

**UNIVERSIDAD PANAMERICANA**  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia  
Programa de Actualización y Cierre Académico



**El gestor de negocios y sus limitaciones en el  
contrato de compraventa civil**

-Tesis de Licenciatura-

Manuel Salvador Velásquez

Guatemala, enero 2014

**El gestor de negocios y sus limitaciones en el  
contrato de compraventa civil**

-Tesis de Licenciatura-

Manuel Salvador Velásquez

Guatemala, enero 2014

## **AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD PANAMERICANA**

Rector	M. Th. Mynor Augusto Herrera Lemus
Vicerrectora Académica y Secretaria General	Dra. Alba Aracely Rodríguez de González
Vicerrector Administrativo	M. A. César Augusto Custodio Cóbar

## **AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA**

Decano	M. Sc. Otto Ronaldo González Peña
Coordinador de Exámenes Privados	M. Sc. Mario Jo Chang
Coordinador del Departamento de Tesis	Dr. Erick Alfonso Álvarez Mancilla
Director del Programa de Tesis	Dr. Carlos Interiano
Coordinador de Cátedra	M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán
Asesor de Tesis	M. A. Eddy Giovanni Miranda Medina
Revisor de Tesis	Dr. Carlos Interino

## **TRIBUNAL EXAMINADOR**

### **Primera Fase**

Lic. Carlos Enrique Godínez Hidalgo

Lic. Julio Cesar Villalta Bustamante

Licda. Hilda Mariana Girón Penales

Lic. Pablo Esteban López Rodríguez

### **Segunda Fase**

Lic. Javier Aníbal García Constanza

Lic. Héctor Ricardo Echeverría Méndez

Lic. Herbert Estuardo Valverth Morales

Licda. Karin Virginia Romero Figueroa

### **Tercera Fase**

Lic. Julio Cesar Villalta Bustamante

Lic. Ramiro Estuardo López Galindo

Lic. Roberto Samayoa

Licda. Karin Virginia Romero Figueroa

Lic. Arnoldo Pinto Morales

UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, catorce de octubre de dos mil trece.-----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **EL GESTOR DE NEGOCIOS Y SUS LIMITACIONES EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA CIVIL**, presentado por **MANUEL SALVADOR VELÁSQUEZ**, previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), reúne los requisitos de esta casa de Estudios, es procedente **APROBAR** dicho punto de tesis y para el efecto se nombra como Tutor al Licenciado **EDDY GIOVANNI MIRANDA MEDINA**, para que realice la tutoría del punto de tesis aprobado.

  
**M. Sc. Otto Ronaldo González Peña**  
Decano de la Facultad de Ciencias  
Jurídicas y Justicia



**DICTAMEN DEL TUTOR DE TESIS DE LICENCIATURA**

Nombre del Estudiante: **MANUEL SALVADOR VELÁSQUEZ**

Título de la tesis: **EL GESTOR DE NEGOCIOS Y SUS LIMITACIONES EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA CIVIL**

El Tutor de Tesis,

**Considerando:**

**Primero:** Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

**Segundo:** Que ha leído el informe de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención realizó la investigación de rigor, atendiendo a un método y técnicas propias de esta modalidad académica.

**Tercero:** Que ha realizado todas las correcciones de contenido que le fueron planteadas en su oportunidad.

**Cuarto:** Que dicho trabajo reúne las calidades necesarias de una Tesis de Licenciatura.

**Por tanto,**

En su calidad de Tutor de Tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 20 de noviembre de 2013

*"Sapientia ante todo, acquiere sapientia"*




**Lic. Eddy Giovanni Miranda Medina**  
Tutor de Tesis



UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS  
Y JUSTICIA. Guatemala, veintiuno de noviembre de dos mil trece.-----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **EL GESTOR DE NEGOCIOS Y  
SUS LIMITACIONES EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA CIVIL**,  
presentado por **MANUEL SALVADOR VELÁSQUEZ**, previo a otorgársele el  
grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia  
así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), ha cumplido con los dictámenes  
correspondientes del tutor nombrado, se designa como revisor metodológico al  
Doctor **CARLOS INTERIANO**, para que realice una revisión del trabajo  
presentado y emita su dictamen en forma pertinente.

  
**M. Sc. Otto Ronaldo González Peña**  
Decano de la Facultad de Ciencias  
Jurídicas y Justicia



**DICTAMEN DEL REVISOR DE TESIS DE LICENCIATURA**

Nombre del Estudiante: **MANUEL SALVADOR VELÁSQUEZ**

Título de la tesis: **EL GESTOR DE NEGOCIOS Y SUS LIMITACIONES EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA CIVIL**

El Revisor de Tesis,

**Considerando:**

**Primero:** Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

**Segundo:** Que ha leído el informe de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención realizó su trabajo atendiendo a un método y técnicas propias de esta modalidad académica.

**Tercero:** Que ha realizado todas las correcciones de redacción y estilo que le fueron planteadas en su oportunidad.

**Cuarto:** Que dicho trabajo reúne las calidades necesarias de una Tesis de Licenciatura.

**Por tanto,**

En su calidad de Revisor de Tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 11 de diciembre de 2013

***"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"***

  
**Dr. Carlos Interiano**  
Revisor Metodológico de Tesis





**DICTAMEN DEL DIRECTOR DEL PROGRAMA DE TESIS**

Nombre del Estudiante: **MANUEL SALVADOR VELÁSQUEZ**

Título de la tesis: **EL GESTOR DE NEGOCIOS Y SUS LIMITACIONES EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA CIVIL**

El Director del programa de Tesis de Licenciatura,

**Considerando:**

**Primero:** Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

**Segundo:** Que el tutor responsable de dirigir su elaboración ha emitido dictamen favorable respecto al contenido del mismo.

**Tercero:** Que el revisor ha emitido dictamen favorable respecto a la redacción y estilo.


**Cuarto:** Que se tienen a la vista los dictámenes favorables del tutor y revisor respectivamente.

**Por tanto,**

En su calidad de Director del programa de tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 13 de enero de 2014

*"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"*

  
**Dr. Carlos Interiano**  
Director del programa de tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia



**ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS DE LICENCIATURA**

Nombre del Estudiante: **MANUEL SALVADOR VELÁSQUEZ**

Título de la tesis: **EL GESTOR DE NEGOCIOS Y SUS LIMITACIONES EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA CIVIL**

El Director del programa de tesis, y el Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia,

**Considerando:**

**Primero:** Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

**Segundo:** Que ha tenido a la vista los dictámenes del Tutor, Revisor, y del director del programa de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención ha llenado los requisitos académicos de su Tesis de Licenciatura, cuyo título obra en el informe de investigación.

**Por tanto,**

Se autoriza la impresión de dicho documento en el formato y características que están establecidas para este nivel académico.

