

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



**Regulación legal del arrendamiento de bienes inmuebles en  
la Dirección Departamental de Educación del departamento  
de Huehuetenango**

-Tesis de Licenciatura-

Irene Yolanda Díaz Reyes

Quetzaltenango, agosto 2014

**Regulación legal del arrendamiento de bienes inmuebles en  
la Dirección Departamental de Educación del departamento  
de Huehuetenango**

-Tesis de Licenciatura-

Irene Yolanda Díaz Reyes

Quetzaltenango, agosto 2014

## **AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD PANAMERICANA**

Rector M. Th. Mynor Augusto Herrera Lemus

Vicerrectora Académica Dra. Alba Aracely Rodríguez de González

Vicerrector Administrativo M.A. César Augusto Custodio Cóbar

Secretario General M.A. Adolfo Noguera Bosque

## **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

Coordinador de Cátedra M.A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán

Asesor de Tesis M.A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán

Revisor de Tesis M. Sc. Mario Jo Chang

# **TRIBUNAL EXAMINADOR**

## **Primera Fase**

M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán

M. Sc. Mario Jo Chang

M. Sc. Héctor Andrés Corzantes Cabrera

M Sc. Arturo Recinos Sosa

## **Segunda Fase**

Lic. Carlos Ramiro Coronado Castellanos

Lic. José Antonio Pineda Barales

M. Sc. Víctor Manuel Morán Ramírez

Doctor Jorge Egberto Canel García

## **Tercera Fase**

Lic. Sergio Armando Teni Aguayo

Lic. Carlos Antonio Muñoz Corzantes

Licda. Vilma Corina Bustamante Tuche

Lic. Roberto Samayoa

Lic. Omar Rafael Ramirez Corzo



UNIVERSIDAD  
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

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

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **REGULACIÓN LEGAL DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES EN LA DIRECCIÓN DEPARTAMENTAL DE EDUCACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE HUEHUETENANGO**, presentado por **IRENE YOLANDA DÍAZ REYES**, 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 **JOAQUÍN RODRIGO FLORES GUZMÁN**, 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

Sara Aguilar  
c.c. Archivo



UNIVERSIDAD  
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

## DICTAMEN DEL TUTOR DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **IRENE YOLANDA DÍAZ REYES**

Título de la tesis: **REGULACIÓN LEGAL DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES EN LA DIRECCIÓN DEPARTAMENTAL DE EDUCACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE HUEHUETENANGO**

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, 22 de enero de 2014

*"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"*

**M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán**  
Tutor de Tesis



Sara Aguilar  
c.c. Archivo



**UNIVERSIDAD  
PANAMERICANA**

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

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

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **REGULACIÓN LEGAL DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES EN LA DIRECCIÓN DEPARTAMENTAL DE EDUCACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE HUEHUETENANGO**, presentado por **IRENE YOLANDA DÍAZ REYES**, 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 Licenciado **MARIO JO CHANG**, 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

Sara Aguilar  
c.c. Archivo



UNIVERSIDAD  
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

## DICTAMEN DEL REVISOR DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **IRENE YOLANDA DÍAZ REYES**

Título de la tesis: **REGULACIÓN LEGAL DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES EN LA DIRECCIÓN DEPARTAMENTAL DE EDUCACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE HUEHUETENANGO**

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, 06 de mayo de 2014

*"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"*

**M. Sc. Mario Jo Chang**  
Revisor Metodológico de Tesis



Sara Aguilar  
c.c. Archivo



UNIVERSIDAD  
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

## DICTAMEN DEL COORDINADOR GENERAL DE TESIS

Nombre del Estudiante: **IRENE YOLANDA DÍAZ REYES**

Título de la tesis: **REGULACIÓN LEGAL DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES EN LA DIRECCIÓN DEPARTAMENTAL DE EDUCACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE HUEHUETENANGO**

El coordinador general 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 coordinador general de tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 20 de mayo de 2014

*"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"*

**Dr. Erick Alfonso Álvarez Mancilla**  
Coordinador general de tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia





UNIVERSIDAD  
PANAMERICANA

"Sapientia ante todo, adquiere sapientia"

## ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **IRENE YOLANDA DÍAZ REYES**

Título de la tesis: **REGULACIÓN LEGAL DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES EN LA DIRECCIÓN DEPARTAMENTAL DE EDUCACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE HUEHUETENANGO**

El Coordinador general 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 Coordinador General 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, 05 de agosto de 2014

**"Sapientia ante todo, adquiere sapientia"**

**Dr. Erick Alfonso Álvarez Mancilla**  
Coordinador General de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia



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

Sara Aguilar  
c.c. Archivo

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

## DEDICATORIA

A DIOS:

Por ser la fuente de mi vida, quien ha derramado de su gracia, favor y misericordia; porque me permite culminar mi carrera con éxito, la vida no me alcanzaría para agradecerle tanta bondad y cuidados, ha puesto su mirada y confianza en mí, todo lo que soy, lo que tengo y lo que hago se lo debo a Él. Él es mi amigo fiel ha estado conmigo en cada etapa de la vida, en mis alegrías, tristezas, triunfos y fracasos, me motiva siempre a recordar a donde voy.

A MIS  
PADRES:

Yolanda Luz Reyes de Díaz y Bonifacio Ramón Díaz Rivera, por su amor, entrega, dedicación y por instruirme en los caminos de Dios, gracias porque siempre han luchado por darme lo mejor y lo necesario para enfrentarme a la vida.

A MIS  
HERMANOS:

Pedro Oracio Díaz Reyes, Segundo Bonifacio Díaz Reyes, Guillermo Isaías Díaz Castillo, Ramón Díaz Castillo, Paulina Hermosinda Díaz Castillo, Blanca Odilia Díaz Castillo, Aura Violeta Díaz Castillo, Yeni Elizabeth Díaz Castillo, Carolina Concepción Díaz Reyes y Shirley Beatriz Díaz Reyes, por su amor y su ayuda incondicional.

A MIS TIOS,  
SOBRINOS,  
PRIMOS Y  
CUÑADOS:

Gracias por su cariño y palabras de motivación de manera constante.

A MIS LÍDERES  
DE LA IGLESIA  
DE DIOS  
EVANGELIO  
COMPLETO:

Por su apoyo espiritual y porque me han enseñado a crecer íntegramente.

A MIS  
COMPAÑEROS,  
AMIGOS Y  
CONOCIDOS:

Por su motivación y apoyo incondicional gracias.

# Índice

Resumen	i
Palabras clave	ii
Introducción	iii
Obligaciones	1
Negocio jurídico	10
Contratos civiles	20
Contratos de arrendamiento	24
Contratos administrativos	35
Disposiciones legales aplicables al contrato administrativo de arrendamiento dentro de la Dirección Departamental de educación de Huehuetenango	41
Conclusiones	47
Referencias	50

## **Resumen**

El presente estudio se denomina; “regulación legal del arrendamiento de bienes inmuebles en la Dirección Departamental de Educación del departamento de Huehuetenango”, iniciando con exponer lo relativo a las obligaciones como vinculo de derecho entre el deudor y el acreedor, su clasificación y las forma en que se extingue esa relación jurídica.

Llegando el presente estudio a las conclusiones siguientes:

a) El negocio jurídico como se ha manifestado son actos jurídicos lícitos, voluntarios, conscientes y libres, constituidos por una o más declaraciones de voluntad, dirigidas de manera deliberada y específica a: crear, modificar, transmitir o extinguir obligaciones, cuyo contrato administrativo como negocio jurídico está regulado en el artículo 21 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, Decreto número 57-92 del Congreso de la República de Guatemala; y su Reglamento, Acuerdo Gubernativo número 1056-92; y supletoriamente por el Código Civil Decreto 106.

b) En la Dirección Departamental de Educación del departamento de Huehuetenango se analizó que por no contar con opciones de bienes inmuebles, que llenen los requisitos mínimos para establecerse con las comodidades que esta institución requiere, dicha institución del

departamento de Huehuetenango se ve en la necesidad de seguir ocupando el mismo bien inmueble con el mismo arrendante, este en cierta manera se cree con ciertos derechos por la continuidad es por ello que el propietario del inmueble solicita el incremento a la renta argumentando que por el uso del bien inmueble y por la continuidad del servicio del arrendamiento, la parte arrendante justifica que ha sufrido detrimentos y deterioros, por lo que solicita se dé el trámite correspondiente a su solicitud presentada, la cual al ser autorizada permitirá a la parte arrendante realizar mejoras al bien inmueble y a la vez prestar un mejor servicio.

c) La autoridad Dirección Departamental de Educación de Huehuetenango tomó la decisión de autorizar el aumento a la renta de manera subjetiva, por lo que la emisión de un manual de arrendamiento de bienes inmuebles de dicha institución, permitirá que la autoridad correspondiente resuelva con objetividad.

## **Palabras clave**

Manual, arrendamiento, bienes, inmuebles, dirección, educación.

## **Introducción**

En Guatemala en su regulación contractual de carácter civil se acepta la clasificación clásica del derecho romano en cuanto al negocio jurídico contractual como también la clasificación moderna de los contratos en particular, ya sea estos preparatorios, traslativos de dominio, traslativos de uso y disfrute de la cosa, los de prestación de servicios, los de caución o de garantía, los de guardia y custodia, los que resuelven controversias y los aleatorios. Actualmente el Decreto Ley 106 Código Civil regula los efectos del contrato de arrendamiento y que los complementa cuando en dicho negocio jurídico las partes no especifican sus derechos y obligaciones en el instrumento público del acto jurídico que están celebrando.

El presente estudio pretendió ser una fuente de consulta para futuras investigaciones y que se pueda tener un referente bibliográfico en cuando a la relación jurídica contractual en su parte general y en su parte especial en cuanto al arrendamiento de índole administrativo ya que existen muchas vicisitudes entre la parte arrendante y arrendataria y así buscar un justo equilibrio entre estas y consecuentemente se ejerciten correctamente sus efectos. Cada negocio jurídico tiene determinadas particularidades y requisitos que se tienen que cumplir para que este nazca a la vida jurídica y se pueda ejercitar o cumplir sus efectos de una

manera equitativa entre las partes ya que se considera al negocio jurídico contractual como ley entre las partes.

