

UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

“EL CONTRATO DE OBRA Y LOS ARRENDAMIENTOS Y SU RELACIÓN CON EL DERECHO DE
LA CONSTRUCCIÓN”
TESIS DE GRADO

MARIO ESTUARDO GORDILLO CERVANTES
CARNET 10820-11

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, SEPTIEMBRE DE 2017
CAMPUS CENTRAL

UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

“EL CONTRATO DE OBRA Y LOS ARRENDAMIENTOS Y SU RELACIÓN CON EL DERECHO DE
LA CONSTRUCCIÓN”

TESIS DE GRADO

TRABAJO PRESENTADO AL CONSEJO DE LA FACULTAD DE
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

POR

MARIO ESTUARDO GORDILLO CERVANTES

PREVIO A CONFERÍRSELE

LOS TÍTULOS DE ABOGADO Y NOTARIO Y EL GRADO ACADÉMICO DE LICENCIADO EN CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, SEPTIEMBRE DE 2017
CAMPUS CENTRAL

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR

RECTOR: P. MARCO TULIO MARTINEZ SALAZAR, S. J.

VICERRECTORA ACADÉMICA: DRA. MARTA LUCRECIA MÉNDEZ GONZÁLEZ DE PENEDO

VICERRECTOR DE INVESTIGACIÓN Y PROYECCIÓN: ING. JOSÉ JUVENTINO GÁLVEZ RUANO

VICERRECTOR DE INTEGRACIÓN UNIVERSITARIA: P. JULIO ENRIQUE MOREIRA CHAVARRÍA, S. J.

VICERRECTOR ADMINISTRATIVO: LIC. ARIEL RIVERA IRÍAS

SECRETARIA GENERAL: LIC. FABIOLA DE LA LUZ PADILLA BELTRANENA DE LORENZANA

AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

DECANO: DR. ROLANDO ESCOBAR MENALDO

VICEDECANA: MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO

SECRETARIO: LIC. CHRISTIAN ROBERTO VILLATORO MARTÍNEZ

DIRECTOR DE CARRERA: LIC. ERICK MAURICIO MALDONADO RÍOS

DIRECTOR DE CARRERA: MGTR. JUAN FRANCISCO GOLOM NOVA

DIRECTORA DE CARRERA: MGTR. ANA BELEN PUERTAS CORRO

NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN

MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO

TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN

MGTR. MARIA ANDREA BATRES LEON

Licda. Helena C. Machado
Abogada y Notaria

Guatemala, 28 Noviembre 2015.

Señores
Miembros del Consejo
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad Rafael Landívar
Ciudad

Honorables Miembros del Consejo:

Me permito comunicarles que, en cumplimiento del nombramiento recaído en mi persona como Asesora, procedí a asesorar el trabajo de tesis de Licenciatura titulado "**EL CONTRATO DE OBRA Y LOS ARRENDAMIENTOS Y SU RELACIÓN CON EL DERECHO DE LA CONSTRUCCIÓN**", elaborado por el estudiante **MARIO ESTUARDO GORDILLO CERVANTES**.

Luego de efectuar varias sesiones de trabajo y habiendo incorporado el estudiante, todas las observaciones y sugerencias realizadas como resultado de las revisiones de la tesis, se ha concluido el trabajo de investigación. En tal virtud, considero que la tesis referida se encuentra estructurada de conformidad con las disposiciones del Instructivo de Tesis de Licenciatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

Por lo expuesto, emito a favor del trabajo de tesis investigado y elaborado por **MARIO ESTUARDO GORDILLO CERVANTES** de conformidad con los requisitos reglamentarios, **DICTAMEN FAVORABLE**, a efecto de que se continúen con los procedimientos establecidos por la Universidad Rafael Landívar.

Habiendo cumplido con el encargo encomendado por esta Facultad, me suscribo con muestras de mi consideración y respeto.

Atentamente,


Mgtr. Helena Carolina Machado Carballo
Abogada y Notaria



11 calle 22-49 zona 11 Residenciales San Jorge Guatemala. Guatemala
Teléfono: (502) 24737890
E-mail: hmachado@intelnet.net.gt

M.A. María Andrea Batres León
Abogada y Notaria

Guatemala, 30 de enero de 2017

Señores
Miembros del Consejo
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad Rafael Landívar
Campus Central

Honorables Miembros del Consejo:

Me dirijo a ustedes con el objeto de hacer de su conocimiento que, de acuerdo con el nombramiento recaído en mi persona como revisora de forma y fondo del trabajo de tesis titulado **“El contrato de obra, los arrendamientos y su relación con el derecho de la construcción”**, elaborado por el estudiante **Mario Estuardo Gordillo Cervantes**.

En tal virtud, considero que el contenido de la tesis referida se encuentra estructurado conforme a los requerimientos y regulaciones existentes en la Universidad Rafael Landívar.

Por lo expuesto, emito **DICTAMEN FAVORABLE** sobre la pertinencia del trabajo de tesis denominado **“El contrato de obra, los arrendamientos y su relación con el derecho de la construcción”**, elaborado por el estudiante **Mario Estuardo Gordillo Cervantes**, toda vez que dicho trabajo es apto, para que al autor se le confiera el Grado Académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Habiendo cumplido con la designación encomendada por esta Facultad, me suscribo con muestras de mi consideración y respeto.

Atentamente,



M.A. María Andrea Batres León
Abogada y Notaria



Universidad
Rafael Landívar

Tradición Jesuita en Guatemala

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

No. 071393-2017

Orden de Impresión

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado del estudiante MARIO ESTUARDO GORDILLO CERVANTES, Carnet 10820-11 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus Central, que consta en el Acta No. 0747-2017 de fecha 1 de febrero de 2017, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

**"EL CONTRATO DE OBRA Y LOS ARRENDAMIENTOS Y SU RELACIÓN CON EL
DERECHO DE LA CONSTRUCCIÓN"**

Previo a conferírsele los títulos de ABOGADO Y NOTARIO y el grado académico de LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 7 días del mes de septiembre del año 2017.



**LIC. CHRISTIAN ROBERTO VILLATORO MARTÍNEZ, SECRETARIO
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
Universidad Rafael Landívar**

Responsabilidad

“El autor es el único responsable del contenido, doctrinas y criterios sustentados en la tesis”

RESUMEN

El contrato de obra, los arrendamientos y su relación con el derecho de la construcción, constituyen el eje central del presente trabajo de investigación, mismo que se realiza dentro del marco de la creación de un Manual de suelos, subsuelos, y sus usos. La presente investigación se desarrolla con el objetivo de proporcionar un documento en beneficio de la sociedad que complemente la información actual y que las personas puedan utilizar para ampliar sus conocimientos.

El presente trabajo contempla una comparación del contrato de obra y los arrendamientos en las legislaciones de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, Argentina y España, así como de diversos aspectos relacionados a los mismos.

Con esta investigación, se pretende que el lector comprenda las figuras jurídicas relacionadas y su relación con el derecho de la construcción, así como también la manera en que se encuentran reguladas en las distintas legislaciones, entendiendo la importancia del derecho de la construcción en el mundo jurídico.

Como instrumento fundamental del presente trabajo de investigación, se ofrece un cuadro de cotejo entre los países objeto de análisis, que contiene aquellas similitudes y diferencias entre las diversas legislaciones, el cual se completó mediante una investigación previa y el análisis jurídico comparativo de la misma.

Índice

Capítulo 1. Generalidades de los contratos	1
1.1. Evolución histórica.....	1
1.2. Concepto.....	2
1.3. Principios de la contratación.	4
1.3.1. El consensualismo.....	4
1.3.2. El formalismo.....	5
1.3.3. Autonomía de voluntad.....	6
1.4. Elementos del contrato según la doctrina.	7
1.4.1. Elementos esenciales.....	7
1.4.2. Elementos naturales.....	9
1.4.3. Elementos accidentales.....	9
1.5. Elemento esenciales del contrato.....	10
1.5.1. La capacidad legal de los sujetos.....	10
1.5.2. Consentimiento.....	12
a. La oferta.....	13
b. La aceptación.....	14
b) El dolo:.....	16
c) La simulación:.....	16
d) La violencia:.....	17
1.5.3. El objeto.....	17
1.6. Clasificación de los contratos	18
1.6.1. Clasificación doctrinaria.....	18
1.6.2. Clasificación legal de los contratos.....	21
Capítulo 2. El contrato de obra.	23
2.1. Concepto.....	23
2.2. Elementos del contrato de obra.....	24
2.2.1. Elemento Personal.....	25
2.2.2. Elemento real.....	27
2.2.3. Elemento formal.....	28
2.3. Clasificación del contrato de obra.....	30

2.4.	Clases de obras	30
2.5.	El precio en el contrato de obra	33
2.5.1.	Sistemas de fijación de precio	34
2.6.	Desarrollo, finalización y extinción del contrato de obra	37
2.6.1.	Desarrollo o ejecución del contrato de obra	37
2.6.3.	Finalización y extinción del contrato de obra	40
2.7.	La rehabilitación de edificios	41
2.7.1.	La edificación como amenaza pública	43
2.8.	La subcontratación de la obra	44
2.9.	La protección de los créditos relacionados con la obra	46
2.9.1	Garantías	47
Capítulo 3.	El contrato de arrendamiento.	50
3.1.	Antecedentes históricos	50
3.2.	Definición	51
3.3.	Elementos del contrato de arrendamiento	52
3.3.1.	Elemento personal	53
3.3.2.	Elemento real u objetivo	60
3.4.	La clasificación del contrato de arrendamiento	62
3.5.	Subarrendamiento	63
3.6.	Los arrendamientos urbanos	65
3.6.1.	El arrendamiento de vivienda y locales	66
Capítulo 4.	Derecho de la construcción.	70
5.1.	Concepto	70
5.2.	Sujetos que intervienen en la construcción	71
5.2.1.	Promotor	72
5.2.2.	Constructor	72
5.2.3.	Arquitecto	73
5.2.4.	Ingeniero civil	74
5.2.5.	Maestro de obra	75
5.3.	El arrendamiento de servicios	75
5.4.	Elementos del contrato de servicios profesionales	76
5.4.1.	Elemento subjetivo	76
5.4.2.	Elemento objetivo	77

5.4.3. Elemento formal	78
5.5. El contrato del arquitecto y del ingeniero	79
5.5.1. La responsabilidad del arquitecto y del ingeniero en la obra	79
5.1. El contrato de obra y arrendamiento en Guatemala.	81
5.1.1. Legislación aplicable al contrato de obra	81
5.1.2. Definición legal.....	81
5.1.3. Características del contrato de obra	81
5.1.4. Elementos del contrato de obra	83
5.1.5. La fijación del precio en el contrato de obra	83
5.1.6. La rehabilitación de edificios	84
5.1.7. La subcontratación de la obra.....	85
5.1.8. Arrendamiento de servicios (El contrato del ingeniero y del arquitecto)	86
5.1.9. Legislación aplicable al contrato de arrendamiento.....	88
5.1.10. Definición legal del contrato de arredamiento	88
5.1.11. Los arrendamientos urbanos	88
5.2. El contrato de obra y arrendamiento en El Salvador.	90
5.2.1. Legislación aplicable al contrato de obra	90
5.2.2. Definición legal del contrato de obra.....	90
5.2.3. Características del contrato de obra	91
5.2.4. Elementos del contrato de obra.....	93
5.2.5. La fijación del precio en el contrato de obra	93
5.2.6. La rehabilitación de edificios	95
5.2.7. La subcontratación de la obra.....	96
5.2.8. Arrendamiento de servicios (El contrato del ingeniero y del arquitecto)	96
5.2.9. Legislación aplicable al contrato de arrendamiento.....	97
5.2.10. Definición legal del contrato de arrendamiento	97
5.2.11. Los arrendamientos urbanos	98
5.3. El contrato de obra y arrendamiento en Honduras.	99
5.3.1. Legislación aplicable al contrato de obra	99
5.3.2. Definición legal del contrato de obra.....	99
5.3.3. Características del contrato de obra	101
5.3.4. Elementos del contrato de obra.....	102
5.3.5. La fijación del precio en el contrato de obra	102