Guatemala, 15 de enero de 2014

***"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"***

  
**Dr. Carlos Interiano**  
Director del programa de tesis Facultad de  
Ciencias Jurídicas y Justicia



  
**Vo. B. M. Sc. Otto Ronaldo González Peña**  
Decano de la Facultad de Ciencias  
Jurídicas y Justicia



**Nota:** Para efectos legales, únicamente el sustentante es responsable del contenido del presente trabajo.

## **DEDICATORIA**

**A Dios:** Por su fuente inagotable, fuerzas y sabiduría que me dio.

**A mis padres:** Por el apoyo que me brindaron tanto moral como espiritual durante la carrera gracias.

**A mis hijos:** Gracias por su comprensión y apoyo.

**A mis nueras:** Gracias por su apoyo.

**A mi nieto:** Gracias por su amor.

**A mis hermanos:** Gracias por el apoyo.

**A mis cuñados:** Gracias por su apoyo.

**A mis sobrinos: Gracias por el apoyo comprensión y ayuda.**

**A mi familia: Gracias por todo.**

**A mis catedráticos: Gracias por su ayuda.**

**A mis amigos: Gracias por la ayuda y ánimo.**

**A la universidad: Panamericana, por la oportunidad de graduarme.**

# Índice

Resumen	i
Palabras clave	ii
Introducción	iii
El gestor de negocios	1
Compraventa	15
Limitaciones del gestor de negocios en el contrato de compraventa en el Código Civil	35
Análisis sobre la figura del gestor de negocios	40
Conclusiones	47
Referencias	48

## **Resumen**

En el presente trabajo de investigación se hizo un análisis en el cual se identificaron las limitaciones que tiene el gestor de negocios dentro del contrato de compraventa civil, empezando por una breve definición y características de contrato de compraventa, la definición legal del mismo, además de las distintas modalidades que este presenta, así como los elementos esenciales que deben existir en este tipo de contrato.

Asimismo, se estudió los efectos del contrato de compraventa en el derecho civil guatemalteco, además se incluyó la definición doctrinaria y la definición legal del gestor de negocios, las obligaciones que se originan en las relaciones entre el gestor y el dueño de los negocios.

Especialmente se investigó las limitaciones que afectan al gestor, que se encuentran reguladas en el Código Civil guatemalteco, ya que son el punto central de la presente investigación.

El gestor de negocios no puede celebrar contratos de negocios instantáneos. El gestor de negocios está limitado a celebrar contratos si no tiene conocimiento del bien que se pretende comprar.

Está limitado a celebrar contratos de tractos sucesivos, el gestor está limitado a celebrar contratos si la escritura tiene por objeto la constitución, modificación o aceptación de gravámenes.

## **Palabras clave**

Compraventa. Contrato. Gestor de negocios. Responsabilidad. Limitación.



## **Introducción**

El presente trabajo contempla un estudio sobre “El gestor de negocios y sus limitaciones en el contrato de compraventa civil”, para lo cual se hizo un análisis del contrato de compraventa conforme a sus características esenciales, tomando en consideración el papel que desempeña el gestor dentro del mismo, con el fin de determinar las limitantes a las que está sujeto dentro de esta clase de contratos.

El gestor de negocios es la persona que se encarga voluntariamente de la administración de los negocios de otra persona, con relación al contrato de compraventa. Cualquier persona capaz puede comprar bienes en beneficio de otra, pero no cualquier persona puede venderlos.

Se tomó en cuenta que la limitación que la función del gestor de negocios no puede extenderse más de lo que establece el Código Civil guatemalteco, este es el objeto del estudio del contrato de compraventa y el gestor de negocios, para tener claro las relaciones y funciones del gestor de negocios.

La presente investigación contempla la función del gestor de negocios la responsabilidad, las obligaciones, los efectos de la gestión del gestor

de negocios, así como los derechos, los requisitos, y la capacidad de esta figura estudiada.

En la presente investigación se estableció el contrato de compraventa, así como los requisitos los tipos de compraventa, las características, los elementos y los efectos del contrato de compraventa.

Se determinó las limitaciones del gestor de negocios dentro del contrato de compraventa que regula el Código Civil guatemalteco.

## **El gestor de negocios**

El gestor es una persona individual con capacidad de goce y ejercicio, que tiene conocimiento de los negocios del titular, se supone que es una persona que está dentro del círculo familiar o puede ser un extraño y el más cercano dentro de los negocios de otro, esto ocurre cuando no se ha dejado mandatario, para que represente los bienes del titular, en cualquier circunstancia que una persona se ausente en los negocios o que el titular esté privado de su libertad o simplemente no puede atender sus negocios, entonces se utiliza la figura del gestor ya que no necesita mandato es un acto voluntario solo se necesita la voluntad y la buena fe, para el resguardo de los bienes de otro.

Según Ossorio,

Gestor de Negocios, presupone el cuidado o la atención de un negocio o de una pluralidad de negocios en interés y beneficio de tercero, conozcalo o no se requiere además que el gestor de negocios no esté facultado por el dueño ni obligado hacia éste a consecuencia de un mandato o por derivación de otra causa (tutela, patria potestad, deber oficial). (2004:457)

Según la explicación de Ossorio la función del gestor de negocios es el cuidado o la administración de los bienes de otro, el gestor no está

autorizado por el dueño de los negocios, el gestor toma el cargo voluntariamente, por cualquier causa, el dueño abandona sus negocios.

### **Definición doctrinaria**

Según Martínez,

El que se encarga voluntariamente de la agencia o la administración de los negocios de otro sin mandato de este, está obligado a continuar su gestión hasta el término del asunto y sus incidencias, o a requerir al interesado para que le sustituya en la gestión si se hallase en estado de poder hacerlo.(2003:102)

Se determina que el gestor es un acto voluntario y no existe convenio o mandato entre las partes, el gestor al tomar el cargo está obligado a continuar su cargo, hasta que el asunto termine o que los negocios ya no necesiten ser administrados o cuando el titular se apersona, desde ese momento termina la relación del gestor de negocios con el titular, ya que era el objeto del cargo que dio nacimiento entre ambas partes.

Al explicar la definición anterior se puede entender que la función del gestor de negocios es el cuidado y la administración de los bienes que no son de su propiedad. Claro que para una persona se encargue de administrar los bienes de otro, tiene que ser una persona conocida del titular de los bienes, porque sabe de la ausencia del dueño y también de la existencia y naturaleza de los bienes del ausente.

En definitiva, la función del gestor de negocios es el cuidado y la administración de los bienes de otra persona, encargándose voluntariamente y sin mandato expreso si no solo presunto de ellos. Castan establece la función del gestor de negocios de la siguiente manera: “Son cuasicontratos los hechos lícitos y puramente voluntarios de los que resulta obligado su autor para con un tercero” (2003:60)

El gestor de negocios cuando se encarga de administrar los bienes ajenos, no se debe olvidar o de confundir porque se trata de una gestión voluntaria, no quiere decir que la ley le otorga todas las facultades para poder actuar sin el consentimiento expreso y tácito del dueño.

La función del gestor de negocios como cualquier acto tiene que ser legal, debe de ser a través de un contrato que se celebra entre las dos partes.

### **Definición legal**

La figura del gestor de negocios se encuentra regulada en los artículos 1605 al 1615 del Código civil.

El que sin convenio se encarga voluntariamente de los negocios de otro, está obligado a dirigirlos y a manejarlos útilmente en provecho del dueño, cesará la gestión desde el momento en que el interesado o quien lo represente se apersona en el negocio.

La institución del gestor de negocios, recientemente cobró auge en Guatemala debido al desplazamiento de muchas personas hacia Estados Unidos y otros lugares del mundo quienes le envían dinero a sus familiares, para que compren bienes inmuebles a su favor compareciendo ante notarios a realizar compraventas.

### **Efectos de la gestión de negocios**

La gestión de negocios, como cualquier acto jurídico, tiene sus propios efectos. Si su función o su actuación es en su propio nombre, entonces tiene obligaciones frente a terceros, si la función del gestor de negocios es en nombre del propietario entonces no tienen obligaciones frente a terceros se supone que el que tiene la obligación frente a terceros es el mandante, porque es el único responsable en la gestión. Artículo 1611 del Código Civil.

## **Obligaciones del gestor de negocios**

El gestor debe de dar aviso al dueño, tan pronto como sea posible, y esperar su decisión a menos que haya peligro en la demora. Cuando los negocios que por su naturaleza se pierden total o parcial, no debe esperar la decisión del titular, la función del gestor es el resguardo de los bienes del propietario. El aviso es necesario, para que el dueño de los bienes esté satisfecho con la gestión de su representante. Artículo 1606 del Código Civil.