El negocio jurídico contractual ha sido considerado como el acuerdo de voluntades anteriormente divergentes con el objeto de crear, modificar, transmitir y extinguir una obligación. La importancia del negocio jurídico contractual radica en el que hacer del ser humano en su vida social.

Dentro del estudio realizado se llegó a los objetivos siguientes:

- a) Que dentro de la Dirección Departamental de Educación se estableció que no existe una normativa administrativa que regule el incremento a la renta en los contrato de arrendamiento.
- b) Se establece que el aumento a la renta solicitado por la parte arrendante frente a la parte arrendataria es justificado que al momento de autorizarle el aumento esta realizará mejoras al bien inmueble dado en arrendamiento para prestar un mejor servicio al usuario.
- c) Se evidencia que por la falta de un manual en donde se establezca un procedimiento a seguir en la Dirección Departamental de Educación del departamento de Huehuetenango se de una insatisfacción por parte del arrendatario al momento de la toma de decisión al autorizar o no autorizar el aumento a la renta.

## Obligaciones

Los antecedentes históricos de las obligaciones, estriban en las diferentes épocas o estadios de la humanidad, que se originaron con las instituciones de Gayo, famoso jurisconsulto romano que al tratar las fuentes de las obligaciones indicó que eran el delito y el contrato; pero Justiniano también famoso jurisconsulto romano, indicó que eran el contrato, cuasicontrato, el delito y cuasidelito. Con el movimiento codificador francés, al tratar las fuentes de las obligaciones y su promulgación de su primer código en el año de 1804, aceptó la división cuatrimembre de los jurisconsultos romanos aceptando como fuentes de las obligaciones el delito, cuasidelito, contrato, cuasicontrato, pero agrega una más como es la ley, que en épocas modernas se considera como fuente de las obligaciones al igual que el contrato.

### Naturaleza jurídica

De acuerdo a su origen etimológico, obligación viene de las voces *ob* y *ligare*, que significa atadura, sujeción, lazo de unión, vínculo, que en la Roma Primitiva, fue un vínculo material, *un nexum*; el derecho de acreedores era muy cercano al del amo, al del propietario sobre la cosa.

Es trascendental destacar, para comprender la naturaleza jurídica de la obligación civil dos fases o momentos de la misma: a) El período que comprende desde la celebración hasta antes del día del cumplimiento. Durante dicho lapso, si bien el

deudor responde, como lo dice el artículo 1329 del Código Civil, con los bienes enajenables que tenga cuando la obligación le fuere exigida al acreedor no puede todavía interferir en su esfera patrimonial, excepto en los casos de caducidad del plazo que el mismo código señala; b) El momento en que debiendo el deudor satisfacer la prestación, injustificadamente no lo hace. A partir de dicho momento el acreedor tiene facultad para presionar judicialmente sobre el patrimonio enajenable del deudor. (Contreras, 2013:44)

De lo anterior se evidencia, que la obligación civil crea un vínculo personal entre el deudor y el acreedor, que en principio es ajeno al ámbito patrimonial; a partir que el deudor incumple la prestación o la satisface de manera incompleta o defectuosa, que dicho vínculo personal tiene repercusiones patrimoniales.

## **Definición**

El derecho de obligaciones se determina desde dos puntos de vista: uno objetivo y otro subjetivo:

Objetivo: rama del derecho integrada por el conjunto de principios y normas que regulan las relaciones emanadas de los derechos de crédito.

Subjetivo: rama de atribuciones y deberes que surgen de las relaciones jurídicas creadas con ocasión de los derechos de crédito. (Vásquez, 2001:2)

Se determina que el derecho de obligaciones es el conjunto de doctrinas, principios, instituciones y normas jurídicas, que regulan las prestaciones resultantes de una declaración de voluntad que consiste en dar, hacer o no hacer una cosa. Como consecuencia al derecho de obligaciones se le puede denominar también de derechos personales.

Muy pocas instituciones del derecho civil han merecido tanta atención, de manera ininterrumpida desde épocas anteriores como la obligación. De ahí, que son numerosos los autores que la han definido, unos han enfatizado en el aspecto subjetivo; es decir, en la sujeción del deudor a determinada conducta exigible; y otros han acentuado la facultad del acreedor de exigir la satisfacción de la prestación debida.

Para Planiol citado por Contreras define la obligación como:” El vínculo de derecho por el que una persona está constreñida hacia otra a hacer o no hacer alguna cosa.” (2013: 42)

Así también para Puig Peña citado por Contreras define la obligación como: “Aquella relación jurídica por virtud de la cual una persona, para satisfacer intereses privados, puede exigir de otra, una determinada prestación; que en caso de ser incumplida, puede hacerse efectiva sobre el patrimonio de ésta.” (2013:43)

Tomando en consideración los valiosos elementos que aportan las definiciones anteriores, así como los que se ha dicho en los códigos civiles de la República de Guatemala, a partir de 1877, la obligación civil es la:

Situación resultante de actos o manifestaciones de voluntad de personas capaces que pueden disponer válidamente de su patrimonio, que determina para el deudor, en virtud de la relación jurídica establecida, el deber de dar, hacer o no hacer algo posible, lícito y

de naturaleza económica que interesa al acreedor; y que, en caso de incumplimiento, faculta a éste para hacerla efectiva sobre el patrimonio enajenable del deudor. (Contreras, 2013:43)

Por lo anterior se determina que el derecho de obligaciones es el conjunto de doctrinas, principios, instituciones y normas jurídicas, que regulan las prestaciones resultantes de una declaración de voluntad que consiste en dar, hacer o no hacer una cosa; y que se puede denominar también de derechos personales.

### **Clasificación de las obligaciones**

De conformidad con el artículo 1319 del Código Civil, que establece: Toda obligación resultante de un acto o declaración de voluntad consiste en dar, hacer o no hacer alguna cosa. Sin embargo, hace mención de otras clases de obligaciones como las alternativas, facultativas, mancomunadas, pudiendo ser estas simples y solidarias, y las obligaciones divisibles e indivisibles.

Desde el punto de vista doctrinario, existe una diversidad de clasificaciones de las obligaciones; que de una manera amplia se pueden clasificar: 1) Obligaciones naturales son aquellas:” en que el acreedor no puede exigir el cumplimiento, dependiendo éste de que voluntaria y espontáneamente se realice por parte del deudor, pero sin que después de cumplida voluntariamente pueda predeterminarse su devolución o

repetibilidad por el deudor.” (Brañas, 2005:443), 2) Obligaciones civiles, patrimoniales o propiamente dichas: “son aquellas que surgen a la vida jurídica con los requisitos necesarios para su validez y exigibilidad.” (Brañas, 443:2005)

### 3) Obligación positiva se define como:

Aquella obligación en la cual se requiere que la voluntad del deudor sea manifestada en forma activa para el debido cumplimiento de la misma. Sus variedades son: a) Obligaciones de dar: son aquellas obligaciones en las que la voluntad del deudor se manifiesta, en el proceso de cumplimiento, procurando dar y dando alguna cosa, b) Obligaciones de hacer: son aquellas obligaciones en las que la voluntad del deudor se manifiesta realizando, ejecutando algo. (Brañas, 2005:448)

4) Obligación negativa o de no hacer: “es aquella obligación en que la voluntad del deudor, lejos de manifestarse activamente, debe contraerse a una abstención en el dar o en el hacer alguna cosa.” (Brañas, 2005:449), 5) Obligaciones genéricas: “son aquellas obligaciones en las que la prestación queda constituida en relación a cosa indeterminada en su especie.” (Brañas, 2005; 450)

### 6) Obligaciones específicas:

Son aquellas obligaciones en las cuales su objeto está individual y precisamente determinado a manera que el cumplimiento sólo puede resultar por el hacer o no hacer o por el dar una cosa cierta, identificada en su estricta y verdadera identidad. (Brañas, 2005:450)

## **Extinción de las obligaciones**

Dentro de las formas de extinguir las obligaciones están:

### **Compensación**

Como forma de extinguir las obligaciones según el Código Civil se da cuando dos personas reúnen la calidad de deudores y acreedores recíprocamente y por su propio derecho. “Modo automático de extinguirse en la cantidad concurrente, las obligaciones de aquellas personas que por derecho propio son recíprocamente acreedoras la una de la otra.” (Orellana, 2006:129)

Aquella obligación en la cual se requiere que la voluntad del deudor sea manifestada en forma activa para el debido cumplimiento de la misma. Sus variedades son: a) Obligaciones de dar: son aquellas obligaciones en las que la voluntad del deudor se manifiesta, en el proceso de cumplimiento, procurando dar y dando alguna cosa, b) Obligaciones de hacer: son aquellas obligaciones en las que la voluntad del deudor se manifiesta realizando, ejecutando algo. (Brañas, 2005:448)

Es la confrontación de dos obligaciones líquidas, y exigibles, consistentes ambas en dinero o cosas fungibles de la misma especie y calidad, para extinguirlas totalmente si su monto es idéntico, o hasta el importe de la menor si fueren de diferente cuantía. (Contreras, 2013:161)

Es por ello que el que paga una deuda sin oponer compensación, cuando exija su crédito que pudo ser compensado, no puede aprovecharse en perjuicio de tercero, de las garantías que hubiera tenido el crédito al tiempo de hacer el pago.

### **Novación**

Consiste cuando el deudor y acreedor alteran sustancialmente la obligación sustituyéndola por otra, es decir que con esta forma de extinguir las obligaciones, las garantías y obligaciones accesorias se extinguen también a menos que el acreedor y deudor expresen su

voluntad de que estas subsistan. “Consiste en la sustitución de una obligación preexistente que se extingue por otra nueva que se crea.”