5.3.6. La rehabilitación de edificios	104
5.3.7. La subcontratación de la obra.....	104
5.3.8. Arrendamiento de servicios (El contrato del ingeniero y del arquitecto)	105
5.3.9. Legislación aplicable al contrato de arrendamiento.....	105
5.3.10. Definición legal del contrato de arrendamiento	106
5.3.11. Los arrendamientos urbanos	106
5.4. El contrato de obra y arrendamiento en Nicaragua.	108
5.4.1. Legislación aplicable al contrato de obra	108
5.4.2. Definición legal del contrato de obra.....	108
5.4.3. Características del contrato de obra	109
5.4.4. Elementos del contrato de obra.....	111
5.4.5. La fijación del precio en el contrato de obra	111
5.4.6. La rehabilitación de edificios	112
5.4.7. La subcontratación de la obra.....	113
5.4.8. Arrendamiento de servicios (El contrato del ingeniero y del arquitecto)	113
5.4.9. Legislación aplicable al contrato de arrendamiento.....	114
5.4.10. Definición legal del contrato de arrendamiento	114
5.4.11. Los arrendamientos urbanos	115
5.5. El contrato de obra y arrendamiento en Costa Rica.	116
5.5.1 Legislación aplicable al contrato de obra	116
5.5.2. Definición legal del contrato de obra.....	117
5.5.3. Características del contrato de obra	117
5.5.4. Elementos del contrato de obra.....	118
5.5.5. La fijación del precio en el contrato de obra	118
5.5.6. La rehabilitación de edificios	119
5.5.7. La subcontratación de la obra.....	120
5.5.8. Arrendamiento de servicios (El contrato del ingeniero y del arquitecto)	121
5.5.9. Legislación aplicable al contrato de arrendamiento.....	122
5.5.10. Definición legal del contrato de arrendamiento	122
5.5.11. Los arrendamientos urbanos	122
5.6. El contrato de obra y arrendamiento en Panamá.....	124
5.6.1. Legislación aplicable al contrato de obra	124
5.6.2. Definición legal del contrato de obra.....	124

5.6.3. Características del contrato de obra	124
5.6.4. Elementos del contrato de obra	125
5.6.5. La fijación del precio en el contrato de obra	126
5.6.6. La rehabilitación de edificios	127
5.6.7. La subcontratación de la obra	127
5.6.8. Arrendamiento de servicios (El contrato del ingeniero y del arquitecto)	127
5.6.9. Legislación aplicable al contrato de arrendamiento	127
5.6.10. Definición legal del contrato de arrendamiento	128
5.6.11. Los arrendamientos urbanos	128
5.7. El contrato de obra y arrendamiento en México	129
5.7.1. Legislación aplicable al contrato de obra	129
5.7.2. Definición legal del contrato de obra	129
5.7.3. Características del contrato de obra	129
5.7.4. Elementos del contrato de obra	131
5.7.5. La fijación del precio en el contrato de obra	131
5.7.6. La rehabilitación de edificio	132
5.7.7. La subcontratación de la obra	133
5.7.8. Arrendamiento de servicios (El contrato del ingeniero y del arquitecto)	133
5.7.9. Legislación aplicable al contrato de arrendamiento	134
5.7.10. Definición legal del contrato de arrendamiento	134
5.7.11. Arrendamientos Urbanos	134
5.8. El contrato de obra y arrendamiento en Argentina	136
5.8.1. Legislación aplicable al contrato de obra	136
5.8.2. Definición legal del contrato de obra	136
5.8.3. Características del contrato de obra	137
5.8.4. Elementos del contrato de obra	138
5.8.5. La fijación del precio en el contrato de obra	138
5.8.6. La rehabilitación de edificio	139
5.8.7. La subcontratación de la obra	140
5.8.8. Arrendamiento de servicios (El contrato del ingeniero y del arquitecto)	140
5.8.9. Legislación aplicable al contrato de arrendamiento	141
5.8.10. Definición legal del contrato de arrendamiento	141
5.8.11. Los arrendamientos urbanos	141

5.9. El contrato de obra y arrendamiento en España	143
5.9.1. Legislación aplicable al contrato de obra	143
5.9.2. Definición legal del contrato de obra.....	143
5.9.3. Características del contrato de obra	143
5.9.4. Elementos del contrato de obra.....	144
5.9.5. La fijación del precio en el contrato de obra	144
5.9.6. La rehabilitación de edificios	145
5.9.7. La subcontratación de la obra.....	146
5.9.8. Arrendamiento de servicios (El contrato del ingeniero y del arquitecto)	147
5.9.9. Legislación aplicable al contrato de arrendamiento.....	147
5.9.10. Definición legal del contrato de arrendamiento	148
5.9.11. Los arrendamientos urbanos	148
Capítulo 6. Presentación, análisis y discusión de resultados.	150
6.1. Legislación aplicable al contrato de obra.....	150
6.2. Definición legal del contrato de obra	150
6.3. Características del contrato de obra	151
6.4. Elementos del contrato de obra	154
6.5. La fijación del precio en el contrato de obra.....	155
6.6. La rehabilitación de edificios	156
6.7. La subcontratación de la obra.....	158
6.8. Arrendamiento de servicios (El contrato del ingeniero y del arquitecto)	159
6.9. Legislación aplicable al contrato de arrendamiento	160
6.10. Definición legal del contrato de arrendamiento	160
6.11. Los arrendamientos urbanos	161
6.12. Resultado.....	163
Recomendaciones	167
Anexo	182
1. Modelo de instrumento.	182

Introducción

En Guatemala, el ordenamiento jurídico contiene una serie de normas jurídicas, que van estrechamente ligadas con el derecho a la construcción, así como figuras jurídicas afines a la misma, que en su mayoría se encuentran establecidas dentro de los ámbitos del derecho civil y administrativo. El derecho de la construcción toma vital importancia, en virtud de que está vinculado directamente con intereses particulares y sociales, garantizando a los ciudadanos, seguridad, rentabilidad, salubridad e higiene de las edificaciones, así como el desarrollo de las comunidades.

El derecho de la construcción, visto desde un plano práctico, son normas jurídicas que en su conjunto se ven integradas en la ejecución de una obra, el cual generalmente es plasmado en un contrato, dentro del cual las partes estipulan aspectos como: el sistema de fijación de precio por el cual se va a contratar, el precio, la ejecución, el desarrollo, la aceptación, el plazo y la entrega del bien objeto del contrato, entre otros aspectos. Asimismo, para la realización de dichas obras se requiere la contratación de profesionales en la materia, como arquitectos e ingenieros, para la realización de dichas obras de construcción, lo que resulta de vital importancia para determinar el resultado de la obra el arrendamiento de sus servicios.

Por otro lado, el derecho a la construcción también se puede ver integrado en los contratos de arrendamiento, principalmente en los contratos de arrendamientos urbanos, en virtud que se establece que el arrendante no puede dar en alquiler un bien inmueble que no llene los requisitos de higiene y salubridad, establecidos en la legislación guatemalteca, por lo que para ello se requiere de reparaciones y mantenimiento constante de las casas y locales objeto de dicho contrato, dentro del cual se pone a disposición el derecho de la construcción.

Por lo que habiéndose mencionado la importancia que conlleva el derecho de la construcción en los contratos de obra y arrendamiento, es menester hacer referencia a que el derecho de la construcción, relacionado con el contrato de obra y el contrato de

arrendamiento, ejerce un rol esencial en el ámbito suelos, subsuelos y sus usos, por lo que es desde ese punto que se desarrollará el presente trabajo de investigación, el cual se efectuó dentro de un proyecto de investigación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Rafael Landívar, consistente en la elaboración de un Manual de “Suelos, subsuelos y sus usos”.

En virtud de lo anterior, el presente trabajo de investigación conforma un fragmento de dicho Manual, específicamente con el tema “Suelos, subsuelos y sus usos. El contrato de obra, los arrendamientos y su relación con el derecho a la construcción” buscando de esta manera responder a la siguiente pregunta de investigación: ¿Cuál es la relación existente entre el contrato de obra y los arrendamientos, con el derecho de la construcción?

Se puede determinar que el objetivo general consistía en explicar los contratos de obra y arrendamiento y establecer la relación existente con el derecho de la construcción; asimismo, realizar análisis comparativo de la regulación de dichos contratos en Guatemala y otros países. Además, como objetivos específicos se pretendía identificar los elementos del contrato de obra y sus distintas clasificaciones, así como también desarrollar aspectos relativos a la fijación del precio, causas de extinción y finalización del contrato de obra, la rehabilitación de edificios, los créditos relacionados a la obra y la subcontratación de la obra; determinar en qué consisten los contratos de arrendamiento de servicios y el arrendamiento urbano; establecer las diferencias entre los contratos de obra y arrendamiento en las diversas legislaciones de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, España y Argentina; analizar la manera en que se encuentra regulado el contrato de obra y arrendamiento en las diversas legislaciones de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, España y Argentina; definir en qué consiste el derecho a la construcción y su relación con los contratos de obra y arrendamiento.

Adicionalmente, se debe establecer que esta investigación consiste en una monografía jurídico comparativa, en virtud de que se investigaron las similitudes y diferencias en las

normas jurídicas que regulan el contrato de obra y arrendamientos relacionados con el derecho de la construcción, en los sistemas jurídicos de El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, Argentina y España. Asimismo, la investigación es de tipo jurídico descriptiva, debido a que se expone el funcionamiento de los contratos de obra y arrendamiento relacionados con el derecho a la construcción.

En relación al alcance de esta investigación, se debe hacer referencia que con el presente trabajo de investigación se abarcó aspectos fundamentales del contrato de obra tales como sus elementos y clases, la fijación del precio, el desarrollo, finalización y extinción de la obra, la rehabilitación de edificios, la subcontratación de la obra, la protección de los créditos relacionados con la obra. Asimismo, se incluyen aspectos del contrato de arrendamiento, tal como el arrendamiento de servicios, el contrato de arquitecto y del ingeniero, los arrendamientos urbanos, y el arrendamiento de vivienda y locales. De todo lo anterior, se incluye una explicación de la relación que estos contratos tienen con el derecho a la construcción como eje principal del trabajo. Por otro lado, se efectúa una comparación jurídica en los países de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, España y Argentina en cuanto a la legislación que regula el contrato de obra y el arrendamiento y cómo el derecho a la construcción se encuentra regulado.

Para poder cumplir con los objetivos del presente trabajo de investigación, se utilizó referencias bibliográficas de diversas bibliotecas nacionales, lo que permitió proporcionar un contenido doctrinario. Asimismo, se hizo uso de la tecnología como una herramienta de estudio, por lo que se utilizaron recursos electrónicos para proporcionar un soporte lo más actualizado posible de información, así como las normas jurídicas de cada país objeto de análisis.

Las unidades de análisis utilizadas para completar la presente investigación se conforman principalmente por los códigos y leyes en materia civil de los países objeto de estudio, así como por los cuerpos legales complementarios en materia de la construcción.

Y como instrumento de investigación que se utilizó para la obtención de información de las fuentes primarias se elaboró de un cuadro de cotejo el cual contiene legislación comparada de los países de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, Argentina y España.

No obstante lo anterior, para el desarrollo de la presente investigación constituyó un límite la insuficiencia de bibliografía actualizada, la falta de legislación aplicable en algunos de los sistemas jurídicos de los países en que se hizo la investigación jurídica comparativa, la falta de compilación de las leyes aplicadas en la materia. Sin embargo, dichos límites fueron superados mediante la utilización de otros medios de referencia como revistas, páginas web, y la recopilación de las leyes a investigar.

Por lo que el presente trabajo de investigación se conforma por toda la información que se consideró pertinente respecto al contrato de obra, los arrendamientos y su relación con el derecho a la construcción. Dicha información se desarrolló en seis capítulos para explicar cada tema de la forma más amplia y detallada posible.

En el capítulo primero, se exponen las generalidades de los contratos, una breve reseña histórica de los mismos, así como también el concepto del contrato, los principios de la contratación, los elementos que lo conforman, y la clasificación legal y doctrinaria del contrato.