El gestor de negocios al tomar el cargo queda sujeto en el ejercicio de la gestión, y las obligaciones y responsabilidades frente al dueño, si el gestor actúa de mala fe. Aunque sea en caso fortuito, el gestor responderá al dueño cuando no cumple con sus obligaciones o abandone los bienes o no los administra debidamente, porque tiene intereses con los bienes del dueño, si los negocios son manejados mal por el gestor, este tiene la obligación de pagar al gestor por los negocios que han salido mal.

Otras de las obligaciones del gestor es la realización de la gestión con diligencia y buena fe, de que lo que hace es correcto y producirá resultados favorables para el propietario.

Es otra obligación del gestor de negocios mantener dentro del giro habitual del negocio, si la gestión consiste en asumir voluntariamente la atención ordinaria del asunto abandonado, y proceder como lo haría su propietario, no tendrá razón si el gestor no cumple sus obligaciones durante el tiempo que dura su gestionar, este debe de administrar los bienes como si fueran negocios propios.

El gestor también está obligado a rendir cuenta de su gestión al propietario, desde el momento que se encargó de la gestión de los negocios del mandante, hasta concluirlos. Es también obligación del gestor entregar al propietario los bienes que le pertenezcan, así también todos los frutos producidos en el tiempo que duró su gestión.

Según el artículo 1607 del Código Civil regula, que el gestor de negocios desde el momento que tomo el cargo queda sujeto en todas las actuaciones que el realiza, es decir, los negocios que el gestor ejecutó durante el cargo son en beneficios del mandante, por lo tanto, la administración de los negocios son administrados como lo haría el dueño, porque el objeto de la figura del gestor es la representación del mandante.



## **Obligaciones del dueño**

Como establece el Código Civil en el artículo 1612, si el trabajo del gestor no hubiera sido ratificado, el dueño de los negocios que se aproveche de las ventajas, sabiendo la situación o de la voluntad del gestor, será responsable de la obligación contraída en su interés y estará obligado a indemnizar al gestor. La misma obligación le concierne cuando la gestión hubiere tenido por objeto evitar algún perjuicio inminente y manifiesto, aunque de ellos no resultare provecho alguno.

El artículo 1613 del Código Civil establece que la utilidad del gasto en que incurra el gestor, se apreciará no por el resultado obtenido, sino según las circunstancias del momento en que se hizo. Es decir, que apreciarán los gastos en que incurra el gestor, sea cual fuere la utilidad o también la necesidad, no solo por el resultado que se obtuvo, sino que también se debe tomar en cuenta todas las circunstancias que dieron origen a la gestión.

Es obligación del propietario el reembolso de los gastos hecho por el gestor si los gastos son necesarios y útiles para el dueño esa obligación le corresponde al propietario, si el gestor dio el aviso y fue rechazado

por el dueño de los negocios, o simplemente no fue posible atenderlo en el momento que el gestor dio el aviso de la función del gestor, el gestor tendrá derecho de exigir al propietario de los negocios. El reembolso de los gastos necesarios que hasta ese momento ha hecho, si los gastos fueron realizados en beneficio del propietario. Porque la función principal del gestor de negocios es la administración de los bienes, en todo lo que se requiere para el resguardo de los bienes de otro. El titular no puede admitir que no haya derecho de cobrarlos, pues equivaldría a convalidar un enriquecimiento sin causa del propietario. El único caso en que no tendría derecho alguno sería cuando la gestión no tuvo por propósito evitar un daño y perjuicios y tampoco produjo beneficios para el propietario.

Si en dado caso el propietario responde aprobando la gestión del gestor y se produce una transformación fundamental, lo que era un acto unilateral del deudor pasa a constituir un contrato entre el gestor y el propietario, según se contempla en el Código Civil. Debe tomar en cuenta que la gestión del gestor de negocios no se convierte estrictamente en mandato pues no se cumplen las solemnidades de esta gestión.

También es obligación del dueño responder ante terceros de las obligaciones contraídas en su interés por el gestor; asimismo igual obligación le concierne cuando la gestión hubiere tenido por objeto evitar algún daño o perjuicio inminente y manifiesto, aunque de ello no resultare provecho alguno. Artículo 1612 del Código Civil.

También es obligación del propietario de los negocios pagar al gestor la remuneración convenida si el propietario aceptó el cargo del gestor de esa forma, la obligación le corresponde al dueño después de ratificado el cargo del gestor por parte del dueño, si el dueño no lo ratifica no tiene obligaciones frente al gestor.

### **Derechos del gestor de negocios**

Según establece el Código Civil en el artículo 1612, al gestor de negocios se le debe indemnizar por los gastos necesarios y útiles que hubiere hecho y los perjuicios que durante la gestión hubiere sufrido.

Si no es posible dar aviso de finalización de la gestión por parte del gestor de negocios al dueño, éste debe continuarla hasta que se concluya el asunto, porque dentro de sus funciones está la obligación de no abandonar los negocios del propietario.

## **Responsabilidad del gestor de negocios**

Según el Artículo 1610 del Código Civil regula, que el gestor de negocios responderá del caso fortuito pero solo cuando el gestor no realiza o no administra los negocios como administraría el dueño, quiere decir que su actuación fue en beneficio para el gestor, entonces responderá del caso fortuito, la responsabilidad del gestor de negocios es la administración y el manejo de los negocios en provecho del dueño. En relación en el contrato de compraventa el gestor puede comprar bienes en nombre del dueño de los negocios.

Es también responsabilidad del gestor de negocios darle aviso de su gestión al dueño tan pronto como sea posible y esperar su decisión, pero si hay peligro en la demora, éste debe continuar su gestión hasta concluir el asunto. Artículo 1606 del Código Civil.

Si el cargo fue tomado voluntariamente entre dos personas, y no administraren los negocios debidamente en beneficio de un tercero, la responsabilidad es solidaria. Artículo 1608 del Código Civil.

## **Situaciones en que queda liberado el gestor de negocios**

El gestor de negocios queda liberado de sus obligaciones en los siguientes casos: cuando el dueño se encarga de sus negocios, sencillamente él continúa con la gestión de sus negocios. Artículo 1605 del Código Civil.

Cuando el heredero del dueño toma la dirección de sus negocios, sencillamente es la continuación de los herederos que los actos voluntarios celebrados por su causante. Cuando el gestor muere, los herederos del dueño deben proseguir con la gestión para que esta no desaparezca.

## **Requisitos del gestor de negocios**

Para que la función del gestor sea válida debe tener la intención de intervenir en los negocios del dueño; además debe ser una persona capaz, de buena fe en todo momento y, especialmente, durante el tiempo que dura la gestión. Debe también ser una persona diligente en la gestión de todos los negocios siempre en beneficio del dueño.

## **Gestiones especiales**

Cuando sin conocimiento del obligado a prestar alimentos, los diese a un extraño, tendrá derecho éste a reclamarlos a no constar que les dio por motivo de piedad y sin ánimo de reclamarlos (Artículo 1614 del Código Civil). En este caso el gestor no actuó de mala fe, el actuó con motivo de piedad, el gestor puede reclamar al extraño por su equivocación en la gestión de los negocios, si los negocios fueran del gestor quedaría a criterio de él, pero los negocios son ajenos, tiene el derecho de reclamar.

El que no tenía la obligación de hacer los gastos funerarios, pero ha sido suministrado en relación a la posesión social de la persona y los usos del lugar deberán ser satisfechos con los bienes del causante y si éstos no fueren suficientes, responderán a las personas que en vida habrían tenido la obligación de alimentarlos (Artículo 1615 del Código Civil guatemalteco).