(Orellana, 2006:130)

Es la forma de extinción consistente en que, habiendo una obligación válida y vigente, es decir, pendiente de cumplimiento, los mismos contratantes, mediante un segundo acuerdo de voluntades, modifiquen de manera sustancialmente profunda dicha obligación, con el ánimo de quedar vinculados en nueva forma pactada. (Contreras, 2013: 165)

Si la nueva obligación se limita a señalar una cantidad como indemnización para el caso de incumplimiento y ambas son exigibles al mismo tiempo, las garantías constituidas subsistirán solo hasta la concurrencia de la deuda principal sin la indemnización; si únicamente esta fuere exigible quedarán extinguidas las garantías y exonerados los codeudores solidarios o subsidiarios que no hubieren aceptado el nuevo convenio.

## **Remisión**

Es una forma de extinguir las obligaciones, donde la condonación de la deuda hecha por el acreedor y aceptada por el deudor, extingue la obligación.

Denominado también condonación, consiste sencillamente en el perdón de la deuda otorgado expresamente por el acreedor, y aceptado por el deudor. No necesita manifestación alguna de causa, sino únicamente el convenio expreso de los interesados. De ahí que su naturaleza sea eminentemente contractual. Puede ser total o parcial. Se le denomina: quita o quitamiento. A ello se refiere indudablemente el artículo 190, literal j, de la Ley del Organismo Judicial, cuando indica que el

mandatario necesita autorización expresa del mandante para conceder quitas.  
(Contreras, 2013: 167)

Cuando se da pluralidad de sujetos dentro de un negocio jurídico, la condonación hecha a uno de los deudores simplemente mancomunadas, solo extingue la obligación del deudor que fue perdonado y la condonación hecha a uno de los fiadores simples, no extingue la obligación del deudor ni la de los demás fiadores.

### **Confusión**

Se da con la reunión en una misma persona la calidad de acreedor y deudor, extinguiendo las obligaciones.

Habiendo una obligación válida y vigente, por alguna razón lícita se reúnen en la misma persona las calidades de deudor y acreedor. Puede ser que dichas calidades se reúnan en el deudor, como pasa por ejemplo cuando por sucesión hereditaria a título universal el deudor adquiere el patrimonio del acreedor fallecido; o que se reúnan en el acreedor, como sucede por ejemplo cuando el acreedor adquiere la propiedad del bien inmueble que pertenecía al deudor, y sobre el cual éste había constituido hipoteca para garantizar el pago de la deuda.

Reunidas, entonces, las calidades de acreedor y deudor en la misma persona, la obligación se extingue, por la sencilla razón de que nadie puede ser acreedora ni deudor de sí mismo. No se admite la obligación formada por una sola persona, y eso sería lo que sucedería en el caso de confusión, puesto que al producirse desaparece una parte integrante de la obligación y subsiste sólo la otra con las calidades de acreedor y deudor. (Contreras, 2013; 170)

### **Prescripción extintiva**

El artículo 1501 del Código Civil, establece que la prescripción extintiva, negativa o liberatoria, ejercitada como acción o como excepción por el deudor, extingue la obligación.

Denominada también prescripción negativa o liberatoria, es la pérdida de la coercibilidad de la obligación causada por el transcurso íntegro del tiempo establecido por la ley, sin que el deudor ni el acreedor hayan ejecutado acto alguno que pudiera interrumpir jurídicamente el cómputo de dicho tiempo. Es decir a la inactividad del acreedor debe sumarse la circunstancia de que tampoco el deudor asumió actitud alguna que implique reconocimiento de la deuda. (Contreras, 2013: 172)

El artículo 1505 del Código Civil regula que no corre el término para la prescripción en los siguientes casos: 1) Contra los menores y los incapacitados, durante el tiempo que estén sin representante legal constituido; 2) Entre padres e hijos, durante la patria potestad; 3) Entre los menores e incapacitados y sus tutores, mientras dure la tutela; 4) Entre los copropietarios, mientras dure la indivisión; y 5) Entre los cónyuges, durante el matrimonio y entre hombre y mujer, durante la unión de hecho. De igual forma el artículo 1506 del Código Civil regula en que caso la prescripción se interrumpe: 1. Por demanda judicial debidamente notificada o por cualquier providencia precautoria ejecutada, salvo si el acreedor desistiere de la acción intentada, o el demandado fuere absuelto de la demanda, o el acto judicial se declare nulo; 2. Si la persona a cuyo favor corre la prescripción, reconoce expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe, y 3. Por el pago de intereses o amortizaciones por el deudor, así como el cumplimiento parcial de la obligación por parte de éste.

En el campo jurídico, especialmente en el derecho de obligaciones, el transcurso del tiempo puede producir distintas consecuencias: unas positivas, como servir de medio para la adquisición de un derecho (prescripción adquisitiva o usucapión), cuyo ejemplo clásico es el del poseedor de un bien inmueble que, cumplidos ciertos requisitos, puede transformarse en propietario del mismo, después de transcurrido los términos legales; otras negativas, como tener por consecuencia la extinción de una obligación (prescripción extintiva o liberatoria), sancionándose en esa forma la inactividad o desinterés del acreedor, base para presumir el abandono de sus derechos, criterios que tiende a evitar la inseguridad en el tráfico jurídico. (Brañas, 2005:510)

Es por ello que la prescripción extintiva en el transcurso del tiempo ha sido y es una circunstancia que produce diversos y determinantes efectos jurídicos para el deudor y para el acreedor.

## **Negocio jurídico**

### **Definición**

En cuanto a los antecedentes históricos del negocio jurídico en las diferentes épocas o estadios en que ha cruzado la humanidad, se puede indicar lo siguiente: que en Alemania, el término negocio jurídico se debe a la doctrina alemana del siglo XIX, que fue un aporte de Savigny que usó de forma paralela los términos de declaración de voluntad y negocio jurídico. “La manifestación de la capacidad natural de la persona de introducir cambios mediante actos de voluntad”. (Aguilar, 2004: 8)

El concepto de negocio jurídico basado en la voluntad, provoca efectos jurídicos los cuales son indemnizados por la igualdad formal del derecho. En el Código Civil con exposición de motivos, refiere que distintos países utilizaban el término de acto jurídico y negocio jurídico, estableciendo que modernamente es utilizado negocio jurídico. En la actualidad es ya corriente la frase negocio jurídico, introducida por los traductores de libros italianos y alemanes.

El negocio jurídico, está construido sobre: Una voluntad necesaria y suficiente para producir efectos jurídicos, satisface simultáneamente y realiza, con esa simultaneidad, la igualdad formal del derecho, el interés del comerciante comprador (la voluntad es suficiente para producir efectos jurídicos) y el interés del propietario – vendedor (la voluntad es necesaria para producirlos). (Aguilar, 2004:9)

Vásquez, al tratar el negocio jurídico lo define como:

El acto integrado por una o varias declaraciones de voluntad privada, dirigidas a la producción de un determinado efecto jurídico y a los que el derecho objetivo reconoce como base del mismo, cumplidos los requisitos y dentro de los límites que el propio ordenamiento establece. (2001:4)

De lo anterior, se denota que el negocio jurídico consiste en todos aquellos actos lícitos, voluntarios, conscientes y libres constituidos por una o más declaraciones de voluntad dirigidas a crear, modificar, transmitir o extinguir obligaciones.

## **Características del negocio jurídico**

Al analizar el concepto del negocio jurídico, se establece que a diferencia del hecho jurídico la relevancia jurídica si es deseada por el o por los sujetos de derecho y en efecto se puede determinar las siguientes características:

1. Es un acto jurídico, una conducta humana
2. Ese acto consiste en una declaración o varias declaraciones de voluntad
3. La declaración de voluntad está encaminada a producir un efecto jurídico
4. Ese efecto está reconocido por la ley y por el Derecho (Orellana, 2006: 133)

## **Clasificación del negocio jurídico**

Legal y doctrinariamente existe una diversidad de clasificaciones del negocio jurídico, pero podemos desprender la siguiente clasificación:

Unilaterales y Bilaterales: a) Unilaterales. Cuando se constituye una declaración de voluntad, b) Bilaterales. Cuando lo constituyen dos o más declaraciones de voluntad dando nacimiento al negocio jurídico.

Personales y patrimoniales: a) Personales. El que se celebra teniendo en cuenta la calidad, profesión, oficio o arte del otro contratante. b) Patrimoniales. Además del consentimiento, precisan la entrega de la cosa por una de las partes a la otra.

De disposición: los que tienen por objeto, el uso o el goce.

De atribución: los que tienen por objeto la prestación de servicios.

Traslativos y de Administración: a) Traslativos: los que transmiten el dominio, b) De administración: los que la prestación se realiza de manera repetida, en fechas establecidas de antemano.

Mortis causa y entre vivo: a) Mortis causa: por ejemplo, el matrimonio en artículo de muerte, según el artículo 105 del Código Civil, en caso de enfermedad grave de uno de ambos contrayentes, podrá ser autorizado el matrimonio sin observarse las formalidades establecidas, siempre que no exista ningún impedimento ostensible y evidente que haga ilegal el acto y que conste claramente el consentimiento de los contrayentes enfermos, b) Entre vivos: los más empleados en el desenvolvimiento cotidiano del ser humano.

Conmutativos y Aleatorios: esta clasificación hace referencia a los negocios onerosos, siendo estos: a) Onerosos Conmutativos: se da cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio a la pérdida que este les cause, b) Onerosos Aleatorios: cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que determina la ganancia o pérdida desde el momento en que el acontecimiento se realice.

Causales y Abstractos: a) Causales: contienen no solo la nuda promesa de una prestación sino también el convenio relativo a la intención jurídica con la que se da y se recibe esa promesa, b) Abstractos: son los que excluyen del contenido de la declaración de voluntad todo lo referente a las relaciones causales.

Gratuitos y Onerosos: a) Gratuitos: es aquel en que el provecho es solamente para una de las partes, b) Oneroso: es en el que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos. (Orellana, 2006: 135)

## **Elementos del negocio jurídico**

Dentro del ámbito doctrinario se puede determinar la siguiente clasificación:

### ➤ Esenciales

Son los elementos indispensables para que exista el negocio jurídico. Dentro de los cuales podemos mencionar: 1) La capacidad: que es la aptitud para derechos y obligaciones y que puede ser de derecho o de goce, de obrar o de ejercicio y relativa; 2) La voluntad: que es la facultad de una persona para obrar o para abstenerse y que esta puede ser negocial, cuando se da el propósito de realizar un negocio jurídico, que para esta sea base el negocio jurídico se requiere que provenga de una persona racional y consiente, que no contenga vicios la cual debe ser declarada manifestada o exteriorizada y debe existir concordancia entre la voluntad interna declarada y manifestada; 3) El objeto: el cuál debe ser posible, lícito y determinable para que el negocio jurídico pueda surgir en la vida jurídica.