Por otro lado, en el capítulo segundo se explica el contrato de obra relacionado con el derecho a la construcción, empezando por el concepto del contrato de obra, los elementos que lo componen, su clasificación, las clases de obras que existen, los sistemas de fijación de precio existentes, el desarrollo, finalización y extinción del contrato de obra, la rehabilitación de edificios, la subcontratación de la obra y la protección de los créditos relacionados con la obra.

Asimismo, el capítulo tercero hace referencia al contrato de arrendamiento, empezando por una síntesis de los antecedentes históricos de dicho contrato, el concepto del

contrato de arrendamientos, sus elementos, la clasificación, los subarrendamientos, y los arrendamientos urbanos.

En cuanto al capítulo cuarto, se incluye lo relacionado al derecho de la construcción. Para el desarrollo de este capítulo, se comienza por el concepto del derecho de la construcción, los sujetos que intervienen en dicha construcción, el arrendamiento de servicios y sus elementos, y por último el contrato del arquitecto y del ingeniero.

El capítulo quinto, se conforma por un análisis comparativo de las legislaciones de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, Argentina y España, determinando la forma en que cada uno de dichos países regula los contratos de obra y arrendamiento, relacionados con el derecho a la construcción.

En el capítulo sexto se presenta, analiza y discute los resultados del presente trabajo de investigación, exponiendo una comparación de cada una de las legislaciones objeto de estudio y estableciendo las similitudes, diferencias, eficiencias y deficiencias de los ordenamientos jurídicos analizados.

Por último, debe hacerse mención de que en la actualidad, al haber escasa información relativa al derecho de la construcción y la relación que existe con el contrato de obra y los distintos arrendamientos, y al no existir un documento que recopile toda la información a investigar dentro del Manual de suelo, subsuelo y sus usos, el presente trabajo constituirá una gran aporte a nuestra sociedad, ya que instituirá una fuente de información fiable que facilitará a futuras investigaciones y proyectos relacionados con el derecho de la construcción y su relación con el contrato de obra y arrendamientos. Asimismo, se realiza una comparación de las legislaciones de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, España y Argentina, en cuanto al contrato de obra y arrendamiento, proporcionando para el efecto un cuadro de cotejo, el cual constituye el instrumento fundamental del presente trabajo.

Capítulo 1. Generalidades de los contratos.

1.1. Evolución histórica.

De acuerdo a la doctrina se establece que en el derecho romano no se concretizó ningún concepto con relación al contrato en sí. No obstante, dadas las relaciones que iban surgiendo, nacieron diversos tipos contractuales, derivados de un mero acuerdo de voluntades dirigidos a crear obligaciones que era conocido en Roma como el *pactum* o *conventio*.¹

Asimismo, en el Derecho Romano lo que se conocía como contrato, es decir el pacto o convenio, no generaba obligación entre los contratantes, ya que el simple acuerdo de voluntades no bastaba para que estos fueran obligatorios, si no que se requería de una *causa civilis*², es decir, un tipo de solemnidad que lo elevara a contrato para que este pudiere ser ejecutable y reconocido ante la ley.

En el derecho clásico el uso de la palabra contrato se limitó y se relacionó con la palabra *contractus*, que significa acuerdo de voluntades, no obstante, deriva de la palabra *contrahere*, y se aplicaba las obligaciones contraídas por la conducta humana, aunque esta fuere lícita o ilícita³.

Uno de los primeros antecedentes históricos del contrato solemne en Roma era el *nexum*, el cual figuraba como un vínculo personal o relación contractual, constituyéndose como un procedimiento que se realizaba con formalidades del cobre y de la balanza, por medio de un *libripens*, el cual debía de contar con la presencia de cinco testigos⁴.

¹Colín, Ambroise y Henry Capitant, *Curso elemental de derecho civil*, Volumen 1, México, Editorial Jurídica Universitaria, 2002, página 130.

² Puig peña, Federico, *Compendio de derecho civil español*, Volumen III, España, Ediciones Pirámide, S.A., 1976, tercera edición. página 324.

³ Borda, Guillermo Alejandro, *Manual de contratos*, Argentina, Editorial Perrot, 1993, décimo sexta edición, página 13.

⁴ Trigo Represas, Félix A. y otros, *Contratos*, Argentina, Ediciones La Roca, 2001, segunda edición, página 75.

Más adelante aparece la figura del *sponsio o espondere* reemplazando de esta manera al *nexum*, el cual consistía en promesas solemnes que se hacían entre ciudadanos de la antigua Roma⁵.

Llegando de esta manera a la *stipulatio* o estipulación, que era una especie de contrato verbal, ya que para que se perfeccionara se debían pronunciar palabras solemnes, originándose así la *dictiodotis* o promesa de dote, y la *jusjurandum liberti* o juramento de los libertos. Con el tiempo surgieron los contratos *litteris* o literales, que se formaban por una escritura hecha sobre un registro en condiciones determinadas⁶.

Asimismo, fuera de los contratos formales en el Derecho Romano solo se reconocía la validez de ciertos tipos de contratos de carácter real que se limitaban a cuatro los cuales eran, el depósito, comodato, el mutuo y la prenda, y cuatro consensuales, la venta, arrendamiento, mandato y sociedad.⁷

1.2. Concepto.

Antes de empezar a analizar los contratos de obra y arrendamiento es necesario comprender qué es el contrato civil y para ello se realizará un análisis de algunas definiciones del contrato.

De conformidad con Rubén Alberto Contreras Ortiz el contrato “es el negocio jurídico bilateral, constituido por el acuerdo pleno consciente y libre de voluntades de dos o más personas particulares, iguales ante la ley, que fundado en una causa lícita produce

⁵ *Ibíd.*, página 76.

⁶ Fundación Konex, Ovsejevich, Luis, Contratos, el consentimiento y sus términos, Argentina, disponibilidad y acceso: <http://www.fundacionkonex.org/ckfinder/userfiles/files/EI%20Consentimiento%20-%20Dr%20Luis%20Ovsejevich.pdf>, fecha de consulta: 15 de febrero de 2016.

⁷ Borda, Guillermo Alejandro, *Op. cit.*, página 14.

efectos jurídicos idóneos para crear, transmitir o extinguir obligaciones de naturaleza patrimonial.”⁸

Según Cabanellas, “el contrato constituye una especie particular de convención cuyo carácter propio consiste en ser productor de obligaciones.”⁹

Por su parte Guillermo Borda señala que “...habrá contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común destinada a reglar sus derechos.”¹⁰

En el Código Napoleónico se conceptualiza al contrato como la convención por la cual una o más personas se obligan, con otra u otras, a dar, hacer; o no hacer alguna cosa¹¹. En ese mismo sentido, el Código Civil guatemalteco acoge dicho concepto y lo integra a su ordenamiento jurídico dejándolo de la siguiente manera “Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación.”¹²

De las definiciones anteriormente expuestas se puede concluir que contrato es un acuerdo entre dos o más personas que manifiestan su plena voluntad en cuanto a los derechos y obligaciones que rigen su relación jurídica, modificando, constituyendo o extinguiendo las mismas.

De acuerdo a los conceptos anteriormente mencionados se pueden deducir ciertos factores comunes entre ellos, como el consentimiento de las partes, la capacidad de los contratantes y el objeto.

⁸ Contreras Ortiz, Rubén Alberto, *Obligaciones y negocios jurídicos civiles: Parte general*, Guatemala, Editorial Serviprensa, S.A. 2004, página 207.

⁹Contrato, Diccionario jurídico elemental, Argentina, Editorial Heliasta S.R.L, 2000, décimo cuarta edición, página 92.

¹⁰ Borda, Guillermo Alejandro, *Op. cit.*, página 13.

¹¹Código Civil Francés, disponibilidad y acceso: file:///C:/Users/Familia/Downloads/Code_41.pdf, fecha de consulta: 10 de marzo de 2016.

¹²Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, Código Civil.

1.3. Principios de la contratación.

Todo contrato se debe de regir por ciertos principios básicos aplicables, los cuales constituyen la base para las relaciones contractuales que se dan en la vida cotidiana. Entre estos principios se encuentra el consensualismo, el formalismo y la autonomía de la voluntad.

1.3.1. El consensualismo

El consensualismo establece que para que nazcan obligaciones únicamente se requiere el acuerdo de voluntades de dos o más personas. Sin embargo, este principio se ve limitado por el formalismo, ya que en ciertos contratos no solo es suficiente el consentimiento de las partes.¹³

José Antonio Sánchez Barroso¹⁴ explica con relación al consensualismo que basta que la voluntad de las partes se exteriorice para la existencia del contrato; es decir, tenga forma, pues no hay actos jurídicos sin forma.

Por su parte Arturo Valencia Zea¹⁵ menciona que solo cuando la ley permite que un contrato se perfeccione mediante el cruce de palabras, el contrato es consensual.

Este principio se puede ver integrado en la legislación guatemalteca en el artículo 1518 del Código Civil el cual indica que *“los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez.”*¹⁶

¹³ Madrazo Mazariegos, Sergio y Danilo Madrazo Mazariegos, *Compendio de derecho civil y procesal*, Guatemala, Magna Terra Editores, 2003, página 184.

¹⁴Universidad Nacional Autónoma de México, José Antonio Sánchez Barroso, El concepto de matrimonio en la constitución. Análisis jurídico a partir de las reformas al Código Civil para el distrito federal de 2009, México, disponibilidad y acceso: <http://revistas.unam.mx/index.php/rfdm/article/viewFile/30376/28215>, fecha de consulta: 10 de marzo de 2016.

¹⁵ Valencia Zea, Arturo, *Derecho Civil I*, Colombia, Editorial Temis, 1996, página 385.

¹⁶Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, *Op. cit.*

Como se puede observar este principio se basa en el deseo de las partes a establecer una relación jurídica, no obstante la ley en ciertos casos prevé formalismos para algunos tipos de contratos, estas limitantes al principio del consensualismo tienen su razón de ser en la seguridad y certeza jurídica de los contratantes y terceros de buena fe.

1.3.2. El formalismo

En la doctrina, el principio del formalismo como varios autores concuerdan es visto como una limitante a la autonomía de la voluntad, ya que puede invalidar las relaciones contractuales si estas formalidades no se concretan.

Avelino Hurtado León¹⁷ indica que las leyes al imponer ciertos formalismos a las relaciones jurídicas contractuales libremente acordadas, limitan la libertad contractual, ya que el desconocimiento de dichos formalismos podrían invalidar el negocio jurídico, cuando se le considera como un requisito esencial para su constitución.

De acuerdo a los autores Madrazo Mazariegos¹⁸ el principio del formalismo tiene su razón de ser y posee dos finalidades, como medio probatorio y como elemento constitutivo del negocio, lo que produce mayor seguridad jurídica en las negociaciones y certidumbre ya que se pueden provocar inscripciones que dan una garantía a los terceros.

Dicho principio se puede ver conformado en el artículo 1518 al establecer que se perfecciona con el simple consentimiento, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez y un ejemplo claro de ello se encuentra contenido en el artículo 1577 del Código Civil al estipular la obligación de escriturar los contratos calificados como solemnes, ya que sin este requisito no tienen validez.¹⁹

¹⁷ León Hurtado, Avelino, *La voluntad y la capacidad en los actos jurídicos*, Chile, Editorial Jurídica de Chile, 1991, cuarta edición, página 44.

¹⁸ Madrazo Mazariegos, Sergio y Danilo Madrazo Mazariegos, *Op. cit.*, página 184.

¹⁹ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, *Op. cit.*

Por lo que el principio del formalismo se refiere a las solemnidades que se deben de observar para la formación del contrato, lo que conlleva una mayor certeza jurídica, a la hora de su ejecución, asimismo, si bien es cierto se establece como una limitante a la autonomía de la voluntad, este principio se hace necesario pues protege intereses de los contratantes y de terceros en las relaciones jurídicas, por lo que el investigador lo considera más como un mecanismo de protección y no como una limitante a la autonomía de la voluntad en virtud que dicha autonomía no puede considerarse absoluta, ni perjudicar derechos de terceras personas.

1.3.3. Autonomía de voluntad

El termino autonomía implica la ausencia de una disposición externa a la propia iniciativa y hace referencia a la preeminencia de la decisión personal, la cual se encamina la voluntad individual²⁰.