## **Capacidad del gestor de negocios**

Toda persona que ocupe el cargo de gestor de negocios debe tener la capacidad para ello; es decir, debe ser mayor de edad según lo

establece el Código Civil. Un menor de edad no puede tomar el cargo de gestor.

La capacidad es requisito indispensable para tomar el cargo de gestor es decir que sea una persona que no tenga impedimento, por enfermedad o trastorno mental. Por ejemplo, los toxicómanos no pueden o tomar el cargo de gestor de negocios.

El gestor de negocios debe ser una persona con capacidad de goce y de ejercicio para contratar, obrar, y velar por los intereses de otro, que existe capacidad volitiva de querer y de entender en los hechos lícitos sin convenios. La función principal del gestor de negocios, es la administración de los bienes de otro, entonces, no tendría razón si una persona no tiene la capacidad que exige para el cargo de gestor de negocios se encarga de administrar los negocios de otro, para ser gestor se necesita la persona que tiene la capacidad legal para que pueda contraer derechos y obligaciones en todo el tiempo que dura la gestión.

Según el análisis que se hizo sobre la institución como el gestor de negocios, queda claro que es un acto voluntario, pero no quiere decir que para tomar el cargo puede ser cualquier persona, se necesita que el

gestor de negocios debe tener conocimiento de la naturaleza de los negocios del titular, el gestor se le debe de pagar por los actos que el realiza, el Código Civil no menciona ni una retribución, se debe de tomar en cuenta, que el gestor al tomar el cargo, queda obligado a dirigir los negocios. El Código Civil establece que el gestor está obligado a manejar los negocios en beneficio del dueño, tomando en cuenta que en la actualidad nadie tiene suficiente tiempo para invertir en un negocio de otro y sin ningún provecho: Por lo tanto, el propietario de los negociosle debería de pagar al gestor si en el tiempo que estuvo ausente obtuvo beneficios útiles en los negocios.

Tomando en cuenta que el gestor no tiene ningún beneficio personal durante el tiempo que dura la gestión, y la administración de los negocios siempre están en marcha aunque el titular esté ausente en sus negocios, es un beneficio para el titular porque no tiene que inscribir el cargo del gestor de negocios cuando surge la necesidad de utilizar esa figura, es un beneficio para el dueño de los negocios si los negocios que realizo el gestor durante la gestión salieron como resultados útiles, si los negocios tuvieron resultados que no beneficia al mandante entonces perjudicaría los intereses del mandante, porque el gestor de negocios después de celebrar un contrato de compraventa ya no puede



intervenir ya sea para modificar o rescindir ese contrato porque la legislación no le da esa facultad.

## **Compraventa**

La compraventa es un negocio jurídico traslativo de dominio, este es uno de los contratos de traslativo de dominio y es un contrato completo que es utilizado en la figura del gestor de negocios, ya que en este contrato el gestor puede comparecer ante el notario cuando se adquieren bienes representando al propietario.

Si bien es cierto que se traslada el dominio de los bienes éste debe sujetarse a lo que estipula el Código Civil, en relación al contrato de compraventa, que establece el en artículo 1790 que: “Por el contrato de compraventa el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla, el comprador se obliga a pagar el precio en dinero”

La definición del Código Civil es clara al referirse a la transmisión de la propiedad de la cosa, es decir, desde el momento de su entrega se transmite la propiedad y el otro se obliga a pagar el precio de la cosa recibida.

Según Ossorio,

Habr  compra y venta cuando una de las partes se obligare a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y ésta se obligare a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero. Es un contrato consensual por cuanto se perfecciona por el consentimiento de las partes respecto a las condiciones del negocio porque existen prestaciones recíprocas, onerosas desde el momento que requiere por una parte la entrega de una cosa y por la otra parte el pago de un precio y conmutativas, pues las recíprocas prestaciones han de ser equitativas. (2003:198).

Según Viteri,

Hay varios enfoques sobre el contrato de compraventa pues algunos actores y legisladores (el Código Civil de Guatemala entre ellos), lo tipifican como un contrato típicamente traslativo de dominio (un contrato cuyo efecto inmediato es la transferencia del dominio de una cosa o derecho). (2007:121).

Estos autores, al referirse a este contrato de compraventa, explican que el negocio jurídico traslativo de dominio, consensual bilateral y oneroso, consiste en la entrega por una de las partes (vendedor) de la propiedad de una cosa y la otra parte (comprador) se obliga a pagarle un precio. Lo específico de la compraventa frente a otros negocios jurídicos es el pago del precio de la cosa en dinero, este contrato es oneroso, no es gratuito.

Las diferentes definiciones explican que por tratarse de un contrato de traslativo de dominio, es decir, se cambi  el dueño del bien por otro

dueño, cuando una persona administra los bienes ajenos, puede comprarlos a favor de su mandante, pero como lo que compra no es para sí mismo este actúa bajo la figura del gestor de negocios.

En el contrato de compraventa, el gestor solo puede intervenir compareciendo al notario, cuando sùrgela necesidad de comprar bienes a favor del bueno, el gestor no puede celebrar un contrato, si el objeto del contrato es vender un bien, ya que para vender los bienes, hay requisitos previos que exige la legislación al otorgar una escritura pública, estos requisitos previos solo le corresponde al dueño ya que el gestor no posee todos los documentos que se necesitan.

## **Contrato de Compraventa**

Según Castan,

Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto en dinero, este autor da a entender que en este contrato es celebrado en forma bilateral ya que para que este contrato para que quede perfecto se necesitan el consentimiento de las dos partes ya que ambas partes tiene obligaciones y derechos convenidos en este contrato (2003:80).

Compraventa significa que uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto. Es un

negocio jurídico que debe llevar sus elementos y características para que tenga validez. El contrato de compraventa sirve para trasladar el dominio de las cosas. Para que un contrato tenga validez se necesita el consentimiento de las partes. Este contrato es bilateral, entre sus elementos personales está el comprador y el vendedor, esta característica es esencial para el contrato de compraventa porque no es un contrato unilateral.

Cuando se celebra un contrato de compraventa, se debe de especificar el plazo según, lo que más les conviene a los contratantes, en cuanto a la forma de pago, puede ser al contado o al crédito, como es un acto voluntario, los contratantes se sujetan a la forma según sus intereses. En cuanto a la entrega puede ser real, legal y simbólica, los contratantes al momento de celebrar un contrato se deben de sujetarse lo que estipula el Código Civil en relación al contrato de compraventa.

### **Modalidades de la compraventa**

Según Viteri, “las modalidades del contrato de compraventa que no necesariamente se relacionan con el objeto de la misma, si no de las características especiales de contratación acordadas por las partes” (2,005:211)

Se refiere a los diferentes tipos de compraventas que se realizan en el momento que las partes acuerdan en dicho contrato, según lo que se estipula en las cláusulas debe de ser cumplido por los interesados. Una de las formas es según lo que más les conviene a las partes, porque hay libertad de contratación según las necesidades de los interesados.

### **Compraventa con pacto de retroventa**

En el artículo 1791 del Código Civil en su parte final establece “queda prohibido el pacto de retroventa”.

El pacto de retroventa, como una de las modalidades que existe en el contrato de compraventa, consiste en que el vendedor está en todo su derecho de recuperar la cosa vendida en el plazo estipulado en el contrato; se entiende que cuando el comprador no paga el precio total de la cosa adquirida perderá sus derechos frente al vendedor. En este caso, el vendedor tiene que restituir lo que ha recibido en dinero ya sea una cantidad de lo que vale la cosa o una cantidad mayor, porque en el contrato se estipula tal y como más les conviene a las partes.