### ➤ Naturales

Son aquellas que acompañan al negocio jurídico, mientras no haya declaración de voluntad contraria a su existencia. Ejemplo de ello podemos mencionar la onerosidad en el mandato, ya que puede hacer gratuitamente y la evicción.

### ➤ Accidentales

Son elementos que nacen estrictamente de la voluntad de los particulares y si no convienen, no afectan el contrato. No son necesarias para que exista el negocio pero

por voluntad de las partes se pueden añadir al negocio. Es decir que son accesorios al negocio jurídico porque son introducidas por la libre voluntad de las partes. Ejemplo de ello se puede mencionar la condición, el plazo, modo, lugar y forma de pago. (Aguilar, 2004:162)

## Vicios del consentimiento

“En los actos o contratos, todo hecho o actitud que restrinja o anule la libertad y el consentimiento con que deba formarse una declaración o con los cuales deba procederse, es llamado vicio del consentimiento”. (Ossorio, 2004:984)

Se hace preciso estudiar acerca de los vicios de los que puede adolecer un negocio jurídico, cuando no cumple con los requisitos o elementos esenciales. Es ineludible que el consentimiento se emita racional o conscientemente sin que exista vicio alguno, se señala cinco vicios existentes en la declaración de voluntad:

1) Error: es el conocimiento equivocado de una cosa. Es el consentimiento equívoco de la realidad, consistente en creer cierto lo que es falso y falso lo que es cierto; para que éste pueda considerarse como vicio del consentimiento y originar la nulidad del contrato, debe recaer sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, se dividen en Esencial:

Error *in negotio*: recae sobre la naturaleza o causa del contrato,

Error *in corpore*: que afecta la identidad de la cosa.

Error *in substancia*: recae en la sustancia o cualidades de la cosa

Error *in persona*: que afecta a la identidad o cualidad de la persona

Accidental: *In qualite*: que recae sobre las cualidades secundarias; *In quantitate*: error sobre la cantidad.

El Código Civil en el artículo 1258 instituye: “El error es causa de nulidad cuando recae sobre la sustancia de la cosa que le sirve de objeto, o sobre cualquier circunstancia que fue la causa principal de la declaración de voluntad”, este precepto se incluye en el error *in negotio e in substancia*.

El ordenamiento jurídico en el artículo 1259 del Código Civil establece: "El error sobre la persona solo invalidará el negocio jurídico cuando la consideración a ella hubiese sido el motivo principal del mismo", que es el error *in persona*.

Y el fundamento legal establecido en el artículo 1260 del Código Civil configura lo que es el error *in quantitate*, que solo da lugar a su corrección.

2) Dolo: es la maquinación o artificio grave de que se vale una de las partes para arrancar a la otra el consentimiento. El artículo 1261 del Código Civil, instituye que el dolo es toda sugestión o artificio que se emplee inducir a error o mantener en él alguna de las partes. La doctrina indica un *dolus causa dans* (dolo causante), donde este determina a la parte a la celebración del contrato y el *dolus incidens* (dolo incidental), cuando el negocio se hubiere realizado de todos modos pero en condiciones menos onerosas.

3) Violencia o coacción física: es la intimidación o temor la que incita a realizar el negocio, lo cual hace que sea ineficaz ya que el consentimiento se presta bajo estas condiciones (artículo 1264 del Código Civil).

4) Intimidación: es la coacción o violencia moral consistente en la amenaza de un mal que alcanzara el amenazado si no realiza el negocio jurídico y del cual se desprenden algunas circunstancias para determinar la violencia o la intimidación como la edad, el sexo y la condición física de la persona.

5) Simulación: considerada también como un vicio del consentimiento y es aquella por cuya virtud con fines de engaño se da la apariencia de un negocio jurídico que no existe o que es distinto del que realmente se ha llevado a cabo y allí se desprende que esta puede ser absoluta cuando el negocio jurídico nada tiene de real es decir no existe o no nace a la vida jurídica y es real cuando las partes con sus actos encubre otro distinto realmente querido por ellos. (Orellana, 2006:143)

## **Instituciones que hacen ineficaz el negocio jurídico**

Es el procedimiento que se dirige a hacer ineficaz un contrato válidamente celebrado y obligatorio en condiciones normales, a causa de accidentes externos, mediante los que se ocasiona un perjuicio económico a alguna de los contratantes.

Dentro de ellas están:

## **Nulidad**

La cual dentro de nuestro ordenamiento jurídico puede ser absoluta y relativa, esta última conocida en nuestro Código Civil como Anulabilidad.

a) Nulidad absoluta: específicamente el artículo 1301 del Decreto ley 106, regula que hay nulidad absoluta cuando en un negocio jurídico su objeto sea contrario al orden público o contrario a leyes prohibitivas expresas, y por la ausencia o no concurrencia de los requisitos esenciales para su existencia, como consecuencia de ello esto no nace a la vida jurídica.

b) Nulidad relativa: establecida en el artículo 1301 del Decreto ley 106, que hay nulidad relativa, cuando un negocio jurídico sus efectos propios pueden cesar en virtud de una acción judicial, ejercitada por quien alega la existencia de vicios o defectos en su constitución.

En cuanto a la nulidad absoluta en otras palabras se puede indicar que se produce cuando le faltan al negocio jurídico uno, algunos o todos sus elementos esenciales, en cuyo caso es correcto decir que el negocio no llego realmente a formarse jurídicamente; o cuando en su celebración se violo un mandato o prohibición de la ley en cuya circunstancias es acertado afirmar que el negocio si llego a formarse, si llego a nacer, pero

su vida es completamente inútil porque no va a producir ninguno de los efectos jurídicos que las partes buscaban.

La nulidad absoluta es la que se produce cuando le faltan al negocio jurídico uno, algunos o todos sus elementos esenciales, en cuyo caso es correcto decir que el negocio no llegó realmente a formarse jurídicamente; o cuando en su celebración se violó un mandato o prohibición de la ley, en cuyo circunstancia es acertado afirmar que el negocio sí llegó a formarse, sí llegó a nacer, pero su vida es completamente inútil porque no va a producir ninguno de los efectos jurídico que las partes buscaban. (Contreras, 2013:313)

Puig Peña dice: El negocio anulable es eficaz en principio, pero por haberse celebrado con determinados defectos se encuentran amenazado de destrucción que, al realizarse, borra retroactivamente los efectos por él producidos. El consecuencia, es un negocio provisionalmente válido, pero está pendiente de ser invalido por el titular del derecho a impugnarlo”. Concluye el referido autor afirmado que “la nulidad relativa es aquella situación especial en que se encuentra un negocio jurídico, por cuya virtud puede quedar destruido a consecuencia de una acción de impugnación cuando, no obstante haber sido válidamente formado, adolece de un grava defecto constitutivo”. (Contreras, 2013:327)

## **Rescisión**

Según la regulación civil, esta puede ser de forma judicial y extrajudicial; la primera se da ante los órganos jurisdiccionales correspondientes y la segunda, por el mutuo consentimiento de las partes.

La rescisión, se considera como otra forma de ineficacia del negocio jurídico celebrado, pendiente total o parcialmente de cumplimiento originada de la decisión de uno de los contratantes a quien la ley faculta expresamente, del acuerdo de los contratantes de la declaración de juez

competente fundada en un motivo específico previsto en la ley o de la imposibilidad de ejecución por causas fortuitas o motivos insuperables no imputable al incumplido.

### **Por la acción revocatoria**

Considerada como la facultad que tiene todo acreedor para pedir la revocación de los negocios jurídicos celebrados por el deudor en perjuicio o fraude de sus derechos. Y que según el artículo 1300 del Código Civil, ésta facultad del acreedor prescribe en un año, contado desde la celebración del negocio o desde la fecha en que se verifico el pago o se hizo la renuncia del derecho, y que en la doctrina es conocida como Acción Pauliana.

La acción revocatoria según el artículo 1295 del Código Civil cesará luego que el deudor satisfaga su deuda o adquiera bienes con que poder cubrirla la persona a quien se hubieren enajenado los bienes del deudor, puede hacer cesar la acción de los acreedores satisfaciendo el crédito de los que se hubiesen presentado.

### **Resolución**

Es otra forma de dejar sin efectos jurídicos o negocio jurídico y la cual puede ser por condición resolutoria o por declaración judicial.

En otras palabras la resolución como forma de extinguir un negocio jurídico, se da por el acaecimiento de la condición resolutoria a la que el mismo estaba sujeto por convenio de las partes o por disposición de la ley.

La condición resolutoria es todo suceso futuro e incierto, o pasado siempre que las partes lo ignoren, latente en el negocio o contrato por acuerdo de las partes o por disposición de la ley, que al realizarse determina pérdida de los derechos ya adquiridos, o lo que es lo mismo: la extinción de los efectos normales que el contrato venía produciendo. (Contreras, 2013: 352)

## **Simulación**

Este instituto que opera dentro de la ineficacia del negocio jurídico tiene lugar cuando las partes con sus actos un negocio jurídico que no existe o que es distinto de aquel realmente querido por ellos, en otras palabras se determina que la simulación puede ser: a) Absoluta y que según el artículo 1285 del Código Civil se da cuando la declaración de voluntades nada tiene de real; y es b) Relativa cuando un negocio jurídico se le da una falsa apariencia que oculta su verdadero carácter.

