No	8	16
	Totales	50	100

Fuente: Encuesta dirigida a los Señores Abogados y Notarios de la ciudad de

Totonicapán.



Fuente: Encuesta dirigida a los Señores Abogados y Notarios de la ciudad de Totoncapán.

Interpretación:

Se puede observar que el porcentaje de criterio obtenido por parte de los notarios encuestados, que llega a un ochenta y cuatro por ciento, expresa en sentido uniforme y en esa misma dirección, en que se deben pagar daños y perjuicios al propietario arrendatario, y en especial cuando en que tiene el subarrendamiento, realiza y ejecuta algunas mejoras al bien inmueble objeto del contrato, no importa si las mejoras son de recreo, sin son útiles o necesarias, por lo que al no haber convenio entre los contratantes, se tiene el criterio de que se deben pagar daños y perjuicios de cualquier forma.

¿En caso de subarrendamiento, sin autorización del propietario arrendador, se deben pagar daños y perjuicios físicos materiales, causados al bien inmueble propiedad del arrendador o propietario? ¿Por qué?

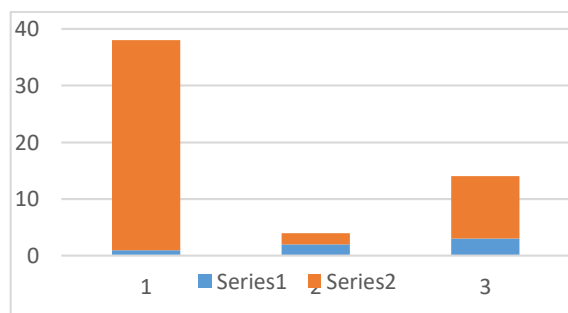
¿Por qué? Al preguntarles del porqué de su respuesta, se obtuvo la siguiente información.

No.	Respuestas	Respuestas	%
1	Si debe pagar daños y perjuicios. Si lo autoriza el contrato original de arrendamiento. Es responsable de todos los daños que sufra el bien dado en subarrendamiento. El propietario no autoriza para que su inquilino, en un	37	74

	contrato de subarrendamiento se provoquen daños y el deterioro que sufre el bien inmueble.		
2	Si en el contrato de arrendamiento se autoriza cobrar o no se autoriza el subarrendamiento	2	4
3	En Blanco	11	22
	Totales	50	100

Fuente: Encuesta dirigida a los Señores Abogados y Notarios de la ciudad de

Totonicapán



Fuente: Encuesta dirigida a los Señores Abogados y Notarios de la ciudad de

Totonicapán

Interpretación:

Con justa razón, los encuestados aplicando la teoría y el conocimiento legal, el porcentaje llegó significativamente a un setenta y cuatro por ciento, en razón de que efectivamente, los encuestados, aplican e interpretan bien el cuestionamiento a que fueron sometidos, que la respuesta es con fundamento en lo que dispone el Código Civil para estos casos. Lo que produce resultado satisfactorio para la presente investigación, luego del análisis

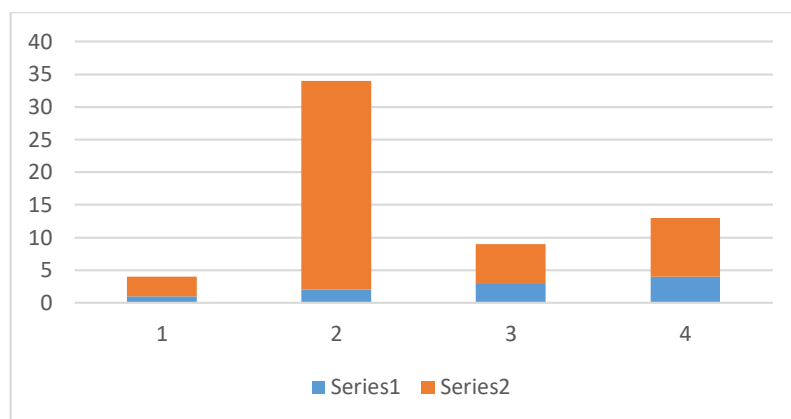
de los diferentes criterios aportados en las respuestas de la boleta. No obstante lo anterior, es necesario hacer notar que, once de los sujetos encuestados, dejaron en blanco y no respondieron, lo cual podría interpretarse como desconocimiento del tema, de los preceptos legales del Código Civil, la escasa experiencia en la autorización de contratos de arrendamiento y resultados en el contrato de subarrendamiento, en todo caso es interesante el resultado que se inclina a los objetivos de la presente investigación.

Pregunta número siete

7.-) ¿En qué día, plazo o momento pueden reclamarse los daños ocasionados por haberse otorgado subarrendamiento sin el consentimiento del propietario del bien inmueble?

No.	Respuestas	Respuestas	%
1	Dentro de los tres meses siguientes al tener conocimiento del hecho, de que se autorizó sin conocimiento del propietario el subarrendamiento.	3	
2	Al momento de tener conocimiento del hecho sin haber conocido del caso el propietario.	32	
3	Al finalizar el contrato.	6	
4	Depende de lo que se establece en el contrato original de arrendamiento y las partes que lo otorgaron	9	
	Totales	50	100

Fuente: Encuesta dirigida a los Señores Abogados y Notarios de la ciudad de Totonicapán.



Fuente: Encuesta dirigida a los Señores Abogados y Notarios de la ciudad de Totonicapán.

#### Interpretación:

En esta respuesta al cuestionamiento planteado, se confirma de que apenas se tenga el conocimiento de la existencia del subarrendamiento, el propietario debe denunciarlo ante el notario, para que los mande a citar y se llegue lo más pronto a un acuerdo, caso contrario deben resolverlo lo antes posible ante los órganos judiciales competentes, para que no se espere a que transcurra el tiempo, el cual puede ser fatal para el propietario al no reclamar en tiempo, como lo puede ser, esperar a que termine la vigencia del contrato original del arrendamiento, para lo cual puede ser demasiado tarde, existe también el criterio de nueve notarios encuestados que afirman que el caso dependerá de lo que se establece en el contrato original de arrendamiento y las partes que lo otorgaron, para determinar si existe autorización o no lo regula el contrato original del arrendamiento. Circunstancia que también se considera válida a criterio del investigador en este estudio que se presenta.

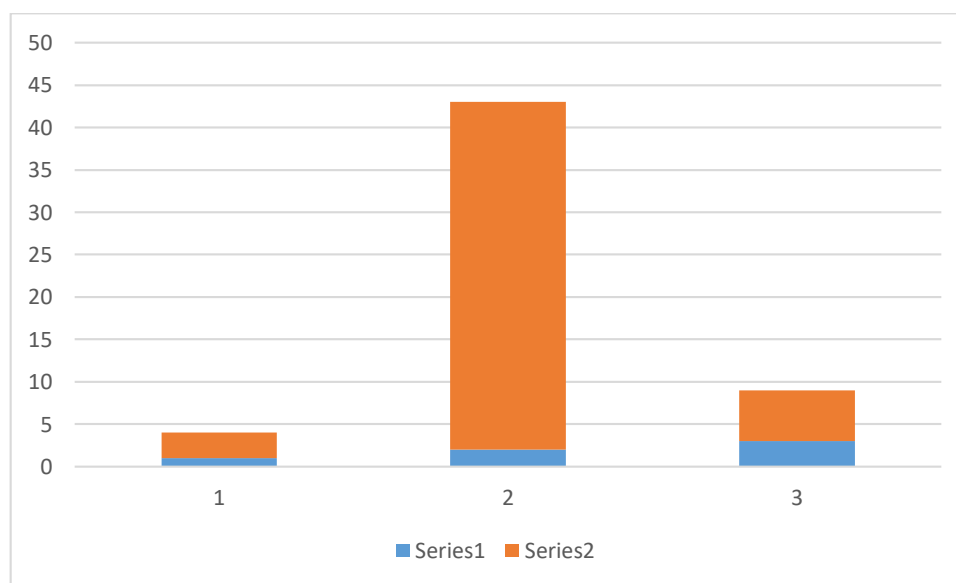
## Pregunta número ocho

8.-) ¿En qué casos son abonables las mejoras al arrendatario?