Avelino Hurtado León²¹ indica que este principio es consecuencia directa de la libertad de cada individuo, y puede definirse como un principio de derecho privado que permite a los particulares ejecutar los actos jurídicos que deseen y determinar libremente su contenido y efectos, con ciertas limitaciones. Dichas limitaciones se encuentran acogidas en los distintos ordenamientos jurídicos, y entre estas se encuentran, la ley, la moral y el orden público.

Katiuska Hernández Fraga señala que “El valor de este principio se aprecia en el hecho de considerarse como una manifestación de la libertad del individuo, cuyo reconocimiento por la ley positiva se impone, el cual se traduce en la posibilidad que tienen las personas

²⁰ Rodríguez, Mónica Sofía, “El principio de la autonomía de la voluntad y el Derecho Internacional Privado: asimetrías en su reconocimiento y necesidad de armonización legislativa en el Mercosur”, *Revista Científica*, Vol. XV N° 1, Argentina, 2011, página 11.

²¹ León Hurtado, Avelino, *Op. cit.*, página 44.

de regular libremente sus intereses, ejercitar los derechos subjetivos de los cuales son titulares y concertar negocios jurídicos.”²²

Por lo que la autonomía de la voluntad se puede entender como una facultad inherente que la ley les otorga a las personas, para decidir libremente sobre aspectos que le puedan traer provechos o ventajas de acuerdo a sus intereses, sin embargo, esta se ve limitada por la ley, la moral y el orden público.

1.4. Elementos del contrato según la doctrina.

Por elementos del contrato se puede entender como “lo que forma parte integrante del mismo y en cuya ausencia no podría concebirse su existencia”²³. Es decir que todos los contratos deben de conllevar ciertos requisitos comunes existenciales para nacer a la vida jurídica. En la doctrina, los elementos contractuales, de conformidad con lo expuesto por Aguilar Guerra²⁴, Puig Peña²⁵ y Borda²⁶, se clasifican en esenciales, naturales y accidentales.

1.4.1. Elementos esenciales

Son aquellos sin los cuales no existirían contratos, es decir, son requisitos cuya presencia dan vida jurídica al acto jurídico llamado contrato, se rigen mediante *conditio sine qua non* y entre estos se puede encontrar el consentimiento, el objeto y en algunos casos la formalidad²⁷.

²²Hernández Fraga, Katuska, “El principio de autonomía de la voluntad contractual civil. Sus límites y limitaciones”, *Revista Jurídica de Investigación e Innovación Educativa*, No. 6, España, junio 2012, páginas 27.

²³ De Buen Lozano, Néstor, *La decadencia del contrato*, México, Editorial Porrúa, 2004, página 182.

²⁴Aguilar Guerra, Osman Vladimir, *El negocio jurídico*, Guatemala, Magna Terra Editores, 2008, sexta edición, página 181.

²⁵Puig Peña, Federico, *Op. cit.*, página 349.

²⁶Borda, Guillermo Alejandro, *Op. cit.*, página 249.

²⁷ Aguilar Guerra, Osman Vladimir, *Op cit.*, página 181.

Para Puig Peña los elementos esenciales “son aquellos sin los cuales el contrato no puede darse ya que forman parte de su existencia e interviene en su fondo y configuración.”²⁸

Federico Guillermo Fischer Castells y Juan María Mailhos Gallo²⁹ mencionan que “son aquellos elementos indispensables para el perfeccionamiento de un Negocio Jurídico, esto es, el *mínimum* de elementos requeridos para su validez y existencia. En consecuencia, basta la ausencia de uno de ellos, para que el negocio no se perfeccione”.

En el sistema jurídico guatemalteco los elementos fundamentales del negocio jurídico contractual, se encuentran consagrados en el artículo 1251 del Código Civil, y estos son: la capacidad legal de los sujetos, el consentimiento que no adolezca de vicio y el objeto lícito.

Por lo que se puede decir que estos elementos constituyen una base fundamental del contrato, sin los cuales no nace a la vida jurídica, es decir, que son necesarios para que este pueda configurarse.

No obstante, Aguilar Guerra³⁰ señala que la doctrina moderna sostiene que estos requisitos esenciales para la validez del contrato deben de ir desapareciendo. Excluyéndose para el efecto, la capacidad, ya que esta es propia de los sujetos intervinientes y no así del propio contrato, asimismo los vicios en el consentimiento, puesto que legalmente no configura un requisito de validez, sino la posibilidad de impugnar el contrato la cual es potestad de las partes, y por último el acuerdo entendido como formación del contrato o efectiva prestación del consentimiento ya que goza de amplia y separada regulación.

²⁸ Puig Peña, Federico, *Op. cit.*, página 349.

²⁹ Fischer Castells Federico Guillermo y Juan María Mailhos Gallo, “Una aproximación a los pactos de exclusividad como elemento de los contratos de distribución”, *Revista de Derecho de la Universidad de Montevideo*, Uruguay, página 231.

³⁰ Aguilar, Guerra Vladimir, *Op. cit.*, página 187.

1.4.2. Elementos naturales

Derivan de la esencia y naturaleza de cada contrato, es decir, no son requisitos indispensables para la existencia del contrato sino más bien son elementos que cada contrato conlleva, y sin estos el contrato aun surte efectos jurídicos. Y estos pueden ser excluidos por los sujetos contractuales sin que afecte la validez jurídica del contrato.³¹

Para Federico Guillermo Fischer Castells y Juan María Mailhos Gallo³² los elementos naturales “son aquellos elementos que tienen origen legal y que se encuentran presentes en todo negocio jurídico aun cuando los contratantes no lo hayan estipulado a ese respecto. Estos son de aplicación supletoria respecto de aquellos que las partes acuerden en el ejercicio de su autonomía contractual.”

Un ejemplo claro de ello podría ser, en el contrato de obra por precio alzado, la prohibición del contratista de solicitar un aumento al precio de la obra por las circunstancias establecidas en el artículo 2007 del Código Civil³³ de Guatemala, ya que las partes podrían pactar que en caso de cualquier variación el precio de la obra puede aumentar, lo que no afectaría la validez del negocio jurídico celebrado.

1.4.3. Elementos accidentales

Estos son los que pueden ser introducidos en el contrato por la voluntad de las partes. Son aquellos aspectos no previstos en la legislación, que nacen exclusivamente de la voluntad de los sujetos contratantes y son regulados por motivos de conveniencia, para limitar o modificar los efectos normales del contrato³⁴.

³¹ *Ibid.*, página 181.

³² Fischer Castells Federico Guillermo y Juan Maria Mailhos Gallo, *Op. cit.*, página 231.

³³ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, *Op. cit.*

³⁴ Sáenz Letona, Irma Yohana, La institución jurídica de la renta vitalicia y su proyección legal, Guatemala, 2007, tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, página 6.

Entre los elementos accidentales se pueden mencionar la condición, que se refiere a acontecimientos futuros e inciertos del cual depende la producción o extinción de los efectos del contrato; el plazo, el cual determina el momento en que el contrato surte sus efectos, y el modo, que es la carga que el contrato sufre por voluntad de las partes.³⁵

Sin embargo, para Borda³⁶ esta clasificación ya no es utilizada en el derecho clásico moderno, careciendo estos de trascendencia en virtud de que los elementos naturales y accidentales, no son más que efectos del contrato, al no ser requisitos de la validez, limitándose estos únicamente a los elementos de los actos jurídicos, los cuales constituyen los elementos esenciales.

1.5. Elemento esenciales del contrato

1.5.1. La capacidad legal de los sujetos.

La palabra capacidad proviene del latín *capacitas*, que significa aptitud o suficiencia para alguna cosa³⁷. Esta se entiende como “la aptitud legal para ser sujeto de derechos y obligaciones”³⁸.

La capacidad la define Contreras Ortiz como “la aptitud o idoneidad para comparecer y actuar por sí mismo, para contraer obligaciones y cumplirlas así como para ejercitar derechos de crédito o acreeduría, si necesidad de asistencia o auxilio de ninguna otra persona”³⁹.

³⁵ Madrazo Mazariegos, Sergio y Danilo Madrazo Mazariegos, *Op. cit.*, página 198.

³⁶ Borda, Guillermo Alejandro, *Op. cit.*, página 40.

³⁷ Universidad Nacional Autónoma de México, Manuel F. Chávez Asencio, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Capacidad, México, disponibilidad y acceso: <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/revdpriv/cont/7/dtr/dtr3.pdf>, fecha de consulta: 9 de marzo de 2016.

³⁸ Diccionario de la Lengua Española, Real Academia Española, España, 2016, disponibilidad y acceso: www.rae.es, fecha de consulta: 9 de marzo 2016.

³⁹ Contreras Ortiz, Rubén Alberto, , *Op. cit.*, página 210.

La capacidad es una e indivisible sin embargo, esta se constituye por dos aspectos que la doctrina denomina como capacidad de goce y capacidad de obrar o ejercicio⁴⁰.

1.5.1.a. Capacidad de ejercicio, de hecho o de obrar

Contreras Ortiz señala que la capacidad es la aptitud de las personas para hacer valer sus derechos y sus obligaciones por sí mismas.⁴¹

Por su parte Alfonso Brañas señala que la capacidad de ejercicio es “la dinámica de la capacidad jurídica de la persona que puede actuar por sí personalmente, adquirir derechos y contraer obligaciones”⁴².

En la doctrina no se establecen discrepancias entre definiciones con relación a la capacidad de ejercicio por lo que se entiende como a la aptitud de la persona para poder actuar por sí mismo en las relaciones jurídicas contrayendo obligaciones y adquiriendo derechos.

En el Código Civil guatemalteco se puede encontrar esta capacidad de ejercicio, en el artículo 8, el cual indica que “La capacidad para el ejercicio de los derechos civiles se adquiere por la mayoría de edad”⁴³.

1.5.1.b. Capacidad de goce, de derecho o jurídica

⁴⁰Universidad Nacional Autónoma de México, Manuel F. Chávez Asencio, *Op. cit.*, fecha de consulta: 9 de marzo de 2016.

⁴¹Contreras Ortiz, Rubén Alberto, *Obligaciones y negocios jurídicos civiles: Parte general, Op. cit.*, página 210

⁴² Brañas, Alfonso, *Manual de Derecho civil*, Guatemala, Editorial Estudiantil Fenix, 2007, cuarta edición, página 32.

⁴³Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, *Op. cit.*

La tiene el ser humano desde su concepción por el mero hecho de serlo, es decir, es consubstancial al hombre; no puede concebirse la personalidad jurídica sin la capacidad de goce.⁴⁴

La capacidad de goce es la aptitud que tienen las personas de ser sujetos de derechos y obligaciones.⁴⁵ Esta capacidad es propia de las personas.

1.5.2. Consentimiento

El consentimiento es uno de los elementos esenciales de los contratos y este se puede definir como “el común acuerdo de las partes sobre la celebración del contrato, que contienen su reglamentación y se proyecta sobre todos los elementos que lo integran.”⁴⁶

Por su parte Puig Peña considera el consentimiento como “la piedra angular de toda construcción del contrato en su consideración bilateral.”⁴⁷ Elvira López Díaz⁴⁸ indica que el consentimiento es un elemento que no puede faltar en las relaciones, ya que constituye la voluntad de la persona, el deseo de querer vincularse a través de su propia conducta, es decir, voluntad de querer negociar y de querer obligarse.

En virtud de lo anterior, el consentimiento se entiende como un elemento personal, propio de los contratantes en el cual queda a su elección el querer relacionarse jurídicamente con otra persona, por lo que sin la manifestación de la voluntad de una de ellas no podría existir el contrato.

⁴⁴Diccionario jurídico, Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, México, 2008, disponibilidad y acceso: <http://www.diccionariojuridico.mx/?pag=vertermino&id=17>, fecha de consulta: 10 de marzo de 2016.

⁴⁵ Treviño García, Ricardo, *Epítome de los contratos*, México, McGraw-Hill Interamericana de México, S.A., 1994, página 51.

⁴⁶ Aguilar Guerra, Aguilar Guerra, *Op. cit.*, página 195.

⁴⁷ Puig Peña, Federico, *Op. cit.*, página 354.

⁴⁸ López Díaz, Elvira, *Iniciación al Derecho*, España, Delta Publicaciones, 2006, página 262.