Lo imposible jurídicamente hablando, es aquello que no llega a realizarse por que la norma de derecho supone ciertos supuestos necesarios que de no observarse en el acto aun cuando tenga aspecto material, no tendrá existencia jurídica. Lo ilícito es lo posible prohibido en la imposibilidad jurídica hay inexistencia; en la ilicitud, nulidad. (Contreras, 2013: 353)

## **Contratos civiles**

El derecho romano no legó un concepto general de contrato, solo lo manifiesta como una solución pacífica provocado por el delito. Posteriormente, se reconoció como válidamente celebrado si había ejecución por parte de uno de los contratantes a título de crédito o mediante la transacción de ello en los libros de *datas y haber* de todo *pater familias*, ya en el derecho moderno se admitió excepcionalmente que para ciertos contratos (compraventa, arrendamiento, sociedad y mandato) basta solo el acuerdo de voluntades. Y en la moderna doctrina española, ya se define el contrato considerándolo como el acuerdo de voluntades anteriormente divergentes por virtud de la cual las partes crean, modifican o extinguen obligaciones.

### **Definición**

En el mundo de la relación jurídica contractual, las diferentes declaraciones de voluntad se inclinan a producir efectos jurídicos queridos por los sujetos de derecho y pueden surgir así una gama de definiciones del negocio jurídico contractual.

Toda persona puede contratar y obligarse por escritura pública, por documento privado, por acta levantada ante alcalde del lugar, por correspondencia y verbalmente, regulado en el artículo 1574 del Código Civil.

Contrato es todo acuerdo de voluntades por medio del cual los interesados se obligan. El contrato así concebido se convertirá en la institución central en la piedra angular no solo del derecho civil, sino de todo el ordenamiento jurídico. El ordenamiento jurídico

es contemplado desde esta perspectiva como una trama o una urdimbre de contratos que los particulares celebran. (Aguilar, 2004:37)

## **Sistemas de contratación**

- Sistema formalista: cronológicamente es el primer sistema que se caracteriza por la exigencia de determinadas solemnidades exteriores, con el carácter de esenciales para la existencia y validez de los contratos. El formulismo fue suficiente mientras las relaciones jurídicas no fueron complejas. A medida que las mismas fueron multiplicándose fue resultando insuficiente acarreado muchas nulidades.
- Sistema consensualista: carece de formalidades y el contrato se perfecciona por el simple consentimiento de las partes es llamada también espiritualista.
- Sistema ecléctico: este sistema encierra los dos sistemas anteriores y determina que los contratos queden perfectos con el consentimiento pero, en algunas ocasiones, se exige una determinada forma de prueba. Exige forma *ad-probatione* o medio de prueba, o *ad-sustancia* o elementos de validez del contrato. La regulación del Derecho ley 106 específicamente en sus artículos 1256 y 1574 al 1578 determinan que los contratos se perfeccionan con el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad para su validez. (Vásquez, 2001:25)

## **Interpretación del contrato**

Es un proceso mental, en virtud del cual tiene por objeto entender el contrato o buscar su verdadero sentido o función, razones por las cuales deben interpretarse los contratos, porque sus términos o conceptos no son claros y deja lugar a duda sobre la intención de los contratantes o sus cláusulas son ambiguas o contradictorias, el Decreto Ley 106, regula dos teorías para interpretar los contratos; según lo establecido:

- Teoría subjetiva o intencional: establece que debe buscarse la común intención de las partes.
- Teoría objetiva o literal: establece que debe buscarse el sentido objetivo de la declaración de voluntad o significado de lo plasmado.

### **Clasificación de los contratos**

Existe una diversidad de clasificación de los contratos desde el punto de vista clásico y desde el punto de vista moderno pero según los artículos 1587 al 1592 del Código Civil los divide de la siguiente manera: Unilaterales si la obligación recae solamente sobre una de las partes contratantes, son bilaterales si ambas partes se obligan recíprocamente, consensuales cuando basta el consentimiento de las partes para que sean perfectas y reales cuando se requiere para su perfección la entrega de la cosa, principales, cuando subsisten por si solos y accesorios cuando tienen por objeto el cumplimiento de otra obligación, es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos, y gratuito aquel en que el provecho es solamente de una de las partes, el contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause este, es aleatoria, cuando la prestación de vida depende de un

acontecimiento incierto que determina la ganancia o pérdida desde el momento en que ese acontecimiento se realice y son condicionales los contratos cuya realización o cuya subsistencia depende de un suceso incierto o innovado por las partes y absolutos aquellos cuya realización es independiente a toda condición.

### **Clasifica doctrinaria de los contratos**

Aguilar determinan la clasificación de los contratos por lo que determina las categorías contractuales que poseen cada uno de ellos es por ello que los:

- Contratos por negociación y contratos por adhesión son: elemento distintivo:
  - a) limitación a la libertad contractual, y su específica operatividad, en el contrato por negociación si se da la discusión de contenido, mientras que en el contrato por adhesión no se da la discusión.
- Contratos consensuales, reales y formales son: elemento distintivo:
  - b) Los determinantes en el proceso formativo, y su específica operatividad es el consentimiento que se da en los contratos consensuales, entrega de la cosa en los contratos reales y la forma solemne en los contratos formales.
- Contrato onerosos y gratuitos son: elemento distintivo:
  - c) La finalidad perseguida, y su específica operatividad en estos contratos es la libertad, el intercambio económico, recíproco y equivalente.
- Contratos típicos y atípicos son: elemento distintivo:
  - d) La regulación del tipo contractual por el Derecho positivo, y su específica operatividad en estos contratos es que en los contratos típicos si se da mientras que en los contratos atípicos no.
- Contratos de ejecución instantánea, duraderos y de ejecución sucesiva y periódica son: elemento distintivo:
  - e) El momento o período, su específica operatividad en los contratos instantáneos es único, en los duraderos conllevan cierta continuidad temporal en su vigencia ejecución y en los contratos de ejecución sucesiva y periódica se da un periodo.
- Unilaterales y bilaterales son: elemento distintivo:
  - f) Nacimiento de obligaciones a cumplir, su específica operatividad en los contratos unilaterales es para una sola de las partes mientras que para los contratos bilaterales es para ambas partes.

- Contratos principales y accesorios son: elemento distintivo:
  - g) Independencia o interdependencia, es por ello que su específica operatividad en los contratos principales la no dependencia de otro acto mientras que en los contratos accesorios cuya existencia depende de otro acto.
  - Contratos entre vivos y de última voluntad son: elemento distintivo:
  - h) Para producir efectos el acto jurídico requiere o no de la muerte del otorgante es por ello que su específica operatividad en los contratos entre vivos la eficacia no está condicionada a la muerte del otorgante mientras que en los contratos de última voluntad la eficacia está sujeta a la muerte del otorgante.
  - Contratos *intuitu personae* y contratos impersonales son: elemento distintivo:
  - i) Se realiza en función de las cualidades personales de unos o ambos contratantes es por ello que su específica operatividad en los contratos *intuitu personae* las cualidades personales son determinantes mientras en los contratos impersonales no se eleva a primer rango las cualidades.
  - Contratos conmutativos y aleatorios son: elemento distintivo:
  - j) Depende de un acontecimiento es por ello que su específica operatividad en los contratos conmutativos es cierto, mientras que en los contratos aleatorios es incierto.
- (2004:68)

## Contratos de arrendamiento

En el antiguo Derecho Romano, no se conoció una definición de contrato sin embargo se practicaban varias figuras contractuales como por ejemplo podemos citar el de Locación de cosas equivalente a lo que en nuestro medio se conoce como arrendamiento.

El contrato de locación, tiene como común denominador de todas sus modalidades, la obligación de una de las partes de dejar gozar a la otra, a cambio de una determinada prestación, una cosa determinada, que variaba según fuere la modalidad del contrato, pues en la locación de cosa, la cosa objeto del contrato era mueble o inmueble y preexistente.

## **Concepto**

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

El contrato de arrendamiento: es el acuerdo de voluntades que se da entre la parte arrendante y la parte arrendataria en donde una parte se obliga a dar el uso, goce y disfrute de la cosa por un tiempo determinado y la otra parte se obliga a pagar por el servicio que se le presta.

Así también el contrato de arrendamiento, es el pacto de acuerdo de voluntades en donde se establecen los deberes y obligaciones de la parte arrendante y parte arrendataria en donde el objeto primordial del contrato es el goce o uso de una cosa, durante un tiempo establecido por un precio de renta fijado.

Para Puig Brutau citado por Viteri determina el concepto de arrendamiento:

Es el contrato sucesivo por el que una de las partes se obliga a mantener a la otra en el goce o uso de una cosa, durante un tiempo determinado, a cambio de un precio cierto, generalmente pagado por período y en cuantía proporcional a su duración.  
(2002:208)

## **Naturaleza jurídica**

En cuanto a la naturaleza jurídica de la relación jurídica contractual de arrendamiento, podemos indicar que es de carácter consensual que produce obligaciones personales y se perfecciona con sólo el consentimiento de las partes, dentro de la misma poder indicar también que este tipo de contrato es traslativo de uso y goce de la cosa a cambio de una contraprestación que según nuestro artículo 1880 de nuestro Código Civil puede ser la renta o precio del arrendamiento que debe de consistir en dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

## **Características**

El contrato de arrendamiento en nuestro medio es:

- a) Consensual: pues se perfecciona con el simple acuerdo de voluntades en cuando a las obligaciones que recíprocamente asumen las partes: El arrendador, da el uso o goce de una cosa por cierto tiempo y el arrendatario, paga 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. El arrendamiento en Guatemala, es un contrato consensual del que nacen derechos personales y secundariamente, puede producir algunos efectos reales indirectos.
- b) Bilateral: pues del mismo derivan obligaciones recíprocas para las partes.
- c) Conmutativo: 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 este tipo de contrato.
- d) Principal: existe independientemente y subsiste por sí solo. Puede incluir contratos accesorios, como la fianza.

e) De tracto sucesivo: sus prestaciones tienden a realizarse de forma periódica su cumplimiento, el arrendador, el permitir el uso y goce de la cosa durante todo el tiempo acordado y el arrendatario, paga periódicamente la renta convenida. (Viteri, 2002: 281)

De lo anteriormente expuesto se determina que el Contrato de Arrendamiento trasmite el uso y goce (no la propiedad) de la cosa.