## **Pacto de reserva de dominio**

Según López, citado por Viteri,

Pacto de reserva de dominio, como aquella que se realiza estipulando las partes que el vendedor se reserva el dominio de la cosa hasta la verificación de un determinado hecho, consiste generalmente en el pago íntegro del precio por parte del comprador y Aturo Valencia define como reserva de dominio el pacto entre el vendedor y comprador por el cual, a pesar de la entrega de la cosa mueble del comprador la propiedad sobre la misma continua perteneciendo al vendedor, hasta el pago total del precio.( Viteri. 2005:226)

Esta modalidad de compraventa es la de reserva del dominio de la cosa por parte del vendedor; es la que más se utiliza en la actualidad porque es una forma de reservar el bien o sea proteger la cosa frente a la otra parte, quien pudiera actuar de mala fe. Pero aunque las partes no actúen de mala fe, no se debe olvidar que en la actualidad los contratantes no siempre se encuentran solventes económicamente, entonces la ley actúa imparcialmente entre ellos ya que las normas son las que regulan la conducta de las personas. Aquí es donde se utiliza la figura del gestor de negocios cuando no existe la necesidad de celebrar un contrato, en este caso, si en un contrato de compraventa es adquirir una cosa en beneficio del dueño se debe abstener de comprar por lo cual este contrato le correspondería al propietario de los negocios y no al gestor de negocios.

La compraventa con pacto de reserva de dominio, consiste en que mientras el comprador no paga la totalidad del precio de la cosa, el vendedor continuo siendo el dueño, hasta que el comprador termine de pagar la cantidad. Según como se estableció en el contrato, este tipo de compraventa, es muy común en el medio, por ser uno de los contratos que permite al vendedor recuperar la cosa mientras no le ha sido pagado en su totalidad.

También se puede establecer dentro del contrato de compraventa, la cláusula, con o sin reserva de dominio, este tipo de contrato consiste en proteger la cosa frente al comprador, mientras no paga la totalidad del precio, el comprador le queda prohibido vender la cosa objeto del contrato, mientras no paga el precio o no se realiza la condición según lo que estipularon las partes en el contrato, porque los contratos celebraron según lo que se estipulo en el contrato entre los contratantes es ley entre las partes ya que ese fue el que dio nacimiento de las obligaciones entre las partes, salvo que el vendedor le presta su consentimiento al comprador entonces esa venta tiene validez.

Esta es una de las formas más fáciles de garantizar al vendedor la recuperación de la posesión, pues en caso de incumplimiento por parte del comprador en el pago del precio estipulado en dicho contrato, la

reserva de dominio al vendedor le presenta ventajas sobre los medios usuales, también las garantías, como la hipoteca y la prenda pues como en aquella el dominio de la cosa no ha pasado a la otra parte, tal es el caso del comprador. Entonces, en este tipo de compraventa no hay necesidad de resolver el contrato, ni de acudir a un procedimiento complicado y largo como el remate de bienes hipotecados, solo se trata de que el vendedor recobre la cosa o la posesión del bien objeto del contrato.

Las modalidades de este contrato de compraventa según lo establece el Código Civil, en el artículo 1834 es la compraventa por abonos, ya sea con reserva de dominio o sin reserva de éstos. Esta es una de las modalidades más utilizadas en la actualidad, ya que permite a las partes celebrar este contrato cuando no tienen el dinero en efectivo al momento de celebrarlo, porque están seguros que en el futuro pueden contar con el efectivo y así cumplir las obligaciones que dieron origen al contrato.

Cuando en un contrato celebrado es pagado el precio de la cosa adquirida, no hay pacto de reserva de dominio porque no tendría razón de incluirse esta cláusula. Si en un contrato se estipula esta cláusula, la parte que tenga en su poder la posesión del bien no puede enajenar, ni



grabar, salvo que el vendedor lo autorice por escrito, para que el comprador no tenga responsabilidades en el futuro.

Cuando el precio de la cosa se paga totalmente, la propiedad plena se transfiere al comprador sin necesidad de ulterior declaración. En este contrato el vendedor debe dar aviso por escrito al Registro General de la Propiedad dentro de los ocho días de haberse cancelado totalmente el precio. Artículo 1834 del Código Civil.

El Código Civil, en el artículo 1834, establece que en la compraventa por abonos, con o sin reserva de dominio, es válida la reserva de dominio, mientras el comprador no paga totalmente el precio o no se realiza la condición a que las partes sujetan la consumación del contrato.

El comprador obtiene, por esta modalidad, la venta de posesión y uso de la cosa, salvo convenio en contrario. Mientras no haya adquirido la plena propiedad le queda prohibido cualquier enajenación o gravamen. Cuando el precio se paga totalmente o se cumple la condición, la propiedad plena se transfiere al comprador sin necesidad de declaración. Según el Artículo 1835 del Código Civil establece, que

este tipo de contrato se debe de registrar no importa cuál fue la voluntad de las partes ya sea con o sin reserva de dominio.

### **Compraventa con pacto de mejor comprador (pacto de adición al día)**

Según Viteri, “como aquel en virtud del cual la venta se rescindirá a solicitud del vendedor, si dentro de un término fijado, hubiere quien dé más por la cosa” (2,005:214)

Como el contrato de compraventa es tan amplio, y para facilitar la relación entre el comprador y el vendedor, esta modalidad permite la celebración de un contrato, entendiéndose que cuando el comprador no paga el total del precio de la cosa, habiendo transcurrido el tiempo convenido en el contrato por los contratantes, entonces el vendedor tiene el derecho de vender a otra persona que pague más por la cosa. Para que este surta sus efectos debe haber transcurrido el tiempo estipulado en el contrato con pacto de mejor comprador. Quien pague más por la cosa debe ser un tercero, quien debe actuar con buena fe. En este caso la figura de gestor de negocios se limita a celebrar un contrato que especifica que lo que va a adquirir no es una compra al contado pues del resultado del contrato puede surgir un litigio entre los

contratantes. Por lo tanto, el gestor de negocios se limita a contratar porque no tiene todas las facultades para poder actuar.

### **Características del contrato de compraventa**

Entre los contratos que regula el Código Civil guatemalteco, el contrato de compraventa es el que más se utiliza en la figura del gestor de negocios por sus propias características, porque esto es lo que identifica con otros contratos, esto redundando en el bien común, así como las negociaciones de carácter privado al que pertenece esta rama del derecho y conlleva la función del gestor de negocios quien es un facilitador para las personas ausentes, produciendo así más beneficios para ambas partes y no tener conflicto para el futuro, sino más bien una satisfacción para los contratantes.

Una de las características del contrato de compraventa es que tiene fines y vida propia porque no está sujeto a otro contrato y tiene validez por sí mismo, También es conmutativa, porque una vez se celebra, los contratantes saben si les implica pérdida o ganancia.

Otra de las características de este contrato es la bilateralidad, ya que ambas partes tienen obligaciones. El vendedor tiene como obligación

principal la entrega de la cosa vendida, mientras la obligación principal del comprador es pagar el precio en dinero, de la cosa adquirida.

Otra de las características de este contrato es la onerosidad, que es un requisito esencial porque si no existiría compraventa se derivaría en uno de donación, debido a que existen cargas y gravámenes para los contratantes.

Es consensual, esta característica se refiere al consentimiento de los contratantes porque es un requisito del contrato de compraventa porque es la voluntad de las partes en celebrar un contrato.

Es aleatorio tal y como sucede en las ventas futuras. Es traslativo de dominio ya que esta característica sirve para transmitir el dominio de las cosas a la otra parte que tiene la obligación de pagar el precio de recibir el dominio de la cosa, de acuerdo con los artículos 1587, 1591, 1970, 1791 del Código Civil.