1.5.2. a. La formación del consentimiento

Para la formación del consentimiento Manuel Bejarano Sánchez, indica que se requiere de dos emisiones de voluntad sucesivas, de dos declaraciones unilaterales, es decir, la oferta y la aceptación.⁴⁹ Por lo que el consentimiento debe de manifestarse por propuestas de una de las partes y aceptarse por la otra”.⁵⁰

a. La oferta: también llamada policitación o propuesta, “es la manifestación de voluntad que una persona hace a otra proponiéndole celebrar una convención determinada que puede quedar perfecta con la simple aquiescencia de esta.”⁵¹

Por su parte, Borda⁵² indica que la oferta “es una proposición unilateral que una de las partes dirige a otra para celebrar un contrato y que este no es un acto preparatorio del contrato sino una de las declaraciones contractuales.”

Asimismo, los autores Madrazo Mazariegos la definen como “la iniciativa dirigida a un tercero con ciertas condiciones para la perfección del contrato”⁵³ e indica que conlleva las siguientes características⁵⁴:

- I. Una consideración subjetiva: en el cual el oferente tiene la intención de concluir el contrato.
- II. El total complejo de circunstancias objetivas: debe de estar completa la oferta, en otras palabras, llevar implícitos elementos esenciales para concretar el contrato.
- III. Una proyección personal determinada: debe estar dirigida a persona o personas determinadas, exceptuando el caso de las ofertas públicas.

⁴⁹ Bejarano Sánchez, Manuel, *Obligaciones civiles*; México, Servicios Editoriales, S.A., 1984, tercera edición, página 48.

⁵⁰ Biblioteca, artículo electrónico, Poder Judicial Michoacán, México, 2016, disponibilidad y acceso: <http://www.poderjudicialmichoacan.gob.mx/tribunalm/biblioteca/luisfernando/fuentesobligaciones.htm>, fecha de consulta: 15 de marzo de 2016.

⁵¹ León Hurtado, Avelino, *Op. cit.*, página 57.

⁵² Borda, Guillermo Alejandro, *Op. cit.*, página 43.

⁵³ Madrazo Mazariegos, Sergio y Danilo Madrazo Mazariegos, *Op. cit.*, página 176.

⁵⁴ *Ibid.*

Del análisis de lo expuesto anteriormente por los distintos autores se puede establecer que la oferta no es más un acto necesario para la realización de un negocio jurídico, ya que consiste en una opción que una de las partes le formula a otra, para que la otra pueda manifestar su voluntad, de no ser así el pleno consentimiento de los contratantes no podría manifestarse.

b. La aceptación: “es la respuesta afirmativa de quien recibió la oferta de negocio jurídico, una intención seria de contratar, (...) esta debe de guardar congruencia con la oferta y ser lisa y llana, es decir, constituida plena e íntegra”⁵⁵.

La aceptación puede ser tácita o expresa tal y como lo establece el ordenamiento jurídico guatemalteco en el artículo 1252 del Código Civil que preceptúa “*La manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita y resultar también de la presunción de la ley en los casos en que ésta lo disponga expresamente*”⁵⁶.

Por lo que la aceptación constituye la manifestación de voluntad positiva, de la parte que recibe la oferta, es decir, la adopción de un compromiso o actitud favorable ante el contenido de lo estipulado por las partes.

1.5.2. b. Vicios del consentimiento

El consentimiento debe ejercerse libremente, para su validez y eficacia, no debe generarse por error, coacción o engaño, es decir, no debe contener vicios que afecten el contrato y que permitan que este sea anulado.⁵⁷

⁵⁵ Contreras Ortiz, Rubén Alberto, *Obligaciones y negocios jurídicos civiles: Parte general, Op. cit.*, página 187.

⁵⁶ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, *Op. cit.*

⁵⁷ López Díaz, Elvira, *Op. cit.*, página 264.

Por vicios se puede entender los “Defectos o anomalías, bien conscientes bien inconscientes, que pueden provocar una discordia entre la voluntad interna y la declarada”⁵⁸.

Contreras Ortiz define a los vicios del consentimiento como las “irregularidades a que aquélla queda sometida en el desarrollo de los vicios jurídicos”⁵⁹.

En ese mismo sentido el Código Civil establece que “*es anulable el negocio jurídico cuando la declaración de voluntad emane de error, de dolo, de simulación o de violencia*”.⁶⁰

- I. a) El error: el consentimiento como un elemento fundamental para la formación de un contrato puede ser viciado por el error, el cual se puede definir como una “equivocada asunción relacionada con los hechos o con la ley existentes al momento de la celebración del contrato.”⁶¹ Por su parte Jorge Cubides Camacho lo define como “la falsa representación de los elementos de un acto jurídico que lleva a una persona a manifestar su voluntad.”⁶² Según Contreras Ortiz⁶³ puede darse por distintas razones *error in negotio*: se da en la naturaleza del negocio o en su causa.
- II. *error in corpore*: es decir, el error emana en la entidad de la cosa.
- III. *error in substantia*: cuando se refiere a las cualidades de la cosa.
- IV. *error in persona*: en el error subyace en la entidad o cualidades de las personas.
- V. error en derecho, se da en la equivocación del alcance de un derecho o de una norma jurídica.

⁵⁸Enciclopedia Jurídica, Vicios de la Voluntad, 2014, disponibilidad y acceso: <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/vicios-de-la-voluntad/vicios-de-la-voluntad.htm>, fecha de consulta: 20 marzo de 2016.

⁵⁹ Contreras Ortiz, Rubén Alberto, *Óp. cit.*, página 224.

⁶⁰ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, *Óp. cit.*

⁶¹ Pérez, Yaneth, *Análisis económico de los vicios del consentimiento en el régimen colombiano y en los principios sobre los contratos comerciales internacionales Unidroit*, Colombia, Universidad de la Sabana, 2007, página 183.

⁶² Cubides Camacho, Jorge, *Obligaciones*, Colombia, Universidad Javeriana, 2007, quinta edición, página 233.

⁶³ Contreras Ortiz, Rubén Alberto, *Óp. cit.*, página 224.

No obstante, Cubides Camacho⁶⁴ a diferencia de Contreras Ortiz divide al error en dos: en obstáculo, al referirse a los que obstaculizan la formación del consentimiento, es decir error in negotio y error in corpore, y por otro lado error en nulidades, e indica que son los vicios propiamente dichos de los que se encuentra constituido el negocio, haciendo referencia al *error in substantia* y *error in persona*.

Por su parte el Código Civil indica que el error es causa de nulidad cuando recae sobre la sustancia de la cosa que le sirve de objeto, o sobre cualquiera circunstancia que fuere la causa principal de la declaración de voluntad. Asimismo establece que el error sobre la persona solo invalidará el negocio jurídico cuando la consideración a ella hubiere sido el motivo principal del mismo⁶⁵.

b) El dolo: proviene del latín *dolus*, que significa engaño, fraude o simulación y se refiere en una relación contractual a la voluntad maliciosa de engañar a alguien, de causar un daño o de cumplir una obligación contraída⁶⁶. El Código Civil guatemalteco conceptualiza al dolo como “toda sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguna de las partes”.⁶⁷ Asimismo, establece que el dolo en un negocio jurídico produce la nulidad del contrato.

c) La simulación: proviene del latín *simul* y *acti*, por lo que Cabanellas indica que se refiere a la alteración de la verdad, y su objeto consiste en engañar acerca de la verdadera realidad del acto.⁶⁸ El artículo 1284 del Código Civil guatemalteco la simulación tiene lugar cuando ocurren cualquiera de las tres circunstancias siguientes⁶⁹:

La primera se da cuando se encubre el carácter jurídico del negocio que se declara, dándose la apariencia de otro de distinta naturaleza. La segunda se da cuando las partes declaran o confiesan falsamente lo que en realidad no ha pasado o se ha convenido entre

⁶⁴ Cubides Camacho, Jorge, *Op. cit.*, página 233.

⁶⁵ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, *Op. cit.*

⁶⁶ Diccionario de la Lengua Española, *Op. cit.*, fecha de consulta: 10 de marzo 2016.

⁶⁷ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, *Op. cit.*

⁶⁸ Simulación, Diccionario jurídico elemental, *Op. cit.*, página 366.

⁶⁹ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, *Op. cit.*

ellas; Y el tercer supuesto ocurre cuando se constituyen o transmiten derechos a personas interpuestas, para mantener desconocidas a las verdaderamente interesadas⁷⁰.

Existen dos clases de simulación, la absoluta, que es cuando el contrato celebrado no produce efectos y este es nulo, ya que no tiene nada de real, y la relativa que no anula el negocio jurídico celebrado subyacente.⁷¹

d) La violencia: se da cuando mediante la fuerza se quita la voluntad de alguna de las partes para celebrar un contrato. La utilización de esta fuerza impide que pueda manifestarse la voluntad de los contratantes, sin embargo, existe una aparente voluntad de las partes frente a terceros.⁷²

1.5.3. El objeto

Otro elemento fundamental del contrato es el objeto, el cual consiste en el contenido de la prestación, es decir, la obligación que se busca crear, modificar o extinguir puede consistir en dar, hacer o no hacer.

Espín Cánovas se refiere al objeto del contrato como “la prestación que han de efectuarse por consecuencia de las obligaciones nacidas del mismo.”⁷³

Por otro lado, Manuel Bejarano Sánchez⁷⁴ establece que el objeto posee distintos conceptos a los que los juristas hacen referencia, como el objeto directo del contrato, el de crear o transferir derechos y obligaciones, otra acepción consiste en la cosa que se transfiere y la tercera la cual considera más acertada es el objeto indirecto del contrato el cual consiste en las obligaciones que pueden consistir en dar, hacer o no hacer.

⁷⁰ *Loc. cit.*

⁷¹ Madrazo Mazariegos, Sergio y Danilo Madrazo Mazariegos, *Op. cit.*, página 176.

⁷² Aguilar, Guerra Vladimir, *Op. cit.*, página 258.

⁷³ Espín Cánovas, Diego, *Manual de derecho civil español*, Volumen III, España, Editorial Revista de Derecho Privado, 1975, cuarta edición, página 386.

⁷⁴ Bejarano Sánchez, Manuel, *Op. cit.*, página 68.

Por su parte, Espín Cánovas hace referencia al objeto del contrato como “la prestación que han de efectuarse por consecuencia de las obligaciones nacidas del mismo.”⁷⁵

Asimismo, Aguilar Guerra⁷⁶ indica que el objeto de contrato “es aquella realidad material o jurídica sobre la que el mismo recae, esto es, los bienes, los servicios o las conductas a las que se refiere las relaciones jurídicas que el contrato constituye o afecta.”

En cuanto este aspecto la legislación guatemalteca estipula que “no sólo las cosas que existen pueden ser objeto de los contratos, sino las que se espera que existan; pero es necesario que las unas y las otras estén determinadas, a lo menos, en cuanto a su género. La cantidad puede ser incierta con tal que el contrato fije reglas o contenga datos que sirvan para determinarla. Los hechos han de ser posibles, determinados y en su cumplimiento han de tener interés los contratantes.”⁷⁷

1.6. Clasificación de los contratos

1.6.1. Clasificación doctrinaria

Existen diversas clasificaciones doctrinarias con relación a la división de los contratos, sin embargo, la mayoría de estas divisiones tienen elementos comunes que son objeto de estudio por diversos autores.

En ese sentido, los autores Madrazo Mazariegos⁷⁸ indican que los contratos se clasifican doctrinariamente de la siguiente forma:

a. Por la naturaleza del vínculo que generan:

- ❖ Unilaterales: los derechos son a favor de una de las partes y las obligaciones son producidas únicamente para la otra parte.⁷⁹

⁷⁵ Espín Cánovas, Diego, *Op. cit.*, página 386.

⁷⁶ Aguilar Guerra, Vladimir, *Op. cit.*, página 206.

⁷⁷ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, *Op. cit.*

⁷⁸ Madrazo Mazariegos, Sergio y Danilo Madrazo Mazariegos, *Op. cit.*, página 180.

⁷⁹ Treviño García, Ricardo, *Op. cit.*, página 67.