## **Elementos del contrato**

1) Consentimiento: el consentimiento de las partes, no sólo debe llenar todos los requisitos necesarios para que el negocio jurídico surta sus efectos normales, sino además debe versar sobre a) la naturaleza del contrato, b) la cosa objeto del contrato, c) el precio o renta, d) de tiempo de duración del contrato y e) el uso para el que se destina la cosa.

2) Capacidad y elementos personales, desde el lado del arrendador, el contrato de arrendamiento, es un acto de disposición cuando tiene un plazo mayor de tres años o haya anticipación de rentas por más de un año y que, en todo otro caso, será un acto de administración.

Todas las personas con capacidad general, pueden tomar en arrendamiento, pero los representantes de menores o incapaces, pueden también celebrar contrato de arrendamiento dentro de los límites de una ordinaria y sana administración y para contratar como arrendantes o arrendatarios, en contratos que se desvíen de lo que es usual y corriente, necesitan autorización judicial. (Viteri, 2002:286)

Borda citado por Viteri destaca la fuerza del consentimiento en el contrato de arrendamiento, al afirmar que cuando se trata de un acto bilateral en el que una de las partes promete arrendar y la otra promete tomar en arrendamiento, en verdad no hay promesa de contrato, sino un contrato de locación definitivo. (2002:286)

## **Efectos del Contrato**

Estos son de suma importancia ya que en ellos se puede determinar los derechos y obligaciones de cada una de las partes contratantes dentro de los cuales se detallan los del arrendante:

- Recibir la renta en la forma de pago, plazo y lugar convenidos (artículo 1903 del Código Civil).
- A que se le pague la renta hasta el día en que le sea devuelta la cosa (artículo 1904 del Código Civil).
- Que la cosa sea utilizada para el uso convenido, y a falta de convenio, para que corresponda según su naturaleza y delito (artículo 1907 numeral 1).
- A pedir que el arrendatario responda de todo daño causado por él, o personas relacionadas al mismo, sobre la cosa arrendada (artículo 1907 numeral 2 del Código Civil).
- A exigir la devolución de la cosa en el estado en que se entregó, salvo el deterioro natural de la misma (artículo 1907, numeral 3 del Código Civil).
- A exigir las reparaciones locativas (artículo 1909 y 1910 del Código Civil).
- Servirse de la cosa para el uso convenido (artículo 1907, número 1 del Código Civil).
- A pedir por cuenta del arrendador las reparaciones por deterioros o provenientes de la mala calidad o defectos de construcción de la cosa arrendada (artículo 1909 del Código Civil).
- A que ni el arrendador ni tercera persona le estorben en el uso de la cosa arrendada (artículo 1901 numeral 3).

- A que le abonen los gastos por mejoras si así se hubiere pactado, (artículo 1917 del Código Civil).

Dentro de los efectos de este contrato en cuanto al arrendatario se detallan los siguientes:

- Entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato (artículo 1897 del Código Civil). Conservar la cosa en estado de servir para el uso que originalmente se le proporcionó, y hacer las reparaciones necesarias durante el arrendamiento (artículo 1901 numeral 4; 1902 del Código Civil).
- Mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo, tanto en forma personal el propietario como por causa de terceros (artículo 1901 numeral 1,3 y 5 del Código Civil).
- Pagar los impuestos fiscales y municipales de la cosa (artículo 1901, numeral 6 del Código Civil).
- Abonar al arrendatario los gastos por mejoras que éste hubiere realizado, si así se hubiere pactado (artículo 1917).
- Pagar el precio o renta, el plazo, forma y convenios en el contrato (artículo 1903 del Código Civil).
- Usar la cosa arrendada en la forma convenida, o según su naturaleza y destino (artículo 1907, numeral 1 del Código Civil).
- Realizar las recreaciones locativas (1909 y 1910 del Código Civil).

- Pagar los gastos que se refieren a la estructuración (artículos 1824 del Código Civil).
- Devolver la cosa al terminar el arrendamiento en el estado en que se le entregó, salvo los desperfectos inherentes al uso prudente de ello (artículo 1907 numeral 3; 1937).
- Devolver la cosa al concluir el arrendamiento tal como la recibió, salvo los desperfectos inherentes al uso prudente de ella (artículo 1907 y 1937 del Código Civil).

## **Mejoras**

Las mejoras como las obras del arrendamiento que, sin asumir una fisonomía individual, confirieren a la cosa un aumento de valor y tanto en doctrina como en las diferentes legislaciones, el tema la obligación o el derecho de realizarlas y al derecho del arrendatario de ser reembolsado del costo de las que realice. (Viteri, 2002:341)

El artículo 1915 del Código Civil, 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. Por lo 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 (artículo 1916), clasifica las mejoras en:

- a) Necesarias: las que tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro de la cosa.
- b) Útiles: las que sin pertenecer a la categoría de las necesarias, aumentan el valor y renta de la cosa en que se ponen; y
- c) De recreo: las que sin ser necesarias ni útiles, sirven para el ornato, lucimiento o mayor comodidad.

### **Arrendamientos de casas y locales**

En el capítulo VI del título VII de la segunda parte del libro V, del Código Civil, establece disposiciones especiales relativas al alquiler de casas y locales, lo que parecería equivalente a lo que en otros países constituye el régimen especial aplicable a arrendamientos urbanos. Sin embargo, a diferencia de otros países, en donde el régimen legal de arrendamientos urbanos contiene normas de orden público aparentemente irrenunciables, es por ello que al analizar el arrendamiento de casas de habitación, habitaciones o locales comerciales o industriales, el inmueble debe llenar los requisitos de higiene y salubridad que establece el código respectivo y es obligación del arrendador obtener tarjeta de habitabilidad extendida por autoridad competente para que pueda celebrarse el contrato (artículo 1931 del Código Civil), esta norma es letra muerta, no tiene vigencia ni aplicación.

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 (artículo 1932 del Código Civil).

### **Terminación**

El contrato de arrendamiento puede extinguirse de las siguientes formas: Por vencimiento del plazo, por la ley o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada (artículo 1928 del Código Civil). En cuanto al plazo establecido por la ley, el Código Civil no menciona nada al respecto y respecto de terminación por satisfacción del objeto para el cual la cosa fue arrendada se refiere a una forma de determinación del plazo y se refiere el caso de que la cosa fue arrendada para determinado fin, estas causales son aplicables a todos los casos de arrendamiento.

El artículo 1929 del Código Civil, señala varias causales de terminación:

1) Convenio expreso: las partes tienen la facultad de terminar el contrato (artículo 1517 del Código Civil).

2) Por nulidad o rescisión del contrato: Artículo 1301 y 1309 del Código Civil, que menciona la nulidad y la rescisión, puede ser voluntaria o judicialmente declarada (artículos 1579 y 1583 del Código Civil), las

causales de rescisión de cualquier modalidad de contrato de arrendamiento.

3) Pérdida o destrucción de la cosa arrendada: esto de por si termina el contrato en caso de culpa o dolo de alguna de las partes (artículo 1907 inciso 2; 1900 y 1901 del Código Civil.)

4) La expropiación o evicción de la cosa arrendada: (artículo 1548 y 1549 del Código Civil).

El artículo 1930 del Código Civil, señala las formas de rescisión del contrato de arrendamiento: a) Incumplimiento de obligaciones: se puede encontrar en esta causal un pacto comisorio implícito, que permite la rescisión del contrato, b) El abandono de la cosa: el artículo 1895 del Código Civil, se refiere a la resolución del contrato cualquiera que sea el objeto del arrendamiento, c) Incumplimiento de la obligación de garantizar el pago de la renta, d) Contratos de arrendamiento de bienes de menores, incapaces y ausentes: puede ser invocada solo por el arrendador y en caso de que el contrato se realizara antes de que tuviera capacidad de ejercicio o que el plazo haya sido pactado por más de tres años. Esta causal contradice el hecho de que el contrato tuvo que haber sido autorizado por juez y en caso de que se haya realizado por más de tres años es nulo, por lo que nunca nació a la vida jurídica, e) Uso de la

cosa para fines contrarios a la moral, al orden público o a la salubridad pública: ello depende del uso convenido para el bien pues puede darse el uso de que una persona de en arrendamiento el bien sabiendo que será utilizado para una cantina o prostíbulo, en cuyo caso no podría invocar esta causal.

En cuanto al uso de la cosa para fines contrarios al orden público o la salubridad pública, el contrato de por si es nulo (artículo 1301 y 1302 del Código Civil), f) Muerte del arrendatario: la muerte del arrendatario da derecho a sus herederos de rescindir el contrato (artículo 490 del Código Civil).

En cuanto al alquiler de casas y locales comerciales o industriales el artículo 1939 del Código Civil, indica la forma de poner fin al contrato. A este tipo de terminación se le llama en el derecho francés derecho de despedida, pero debe tomarse en cuenta la existencia de plazos forzosos establecidos entre las partes.

El artículo 1940 del Código Civil, señala casos especiales de terminación del contrato para el caso de alquiler de casas y locales: aunque los casos generales establecidos en los artículos 1928 y 1929 de la misma ley, también son aplicables a esta modalidad, ya que son causas generales de terminación de contratos.

## **Contratos administrativos**

### **La doctrina de los contratos administrativos**

Dentro del derecho comparado se puede observar que cada país tiene su particularidad para redactar las cláusulas que regirán la negociación contractual de las partes tal y como lo refiere Calderón al indicar que en: “los contratos administrativos existen distintas orientaciones en el mundo y en la evolución histórica del derecho de cada país, acerca del concepto y de la existencia de los contratos administrativos.” (Calderón, 2002: 277)

En Guatemala, la contratación administrativa específicamente la que el órgano estatal realiza está orientada al el Estado y los particulares que lo suscriben tengan certeza jurídica: el primero para obtener el cumplimiento, y el segundo para de recibir el pago o el cumplimiento del contrato. De esa cuenta el contrato en general es una relación jurídica bilateral, en donde se pone de manifiesto la libertad de voluntades, con el fin de aplicar la igualdad de derechos y obligaciones a las partes de ahí la importancia que el Estado tenga personalidad jurídica, porque ésta lo hace sujeto de derechos y la facultad de contraer obligaciones al igual que los particulares.