No.	Respuestas	Respuestas	%
1	Cuando se realizan las reparaciones, cuando se repara el daño causado, cuando se encuentre establecido de cualquier forma	3	6
2	Cuando está por escrito en el contrato, o cuando conste en el convenio,	41	82
3	Respuestas en blanco, porque no contestaron al cuestionamiento planteado	6	12
	Totales	50	100

Fuente: Encuesta dirigida a los Señores Abogados y Notarios de la ciudad de

Totoncapán.



Fuente: Encuesta dirigida a los Señores Abogados y Notarios de la ciudad de Totoncapán.

Interpretación:

En este caso, se trata de lo que establece o regula el Código Civil, con relación a las mejoras necesarias, y se trata de las mejoras para conservación del bien objeto del arrendamiento, pues no puede dejar pasar el tiempo y esperar a que se destruya por no poner atención en la cosa arrendada, para conservarla en buen estado o protegerla por cualquier circunstancias, lluvia, inundaciones, prevenir incendios, cambio de red de agua potable, o cambio de la red de conexiones de electricidad, son variadas las causas por las que se pueden alegar mejoras necesarias y urgentes, como se dijo, para proteger y conservar el bien, en estos casos son abonables a los pagos de las rentas a favor del inquilino o arrendatario, quien en su prudente responsabilidad, procede a realizar las mejoras en la cosa objeto del arrendamiento.

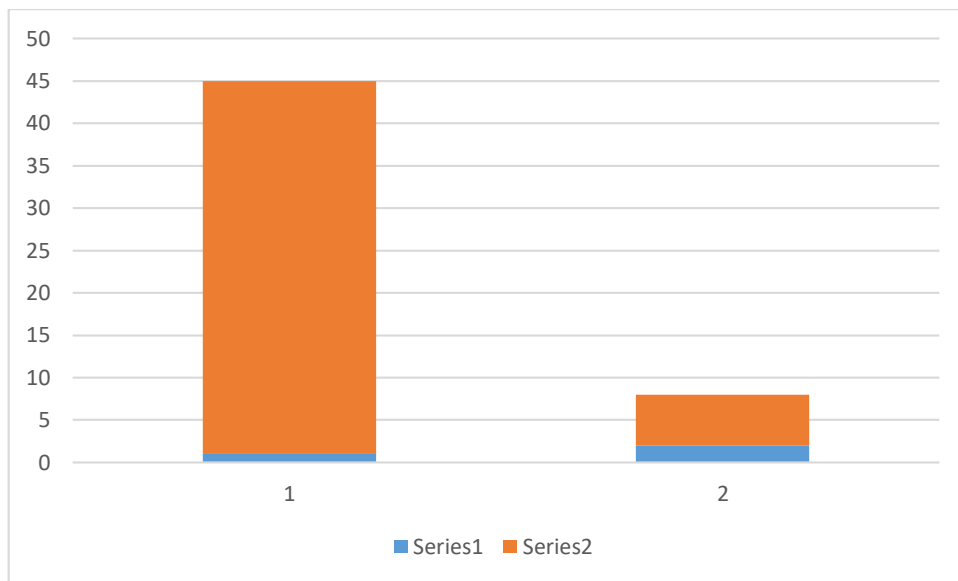
Pregunta número nueve

9.-) En caso de que el subarrendatario cause daños a la cosa arrendada, ¿contra quién debe reclamar el propietario?      Subarrendatario: \_\_\_\_\_ Arrendatario: \_\_\_\_      Por qué?

No.	Respuestas	Respuestas	%
1	Debe reclamarse contra el Arrendatario	44	88
2	Debe reclamarse contra el Subarrendatario	6	12
	Totales	50	100



Fuente: Encuesta dirigida a los Señores Abogados y Notarios de la ciudad de Totonicapán.



Fuente: Encuesta dirigida a los Señores Abogados y Notarios de la ciudad de Totonicapán.

Interpretación:

Es razonable la respuesta de los notarios encuestados, pues, si bien es cierto, los dos son posibles responsables, la persona que goza del derecho titular del arrendamiento sería la principal responsable de que un subarrendamiento produzca daños y perjuicios que deben ser reparados por estas mismas personas. Se considera que la circunstancia es muy clara, el arrendatario original es quien debe resolver en últimas instancias de lo que se haya causado en virtud de haber otorgado el subarrendamiento, tenga autorización o no la tenga de parte del propietario, pero se deben reparar los daños, y si no, por lo menos que lo pague en dinero en efectivo para poder el propietario realizar y reparar los daños ocasionados al inmueble, y que no se deteriore aún más

¿Porqué? Al preguntarles del porqué de su respuesta, se obtuvo la siguiente información.

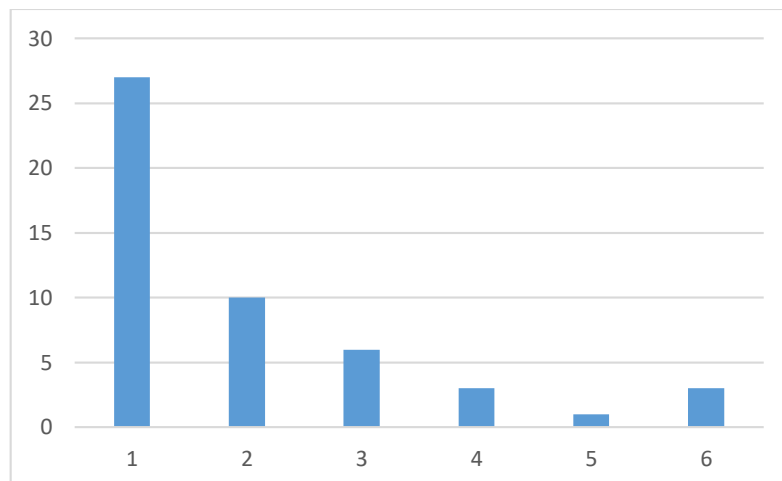
¿En caso de que el subarrendatario cause daños a la cosa arrendada, ¿contra quién debe reclamar el propietario? Subarrendatario: \_\_\_\_\_ Arrendatario: \_\_\_\_ Por qué?

No.	Respuestas	Respuestas	%
1	Porque no se fijaron las condiciones en el contrato de arrendamiento. Arrendatario y subarrendatario son los dos responsables de daños y perjuicios.	27	54
2	Respuestas en blanco	10	20
3	El subarrendatario debe pagar todos los daños y perjuicios	6	12
4	El arrendatario debe pagar porque asume toda la responsabilidad de haber realizado contrato para el cual no estaba autorizado	3	6
5	El único responsable será el que arrendó primero.	1	2
6	Ambos son responsables, se convierte en una obligación mancomunada.	3	6

	Totales	50	100
--	---------	----	-----

Fuente: Encuesta dirigida a los Señores Abogados y Notarios de la ciudad de

Totonicapán



Fuente: Encuesta dirigida a los Señores Abogados y Notarios de la ciudad de

Totonicapán.

Interpretación:

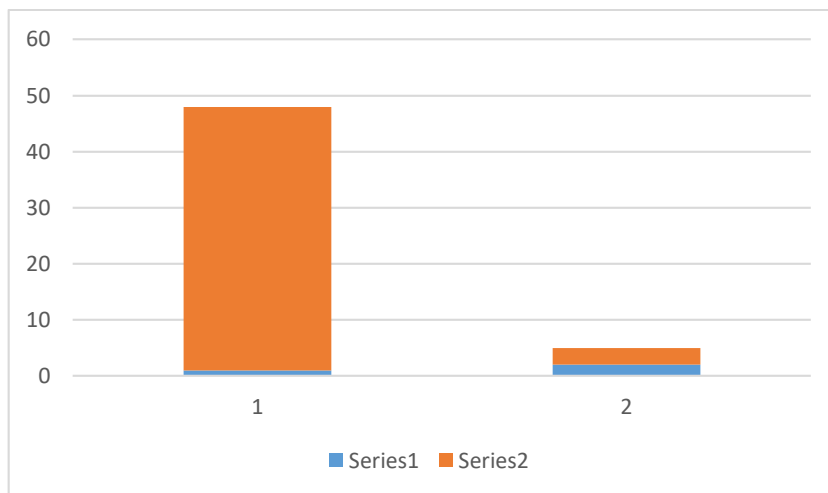
Es satisfactorio el resultado de los criterios obtenidos de parte de los encuestados, en virtud que efectivamente, si no aparece en el contrato, no debe otorgarse a un tercero la cosa arrendada, lo que complica la situación del arrendatario y el arrendante propietario, pero el subarrendatario, queda mancomunada y solidariamente responsable del pago de los daños y perjuicios ocasionados al bien objeto de los mencionados contratos como lo son el arrendamiento y subarrendamiento.