- ❖ Bilaterales: conlleva obligaciones para ambas partes o todas ellas, si se tratare de más de dos partes.⁸⁰
- b. Por la forma en que se perfeccionan:
- ❖ Consensuales: se perfeccionan con el simple consentimiento, es decir, con el acuerdo de voluntades.⁸¹
 - ❖ Reales: se requiere, para que se perfeccionen, la entrega de la cosa, antes o simultáneamente a que las partes consientan el contrato.⁸²
 - ❖ Formales: debe revestir la forma establecida por la ley para su validez.⁸³
- c. Por su finalidad económica:
- ❖ Gratuitos: se refiere a aquel en el cual los beneficios son a favor de una de las partes y los gravámenes son para la otra.
 - ❖ Onerosos: en el contrato se convienen gravámenes y beneficios para ambas partes.⁸⁴
 - ❖ Conmutativos: en estos contratos las partes no asumen un riesgo de pérdida o de ganancia, es decir que la prestación se encuentra determinada concretamente.⁸⁵
 - ❖ Aleatorios: en estos contratos las partes asumen un riesgo de pérdida o de ganancia, es decir que no se determina una prestación concreta.⁸⁶
- d. Por su regulación legal:
- ❖ Típicos: son aquellos que están regulados de una manera concreta, específicamente por la ley, con individualidad propia. Son los que tiene regulación legal.⁸⁷

⁸⁰ Albaladejo, Manuel, *Derecho Civil II: Derecho de obligaciones*, Volumen I, España, Editorial Bosch, 1977, cuarta edición, página 417.

⁸¹ *Ibíd.*, página 421.

⁸² La Laguna Domínguez, Enrique, *El contrato: Estructura, formación y eficacia*, España, Editorial Tirant Lo Blanch, 1997, página 150.

⁸³ Treviño García, Ricardo, *Op. cit.*, página 70.

⁸⁴ *Ibíd.*, página 67.

⁸⁵ Albaladejo, Manuel, *Op. cit.*, página 425.

⁸⁶ *Loc. cit.*

⁸⁷ López Díaz, Elvira, *Op. cit.*, página 269.

- ❖ Atípicos: son contratos que constituyen creación total de las partes, ya que no se encuentran regulados en la legislación correspondiente. Estos carecen de regulación específica, no existen en el derecho positivo.⁸⁸
- e. Por el objeto:
- ❖ Principales: el contrato subsiste por sí solo, sin depender de otro contrato.⁸⁹
 - ❖ Accesorios: es aquel que depende de otro contrato para existir.⁹⁰
- f. Por su cumplimiento:
- ❖ De tracto sucesivo o de ejecución periódica: las obligaciones que se producen se caracterizan por ser duraderas, es decir que su cumplimiento se da reiteradamente en el tiempo.⁹¹
 - ❖ Instantáneos: generan obligaciones de tracto único⁹², por lo que las obligaciones no perduran en el tiempo.
- g. Por su nominación:
- ❖ Nominados: se encuentra regulado en la legislación y esta le estipula una denominación.⁹³
 - ❖ Innominados: no se encuentra expresamente regulado en la legislación.⁹⁴
- h. En la relación a la forma de discusión:
- ❖ De libre discusión: las partes contractuales pactan de común acuerdo las condiciones a las que se someten.

⁸⁸Oviedo Albán, Jorge y otros, *Contratos: Teoría general, principios y tendencias*, Colombia, Grupo Editorial Ibáñez, 2011, segunda edición, página 225.

⁸⁹Treviño García, Ricardo, *Op. cit.*, página 69.

⁹⁰*Loc. cit.*

⁹¹Albaladejo, Manuel, *Op. cit.*, página 427.

⁹²*Loc. cit.*

⁹³Treviño García, Ricardo, *Op. cit.*, página 70.

⁹⁴*Loc. cit.*

- ❖ De adhesión: las cláusulas o condiciones son preestablecidas por una sola de las partes⁹⁵, sin permitir que la otra parte varíe o negocie las mismas, por lo que a dicha parte únicamente le resta aceptar o rechazar el acuerdo.

1.6.2. Clasificación legal de los contratos

Por su parte el Código Civil⁹⁶ guatemalteco recoge su propia división clasificándolos de la siguiente forma:

1. Unilaterales: si la obligación recae solamente sobre una de las partes contratantes.
2. Bilaterales: si ambas partes se obligan recíprocamente.
3. Consensuales: cuando basta el consentimiento de las partes para que sean perfectos.
4. Reales: cuando se requiere para su perfección la entrega de la cosa.
5. Principales: cuando subsisten por sí solos.
6. Accesorios: cuando tienen por objeto el cumplimiento de otra obligación.
7. Oneroso: aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos.
8. Gratuito: aquel en que el provecho es solamente de una de las partes.
9. 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.

⁹⁵ Albaladejo, Manuel, *Op. cit.*, página 429.

⁹⁶ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, *Op. cit.*

10. Aleatorio: cuando la prestación debida depende de un acontecimiento .incierto que determina la ganancia o pérdida, desde el momento en que ese acontecimiento se realice.

11. Condicionales: los contratos cuya realización o cuya subsistencia depende de un suceso incierto o ignorado por las partes.

12. Absolutos: aquellos cuya realización es independiente de toda condición.

Capítulo 2. El contrato de obra.

2.1. Concepto

En el derecho romano al contrato de obra se le conocía como *locatio operis o locatio conductio operis*, que era un tipo de arrendamiento mediante el cual se suministraba un servicio a otro a cambio de una remuneración. Siendo este un antecedente histórico del contrato de obra o empresa⁹⁷.

Sin embargo, en el derecho romano este contrato nunca se consideró impropio del hombre libre, a diferencia de la *locatio operarum*. Lo anterior en virtud de que en caso de que se aceptara la tarea, el locador no se comprometía a ejecutarla personalmente, sino que este se hacía valer del trabajo servil.⁹⁸

Aunado a lo anterior, se debe definir la *locatio conductio operis*, como “un contrato por el que una persona, llamada conductor, se obliga a realizar una obra para otra, llamada locador, a cambio de un precio. Lo importante en este contrato no es el trabajo realizado sino el resultado que se obtiene”⁹⁹.

No obstante, conforme avanza la historia se puede observar que estas figuras jurídicas que en un principio eran afines, van desapareciendo, al punto de crear dos instituciones jurídicas totalmente distintas, desligándose una de la otra. Sin embargo, en la actualidad aún existen algunas legislaciones que constituyen a este contrato como una subespecie del arrendamiento, como sucedía con el Código Civil derogado, Decreto 1932 del Congreso de la República.¹⁰⁰

⁹⁷ Viteri Echeverría, Ernesto R., *Los contratos en el derecho civil guatemalteco: parte especial*, Guatemala, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2005, segunda edición, página 558.

⁹⁸ Puig Peña, Federico, *Op. cit.*, página 162.

⁹⁹ Abán Vales, Pedro Juan, *La responsabilidad civil por vicios de la construcción en España y Puerto Rico*, España, Dykinson, 2013, página 27.

¹⁰⁰ Hernández Villatoro, Gustavo Adolfo, *Deslinde laboral y civil de los contratos para ejecución de obra, regulación legal, consecuencias jurídicas y diferencias*, Guatemala, 2006, tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad San Carlos de Guatemala, página 63.

Por lo que en las legislaciones modernas, como más adelante se establece, al contrato de obra, también se le conoce como contrato de locación de obras, contrato de empresa, contrato de ejecución de obra o contrato de arrendamiento de obra.

Rubén Alberto Contreras Ortiz¹⁰¹ define al contrato de obra como “el acuerdo de voluntades por medio del cual una parte, llamada contratista, empresario o artífice, se obliga a obtener un resultado determinado, que puede consistir en realizar, construir o ejecutar una obra mueble o inmueble, de conformidad con las especificaciones convenidas o, en su defecto acostumbradas, y entregarlo a satisfacción de la otra parte, denominada propietario capitalista o comitente, quien pagará a cambio precio cierto”.

El tratadista Federico Puig Peña¹⁰² conceptualiza al contrato de obra como “aquel por cuya virtud una de las partes, se obliga respecto de otra a la producción eficaz de un determinado “resultado” de trabajo a cambio de un precio cierto que se calcula por la importancia del mismo”.

Por su parte, el Código Civil guatemalteco establece que por “*el contrato de obra o empresa, el contratista se compromete a ejecutar y entregar una obra que le encarga otra persona, mediante un precio que ésta se obliga a pagar*”.¹⁰³

Por lo que de acuerdo con los conceptos anteriores el contrato de obra se puede entender como la relación jurídica mediante la cual una persona, llamada comitente, le encarga a otra llamada contratista, la realización, ejecución y producción de una obra, conforme a las especificaciones establecidas, por el pago de un precio determinado.

2.2. Elementos del contrato de obra

¹⁰¹ Contreras Ortiz, Rubén Alberto; *Obligaciones y negocios jurídicos civiles: parte especial contratos*, Guatemala, editorial Serviprensa S.A., 2008, página 328.

¹⁰² Puig Peña, Federico, *Op. cit.*, página 211.

¹⁰³ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, *Op. cit.*

En el contrato de obra se pueden establecer elementos personales y reales y entre ellos se encuentran los siguientes:

2.2.1. Elemento Personal

Son las personas que participan en el contrato, y estos se conforman por el propietario, capitalista o comitente y el empresario o artífice¹⁰⁴.

Por su parte Miguel del Arco y Manuel Pons¹⁰⁵ indican que el contrato se celebra entre el dueño de la obra quien es el que la encarga y el contratista quien es el que se compromete a ejecutar el resultado que aquel pretende.

Por lo que, de acuerdo a lo anteriormente referido, el elemento personal está compuesto por personas, físicas o jurídicas, conformadas por el propietario, dueño o comitente y el empresario o promotor quienes participan en el contrato se obra.

a. Dueño o capitalista

El dueño o capitalista, también denominado comitente, “(...) *es la persona que recibe la obra o encarga la obra al contratista y se obliga a pagar el precio de la obra*”¹⁰⁶.

De acuerdo al diccionario jurídico Valleta¹⁰⁷ el dueño es “el que tiene dominio o señorío sobre persona o cosa.”

¹⁰⁴Contreras Ortiz, Rubén Alberto, *Obligaciones y negocios jurídicos civiles: parte especial contratos*, Op. cit., página 328.

¹⁰⁵ Del Arco Miguel A, y Manuel Pons, *Derecho de la Construcción*, España, Editorial Hesperia S.L., 1990, segunda edición, página 38.

¹⁰⁶Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, Op. cit.

¹⁰⁷Dueño, Diccionario Jurídico, Argentina, Valleta Ediciones S.R.L., 2004, tercera edición, página 273.

Por su parte Manuel Ossorio¹⁰⁸ define como dueño o comitente, a la persona que contrata a otra llamada empresario o contratista, para que le realice una obra determinada, en la cual no se admite la figura de subordinación, por tratarse de un contrato civil, y por ende ambas partes tienen derechos y obligaciones que cumplir.

Por lo que al comitente se le puede definir como la persona, que encarga a otra la ejecución y dirección de una obra, por un precio determinado, que este se obliga a pagar.

b. Empresario o promotor:

También denominado contratista, es la persona “que ejecuta una obra material o está encargada de un servicio para el gobierno o para una corporación o para un particular”.¹⁰⁹

La Ley de Madrid 2/1999 considera promotores a “quienes, individualmente o bajo alguna forma societaria legalmente establecida, llevan a cabo, con organización y medios propios o con la colaboración de terceros, la construcción de un edificio para enajenarlo o explotarlo, en todo o en parte, bajo cualquier título jurídico”.¹¹⁰

El Real Decreto 1627/1997 de España, define al promotor como “*cualquier persona física o jurídica por cuenta de la cual se realice una obra.*”¹¹¹

De conformidad con la legislación guatemalteca, el contratista es la persona que se compromete a ejecutar y entregar una obra que le encarga otra, no obstante dicha persona no solo está encargada de la obra sino que también está obligada a hacer la obra a entera satisfacción del comitente de conformidad con las estipulaciones que se

¹⁰⁸Comitente, Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales, Argentina, editorial Heliasta, 2004, trigésima edición, página 78.