Existen variadas formas de contratación administrativa, reguladas en la Ley de Contrataciones del Estado, sin embargo se hace alusión específicamente a la fundamentación y regulación al contrato de arrendamiento contenido dentro del artículo 44 numeral 2 de la Ley de Contrataciones del Estado.

El arrendamiento con o sin opción de compra de inmuebles, maquinaria y equipo dentro o fuera del territorio nacional se realizan conforme al procedimiento determinado en el Reglamento de la ley por lo que se establece en el mismo que no será obligatoria la licitación, pero se ajustarán a la cotización o al procedimiento determinado de la ley y su reglamento.

El arrendamiento de inmuebles, maquinaria y equipo, podrán efectuarse siempre que el organismo, dependencia o entidad interesada careciere de ellos, los tuviere en cantidad insuficiente o en condiciones inadecuadas.

Para el efecto, la dependencia o unidad interesada deberá justificar la necesidad y conveniencia de la contratación, a precios razonables en relación a los existentes en el mercado; y con estos antecedentes la autoridad administrativa superior si lo considera procedente, aprobará el contrato respectivo, sin perjuicio de poder aplicar el procedimiento de la cotización, a criterio de la autoridad.

Haciendo hincapié al párrafo anterior su fundamento legal está regulado en el artículo 21 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, Decreto número 57-92 del Congreso de la República de Guatemala; y su Reglamento, Acuerdo Gubernativo número 1056-92.

### **Características**

Según lo que refiere Calderón el “contrato administrativo como toda relación jurídica contractual tiene sus particularidades que determinaran y regularán la voluntad de sus partes haciéndolo diferente con otros negocios jurídicos”. (2002:283)

Características de los contratos administrativos son:

1) Preferencia del Estado. La administración pública, investida de poder público, impone sus condiciones para poder contratar y en su caso, para obligar al cumplimiento coactivo del contrato, 2) Exorbitación de sus cláusulas. El contrato administrativo, tiene cláusulas exorbitantes del derecho privado. Esto significa que alguna de sus condiciones contenidas en las cláusulas, serían inválidas en un contrato civil o mercantil, pero no en lo administrativo, debido al bien jurídico que se tutela y que es el interés social, 3) Principios esenciales. Dentro del contrato administrativo, se aplica el principio que el derecho público prevalece sobre el derecho privado, los principios jurídicos que orientan la

interpretación de su contenido, así como a la suscripción del contrato son especiales y pertenecen al derecho administrativo, 4) Jurisdicción espacial. Los conflictos derivados del cumplimiento o interpretación de los contratos administrativos, son sometidos a una jurisdicción especial privada, es el Tribunal de lo Contencioso Administrativo. De conformidad con el artículo 14 de la Ley de lo Contencioso Administrativo, establece que la jurisdicción Contencioso Administrativo, también conoce de las cuestiones referentes a la interpretación, cumplimiento, rescisión y efectos de los contratos celebrados por la administración pública para obras y servicios públicos.

## **Elementos**

Como todo contrato, el administrativo no produciría consecuencias jurídicas sin sus elementos ya que dicho contrato se desarrolla de una manera específica entre ellos que lo diferencian con los demás acuerdos de voluntades entre particulares, ya estos de índole civil, mercantil y laboral. (Calderón, 2002:284)

Elementos más importantes del contrato administrativo son:

Sujetos: dentro del Contrato Administrativo necesariamente existen dos partes, porque es bilateral, donde interviene el Estado y sus entidades y una persona privada individual o jurídica.

La manifestación de la voluntad de los sujetos. Tanto el Estado y sus entidades como persona individual o jurídica, deben expresar libremente su voluntad. En este caso el Estado no puede hacer uso del ejercicio de su soberanía para imponer a los particulares un contrato. El Estado no está obligado a intervenir en todos los casos imponiendo su voluntad a los particulares. En algunos casos puede obtener la colaboración voluntaria de éstos y lograr de ellos por medio de un arreglo consensual la prestación de bienes o servicios personales. Existen muchos casos en los cuales hay correspondencia entre el interés del Estado y el de los particulares.

Desde el momento que tal correspondencia existe no se hace necesario el empleo del mando imperativo de parte del Poder Público para salvar su eficaz cumplimiento de sus atribuciones.

Cuando la realización de ésta en una forma regular y continua depende la de estos bienes y servicios y no existiere la colaboración adecuada de los particulares, el Estado tiene que proceder por la vía del mando, imponiendo unilateralmente su voluntad.

“Debe referirse a hechos lícitos, ciertos y determinados, relacionados con la gestión patrimonial del Estado (Compra de bienes, suministros de utensilios, alimentos, construcción de obras públicas, prestación servicios públicos.” (Calderón, 2002:284)

La forma: La forma de los contratos deben constar por escrito con o sin intervención notarial, según lo establece la Ley.

## **Principios**

El negocio jurídico contractual administrativo, como toda institución jurídica debe tener pilares que lo cimienten de una manera legal y aunada a la doctrina de una manera supletoria que lo haga más eficiente y eficaz dentro de la relación entre particulares y el Estado.

Los principios más importantes del contrato administrativo son:

Igualdad del Estado frente a Particulares. El Estado debe ponerse en igualdad de los particulares para poder contratar.

Manifestación de la voluntad. Tanto el Estado como las personas individuales o jurídicas deben manifestar su voluntad, pues un contrato no puede ser impuesto por la soberanía del Estado, aquí es donde se pone de manifiesto la voluntad de derecho privado del Estado.

No altera el orden público. Dentro del Contrato Administrativo debe cuidarse que en el mismo no sea alterado el orden público.

Cumplimiento de formalidades. Dentro del Contrato Administrativo deben observarse las formalidades, contenidas normalmente dentro del Derecho administrativo.

Cumplimiento de los procedimientos. Para la suscripción de los Contratos Administrativos debe cuidarse de cumplir con los procedimientos previos contenidos en la ley, por ejemplo, la licitación, la cotización, etc.

Debe ir dirigido al cumplimiento de las finalidades del Estado. Todo contrato administrativo debe llevar implícita la finalidad que pretende la administración pública, creación de obras públicas, suministros, servicios, consultoría. (Calderón, 2002: 285)

## **Clases**

Doctrinariamente y legalmente existen un sin número de clases de Contratos Administrativos, siendo los más importantes los siguientes:

**Contrato de Obra Pública:** van dirigidos para la construcción, modificación, reconstrucción o mantenimiento de un edificio o de alguna otra obra de utilidad pública, por ejemplo, construcción de escuelas, hospitales, carreteras, construcción y reconstrucción de puentes y mantenimiento de los mismos.

**Contrato de Suministros.** A través del contrato de Suministros, el Estado obtiene bienes, muebles, materiales de oficina, con los cuales la administración desarrolla su actividad.

**Concesión de Servicios Públicos.** El contrato de Concesión, es aquel por medio del cual el Estado encomienda a particulares la prestación de servicios públicos.

**Contrato de Servicios al Estado.** Este contrato es aquel en el que un particular presta algún servicio al Estado, por ejemplo, mantenimiento de maquinaria y equipo y otros servicios que los particulares pueden prestar al Estado.

**Contrato de Consultoría Profesional:** por medio de este contrato, empresas especializadas en consultoría, profesionales y técnicos prestan al Estado un servicio especial, por ejemplo, estudios de factibilidad, estudios de preinversión, estudios jurídicos, estudios técnicos.

**Explotación y exploración de Recursos no Renovables.** Este contrato tiene como objetivo primordial otorgar a personas individuales o jurídicas la explotación y la exploración de hidrocarburos, que por mandato constitucional son propiedad del Estado. (Calderón, 2002: 285, 286)

## **Extinción de los contratos administrativos**

El instituto contractual administrativo al igual que otras figuras administrativas termina de diversas razones o formas ya sea por imperio legal o voluntad de sus partes. Existen dos formas de extinguirse la relación jurídica contractual administrativa:

Extinción Normal: Esta se da cuando termina el cumplimiento de las condiciones pactadas dentro del contrato administrativo y en las que no ha habido variación alguna, esto implica haber cumplido con la entrega de bienes, prestación de servicios, creación de obra y la administración también ha cumplido con el pago. 2. Extinción Anormal. Por lo que se describen estas causas: a) por cumplimiento de su objeto antes del plazo contractual, b) por incumplimiento de su objetivo vencido el plazo, c) por incumplimiento del contratante, d) por incumplimiento del contratista, e) por rescisión bilateral del contrato, f) por rescisión unilateral del contrato, g) por imposibilidad material de terminar la obra, servicio o entrega de bienes, h) por imposibilidad material de realizar el pago de la obra, servicio o bienes por parte del Estado. (Calderón, 2002: 291, 292)

## **Disposiciones legales aplicables al contrato administrativo de arrendamiento dentro de la Dirección Departamental de Educación de Huehuetenango**

Dentro de la Dirección Departamental de Educación del departamento de Huehuetenango se celebran Contratos Administrativos de Arrendamiento de Bienes Inmuebles, por lo que se describen los fundamentos legales que sirven de base para la elaboración basándose para la elaboración los Artículos 1, 3, 44, numeral 2, subnumeral 2.1, 47, 48, 49 de la Ley de Contrataciones del Estado, Decreto número 57-92 del Congreso de la

República de Guatemala; 21 y 26 de su Reglamento, Acuerdo Gubernativo número 1056-92, de fecha 22 de diciembre de 1992 y, en lo que fuere aplicable supletoriamente rigen las normas establecidas en la Ley del Organismo Judicial, Decreto número 2-89 del Congreso de la República de Guatemala, así como las contenidas en el Título VII (Del Arrendamiento) de la Segunda Parte (De los Contratos en Particular) del Libro V (Del Derecho de Obligaciones) del Código Civil, Decreto-Ley número 106 del Jefe del Gobierno de la República.