### **Requisitos del contrato de compraventa**

El contrato de compraventa para que surta todos sus efectos, tenga validez y nazca a la vida jurídica, debe reunir por lo menos cuatro

requisitos o elementos. Uno de ellos es la capacidad de las partes, porque una persona incapaz no puede celebrar un contrato tal como lo exige la legislación guatemalteca, además de disponer de los bienes que pretende enajenar. Asimismo para que un contrato sea válido se necesita el consentimiento de las partes. El objeto también es un requisito de este contrato de compraventa y es el que el da nacimiento a la vida jurídica.

Otro de los elementos del contrato es el precio determinado, el cual se debe pagar con dinero de curso legal, pero si es el cambio de un bien por otro bien, entonces no sería un contrato de compraventa si no que estaríamos celebrando un contrato de permuta tal y como establece el Código Civil en el artículo 1852 los requisitos antes mencionados son obligatorios para que los contratos tengan validez.

### **Regulación legal**

El contrato de compraventa está regulado en los artículos 1790 al 1851 del Código Civil, los cuales explican los elementos personales, reales y formales; en cuanto a su formalidad queda libre entre las partes y si el contrato hay que inscribirlo en los registros debe constar en escritura pública cualquiera que sea su valor, en cuanto a los contratos que no

estén regulados en la legislación, las partes pueden celebrarlos en la forma que más les conviene. El contrato de compraventa queda perfecto entre las partes desde el momento en que convienen el precio y la cosa, aunque no se haya entregado la cosa vendida

### **Elementos del contrato de compraventa**

Según Muñoz, es “El consentimiento y el objeto mientras que los accidentales son la condición y el término. El elemento del contrato es algo que forma parte integrante del mismo en cuya ausencia no podría concebirse su existencia,” (2005:4)

Los elementos del contrato de compraventa, es indispensable en la celebración de dicho contrato. Ya que los elementos son los que le dan la vida al contrato, para que pueda nacer a la vida jurídica los elementos no son, accesorios si no que forman parte del contrato sin dichos elementos el contrato no tiene vida.

### **Según Vladimir,**

Tradicionalmente se domina elementos esenciales aquellos que son indispensables para la validez y eficacia del contrato, que con la capacidad contractual, el consentimiento el objeto la causa (propósito pretendido), la forma cuando su exigencia es

*adsolemnitatem*. Es decir son aquellos que necesariamente deben concurrir para dar existencia a un acto jurídico... (2004:161)

## **Elementos Personales**

Según Brañas,

El elemento personal o subjetivo en toda obligación determinada tiene dos polos: el activo y el pasivo. Al primero se le denomina sujeto, acto o acreedor, por ser el titular del derecho subjetivo creado por el surgimiento de la obligación ósea la persona (acreedor), que en un momento dado (incumplimiento de la obligación) puede desarrollar cierta actividad en contra de otro (deudor) para obtener el cumplimiento de la misma. (2011:341)

Entre los elementos personales, se menciona el vendedor como titular de derecho, el que posee el título de propiedad de la cosa que se va a vender. Por otra parte se refiere el comprador que es el que tiene el interés de comprar la cosa, el comprador adquiere obligaciones frente al vendedor.

## **Elementos reales**

La cosa y el precio son los elementos reales de un contrato y se refieren a la entrega física de la cosa y su valor como objeto del contrato. El precio es la suma dineraria que debe pagar el comprador

para tener el dominio de la cosa adquirida, después de dar al vendedor el pago de la cosa.

### **Elementos Formales**

Este elemento se refiere a la libertad de forma que los contratantes deben convenir en la celebración del contrato, el cual debe inscribirse en los registros. Como requisito esencial debe constarse en escritura pública por ser un acto solemne, debiéndose inscribir en los registros determinados por el Código Civil en el artículo 1576.

### **Efectos del contrato de compraventa de acuerdo al Código Civil guatemalteco**

La celebración de cualquier contrato tiene efectos jurídicos que afectan a los contratantes por lo que éstos deben sujetarse a la norma. Es decir, que cuando los contratantes celebran un contrato, lo que se estipula en éste es ley entre las partes.

La transferencia del dominio de la cosa vendida tiene sus efectos mediatos e inmediatos según sea la circunstancia del convenio



celebrado por los contratantes, la relación del gestor de negocios en este caso, es la de recibir la cosa en beneficio del dueño.

### **Obligaciones del vendedor**

El vendedor adquiere obligaciones al celebrar un contrato de compraventa, según el Artículo 1809 del Código Civil establece “la obligación principal del vendedor es la entrega física y material de la cosa vendida” según el Artículo 1810 del Código Civil establece “los tipos de entrega que regula la legislación puede ser, real, legal y simbólica” la entrega real se refiere a la entrega física y material de la cosa, la entrega legal es una forma utilizada en nuestro medio cuando la ley considera que la cosa ha sido entregada realmente, simbólica, este se refiere cuando se entrega un documento representando el bien.

De no darse el negocio, el vendedor tiene la obligación de devolver lo que ha recibido en dinero en caso de que la resolución del contrato sea por falta de entrega, además debe pagar los intereses hasta el día de la devolución, según el precio convenido por los contratantes; esta es una cláusula que se estipula en el contrato por si uno de los contratantes incumple la obligación resultante de la celebración del mismo.

También el vendedor tiene la obligación de entregar la cosa vendida en el estado servible y útil, tal como estaba al momento de la celebración del contrato, además debe tener en cuenta que los frutos le pertenecen al comprador desde el momento de celebrarse el contrato, salvo que las partes hayan convenido otra forma según sus intereses.

En la actualidad cuando una venta ya ha sido perfeccionada, la parte que entrega la cosa, o sea el vendedor, si altera o enajena la cosa vendida, la otra parte que recibe, el comprador, puede exigir en especie otra equivalente, de igual calidad y también la cantidad convenida. Además el vendedor debe indemnizar al comprador en concepto de daños y perjuicios.

### **Obligaciones del comprador**

Al celebrar un contrato de compraventa según el Código Civil en el artículo 1825 establece los contratantes adquieren derechos pero también adquieren obligaciones, porque lo que se conviene o se pacta en el contrato, es ley entre las partes.

La obligación principal de la parte que recibe la cosa es pagar el precio de la cosa vendida en el lugar y en el momento de la entrega de ésta tal

y como las partes han convenido y estipulado en el contrato. Otra obligación del comprador es que cuando ya ha recibido la cosa y todavía no ha pagado la misma debe pagar intereses, a) si así se estipuló en el contrato, b) si la cosa produce frutos y rentas, c) si el pago ha sido requerido judicialmente y extrajudicialmente, de acuerdo con los artículos 1825, 1826 y 1830 del Código Civil.

### **Derechos del vendedor**

El Código Civil en el artículo 1839 establece los derechos del vendedor cuando el comprador se negare a recibir la cosa vendida en el lugar y tiempo convenido y estipulado por los contratantes al momento de la celebración del contrato.

En relación a los frutos, el vendedor tiene el derecho a que el comprador les restituya todos los frutos que hubiese recibido de la celebración del contrato, hasta el cumplimiento de la condición en su totalidad.

En cuanto a la entrega de la cosa vendida, el comprador no será oído si la cosa vendida no le ha sido entregada conforme a la cantidad y la calidad estipuladas en el contrato, o si la cosa tiene un defecto si el

comprador la examinó y no protestó en el momento de la celebración del contrato.

Si el comprador no paga parte de la cosa dentro del plazo convenido o no otorga la garantía convenida puede el vendedor pedir la rescisión del contrato, devolviendo a la otra parte el precio pagado deduciendo los impuestos y gastos del contrato que hubiere hecho efectivos.