## Pregunta número diez

10.-) Cuáles considera usted que podrían ser las responsabilidades civiles que se pueden deducir al primer arrendatario o en su caso al subarrendatario por contravenir las disposiciones establecidas en el contrato original de arrendamiento?

No.	Respuestas	Respuestas	%
1	La responsabilidad es pagar los daños y perjuicios por los daños causados al inmueble, cuya culpa proviene del arrendatario y subarrendatario. Si había prohibición expresa determinada en el contrato	47	94
2	Por el simple incumplimiento del contrato entre las partes principales del arrendamiento	3	6
	Totales	50	100

Fuente: Encuesta dirigida a los Señores Abogados y Notarios de la ciudad de Totoncapán.



Fuente: Encuesta dirigida a los Señores Abogados y Notarios de la ciudad de Totonicapán.

#### Interpretación:

En cuanto a las respuestas obtenidas y que en el numeral uno de las respuestas, se alcanzó un noventa y cuatro por ciento, lo que se considera el conocimiento legal, práctico y técnico de parte de los encuestados, pone de manifiesto el resultado obtenido, y son respuestas que dan seguridad y demuestran alto grado de responsabilidad, otorgan confiabilidad y es procedente al indicar el pago de los daños y perjuicios causados al inmueble, cuya culpa proviene del arrendatario y subarrendatario. Si había prohibición expresa determinada en el contrato con mayor razón.

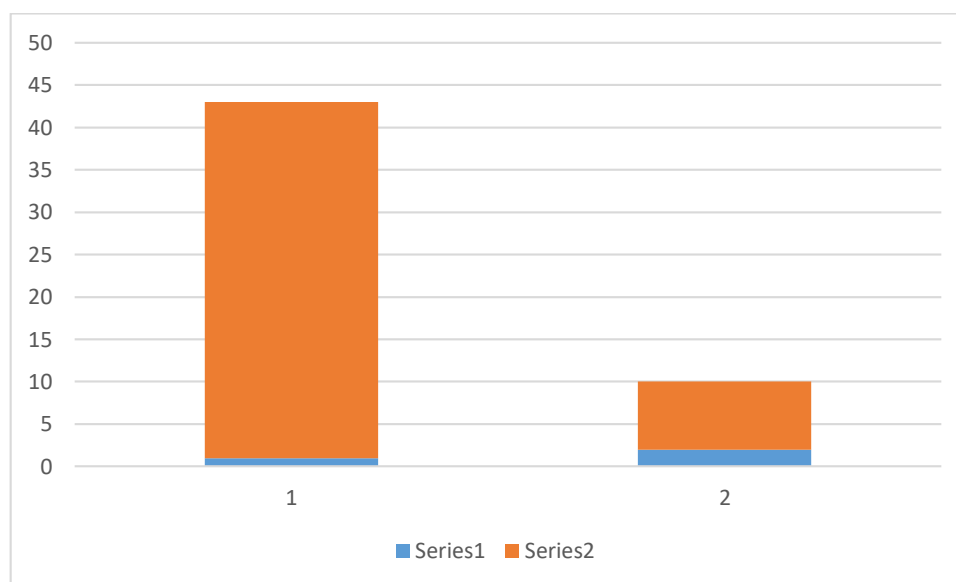
#### Pregunta número once

11.-) ¿En caso del subarrendamiento, sin autorización del propietario arrendador, se debe pagar los perjuicios, es decir las ganancias lícitas que hubiera dejado de percibir, por las reparaciones físicas materiales, causadas al bien inmueble propiedad del arrendador o propietario? Si: \_\_\_\_\_ NO: \_\_\_\_\_ , Por qué: \_\_\_\_\_

_No.	Respuestas	Respuestas	%
1	Sí	42	84
2	No	8	16
	Totales	50	100

Fuente: Encuesta dirigida a los Señores Abogados y Notarios de la ciudad de

Totonicapán.



Fuente: Encuesta dirigida a los Señores Abogados y Notarios de la ciudad de

Totonicapán.

Interpretación:

Es procedente la respuesta obtenida de parte de los notarios encuestados, ya que la pregunta establece que sin autorización se hayan producido daños y perjuicios, como consecuencia del contrato de subarrendar la cosa, y queda muy claro que en estos casos se debe pagar los perjuicios, es decir las ganancias lícitas que hubiera dejado de percibir, por las reparaciones físicas materiales, causadas al bien inmueble propiedad del arrendador o

propietario, ya que en algunos casos llevará meses poder restaurar la cosa al estado en que se encontraba antes de los mejoras realizadas, ya que se pueden debilitar los muros, columnas o viguetas de las construcciones que se hayan modificado sin previo aviso y autorización del propietario.

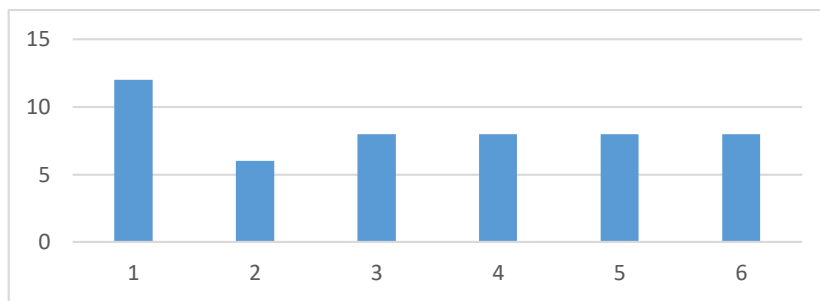
¿Por qué? Al preguntarles del porqué de su respuesta, se obtuvo la siguiente información.

No.	Respuestas	Respuestas	%
1	La razón principal es que ese derecho, no estaba autorizado en el contrato original, entre el propietario del bien y su arrendatario.	12	24
2	Respuestas en blanco	6	12
3	Porque son responsables los sujetos pasivos de la obligación, en este caso, arrendatario (inquilino) y el subarrendatario, a quien le dieron sin autorización, el uso, goce y disfrute de la cosa, por ello ambos son responsables, por esa razón ambos son responsables.	8	16
4	Porque no estaba en las condiciones del contrato, es por ello que deben responder de los daños y perjuicios,	8	16

	el pago y resarcimiento de lo causado al propietario y dejar el inmueble así y en la forma en que lo recibieron.		
5	El bien objeto del contrato de arrendamiento, es propiedad absoluta del arrendatario (Propietario), es por ello que si se da el uso goce y disfrute, debe ser dentro de las limitaciones que indica la ley todo daño y mejoras no autorizadas, deben resarcirlas el inquilino principal y el subarrendatario como corresponde.	8	16
6	Porque no consta el consentimiento del propietario arrendatario, y el consentimiento es uno de los elementos para perfeccionar el contrato de arrendamiento, cuyas cláusulas deben ser cumplidas y respetadas por el inquilino principal.	8	16
	Totales	50	100

Fuente: Encuesta dirigida a los Señores Abogados y Notarios de la ciudad de Totoncapán.





Fuente: Encuesta dirigida a los Señores Abogados y Notarios de la ciudad de Totonicapán.