Es importante establecer también la sujeción de las Partes a las Leyes de la República y solución de conflictos. Las partes contratantes se someten expresamente a las leyes de la República de Guatemala por lo que por cualquier diferencia o reclamación que surgiere entre derivadas del mismo al momento de celebrarse, será resuelta directamente con carácter conciliatorio en un lapso de 15 días hábiles contados a partir del momento en que cualquiera de las partes ponga en conocimiento por escrito la inconformidad; pero si no se logran resolver las mismas, se dirimirán sometiéndolas a la jurisdicción del Tribunal de lo Contencioso Administrativo, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 102 de la Ley de Contrataciones del Estado. Así también de conformidad con lo que establece el artículo 75 de la Ley de Contrataciones del Estado, que establece los fines del registro de contrato, de su incumplimiento, resolución, rescisión o nulidad, “El Ministerio” deberá remitir, dentro el

plazo de treinta (30) días contados a partir de su aprobación, o de la respectiva decisión, una copia a la Contraloría General de Cuentas, para efectos de registro, control y fiscalización y, con base a lo estipulado en el Acuerdo número A guión ciento diez guión dos mil trece (A-110-2013), de fecha 18 de noviembre de 2013 emitido por la Contraloría General de Cuentas, el presente contrato queda vinculado con el Registro de Cuentadancia número D dos guión ochenta y tres (D2-83), perteneciente a la Dirección Departamental de Educación de Huehuetenango.

Por lo que la investigación se enfoca a estudiar el aumento al precio de renta por servicios de arrendamientos de inmuebles, las cuales se tramitan y resuelven discrecionalmente debido a que no existe un manual como soporte legal en el que se indique el que, el cómo y para que del mismo.

Es trascendental indicar que con base al artículo 21 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, “El Ministerio al no contar con inmuebles propios o ser éstos insuficientes y/o inadecuados para el destino previsto, para la contratación, “El Ministerio”, a través de la Dirección Departamental de Educación de Huehuetenango determina tomar en arrendamiento un bien inmueble, por ser conveniente a sus intereses y llenar además los requisitos y características idóneas para el

cumplimiento del fin al que fue destinado y por no existir otra opción disponible en el área, que cumpla con lo necesitado, es por ello que al realizarse el respectivo contrato esté es aprobado mediante Acuerdo Ministerial de conformidad con lo que establece el artículo 48 de la Ley de Contrataciones del Estado Decreto 57-92 y 21 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado Acuerdo Gubernativo No.1056-92.

Al tener la parte arrendante aprobado el contrato por el plazo comprendido del uno de enero y finalizarlo el treinta y uno de diciembre con la Dirección Departamental de Educación del departamento de Huehuetenango, la parte arrendante continua años consecutivos dando en arrendamiento su bien inmueble a la institución por lo que la parte arrendante se considera con ciertas ventas, es por ello que presenta una solicitud de aumento a la renta, en la que describe que por la continuidad del contrato arrendamiento administrativo necesita que se le autorice incremento a la renta mensual que recibe.

Se establecen dos casos en donde la parte arrendante ha solicitado aumento a la renta a la parte arrendataria. Caso I: al iniciarse contrato de arrendamiento administrativo del uno de enero y finalizarlo el treinta y uno de diciembre con la parte arrendataria que en este caso es la Dirección Departamental de Educación del departamento de Huehuetenango y la parte arrendante en donde funciona la Escuela

Oficial Rural Mixta, es por ello que para el año 2012 la parte arrendante recibía un monto mensual de Q.2,800.00, sumando un monto anual de Q.33,600.00; en este mismo año la parte arrendante presento solicitud de aumento a la renta, justificando: a) por el crecimiento de la población estudiantil, b) por hacer mejoras al bien inmueble, c) por prestar un mejor servicio a los usuarios. Para el año 2013 al suscribirse nuevo contrato con la parte arrendante esta es favorecida al momento que la parte arrendataria le autorizan incremento a la renta por la cantidad mensual de Q.400.00, recibiendo así mensualmente Q.3,200.00 haciendo una sumatoria por el monto anual de Q.38,400.00, dicho aumento es autorizado por medio de Resolución No.188-2013, en Huehuetenango en la fecha trece de marzo del año 2013. Así también se describe el caso II: en el año 2012 se inició contrato de arrendamiento administrativo del uno de enero y finalizarlo el treinta y uno de diciembre con la parte arrendataria que en este caso es la Dirección Departamental de Educación del departamento de Huehuetenango y la parte arrendante en donde funciona la Escuela de Párvulos Anexa a Bienestar Social, en el año 2012 la parte arrendante inicio recibiendo un monto mensual de Q.6,000.00 sumando un monto anual de Q.72,000.00 por lo que en esté mismo año la parte arrendante presenta solicitud de incremento a la renta justificando que realizara mejoras en la infraestructura al bien inmueble dado en arrendamiento para prestar un

mejor servicio a la población estudiantil para el año 2013, por lo que para el año 2013 es beneficiada con un incremento a la renta por un monto de Q.1,000.00 sumando un monto mensual de Q.7,000.00, recibiendo anualmente la cantidad de Q.84,000.00, siendo autorizado a través de Resolución No.201-2013, en Huehuetenango 13 de marzo del año 2013. Es por ello que se analizan dos casos en donde se aprueba el aumento a la renta a establecimientos estudiantiles.

Es por ello la importancia de la creación de un manual de arrendamiento de bienes inmuebles en la Dirección Departamental de Educación del departamento de Huehuetenango para que haya una mejor equidad y justicia al momento de la toma de decisión por parte de la autoridad administraba.

## **Conclusiones**

El negocio jurídico como se ha manifestado son actos jurídicos lícitos, voluntarios, conscientes y libres, constituidos por una o más declaraciones de voluntad, dirigidas de manera deliberada y específica a: crear, modificar, transmitir o extinguir obligaciones.

El contrato administrativo como negocio jurídico está regulado en el artículo 21 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, Decreto número 57-92 del Congreso de la República de Guatemala; y su Reglamento, Acuerdo Gubernativo número 1056-92; y supletoriamente por el Código Civil Decreto 106.

En la Dirección Departamental de Educación del departamento de Huehuetenango se analiza que por no contar con opciones de bienes inmuebles para poder elegir la mejor opción, que llenen los requisitos mínimos para la contratación, la institución del departamento de Huehuetenango se ve en la necesidad de seguir ocupando el mismo bien inmueble con el mismo arrendante, este en cierta manera se cree con ciertos derechos por la continuidad que se ha dado y es por ello que presenta su solicitud de incremento a la renta indicando que por el uso que se le ha dado al bien inmueble y por la continuidad del servicio del arrendamiento, la parte arrendante justifica que ha sufrido detrimentos y

deterioros el bien inmueble dado en uso por lo que solicita se dé el trámite correspondiente a su solicitud presentada, la cual al ser autorizada permitirá a la parte arrendante realizar mejoras al bien inmueble y a la vez prestar un mejor servicio.

El Director Departamental de Educación de Huehuetenango toma la decisión de autorizar el aumento a la renta de manera subjetiva, por lo que la emisión de un manual de arrendamiento de bienes inmuebles en la Dirección Departamental de Educación del departamento de Huehuetenango permitirá que la autoridad correspondiente resuelva con objetividad. Por tanto es de gran necesidad y urgencia su emisión y aplicación de una regulación legal del arrendamiento de bienes inmuebles en la Dirección Departamental de Educación del departamento de Huehuetenango ya que por la no existencia del mismo se toman decisiones de manera subjetiva.

La creación de un manual de arrendamiento vendrá a ayudar a la parte arrendataria para resolver de una manera eficiente y eficaz y con transparencia.

El arrendante sabiendo que existe una normativa que le va a resolver con forme a la ley se sentirá satisfecho de recibir la respuesta sea favorable o desfavorable.

El arrendatario con tranquilidad y basándose a la normativa resolverá con justicia y equidad.

## Referencias

Aguilar Guerra, Vladimir Osman. (2004). *El negocio jurídico*. Guatemala: Primera Edición.

Aguilar Guerra, Vladimir Osman. (2004). *El negocio jurídico*. Guatemala: Cuarta Edición.

Brañas, Alfonzo. (2005). *Manual de derecho civil*. Guatemala. Edición Actualizada.

Calderón Morales, Hugo H. (2002). *Derecho Administrativo I*. Guatemala: Quinta Edición actualizada.

Calderón Hugo. (2000). *Derecho Administrativo I*. Guatemala: Primera Edición actualizada.

Calderón Hugo. (2000). *Derecho Administrativo II*. Guatemala: Segunda Edición actualizada.

Castillo González, J.M. (2008). *Derecho Administrativo*. Guatemalteco, Bogota, Colombia, Edición Actualizada.

Castillo González, Jorge Mateo. (2008). *Derecho Administrativo Guatemalteco*. Tomo I Teoría General, 18 Edición actualizada.

Fernández, S.L. (1999). *Derecho Administrativo*. Guatemala Editorial: Ana Navarro.

Muños Nery (2005). *La forma Notarial en el Negocio Jurídico Guatemalteco*. Guatemala Centro América. Infoconsult Editores.

Orellana Donis, Eddy Giovanni. (2006). *Derecho Civil III, IV y V*. Guatemala: Primera Edición.

Ossorio, M 2004. *Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales*, Buenos Aires Argentina, Editorial Heliasta S.R.L.

Sandoval Ricardo y Gracias José (2009). *El notario ante la Contratación Civil y Mercantil*. Guatemala: Editorial Estudiantil Fénix.

Vasquez Ortiz, Carlos H. (2001). *Derecho Civil IV, Obligaciones II*. Guatemala.

Viteri Echeverría, Ernesto R. (2002). *Los contratos en el Derecho Civil Guatemalteco*. Guatemala: Segunda Edición actualizada.

Constitución Política de la República de Guatemala.

Código Civil Decreto-Ley número 106 del Jefe del Gobierno de la República.

Ley de Contrataciones del Estado, Decreto No.57-92 del Congreso de la República y su Reglamento, Acuerdo Gubernativo número 1056-92.

Ley del Organismo Judicial Decreto No. 2-89 del Congreso de la República de Guatemala.

Cabanelas, G. 2001. Diccionario Jurídico Elemental. Buenos Aires, República de Argentina.

Circular DIDECO 056-2013 lineamientos para conformar expediente y elaborar contratos administrativos de arrendamiento de bienes inmuebles para el año de bienes inmuebles para el año 2014.