¹⁰⁹Contratista, *Ibíd.*, página 83.

¹¹⁰Ley de Madrid, 2/1999, Ley de medidas para la calidad de la edificación, disponibilidad y acceso: <http://www.madrid.org>, fecha de consulta: 15 de abril de 2016.

¹¹¹ Ministerio de la Presidencia, Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, disponibilidad y acceso: http://www.insht.es/InshtWeb/Contenidos/Normativa/TextosLegales/RD/1997/1627_97/PDFs/realdecreto16271997de24deoctubreporelqueseestablecend.pdf, fecha de consulta 15 de mayo de 2016.

establecieron en el contrato; asimismo debe sujetarse a los principios de la técnica y al plano o diseño que haya aceptado el dueño¹¹².

Por lo que de conformidad con los conceptos anteriores se puede entender a un empresario, promotor o contratista como aquella persona, quien se encarga, ejecuta y dirige la elaboración de una obra material con la colaboración de otras personas, de acuerdo a lo establecido previamente con el comitente, entregándola para el efecto en un tiempo establecido.

2.2.2. Elemento real

Por otro lado, se puede encontrar el elemento real, que consiste en la realización material de la obra a cambio del pago del precio establecido previamente mediante la relación contractual.

a. Objeto:

El objeto de este contrato es la realización material de la obra, ya sea mueble, cuando se trata de esculturas, obras de arte, elaboración de algún escritorio en etc. o inmueble, cuando la obra consiste en la construcción de una casa, edificio, un puente, entre otras.¹¹³

Para Miguel del Arco y Manuel Pons¹¹⁴ el objeto del presente contrato es la obra, que se define como la consecuencia causada por el trabajo o por la actividad realizada. Asimismo, indica esta debe ser física, jurídicamente posible y determinada.

b. Precio

¹¹²Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, *Op. cit.*

¹¹³Viteri Echeverría, Ernesto R., *Op. cit.*, página 467.

¹¹⁴Del Arco Miguel A, y Manuel Pons, *Op. cit.*, página 39.

El precio se puede definir como la expresión del valor que se le asigna a un producto o servicio en términos monetarios¹¹⁵.

Por su lado, Francisco Martínez Mas lo conceptualiza como “la contraprestación económica que el promotor ha de satisfacer al constructor por la realización de la obra”.¹¹⁶

Por otra parte, el precio se debe de poder determinar o debe de estar determinado según lo pactado y este no puede variar, tal como se establece en el artículo 2007 del Código Civil el cual menciona que “*el contratista que se encarga por un precio determinado de la construcción de un edificio u otra obra, en vista de un plano convenido con el propietario y con un plazo estipulado, no puede pedir aumento del precio aunque ocurran aumentos en los salarios o en el valor de los materiales;*”¹¹⁷ sin embargo, esto se podrá hacer cuando se realicen cambios en el contrato o con autorización del dueño, de acuerdo con los sistemas de fijación de precio que más adelante se establecen.

En virtud de los conceptos anteriores se puede entender el precio como monto determinado o susceptible a determinarse que las partes fijan en contraprestación al trabajo realizado.

2.2.3. Elemento formal

La ley no prevé formalidad alguna en ese tipo de contratos por lo que se deduce que no existe un elemento formal.

No obstante, el Código Civil guatemalteco establece en el artículo 1574 que se puede contratar por escritura pública, documento privado o por acta levantada ante el alcalde del lugar, correspondencia y verbalmente¹¹⁸. Aunque el investigador considera que en la

¹¹⁵ Armesto, Ana María, y otros, *Precio y costo de las construcciones*, Argentina, Editorial Brujas, 2015, página 9.

¹¹⁶ Martínez Más, Francisco. *La terminación, entrega, recepción y liquidación en el contrato de obra de edificios*. España, Dykinson, 2001, página 164.

¹¹⁷ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, *Op. cit.*

¹¹⁸ *Loc. cit.*

actualidad existen diversas formas de contratar aún no contempladas en el ordenamiento jurídico, como por ejemplo, la contratación por la vía electrónica. Por otro lado, el artículo 1575 estipula que los contratos que sean mayores a trescientos quetzales deben de constar por escrito¹¹⁹.

En virtud de lo anterior, se puede establecer que el contrato de obra no es solemne, por lo que no es necesario que se haga constar en escritura pública para que adquiriera plena validez, sin embargo, sí debe constar por escrito en virtud que por propia su naturaleza, supera los 300 quetzales que la ley estipula.

Es importante resaltar que aunque la ley no preceptúa solemnidad alguna, por la naturaleza de este contrato y en virtud que dicho contrato contiene especificaciones muy puntuales en cuanto a la forma y modo de ejecutarlo, se ve la necesidad de hacerlo por escrito mediante un contrato privado, aunque es recomendable que conste en escritura pública por la importancia del mismo.

¹¹⁹ *Loc. cit.*

2.3. Clasificación del contrato de obra

El contrato de obra encuadra en la siguiente clasificación:¹²⁰

- a) Bilateral: en virtud que eminentemente es un contrato mediante el cual ambas partes poseen una prestación determinada.
- b) Oneroso: porque la prestación de cada parte tiene su causa en la contraprestación de la otra.
- c) Conmutativo: porque las prestaciones son determinadas desde el principio.
- d) De tracto sucesivo: en virtud que no es de ejecución instantánea, si no que genera la obligación del contratista a realizar una obra y obtener un resultado que no puede cumplirse en un solo acto, si no requiere de un plazo.
- e) *Intuitu personae*: ya que normalmente se celebra en consideración de la habilidad técnica, conocimientos o aptitudes del contratista.
- f) Principal: en virtud que no depende de otra relación existente.
- g) Consensual: en virtud que se perfecciona con el consentimiento.

2.4. Clases de obras

En cuanto a las clases de obra, Barber Lloret¹²¹ señala que se pueden dividir de la siguiente manera:

¹²⁰Viteri Echeverría, Ernesto R., *Op. cit.*, página 460.

¹²¹Barber Lloret, Pedro, *Gestión y proceso constructivo de una obra*, España, Editorial Club Universitario, 2002, página 37.

- Obras privadas: son las que se realizan entre particulares, para un beneficio propio, con recursos propios o financiados.¹²²
- Obras públicas: es aquella cuyo objetivo principal es la satisfacción de la necesidad colectiva, utilizando el presupuesto público para realizarla. En el siglo diecinueve se definía, por su destino al uso público o al general aprovechamiento¹²³.
- Obras de edificación: cualquier obra, pública o privada, en la que se efectúen trabajos de construcción o ingeniería civil.¹²⁴
- Obras adicionales: son “trabajos extraordinarios cuya ejecución compete realizar al contratista por ser esenciales e indispensables para cumplir con el desarrollo, ejecución y entrega de la obra contratada y que no forman parte del proyecto”¹²⁵.
- Obras de conservación: son obras que aluden al mantenimiento preventivo es decir, previo a la aparición de cualquier síntoma de deterioro¹²⁶.
- Obras imprevistas: aquellas obras, que se van dando durante la ejecución de una obra, las cuales quedan bajo responsabilidad del constructor o contratista, quien debió prever las contingencias, considerándolas en la provisión de fondos por indeterminaciones¹²⁷.

¹²² *Loc. cit.*

¹²³ Jiménez De Cisneros Cid, Francisco Javier, *Hacia un nuevo concepto de infraestructura pública/obra pública desligado del dominio público y del servicio público*, España, Universidad autónoma de Madrid, 1999, página 195.

¹²⁴ Ministerio de Presidencia de España, Real Decreto 1627/1997, artículo 2, disponibilidad y acceso: https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1997-22614, fecha de consulta 15 de abril de 2016

¹²⁵ Ejecución de obra, Capítulo III, disponibilidad y acceso: <http://tesis.uson.mx/digital/tesis/docs/2875/Capitulo3.pdf>, fecha de consulta: 10 de abril de 2016

¹²⁶ Zanni, Enrique, *Patología de la construcción y restauración de obras de arquitectura*, España, editorial Brujas, 2008, página 26.

¹²⁷ Salazar Suarez, Carlos, *Costo y tiempo en edificación*, México, editorial Limusa, 2005, página 37.

- Obras necesarias: son las que deben de llevarse a cabo para garantizar el sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios para que reúnan las condiciones estructurales, de habitabilidad y seguridad. De acuerdo a la ley de propiedad horizontal de España, estas obras tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios. De igual forma el Código Civil de Guatemala establece que cualquier propietario podrá hacerlas, a falta de administrador *“Cuando el edificio o sus elementos comunes requieran obras urgentes o necesarias de reparación para su seguridad o conservación, cualquier titular, en ausencia del administrador, puede hacerlas a sus expensas y tiene derecho a repetir contra los demás para el pago proporcional de los gastos hechos, mediante la presentación de los comprobantes del caso.”*¹²⁸ El problema de la ley guatemalteca, es que en ningún momento establece cuáles obras son necesarias y cuáles no, por lo que se deja a criterio de los propietarios establecer cuáles obras son necesarias.

- Obras provisionales: se refiere a aquellas que no constituyen parte de la obra como tal, sin embargo se utilizan durante la ejecución de esta, de forma temporal, antes de su finalización o cuando sean necesarias.¹²⁹

- De rehabilitación: aquellas que tienen por objeto la reconstrucción de las edificaciones mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras fachadas o cubiertas¹³⁰. Son realizadas cuando una obra que ha sido afectada por diversos factores, se vuelve inhabitable y se necesita reparar, recuperar y restituirse a su antiguo estado.

¹²⁸ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, *Op. cit.*

¹²⁹ Instalaciones provisionales y creación de aéreas de trabajo, disponibilidad y acceso: http://catarina.udlap.mx/u_dl_a/tales/documentos/mgc/lopez_l_ea/capitulo3.pdf, fecha de consulta: 5 de abril de 2016

¹³⁰ Cavo Sales, Teresa, *Manual Práctico de la Ejecución subsidiaria de obras por incumplimiento de deber de conservación*, España, La ley actualidad S.A., 2005, página 377.

- Obras de reparación: son las obras que se realizan para arreglar o enmendar un defecto o daño de una estructura, producido por casos de fuerza mayor.¹³¹
- Obras de urbanización: Son aquellas obras no municipales complementarias, no incluidas en un proyecto de urbanización que desarrolle planeamiento, así como las de mera conservación y mantenimiento¹³².

2.5. El precio en el contrato de obra

Como se mencionó anteriormente uno de los elementos objetivos del contrato de obra es el precio y este se puede definir como “la expresión del valor que se le asigna a un producto o servicio en términos monetarios, y en relación a otros parámetros como esfuerzo, atención o tiempo, etc.”¹³³

Sin embargo, no es indispensable que dicho precio sea igual al valor del bien o servicio, o al costo del mismo, ya que varía de acuerdo a diversos factores como: las condiciones de oferta y demanda, la estructura del mercado, la disponibilidad de la información de los compradores y vendedores, la capacidad de negociación de los agentes, entre otros¹³⁴.

Es por ello que en los contratos de obra se deberá fijar un precio que deberá ser pactado por las partes atendiendo a todos los factores, tanto personales, económicos, sociales, que pudieran influir en el mismo, y para ello pueden ser fijados de acuerdo a distintos sistemas o mecanismos que la doctrina establece, los cuales se explicarán a continuación:

¹³¹ López Pellicer, José Antonio, *Nuevo régimen local*, tomo II, España, La Ley Actualidad S.A., 2005, quinta edición, página 213.

¹³² Obras ordinarias de urbanización, Ayuntamiento de Sevilla, Obras de Urbanización, España, disponibilidad y acceso: <http://www.sevilla.org/>, fecha de consulta: 13 marzo de 2016.

¹³³ Armesto, Ana María y otros, *Op. cit.*, página 9.

¹³⁴ *Ibíd.*, página 12.

2.5.1. Sistemas de fijación de precio

El valor de la obra puede ser fijado por las partes de distintas manera de acuerdo al principio de *pacta sum servanda*, lo que trae como consecuencia sistemas de contratación de obra que la doctrina establece tal como, precio alzado, pieza ejecutada y unidad de medidas.