#### Interpretación:

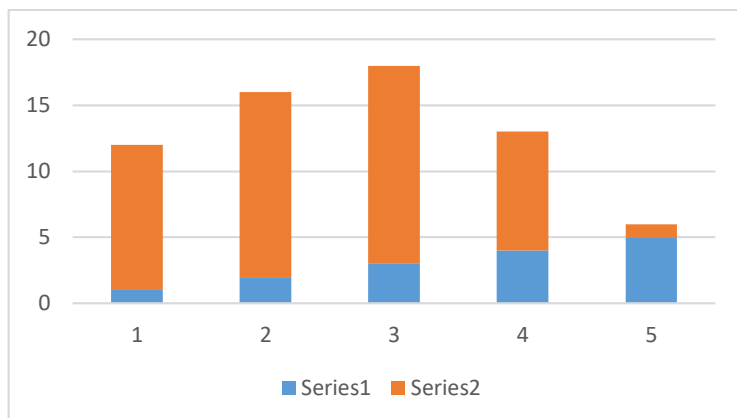
Todos los criterios expuestos, son válidos y expresan muy atinadamente el razonamiento jurídico, la interpretación de la ley que conforma al Código Civil vigente en Guatemala, por lo que es satisfactoria la respuesta del por qué, en este caso concreto, por lo que la investigadora encuentra en forma satisfactoria la respuesta de los encuestados, lo que si es lamentable, son las respuestas en blanco, dejadas de resolver por los encuestados. Lo que se puede interpretar, que fuera por la poca experiencia de los notarios afectados, en la autorización de estos contratos de arrendamiento, en la que puede surgir un subarrendamiento, y se debe tener cuidado de que el contrato principal, contenga o no la autorización del propietario para proceder a realizar el contrato de subarrendamiento y en todo caso que hayan mejoras, que hubieren alterado en su forma el inmueble objeto del contrato, situación que hace surgir conflicto de intereses entre los sujetos del contrato.

## Pregunta número doce

12.-) Qué sanciones se deben dejar estrictamente definidas y bien claras en el contrato de arrendamiento con relación a no tener derecho a otorgar un subarrendamiento?

No.	Respuestas	Respuestas	%
1	Debe constar en la Escritura Pública del contrato de Arrendamiento o del documento privado con firmas legalizadas.	11	22
2	Que se puedan establecer el pago de daños y perjuicios	14	28
3	Se puede pedir la rescisión del contrato de arrendamiento principal y terminar la relación contractual	15	30
4	Se prohíbe en el contrato de arrendamiento principal	9	18
5	Se puede dejar establecida una multa al arrendatario y subarrendatario	1	2
	Totales	50	100

Fuente: Encuesta dirigida a los Señores Abogados y Notarios de la ciudad de Totoncapán.



Fuente: Encuesta dirigida a los Señores Abogados y Notarios de la ciudad de Totonicapán.

#### Interpretación:

Las sanciones o derechos a favor del propietario, en caso de mejoras sin autorización, inmediatamente, corresponde el pago de daños y en consecuencia realizar las reparaciones y dejar la cosa objeto del contrato en las mismas condiciones en que se encontraba antes de realizar dichas mejoras, y perjuicios por las ganancias que podrían dejar de percibirse en caso de que las reparaciones de conservación y protección de la cosa, tardare mucho tiempo, como puede ser tres o cuatro meses, o más tiempo, la otra opción también procedente sería la rescisión de ambos contratos, el arrendamiento por un lado y por el otros el subarrendamiento, y que las personas responsables sin consultar, ni obtener la autorización proceden a realizar mejoras, en la cosa objeto del contrato, respondan de dichos gastos.

Se puede pedir la rescisión del contrato de arrendamiento principal y terminar la relación contractual con las dos personas como lo son el arrendatario y el subarrendatario, deducidos los gastos ya indicados.

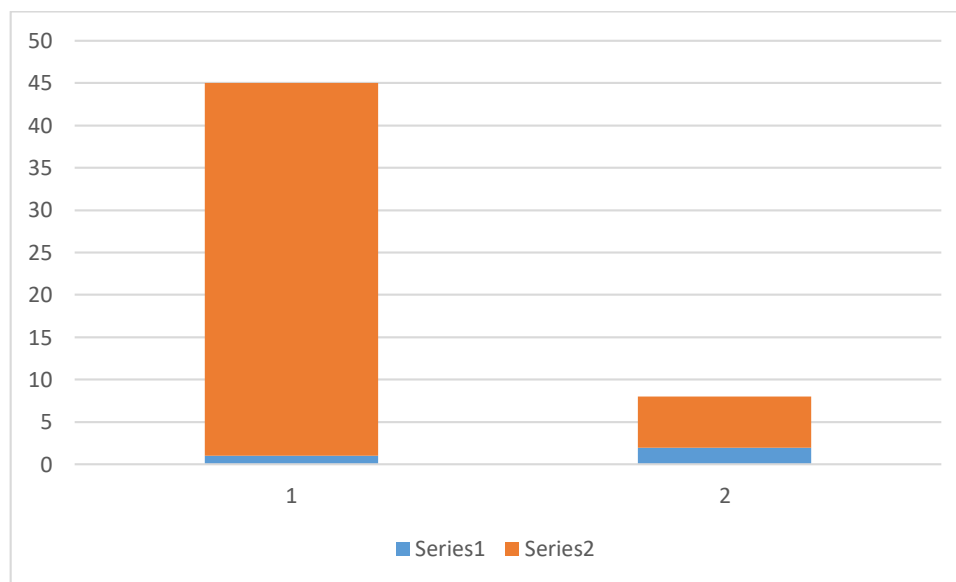
## Pregunta trece

13.-) ¿Que responsabilidades civiles, le serían aplicables a deducir al sujeto arrendante o inquilino, en caso de que se diera el bien inmueble en subarrendamiento, en el cual le prohíben otorgar el subarrendamiento?

No.	Respuestas	Respuestas	%
1	Corresponde el pago de Daños y Perjuicios,	44	88
2	Respuestas en Blanco	6	12
	Totales	50	100

Fuente: Encuesta dirigida a los Señores Abogados y Notarios de la ciudad de

Totonicapán.



Fuente: Encuesta dirigida a los Señores Abogados y Notarios de la ciudad de

Totonicapán.

Interpretación:

Se Considera estar en absoluto acuerdo con las respuestas obtenidas de los notarios encuestados, que llegan a un ochenta y ocho por ciento, que deben pagar los daños y perjuicios, sin tomar en cuenta si se ha cometido violación a las leyes penales, puedan deducirse las responsabilidades penales y civiles que correspondan por los hechos que pueda sufrir la propiedad del arrendante o propietario.

### **3.2 Tabulación e Interpretación de las Entrevistas**

Interpretación obtenida del resultado de las entrevistas practicadas a los Señores Jueces del Ramo Civil de la Ciudad de Tonicapán.

Razón:

Se deja constancia que solicitudes fueron presentadas y dirigidas a los señores Jueces: Mario Alfonso Jimenez Boteo y Astrid Gabriela Maldonado Barrios del Juzgado Pluripersonal de Primera Instancia Civil y Económico Coactivo del Departamento de Tonicapán, el dieciséis de junio del año dos mil veintitrés y que pasados más de 30 días desde que se presentó la solicitud a los juzgados para realizar la entrevista como corresponde en esta investigación, únicamente la jueza Astrid Gabriela Maldonado Barrios me pudo dar oportunidad y poder entrevistarla como corresponde. La falta de apoyo puede considerarse, como me indicaron, falta de tiempo para atender estos asuntos, no poder atender la entrevista fuera del horario asignado a estas instituciones, o la mera falta de voluntad para poder otorgar su criterio en esta investigación.

De los datos recabados y obtenidos en la investigación estadística de campo como resultado de la entrevista dirigida a la Jueza Astrid Gabriela Maldonado Barrios del Juzgado Pluripersonal de Primera Instancia Civil y Económico Coactivo del Departamento de Tonicapán, se obtuvo lo siguiente.

1.-) ¿Cuánto tiempo lleva ejerciendo el cargo de juez en este juzgado?

Dos años cuatro meses.

**Interpretación:**

Se considera que el tiempo en la judicatura la Señora Juez, es suficiente para adquirir y obtener experiencia en la administración en este importante cargo judicial, se ignora si es la primera judicatura a su cargo, pero al haber transcurrido este importante lapso de tiempo, es una persona con los conocimientos, habilidades, dones, destrezas y desarrollo en la práctica tribunalicia, por lo que será de gran aporte a la investigación.

2.-) ¿En el ejercicio de su cargo ha conocido procesos relacionados a consecuencias jurídicas o reclamos de mejoras efectuadas en los contratos de subarrendamiento?

SI: \_\_\_\_\_ NO:   x  

En caso de que su respuesta fuera afirmativa ¿cuántos procesos ha conocido?

Ninguno

**Interpretación:**

Es un resultado negativo, pero que a la vez de gran importancia a la aportación que se consigue, para la investigación en la fase de las entrevistas a los funcionarios públicos con íntima relación al tema sujeto a investigar.