### **Derechos del comprador**

Cada uno de los contratantes tiene derechos en la celebración del contrato. Por ejemplo, cuando el comprador no ha recibido la cosa por culpa del vendedor, el primero tiene el derecho de retener el precio de la compra mientras no ha recibido la cosa. La cosa vendida debe entregarse en el estado en que se hallaba en el momento de la celebración del contrato y desde ese día los frutos pertenecen al comprador.

Los artículos 1815, 1816, 1828, 1832 del Código Civil especifican que cuando, por su naturaleza, no es posible verificar las cosas compradas o que cuando se impida su reconocimiento debido a su forma de entrega, por ejemplo cuando se entregan en fardos o simplemente en

cubiertas según la naturaleza de las cosas que se van a recibir, si éstas tienen algún defecto al momento de recibir las, se podrá reclamar dentro de los tres días inmediatos al de la entrega, comprobando la falta de cantidad o también la calidad diferente a lo que convino en el contrato celebrado por los contratantes.

## **Limitaciones del gestor de negocios en el contrato de compraventa en el Código Civil**

La característica principal del gestor de negocios es la administración de los bienes ajenos, puede adquirir bienes siempre en beneficio del dueño pero está limitado porque no puede enajenar, ya que la ley no le otorga esa facultad.

El gestor de negocios, no puede excederse de las facultades que la ley le otorga el gestor solo actúa en los intereses del titular, siempre y cuando que los actos que el realiza son lícitos, porque debe de actuar dentro del marco legal. Se debe de ampliar las funciones del gestor de negocios, porque al tomar el cargo, no puede realizar actos que se necesitan ejecutar con urgencia para que los negocios del propietario no tengan pérdidas.

El gestor de negocios puede celebrar contrato de compraventa cuando el contrato es en beneficio del dueño de los negocios. El gestor si puede celebrar ese contrato pero no para vender, porque la venta de cosa ajena es nula y quien lo hiciere debe de restituir el precio si lo hubiere recibido y responder de daños y perjuicios; en este caso el gestor que ha actuado de mala fe a sabiendas de todas sus responsabilidades y celebra un contrato indebido responderá de daños y perjuicios al dueño de los negocios.

El gestor de negocios, también tiene limitaciones en realizar negocios instantáneas, ya que para poder realizar un negocio instantánea es necesaria la autorización del dueño de los negocios, si en el momento que el gestor tomó el cargo, no tenía conocimiento de un acto que debía de realizar solamente el dueño de los negocios, por ejemplo, el pago de una deuda que dejó pendiente el titular, en este caso, el gestor no tiene conocimiento de esa deuda por lo cual se debe de abstenerse de pagar una deuda que no sabía de su existencia, este es otra de las limitaciones del gestor de negocios, porque esa obligación únicamente le corresponde al dueño de los negocios.

El gestor, tiene limitaciones en comprar bienes inmuebles para el dueño de los negocios, si no tiene conocimiento de la ubicación del

bien que se pretende comprar, este tipo de contrato no debe de celebrarse con el gestor, porque la función del gestor, es el manejo apropiado de los negocios, para que resulte útiles para el propietario.

El gestor tiene limitaciones de celebrar contratos de tracto sucesivos.

El gestor de negocios, no puede comprar para él, los bienes que tiene a su cargo, no puede vender los bienes del titular, cuando no está autorizado para vender aunque se necesita vender los bienes con urgencia, el Código Civil establece que no se pueden comprar, por sí ni por interpósita persona, los administradores interventores, no pueden vender los bienes que tengan a su cargo sin llenar previamente las formalidades que para cada caso señala la ley, los bienes que tengan bajo su administración o cuidado.

Según el artículo 1695, a los representantes de menores, incapaces o ausentes y los depositarios, administradores, interventores les queda prohibida la venta de las cosas por motivo de su cargo; es decir que, el gestor es el administrador del ausente, por lo tanto, no puede vender, porque este acto no le corresponde al gestor ya que la ley no le otorga esa facultad, por lo que interviene es otra figura jurídica y se trata de un contrato de mandato.

Cuando el propietario de los negocios o el titular del derecho sea una persona incapaz o menor de edad o se trate de una fundación o asociación, patronato u otra persona jurídica, esta facultad no le corresponde al gestor ya que la ley tampoco se la otorga.

Otra de las limitaciones del gestor de negocios, si el contrato tiene por objeto la constitución, aceptación o modificación de gravámenes, usufructos, hipotecas, prendas limitaciones así como, cualquier derecho real, en este caso no es un gestor de negocios el que tiene la función, se necesita un contrato de mandato, para poder tener todas las facultades suficientes.

El gestor de negocios no puede actuar en un contrato, si la finalidad de la escritura sea aclarar, modificar, ampliar o rectificar datos personales del propietario, o cuestiones relacionadas con el objeto del acto original otorgado por el propietario, o titular del derecho, el gestor de negocios no puede actuar.

Cuando se trate de adquirir bienes o derechos a plazos, no puede actuar el gestor de negocios. No se aceptará el gestor de negocios, si la escritura se refiere a negocios en los que para su celebración por medio de mandatario, la ley requiere el otorgamiento de facultad o poder



especial para que pueda realizar la gestión en beneficio del propietario de los negocios.

Por lo tanto: Los legisladores deberían de analizar las funciones del gestor de negocios, ya que es una institución que se utiliza, en el medio y el gestor cumple con la función de realizar dentro de la sociedad, actos que benefician a muchas personas, tomando en cuenta cuando no se nombra mandatario, se utiliza la figura del gestor de negocios, pero el gestor no puede actuar más de lo que le otorga la legislación.

#### Ventajas

El gestor no necesita un documento para acreditar su representación.

El mandante no invierte económicamente con la gestión del gestor de negocios ya que no se necesita ser inscrito en el registro de poderes.

El gestor de negocios puede celebrar contratos de urgencia en beneficio del dueño.

## Desventajas

El gestor no puede rescindir un contrato si existe error en el instrumento público.

Para el cargo del gestor no se paga ningún impuesto por ejemplo el arancel el Estado deja de percibir ese arancel.

Si en un contrato existe un error involuntario por parte del gestor perjudicaría los intereses del mandante ya que no puede intervenir después de celebrado un contrato.

## **Análisis sobre la figura del gestor de negocios**

Tomando en cuenta que el Estado necesita recursos para el desarrollo del país, también el gestor debería de ser remunerado, si durante el tiempo que duró en el cargo obtuvo beneficios útiles para el dueño de los negocios, es un acto voluntario, pero en la gestión tiene obligaciones y responsabilidades frente al dueño.

A través del desarrollo que se ha realizado dentro del presente estudio jurídico, se evidencia que la figura jurídica del gestor de negocios

carece dentro de su regulación legal de elementos que la fortalezcan para ser considerada como una figura jurídica sólida a través de la cual los sujetos personales que intervienen en la misma puedan encontrar una seguridad jurídica que los respalde, toda vez que se le impone responsabilidades al gestor, mismas que va a cumplir no por encontrarse sujeto a convenio alguno, sino por sentirse obligado a través de actos puramente volitivos que lo inducen a sentir dicha responsabilidad.

En Guatemala, el gestor de negocios realiza dentro del manejo de los negocios ajenos, giros u operaciones distintas a las habituales obteniendo resultados no esperados, se regula dentro del Código Civil que el mismo debe responder por ello. Ahora bien, de que título se ampara el dueño de los negocios para obligar al gestor a responder, ejecutarlo así como obligarle al cumplimiento de ésta responsabilidad si el dueño de los negocios se aprovecha de las ventajas obtenidas por la gestión realizada en su favor, no indemniza al gestor los gastos necesarios ni útiles en los que incurrió a pesar de que se le ordena dentro de la legislativa legal; el gestor previo a ejecutarle para el cumplimiento, debe demostrar que existió por parte del dueño del negocio una ratificación tácita en la gestión realizada por su persona, ya que se aprovechó de las ventajas pero en ningún momento la

ratificó por ende no existió un cambio de figura jurídica, por ejemplo un mandato expreso, no encajaría la figura del gestor de negocios, toda vez que el mismo no cumplió previamente con los requisitos que dan nacimiento a la figura del mandatario.