3.-) En promedio cuánto tiempo lleva la resolución de ese tipo de casos?

El señalado en ley, pero es necesario considerar las vicisitudes que se presentan en el devenir procesal.

**Interpretación:**

Con justa razón, la funcionaria entrevistada, expresa que depende los casos que se presenten, no todos suelen ser iguales, y los grados de dificultad en algunos casos pueden ser más extensos en el tiempo que es necesario para llegar a resolverlos. Lo que aporta un elemento justo y procedente en la respuesta. Así como pueden llegar rápidamente a una conciliación, que puede ser extrajudicial, se puede hacer en el órgano jurisdiccional competente, y así lograr en un tiempo corto también resolver sus diferencias.

4.-) Conforme a su experiencia en el cargo ¿Por qué cree que los notarios en el Departamento de Totonicapán prefieren celebrar los contratos de arrendamiento o subarrendamiento en documentos extrajudiciales y no en escrituras públicas?

Es corto.

**Interpretación:**

El interés de los contratantes es un factor determinante para elegir la forma de contratar, al ser personas conocidas y de confianza, pueden optar siempre por lo informal, menos costos en lo que se refiere a pago de honorarios, y además los impuestos en que se incurre en estos casos. Más si son para comercio, industria, o empresas que inician operaciones, prefieren algo de menor costo. Es por ello que se puede afirmar que el factor económico es lo que determina en última instancia la forma de contratar, siempre que sea lícito y no afecte los intereses de las personas contratantes.

5.-) ¿Por qué considera usted como juez, que las personas a pesar de tener un contrato de arrendamiento y/o subarrendamiento, ya sea en documento extrajudicial o escritura pública no reclaman o inician proceso por los cambios efectuados a la propiedad objeto del mismo?

Por el costo que genera

**Interpretación:**

La respuesta es acertada, ya que los interesados hacen un avalúo, de lo que se puede invertir en un caso de estos, y si se llega a un arreglo conciliatorio, en la vía notarial, mediante contrato, es acertado en la economía del tiempo y costo que siempre determinan el interés de los contratantes.

6.-) ¿Cómo cree que las personas resuelven ese tipo de problemas?

\_\_\_\_ Mediación o conciliación

**Interpretación:**

La Mediación y la Conciliación, como medios alternativos para resolver las diferencias, o reclamar los daños y perjuicios en estos casos, se debe considerar efectivamente como la mejor vía alternativa, para resolver sus conflictos o diferencias en cuanto a los daños y perjuicios, aunque en algunas ocasiones se han determinado que las modificaciones realizadas sin el consentimiento del propietario, realizadas por el sub arrendante o arrendatario principal, si éstos, son de beneficio para la casa de habitación, local comercial, o incluso si se tratare de algún predio o bien inmueble destinado al cultivo de producción agrícola. Por lo que siempre estos medios alternativos son positivos para resolver los conflictos y diferencias entre las personas.

7.-) ¿Qué sugiere para que cuando existan reclamos de mejoras efectuadas en los contratos de subarrendamiento, se resuelvan con mayor celeridad?

\_\_\_\_ Mediación o conciliación

**Interpretación:**

En cuanto a mencionar estos medios alternativos para solución o resolver conflictos, entre personas que por cualquier motivo tengan que presentarse a estos centros de mediación



o ante el notario para buscar una solución al conflicto, es beneficioso para que se aplique una justicia equitativa y acorde a la realidad de los contratantes. Porque hay casos en que se debe procurar por todos los medios posibles, desjudicializar las acciones que pueden resolver, sin tener que acudir a los órganos jurisdiccionales competentes, y ahorrar el tiempo a los señores jueces que pueden invertir su tiempo en casos más complejos, que necesitan más estudio para la administración de justicia.

8.-) ¿Ha dictado sentencias por pago de daños y perjuicios por las que tengan relación con reclamos por subarrendamientos del bien inmueble de forma parcial o total no autorizados por el arrendante?

SI: \_\_\_\_\_ NO:   x  

**Interpretación:**

Se obtiene una respuesta lógica y acertada, pues en ocasiones hay un tiempo, a veces largo en que no aparece un caso típico y acorde al tema investigado, y es razonable que se den en este cuestionamiento una respuesta de tal naturaleza, que está condicionada a los intereses de las partes.

9.-) ¿Cuáles considera usted que podrían ser las responsabilidades civiles que se pueden deducir al primer arrendatario o en su caso al subarrendatario por contravenir las disposiciones establecidas en el contrato original de arrendamiento?

                  Daños y perjuicios                  

**Interpretación:**

Como lo establece el Código Civil, los daños proceden cuando ocurren destrucciones en el patrimonio de las personas. Y los perjuicios cuando por circunstancias variadas, se deja

de percibir alguna ganancia que conforme a la ley se puede generar, si por acciones en el contrato de arrendamiento y subarrendamiento, los inquilinos arrendatarios, realizan algún daño, por mejoras, efectuadas, deben repararlas, y también si no basta con la reparación, deben cargarles, el pago de los respectivos daños y perjuicios que sean procedentes en estos casos.

10.-) ¿Ha dictado sentencias por daños y perjuicios ocasionados por haberse realizado mejoras al bien inmueble subarrendado, previamente prohibidas en el contrato?

SI: \_\_\_\_\_ NO:   x  

**Interpretación:**

Es acorde a la entrevista desarrollada por la Juzgadora, en vista de que no ha llevado casos de esta naturaleza, es lógica también su respuesta, no hay procesos por tanto no habrán sentencia en este tipo de casos. Se considera dejar allí la interpretación.

11.-) ¿Identifica usted la necesidad de reformar algunas de las cuestiones relacionadas con el subarrendamiento y los daños que puedan ocasionarse en el cuerpo legal respectivo?

SI:   x   NO: \_\_\_\_\_

Si su respuesta fue positiva, mencione algunas:

No he tenido conocimiento de algún proceso de este tipo, pero considero se debe legislar sobre montos dinerarios y consignar al momento de la contratación.

**Interpretación:**

Es positiva la aportación, de esta forma su respuesta se deduce, que en el contrato se debe dejar constancia de la prohibición, y en caso de contravenga la misma, se sabrá acertadamente a que se arriesgan las personas que violen las cláusulas del contrato. De tal

manera que se sabría de antemano, o luego de los reclamos a que deben atenerse los contratantes del contrato de arrendamiento y subarrendamiento.

### **3.2.1 Interpretación conjunta obtenida de la Encuesta a los Señores Abogados y Notarios de la Ciudad de Totonicapán, y de las entrevistas practicada a los Señores jueces del Ramo Civil de la Ciudad de Totonicapán**

En el presente estudio se puede interpretar que los sujetos tomados en cuenta para llevar el estudio estadístico de campo, fue positivo y de gran aporte al estudio e investigación que se presenta, pues resulta ser que la entrevista por la funcionaria del Órgano Jurisdiccional es de gran apoyo y complemento al criterio brindado por los Abogados y Notarios de la ciudad de Totonicapán. Pues se deduce del conocimiento en los encuestados y el criterio y experiencia en la judicatura ejercida por la entrevistada. Y que según se recomienda resolver los conflictos de esta naturaleza por la vía de la conciliación ante el Notario autorizante del contrato, lo que va en beneficio de los sujetos involucrados, en cuanto al ahorro en el tiempo del trámite de un proceso de esta naturaleza y los medios económicos que significa gasto en financiar la defensa y representación en esta clase de procesos de materia civil.

También se puede deducir de la encuesta que los Abogados y Notarios en ejercicio de la profesión, se encaminaron a enfocar en un alto porcentaje al ejercicio del Notariado, en los requisitos legales, formalidades del instrumento público cumpliendo sus obligaciones profesionales técnicas de conformidad con el Código de Notariado, y dando seguimiento al pago de impuestos, y del Archivo General de Protocolos. En tanto que la entrevista, fue desarrollada y producida siempre desde el punto de la abogacía que pudiera practicarse en los casos del reclamo del propietario relacionado a la violación al contrato de arrendamiento, por acción del arrendatario inquilino de haber producido daños y perjuicios en el bien

inmueble, por causa de autorizar mejoras, sin su consentimiento, ni autorizarlo en el contrato de arrendamiento.

Algo que puede localizarse en la pregunta cinco de la encuesta, y su resultado en donde se aprecia que llega a un veinticuatro por ciento, como corresponde, es que los Abogados y Notarios entrevistados, manifestaron que si se han encontrado consecuencias jurídicas por las mejoras realizadas en el bien inmueble por realizarlas un subarrendatario, lo que se contrapone al criterio expresado por la Juzgadora entrevistada, que en los dos años y cuatro meses de la judicatura que ejerce, no ha conocido caso alguno, lo que concuerda en que ella misma recomienda la conciliación, que viene a deducir y presumir que es efectivamente ante los Abogados y Notarios de la Ciudad de Tonicapán, que han autorizado y otorgado los contratantes en los contratos de arrendamiento principal o bien original, para resolver los daños y perjuicios ocasionados por las mejoras de parte del subarrendatario. Dando como resultado un elemento importante en el resultado cruzado de ambos medios utilizados para el estudio estadístico en el presente estudio e investigación.

En la entrevista y la encuesta se tiene en común, como elementos en el resultado final, que se deduce, las partes involucradas prefieren resolver el conflicto de esta índole y naturaleza, en la extrajudicial, es decir llegar ante el Notario que autorizó el contrato desde el inicio del arrendamiento, para imputarle la obligación de pagar los daños y perjuicios, al arrendatario inquilino y a la persona que aparece como subarrendatario, el cual se calcula y se acepta extrajudicialmente, ante el Notario, el cual debe extender los recibos, y finiquitos como corresponde para no tener reclamos posteriores, y prever en lo futuro, la seguridad para las partes contratantes, por surgir resultados indeseables para el propietario del inmueble dado en arrendamiento.



### 3.3 Conclusiones

Luego del estudio teórico y de los conceptos hallados, expuestos y clasificaciones respectivas, se llega a las siguientes conclusiones.

I.-) Se concluye que los sujetos del contrato de arrendamiento, dado el inmueble a una tercera persona en calidad de subarrendamiento, tiene como consecuencias jurídicas entre los sujetos principales del contrato de arrendamiento, es decir entre el propietario arrendador, y las personas que puedan aparecen en su caso como arrendatario y el subarrendatario, pues si del mismo contrato se deduce que no hay autorización expresa para que se otorgue el subarrendamiento, efectivamente surgen consecuencias jurídicas, como lo son el pago de daños y perjuicios, y la rescisión de contrato.

II.-) Se concluye que, dentro de los derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento, el Código Civil respectivo, regula el caso del subarrendamiento, el cual debe ser expreso y debe consignarse así mismo en el contrato. Para que, en el futuro se tenga claro lo relacionado a la prohibición del subarrendamiento, o en su caso la autorización y pueda otorgarse sin ningún problema en el instrumento público relacionado.

III.-) Se concluye que en el Código Civil vigente en Guatemala, se encuentra regulado lo concerniente a las mejoras, necesarias, de recreo y mejoras útiles, con lo cual, el notario debe hacer notar, que al autorizar el contrato de arrendamiento no debe dejar un vacío legal, al no expresar literalmente, la prohibición o autorización a favor o en contra de su arrendatario, es decir el inquilino, para que pueda surgir el derecho o la prohibición del otorgamiento del contrato de subarrendamiento al sujeto pasivo de la relación contractual es decir al arrendatario inquilino.

IV.-) Se concluye que las obligaciones previas al contrato de arrendamiento, son las de determinar la capacidad civil de las partes para poder ejercer sus derechos y contraer obligaciones, y que acepten voluntariamente las cláusulas del contrato, en el cual se debe dejar claro si ha lugar o no, si hay prohibición o no de autorizar por parte del arrendatario, con tercera persona un subarrendamiento. Las obligaciones posteriores se contraen a extender el primer testimonio al inquilino arrendatario, al pago de los impuestos. Seguidamente extender el testimonio especial que debe remitirse al Archivo General de Protocolos.

V.-) Las responsabilidades civiles, que se deducen de la contravención del contrato de arrendamiento principal, en caso de existir prohibición de dar u otorgar un contrato de subarrendamiento, debe asumir la responsabilidad y responder de los daños y perjuicios que se causaren por tal violación en el caso de las mejoras no autorizadas. En caso de existir autorización y que, por causas provenientes de las acciones, en el caso de existir mejoras, el bien sufra menoscabo ambos sujetos deben de asumir las responsabilidades de pagar daños y perjuicios, y reparación total del bien objeto del contrato de arrendamiento principal.

### 3.4 Recomendaciones

I.-) Se recomienda a los Notarios en ejercicio de la Ciudad de Totonicapán, cumplir con todas las obligaciones previas y posteriores, en el otorgamiento del contrato de arrendamiento que se puedan autorizar en las distintas y diversas notarías, que se atienden en la ciudad de Totonicapán. En dicho contrato se deben observar formalidades, y advertencias legales que en derecho corresponden.

II.-) Se recomienda a los Notarios de la Ciudad de Totonicapán, que, al momento de autorizar el contrato de arrendamiento, se deje una cláusula específica y muy bien redactada, en la cual se haga saber del subarrendamiento, para dejar plasmado en el documento, si hay autorización o en su caso la prohibición de otorgar subarrendamiento de una parte o la totalidad de la cosa objeto del arrendamiento. Para que tal circunstancia del derecho o la prohibición conste por escrito en el contrato de mérito.

III.-) Se recomienda que el Notario autorizante del Contrato de Arrendamiento, contenga la regulación en debida forma, lo relacionado al subarrendamiento, para que no exista un vacío legal en esta materia, para asegurar, el derecho del otorgante en calidad de propietario de la cosa dada en arrendamiento, así como expresamente las instrucciones al inquilino arrendatario, la prohibición de proceder en cualquier momento de violar el contrato, dar y otorgar un contrato de subarrendamiento.

IV.-) Se recomienda al notario autorizante del contrato de arrendamiento, cumplir con todas sus obligaciones previas y posteriores, especialmente lo de los impuestos que conlleva dicho contrato, y si los impuestos se pagarán en forma mensual o anual. Para que no se encuentre dudas o sentido contrario al contrato de arrendamiento que autoriza.



V.-) Que el Notario instruya a las partes Arrendante y Arrendatario, sobre las responsabilidades, y obligaciones del pago de daños y perjuicios, en el caso de violentar las prohibiciones que provengan del contrato de arrendamiento o en el caso de existir autorización para otorgar un subarrendamiento, se le haga saber, que en cualquiera de los casos procede el pago de los daños y perjuicios provenientes de la violación de las prohibiciones, o en su caso las reparaciones totales al bien dado en arrendamiento producidas por mejoras al bien dado en arrendamiento, cual quiera que estas sean, físicas, materiales, daños en el sistema eléctrico, en los drenajes, en las instalaciones del fluido hídrico, bombas de agua, cisternas, paredes, ventanas, puertas y otros.

### **3.5 Aporte**

Se considera que la presente investigación, fue resultado de una investigación seria, tanto en el aspecto teórico, como en la investigación de campo, que otorgaron suficientes criterios para llegar a las conclusiones y recomendaciones expuestas, por lo que será una guía de estudio para los estudiantes de las Ciencias Jurídicas, así como a los profesionales en el ejercicio de la profesión del Derecho Notarial.

En donde quedan plasmados los aspectos principales, como lo son las obligaciones previas y posteriores del contrato de arrendamiento y en el caso de otorgar facultades al arrendatario para que pueda dar en parte o todo el bien arrendado en calidad de subarrendamiento. Para seguridad de los sujetos involucrados en el mencionado contrato de arrendamiento. En lo relativo a los impuestos, se debe dejar claro en el primer testimonio la forma de cumplirlo en forma mensual y con las formalidades de ley.

### 3.6 Referencias de Bibliografía

Por lo momento se han compilado las siguientes consultas bibliográficas:

Alvarado Sandoval, R., & Gracias González, J. A. (2007). *El Notario ante la Contratación Civil y Mercantil*. Guatemala: Editorial Estudiantilo Fénix.

Bejarano Sánchez, M. (1984). *Obligaciones Civiles*. México: Harla. S. A.

Brañas, A. (1998). *Manual de Derecho Civil*. Guatemala: Editorial Estudiantil Fénix.