El gestor en ningún momento debe prestar inventario de los bienes que tendrá como suyos ni avaluó de los mismos, durante el tiempo que dure la gestión misma, tampoco presta garantía con la cual asegura el fiel cumplimiento de la gestión con los cuales pueda responder de caso fortuito, sino que entra a dirigir los negocios ajenos sin dar a cambio garantía previa ni cuenta de los mismos, siendo de ésta manera difícil establecer las ganancias obtenidas durante el transcurso de la gestión, más que basándose en la rendición de cuentas que debe realizar al entregar los bienes ya que el gestor por mandato legal queda sujeto a las obligaciones que se le imponen al mandatario, aunque en realidad no lo sea.

Determinar el estado en que se encontraban los negocios ajenos, antes de entrar el gestor a dirigirlos, es ambigua, ya que el aviso se da después de haber iniciado la gestión de los negocios ajenos, como lo regula la legislación civil guatemalteca porque no existe un convenio previo que lo demuestre, sino que solamente la voluntad de ambas

partes de darle nacimiento a la gestión de negocios, siendo totalmente contradictorio la poca formalidad de la cual se encuentra investida dentro de la legislación guatemalteca, denotando la gestión de negocios, la inseguridad jurídica de la cual se encuentra investida que corresponde tanto al gestor como al dueño de los negocios, toda vez que es una institución que tiene como objeto dirigir como propios los negocios ajenos que han sido abandonados, lo cual de manera imperante debe conllevar el resguardo tanto de los derechos como de las obligaciones en beneficio del dueño así mismo las ganancias obtenidas durante la gestión deben ser entregadas, debiéndose basar éstos actos en la voluntad de los sujetos, toda vez que existe una carencia total de convenio así como de inventario previo que detalle los mismos.

Para comprender la ambigüedad que existe, por ejemplo contrario a lo expresado anteriormente, lo que sucede con la figura del representante legal así como con el administrador de los bienes del ausente, toda vez que éstos deben rendir cuentas anualmente, con lo que se tiene un mayor control sobre las ganancias obtenidas, la forma de dirigir la administración de los bienes ajenos, denotando de ésta manera la seguridad jurídica que debe existir para los elementos procesales dentro de las figuras jurídicas que han sido establecidas en el marco

legal para cada caso en concreto, específicamente para la administración de bienes ajenos.

Tomando como base que el Estado debe proporcionar a los ciudadanos la seguridad jurídica a través del ordenamiento que impere en el país, se deduce que la gestión de negocios, como institución debe garantizar los efectos tal como se da en la ausencia como el mandato, figuras se encuentran basadas en el contrato tanto como en el derecho de obligaciones que van a constituir los pilares sobre los cuales descansa la seguridad jurídica de los bienes, derechos como obligaciones ajenos que necesiten ser ejercidos pero que su titular no lo puede realizar en forma personal por diferentes causas.

Por lo expuesto anteriormente, se debe tomar en cuenta que la institución jurídica de la gestión de negocios crea inseguridad jurídica para las partes que la utilizan, ya que se basa únicamente en la buena fe y en los actos meramente voluntarios del gestor, generando como efecto la posibilidad de no ratificar lo gestionado.

La gestión de negocios es incidental, contraria a las instituciones del contrato de mandato y de la ausencia, que provienen de un precepto

legal y formal que genera plena seguridad para los actos realizados por el mandatario como por el guardador de bienes del ausente.

Debe regularse que la figura del gestor de negocios tenga normas coercitivas que le generen obligaciones, responsabilidades y sanciones legales al producirse daños o perjuicios sobre los negocios que tomó como gestor, sabiendo que eran de otra persona.

Que el Congreso de la República reforme el Código Civil, creando de manera independiente la figura jurídica del gestor de negocios para prescindir de la necesidad imperante que posee la misma de fundamentarse en la institución del mandato, lo que genera confusión entre el objeto y los fines de las mismas.

Se deben delimitar de manera específica los actos y negocios jurídicos en que puede participar el gestor de negocios sin usurpar las calidades que son específicas de las instituciones del mandato, evitando así la aplicación supletoria en las mismas, para confundir dichas instituciones.

El gestor de negocios no puede vender nada lo que no es de su propiedad, porque tiene prohibiciones según el Artículo 1794 del

Código Civil establece: “Ninguno puede vender si no lo que es de su propiedad. La venta de cosa ajena es nula, el vendedor debe restituir el precio si lo hubiere recibido y responder de daños y perjuicios”.

Si el gestor actuó de mala fe, el propietario puede demandar al gestor al pago de daños y perjuicios, por enriquecimiento sin causa, porque el único que puede vender y celebrar contratos de compraventa solo el propietario según el Artículo 1616 del Código Civil establece “La persona que sin causa legitima se enriquece con perjuicios de otra, está obligada a indemnizarla”. Las consecuencias para el gestor de negocios deben de indemnizar al propietario, si actuó de mala fe compareciendo como vendedor en un contrato de compraventa que no tenía autorización por el propietario.

Según el Artículo 1645 del Código Civil regula, “Toda persona que causa daño o perjuicio a otra, sea intencionalmente, sea por descuido o imprudencia, está obligado a repararlo”. Si la actuación del gestor fue por mala fe o por ignorancia de igual manera debe de resarcir daños y perjuicios por su mal manejo en los negocios de otro.



## **Conclusiones**

Durante la presente investigación se determinó que la figura del gestor de negocios corresponde a una persona individual con capacidad para actuar para el resguardo de los negocios de otro; no dispone de un documento para acreditar su representación, para la función del gestor de negocios no existe convenio entre las partes, la ley le otorga las facultades siempre y cuando es en beneficio y el resguardo de los bienes del propietario.

El gestor de negocios puede celebrar contrato de compraventa siempre que sea en beneficio del propietario.

Se determinó que el gestor de negocios cumple con la función de realizar diferentes actos, en ausencia de formalidades, con el objeto de resguardar los intereses del titular, la función del gestor de negocios se encuentra limitadas a uno o varios asuntos sobre el contrato investigado.

## **Referencias**

Aguilar, Vladimir, (2004) Negocio Jurídico guatemalteco. Guatemala: Serví prensa S.A.

Bejarano, Manuel, (2003) Obligaciones Civiles México D.F. Registro No.723

Brañas. Alfonzo, (2005) Manual De Derecho Civil Libro I-II-III. Guatemala: Editorial Estudiantil Universidad De San Carlos De Guatemala C.A.

Castan, José, (2003) Derecho Civil español. Madrid: Editorial Reus.

Martínez. Javier, (2004) Teoría General De Las Obligaciones. Guatemala: Editorial Oxford University Press.

Muños. Nery, (2005) Forma Notarial En El Negocio Jurídico guatemalteco. Guatemala: Editorial infoconsult Editores.

Osorio. Manuel, (2004) Diccionario De Ciencias Jurídicas Políticas Y Sociales. Buenos Aires: Editorial Heliasta.

Viteri. Ernesto, (2007) Los Contratos En El Derecho Civil guatemalteco. Guatemala: Edición Serviprensa S.A.

## **Legislación**

Peralta. Enrique Jefe de Gobierno. (2011) Código Civil guatemalteco, Decreto 106, Edición actualizada.