Cabanellas, G. (1979). *Diccionario Enciclopédico de Derecho usual Tomo II*. Argentina: Helistas.

Cabanellas, G. (1979). *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo II*. Argentina: Heliasta.

Cabanellas, G. (1979). *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo V*. Argentina: Heliasta.

Cabanellas, G. (1979). *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo IV*. Argentina: Heliasta.

Cabanellas, G. (1979). *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo VI*. Argentina: Heliasta.

Código Civil Decreto Ley Número 106 [C.C. Dto 106]. (1963). *Artículo 1891*. Guatemala: Congreso de la República de Guatemala.

Código Civil, Decreto Ley Número 106 . (1963). *Artículo 1890 Primer Párrafo*. Guatemala: Congreso de la República de Guatemala.

Código Civil, Decreto Ley Número 106 [C.C. Dto. 106]. (1963). *Artículo 1890 Primer Párrafo*. Guatemala: Congreso de la República de Guatemala.

Código Civil, Decreto Ley Número 106 [C.C. Dto. 106]. (1963). *Artículo 1890 Segundo Párrafo*. Guatemala.: Congreso de la República de Guatemala.

De Colmenares, C. M., & Chacón de Machado, J. (1995). *Introducción al Derecho*. Guatemala: PROFASR.URL.

Española., R. A. (2,020). *Real.es*. Obtenido de <https://dle.rae.es/prohibir>

Espín Cánovas, D. (1975). *Manual de Derecho Civil Español Volumen III*. España: Revista de Derecho Privado.

Gobierno, J. d. (1963). *Código Civil Decreto Ley 106*. Guatemala: Cultural Guatemalteca.

Jurídico., D. P. (2020). *dpej.rae.es*. Obtenido de <https://dpej.rae.es/lema/arrendador-ra>

Muñoz, N. R. (1990). *Introducción al estudio del Derecho Notarial*. Guatemala: Ediciones Mayte.

Puig Peña, F. (1976). *Compendio de Derecho Civil Español Tomo IV*. España: Ediciones Piramide S.A.

Puig Peña, F. (1976). *Compendio de Derecho Civil Español. Tomo III*. España: Piramide S.A.

República, J. d. (1963). *Decreto Ley Número 106. Código Civil*. Guatemala: Cultural Guatemalteca.

Rojina Villegas, R. (1982). *Compendio de Derecho Civil Tomo III*. México: Porrúa S.A.

Vásquez Ortiz, C. (2007). *Derecho Civil IV*. Guatemala: Pineda Vela Editores.

Vásquez Ortiz, C. H. (2007). *Derecho Civil IV*. Guatemala: Pineda Vela Editores.

Villegas Lara, R. A. (1969). *Elementos de Introducción al Estudio del Derecho*. Guatemala: Tipografía Nacional.

Viteri Echeverría, E. (1992). *Los Contratos en el Derecho Civil Guatemalteco*. Guatemala: Serviprensa Centroamericana.

### 3.7 Anexos

3.7.1 Modelo de encuesta realizada a los señores notarios de la Ciudad de Totonicapán.



Universidad Mesoamericana

Sede Quetzaltenango

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales  
(Abogado y Notario)

#### Boleta de Encuesta:

La presente encuesta es de tipo Académico, será utilizada para recolectar datos estadísticos de la investigación de tesis denominada: **“Consecuencias Jurídicas de las Mejoras efectuadas en los Contratos de Subarrendamiento”** (Estudio que se realizará en la Ciudad de Totonicapán). Que será dirigida a obtener el criterio de los Señores Abogados y Notarios en ejercicio de la profesión de la Ciudad de Totonicapán. Por lo que se agradece su colaboración respondiendo a cada uno de los cuestionamientos que a continuación se le plantea. No necesita identificarse. Los datos y resultados obtenidos se harán de forma reservada, y utilizada únicamente para los fines de la investigación. Agradeciendo su tiempo.

Estudiante Responsable: Jennifer Argueta López.

Asesor Responsable: Lic. Julia Denisse Fernández Castillo.

**Instrucciones:** Marque con una “X” en la respuesta que crea conveniente, y completar las que así se le soliciten. Cuestionamiento y Desarrollo:

1.-) ¿Son muy comunes los contratos de arrendamiento en su ejercicio o experiencia profesional?

Si: \_\_\_\_\_ NO: \_\_\_\_\_

2.-) ¿Cómo profesional cuáles son sus obligaciones notariales previas y posteriores al autorizar un contrato de Arrendamiento?

---

---

3.-) ¿Cómo profesional cuáles son sus obligaciones notariales previas y posteriores al autorizar un contrato de Subarrendamiento?

---

---

4.-) ¿Qué documentos se utilizan como base cuando se autorizan contratos de subarrendamiento?

---

---

---

5.-) ¿Se ha encontrado con consecuencias jurídicas en cuanto a mejoras efectuadas en los contratos de subarrendamiento?

Si: \_\_\_\_\_ NO: \_\_\_\_\_

6.-) ¿En caso del subarrendamiento, sin autorización del propietario arrendador, se deben pagar los daños físicos materiales, causados al bien inmueble propiedad del arrendador o propietario?

Si: \_\_\_\_\_ NO: \_\_\_\_\_

¿Por qué?

---



---

7.-) ¿En qué día, plazo o momento pueden reclamarse los daños ocasionados por haberse otorgado subarrendamiento sin consentimiento del propietario del bien inmueble?

---

8.-) ¿En qué casos son abonables las mejoras al arrendatario?

---

9.-) En caso de que el subarrendatario cause daños a la cosa arrendada, ¿contra quién debe reclamar el propietario?"

Subarrendatario \_\_\_\_\_

Arrendatario \_\_\_\_\_

¿Por \_\_\_\_\_ qué?

---



---

10.-) ¿Cuáles considera usted que podrían ser las responsabilidades civiles que se pueden deducir al primer arrendatario o en su caso al subarrendatario por contravenir las disposiciones establecidas en el contrato original de arrendamiento?



---

---

11.-) ¿En caso del subarrendamiento, sin autorización del propietario arrendador, se deben pagar los perjuicios, es decir las ganancias lícitas que hubiera dejado de percibir, por las reparaciones físicas materiales, causadas al bien inmueble propiedad del arrendador o propietario?

Si: \_\_\_\_\_ NO: \_\_\_\_\_

¿Por \_\_\_\_\_ qué?

---

---

12.-) Que sanciones se deben dejar estrictamente definidas y bien claras en el contrato de arrendamiento con relación a no tener derecho a otorgar un subarrendamiento?

---

---

13.-) Qué responsabilidades civiles, le serían aplicables a deducir al sujeto arrendante o inquilino, en caso que diera el bien inmueble en subarrendamiento y le provoquen daños físicos materiales, por mejoras en el bien objeto del contrato de arrendamiento, en el cual le prohíben otorgar el subarrendamiento?

---

---

3.7.2 Modelo de entrevista dirigida a los señores jueces de la Ciudad de Totonicapán.



Universidad Mesoamericana  
Sede Quetzaltenango  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Licenciatura en Ciencias Jurídicas y  
Sociales (Abogado y Notario)

La presente entrevista es de tipo Académico, será utilizada para recolectar datos estadísticos de la investigación de tesis denominada: **“Consecuencias Jurídicas de las Mejoras efectuadas en los Contratos de Subarrendamiento”** (Estudio que se realizará en la Ciudad de Totonicapán). Que será dirigida a obtener el criterio de los Señores funcionarios públicos relacionados con el tema de la investigación en la Ciudad de Totonicapán. Por lo que se agradece su colaboración respondiendo a cada uno de los cuestionamientos que a continuación se le plantea.

Por tratarse de una Entrevista por favor necesita identificarse. Los datos y resultados obtenidos se harán de forma reservada y utilizada únicamente para los fines de la investigación. Agradeciendo su tiempo.

Funcionario

Entrevistado:

---

Cargo

que

desempeña:

---

Estudiante Responsable: Jennifer Argueta López.

Asesor Responsable: Lic. Julia Denisse Fernández Castillo.

**Instrucciones:** Marque con una “X” en la respuesta que crea conveniente, y completar las que así se le soliciten. Cuestionamiento y Desarrollo:

1.-) ¿Cuánto tiempo lleva ejerciendo el cargo de juez en este juzgado?

---

2.-) ¿En el ejercicio de su cargo ha conocido procesos relacionados a consecuencias jurídicas o reclamos de mejoras efectuadas en los contratos de subarrendamiento?

SI: \_\_\_\_\_ NO: \_\_\_\_\_

En caso de que su respuesta fuera afirmativa ¿cuántos procesos ha conocido?

---

3.-) En promedio cuánto tiempo lleva la resolución de ese tipo de casos?

---

4.-) Conforme a su experiencia en el cargo ¿Por qué cree que los notarios en el Departamento de Totonicapán prefieren celebrar los contratos de arrendamiento o subarrendamiento en documentos extrajudiciales y no en escrituras públicas?

---

---

---

5.-) ¿Por qué considera usted como juez, que las personas a pesar de tener un contrato de arrendamiento y/o subarrendamiento, ya sea en documento extrajudicial o escritura pública no reclaman o inician proceso por los cambios efectuados a la propiedad objeto del mismo?

---

---

---

6.-) ¿Cómo cree que las personas resuelven ese tipo de problemas?

---

---

---

7.-) ¿Qué sugiere para que cuando existan reclamos de mejoras efectuadas en los contratos de subarrendamiento, se resuelvan con mayor celeridad?

---

---

---

8.-) ¿Ha dictado sentencias por pago de daños y perjuicios por las que tengan relación con reclamos por subarrendamientos del bien inmueble de forma parcial o total no autorizados por el arrendante?

SI: \_\_\_\_\_ NO: \_\_\_\_\_

9.-) ¿Cuáles considera usted que podrían ser las responsabilidades civiles que se pueden deducir al primer arrendatario o en su caso al subarrendatario por contravenir las disposiciones establecidas en el contrato original de arrendamiento?

---

---

---

10.-) ¿Ha dictado sentencias por daños y perjuicios ocasionados por haberse realizado mejoras al bien inmueble subarrendado, previamente prohibidas en el contrato?

SI: \_\_\_\_\_ NO: \_\_\_\_\_

11.-) ¿Identifica usted la necesidad de reformar algunas de las cuestiones relacionadas con el subarrendamiento y los daños que puedan ocasionarse en el cuerpo legal respectivo?

SI: \_\_\_\_\_ NO: \_\_\_\_\_

Si su respuesta fue positiva, mencione algunas:

---

---

3.7.3 solicitudes presentadas al Juzgado Pluripersonal de Primera Instancia Civil y Económico Coactivo del Departamento de Totonicapán

Momostenango, Totonicapán, 16 de junio de 2,023

Señor:

JUEZ A.

MARIO ALFONSO JIMENEZ BOTEQ.

JUZGADO PLURIPERSONAL DE PRIMERA INSTANCIA  
CIVIL Y ECONOMICO COACTIVO DEL DEPARTAMENTO  
DE TOTONICAPAN.

Yo: **JENNIFER ARGUETA LÓPEZ**, de veintisiete años de edad, soltera, estudiante, guatemalteca, con domicilio y residencia en el Municipio de Momostenango, Departamento de Totonicapán, me identifico con el Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) número **Dos mil novecientos ochenta espacio setenta y cinco mil veinticuatro espacio cero ochocientos cinco (2980 75024 0805)**, extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, proporcionando mi número telefónico 3729-1524, para recibir notificaciones. Respetuosamente,

EXPONGO:

- I. Que soy estudiante de la facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales Abogado y Notario de la Universidad Mesoamericana sede Quetzaltenango.
- II. Que actualmente me encuentro realizando investigación de campo consistente en encuestas a los señores Notarios del departamento de Totonicapán y entrevistas a los respetables Jueces del mismo departamento para si poder fortalecer la investigación respectiva de tesis denominada **“Consecuencias Jurídicas de las Mejoras Efectuadas en los Contratos de Subarrendamiento”** (Estudio que se realiza en la Ciudad de Totonicapán).
- III. Que la Metodología o seguimiento para el cumplimiento de las diferentes etapas de la investigación es el método DESCRIPTIVO recomendado e indicado por el autor Luis Echaerandio Suazo complementado por las propuestas de otros investigadores.

SOLICITO:

Se me pueda conferir audiencia para realizar la entrevista respectiva y así poder culminar con el trabajo de investigación, ya que me encuentro en la etapa final de la misma, desde ya agradezco la comprensión y quedo a la espera de una pronta y favorable respuesta.



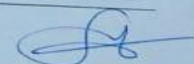
JENNIFER ARGUETA LÓPEZ

3729-1524

JUZGADO PLURIPERSONAL DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL Y ECONOMICO COACTIVO DEL DEPARTAMENTO DE TOTONICAPAN  
SEDE QUETZALTENANGO

**RECIBIDO**  
16 JUN 2023

HOY A LAS 14:04 HRS. POR [Signature] MTS



Momostenango, Totonicapán, 16 de junio de 2,023

Señora:

**JUEZ B.**

**ASTRID GABRIELA MALDONADO BARRIOS.**

**JUZGADO PLURIPERSONAL DE PRIMERA INSTANCIA**

**CIVIL Y ECONOMICO COACTIVO DEL DEPARTAMENTO**

**DE TOTONICAPAN.**

Yo: **JENNIFER ARGUETA LÓPEZ**, de veintisiete años de edad, soltera, estudiante, guatemalteca, con domicilio y residencia en el Municipio de Momostenango, Departamento de Totonicapán, me identifico con el Documento Personal de Identificación (**DPI**) con Código Único de Identificación (**CUI**) número **Dos mil novecientos ochenta espacio setenta y cinco mil veinticuatro espacio cero ochocientos cinco (2980 75024 0805)**, extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, proporcionando mi número telefónico 3729-1524, para recibir notificaciones. Respetuosamente,

EXPONGO:

- I. Que soy estudiante de la facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales Abogado y Notario de la Universidad Mesoamericana sede Quetzaltenango.
- II. Que actualmente me encuentro realizando investigación de campo consistente en encuestas a los señores Notarios del departamento de Totonicapán y entrevistas a los respetables Jueces del mismo departamento para sí poder fortalecer la investigación respectiva de tesis denominada "**Consecuencias Jurídicas de las Mejoras Efectuadas en los Contratos de Subarrendamiento**" (Estudio que se realiza en la Ciudad de Totonicapán).
- III. Que la Metodología o seguimiento para el cumplimiento de las diferentes etapas de la investigación es el método DESCRIPTIVO recomendado e indicado por el autor Luis Echaerandio Suazo complementado por las propuestas de otros investigadores.

SOLICITO:

Se me pueda conferir audiencia para realizar la entrevista respectiva y así poder culminar con el trabajo de investigación, ya que me encuentro en la etapa final de la misma, desde ya agradezco la comprensión y quedo a la espera de una pronta y favorable respuesta.



**JENNIFER ARGUETA LÓPEZ**

3729-1524




### 3.8 Presupuesto de la Investigación

1	Papel bond	Q200.00
2	Pago de asesor	0
3	Transporte Totonicapán – Momostenango; y de Momostenango a Quetzaltenango; de Totonicapán – Quetzaltenango	Q.800.00
4	Energía Eléctrica y uso de computadora e impresora	Q.400.00
5	Pago de Revisión Metodológica	0
6	Derecho de examen de tesis	Q.1,300.00
7	Impresiones y fotocopias	Q.500.00
8	Total Aproximado	Q.3,200.00



### 3.9 Cronograma

1	Presentación del Bosquejo y aprobación respectiva, elaboración y presentación del Diseño de Investigación y aprobación respectiva.	1mes
2	Elaboración del Marco Teórico y revisión por parte del Asesor asignado y aprobación del mismo	15 días
3	Revisión final de Marco Teórico y aprobación	1 mes
4	Revisión de Boletas de Encuesta y Entrevista	15 días
5	Pasarle la boleta a los Abogados y Jueces propuestos y recabar el estudio de campo que se realizará en la Ciudad de Totoncapán.	1 mes
6	Recabar información y ajustes en la presentación final de conclusiones y recomendaciones con el Asesor designado.	1 mes
7	Informe de Asesor de Tesis	15 días
8	Informe final del Metodólogo	15 días
9	Revisión final por el Director General de Facultad de Derecho UMESO	1 mes