2.5.1.a. Precio alzado:

Este sistema se basa en la necesidad de conocer *a priori* el precio de la obra, por lo tanto, se dice que el monto es predeterminado¹³⁵.

Señala Lorenzetti que mediante este sistema se acuerda un precio fijo por la totalidad de la obra, el que no admite cambio alguno derivado de circunstancias previsibles para las partes, ni tampoco modificaciones en la obra, salvo instrucciones expresas del dueño.¹³⁶

Los autores García Tejera y Torres señalan que, es necesario contar con un proyecto definitivo de obra y un pliego de condiciones detallado antes de contratar. El proyecto es fundamental para realizar el correspondiente cómputo que sirva para poder establecer un presupuesto total.¹³⁷

En este sistema, el empresario entrega al comitente la obra consumada y perfecta por un precio global. El empresario cobra por su trabajo presentando certificaciones de obra, según el avance de tareas, se confecciona colocando los porcentuales de ejecución de las mismas basadas en el pliego de condiciones.¹³⁸

¹³⁵García Tejera, Mario A., Claudio Fabián Torres, *Manual práctico de legislación de la construcción*, Argentina, editorial Nobuko, 2005, segunda edición, página 118.

¹³⁶Lorenzetti, Ricardo Luis, *Tratados de los contratos*, tomo II, Argentina, Rubinzal-Culizoni editores, 2007, segunda edición, página 695.

¹³⁷ García Tejera, Mario A., Claudio Fabián Torres, *Op. cit.*, página 118.

¹³⁸ *Loc. cit.*

Por lo que en atención a lo anterior, este sistema se basa en un precio de la obra universal, el cual no puede variar y se fija antes de la realización de la obra, cuyos riesgos corren por parte del contratista, quien tiene que prever las variables que circunstancialmente pueden suceder en la ejecución de la misma, proyectándolas en el precio inicial.

Miguel del Arco y Manuel Pons¹³⁹ señalan que dentro de este mecanismo de fijación de precio la doctrina establece dos variables posibles para su aplicación, por un lado el ajuste alzado absoluto, que consiste en un precio global y único que no puede estar sujeto a ningún tipo de variaciones y por otro lado, sistema de ajuste alzado relativo, la cual refiere García Tejero que tiene la particularidad que admite modificaciones en el precio de la obra, con límites respecto de montos de dinero a aumentar o a disminuir con relación al precio establecido en el contrato.¹⁴⁰

2.5.1.b. Obra por administración:

En este sistema también media la empresa constructora en la materialización del proyecto, el cual no tiene precios determinados de antemano, sino más bien un monto indeterminado de lo que el comitente invertirá en la obra¹⁴¹. El contratista asume el riesgo ya que es responsable de los costos de la obra, para luego de los trabajos exigir al comitente el reembolso de los mismos.

De acuerdo a Viteri¹⁴² en este sistema el propietario cubre todos los gastos, comprobados, de la construcción y el contratista únicamente actúa como mandatario, recibiendo como contraprestación un porcentaje del costo de la obra.

¹³⁹ Del Arco Miguel A, y Manuel Pons, *Op. cit.*, página 78.

¹⁴⁰ García Tejera, Mario A., Claudio Fabián Torres, *Op. cit.*, página 120.

¹⁴¹ *Loc. cit.*

¹⁴² Viteri Echeverría, Ernesto R., *Op. cit.*, página 475

Por su parte Lorenzatti¹⁴³ llama a este sistema por coste o costas, e indica que el monto es determinable y que este surge posterior a la ejecución de la obra.

García Tejera¹⁴⁴ agrega que este sistema necesita del “constante control del director de obra, ya que éste debe verificar constantemente el estado de obra física (...), por cuanto si este control es poco riguroso, puede surgir mala fe y se eleven tanto la cantidad de jornales como la cantidad de materiales ingresados en la obra, con el consiguiente perjuicio para el comitente”.

Por lo que este sistema según lo expuesto por lo diversos autores, se basa en la fijación del precio de acuerdo a un control de gastos debidamente comprobados por el propietario, en el cual el contratista recibe un porcentaje del costo de la obra.

2.5.1.c. Obra por precio unitario:

Este sistema se puede definir como “el importe de la remuneración o pago total que debe cubrirse al contratista por unidad de concepto terminado y ejecutado conforme al proyecto, especificaciones de construcción y normas de calidad, la integración de este requiere del conocimiento técnico de la obra y del marco normativo vigente por parte del analista.”¹⁴⁵

De acuerdo a Manuel Antonio Trinidad Torres este se compone con los costos directos del trabajo, los indirectos, el costo por financiamiento, el cargo por la utilidad del contratista y los cargos adicionales.¹⁴⁶

¹⁴³Lorenzetti Ricardo Luis, *Op. cit.*, página 698.

¹⁴⁴García Tejera, Mario A. y Claudio Fabián Torres, *Op. cit.*, página 120.

¹⁴⁵ Lineamientos para la integración de precios unitarios, disponibilidad y acceso: <http://www.ptolomeo.unam.mx:8080/jspui/bitstream/132.248.52.100/478/8/A8.pdf>, fecha de consulta: 15 de abril de 2016.

¹⁴⁶ Trinidad Torres, Manuel Antonio, *Precios Unitarios*, México, Universidad Juárez Autónoma de Tabasco, 2005, página 4.

De acuerdo a García Tejera este sistema de fijación de precio se divide en dos, la simple, la cual se denomina así a la parte más pequeña en que se descompone un rubro. Y por otro lado, la unidad de medida simple que se diferencia por la importación de la unidad.¹⁴⁷

2.6. Desarrollo, finalización y extinción del contrato de obra

2.6.1. Desarrollo o ejecución del contrato de obra

El desarrollo o la ejecución del contrato se lleva a cabo en un plazo determinado, concluyendo este con la realización material de la obra, por parte del contratista; y el pago del precio, por parte del dueño. En otras palabras dicho contrato se desarrolla con el cumplimiento de lo acordado en el contrato; o, en casos extraordinarios, con la extinción del contrato.

Respecto al desarrollo del contrato, es necesario hacer referencia a las obligaciones de las partes contratantes, ya que el contrato de obra se ejecuta al dar cumplimiento a las disposiciones acordadas.

2.6.2. Obligaciones del dueño

I. Pagar el precio

De conformidad con Espín Cánovas “la obligación principal del comitente es pagar el precio de la obra en el lugar y tiempo convenidos”.¹⁴⁸

Puig Peña señala que se debe hacer referencia a dos supuestos, el tiempo, según lo acordado por las partes o la costumbre del lugar, y el monto pactado.¹⁴⁹

¹⁴⁷ García Tejera, Mario A. y Claudio Fabián Torres, *Op. cit.*, página 134.

¹⁴⁸ Espín Cánovas, Diego, *Op. cit.*, página 386.

¹⁴⁹ Puig Peña, Federico, *Op. cit.*, página 167.

Con relación a esta obligación el artículo 2013 del Código Civil estipula la obligación principal del dueño, la cual se resume a pagar el precio según se hubiere acordado o, a falta de haber convenido en una forma y un plazo determinado, al momento en que la obra se le entregue a su satisfacción¹⁵⁰.

En cuanto a esto último, debe hacerse mención de que el dueño tiene la obligación de recibir la obra que encomendó en el día señalado para el efecto; sin embargo, si no cumple con ello, se entenderá por recibida la obra a su entera satisfacción.¹⁵¹

El cuerpo legal antes citado hace también referencia, en el artículo 2021, al caso en que se haya convenido que la obra se efectuaría por medida o por piezas, en cuyo supuesto, el dueño se encuentra obligado a recibir por partes la obra y a pagar la misma en proporción con lo que reciba.¹⁵²

Por último, el dueño se encuentra obligado, siempre que así se hubiere pactado, a entregar al contratista los materiales que se necesitan para la realización de la obra.¹⁵³

2.6.1. b. Obligaciones del contratista

Por otro lado, se hace mención a las obligaciones del contratista que de acuerdo a Viteri¹⁵⁴ se le atribuye las siguientes:

- a) Ejecutar la obra en la forma debida:

¹⁵⁰ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, *Op. cit.*

¹⁵¹ *Loc. cit.*

¹⁵² *Loc. cit.*

¹⁵³ Contreras Ortiz, Rubén Alberto, *Obligaciones y negocios jurídicos Civiles parte especial contratos*, *Op. cit.*, página 478.

¹⁵⁴ Viteri Echeverría, Ernesto R., *Op. cit.*, página 475.

José Ángel Aquino menciona al respecto que, con la ejecución del trabajo prometido implica la terminación de la obra, según los planos diseñados y de acuerdo a parámetros de calidad.¹⁵⁵

Esta obligación se encuentra contenida en el artículo 2005 del Código Civil, en el cual se establece que *“El contratista está obligado a hacer la obra de entera conformidad con las especificaciones del contrato y, a falta de ellas, en la forma, condiciones y calidades acostumbradas en el lugar en que la obra se ejecute y que sean necesarias para el uso a que se destina. El contratista está obligado, además, a sujetarse a los principios de la técnica y al plano o diseño que haya aceptado el dueño.”*¹⁵⁶

b) Responsabilidad y riesgo por la realización de la obra

Esta obligación se encuentra estipulada en el artículo 2001 del Código Civil guatemalteco, el cual menciona que *“El riesgo de la obra correrá a cargo del contratista o empresario hasta el momento de la entrega, a no ser que el que hubiere de recibirla incurriere en mora, o hubiere convenio expreso en contrario”*¹⁵⁷.

c) Obligación de entregar la cosa en el plazo convenido

De acuerdo con Viteri¹⁵⁸ no es suficiente que la obra esté terminada, para que el contratista haya cumplido con su obligación ante el comitente, por lo que es necesario la entrega de la obra en el plazo establecido, para que cumpla su obligación.

Martínez Mas¹⁵⁹ indica que si llegado el momento de finalización de la obra, es decir, que se cumplió el plazo estipulado en el contrato y el constructor aún no ha entregado la obra, se entiende que aún está en proceso de ejecución la misma por lo que no ha sido

¹⁵⁵ Aquino, José Ángel, *Derecho de la Construcción*, República Dominicana, Instituto Tecnológico de Santo Domingo, 2001, página 48.

¹⁵⁶ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, *Op. cit.*

¹⁵⁷ *Loc. cit.*

¹⁵⁸ Viteri Echeverría, Ernesto R., *Op. cit.*, página 475.

¹⁵⁹ Martínez Más, Francisco, *Op. cit.*, página 26.

terminada, produciéndose para el efecto una situación de incumplimiento, el cual puede convertirse en mora.

Aunado a lo anteriormente expuesto se considera que a las obligaciones anteriormente referidas se debe agregar que el contratista, según el artículo 2008 del Código Civil, debe dar aviso al dueño, indicando el aumento del precio, en caso de que en el curso de la obra deban realizarse determinadas modificaciones para la terminación satisfactoria de la misma. Adicionalmente, el artículo 2010 de dicho cuerpo legal estipula que el contratista debe realizar la obra por sí mismo, salvo que se hubiere acordado lo contrario o el dueño autorice.¹⁶⁰

Por último, se debe mencionar que el contratista debe observar, al desarrollar la obra, todas las leyes y reglamentos municipales y administrativos relativos a la obra encomendada, de conformidad con el artículo 2012 de la normativa referida.¹⁶¹

Contreras Ortiz adiciona que el contratista tiene las siguientes obligaciones, abstenerse de modificar el presupuesto, los planos o los diseños que hayan sido aprobados por el dueño; abstenerse de solicitar un aumento del precio; responder del trabajo realizado por las personas que emplee en la obra; responder por la destrucción o deterioro de la obra por dolo o culpa suya; asumir los riesgos derivados de fuerza mayor o caso fortuito, responder por la destrucción o el deterioro de la obra derivados de defectos en el cimiento o terreno, si no advirtió previamente al propietario; responder de los daños y perjuicios si hubiere recibido anticipos y no hubiere iniciado la obra o no avance en la realización de la misma.¹⁶²

2.6.3. Finalización y extinción del contrato de obra

a. Formas de la extinción de las obligaciones en el contrato de obra

¹⁶⁰Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, *Op. cit.*

¹⁶¹ *Loc. cit.*

¹⁶² Contreras Ortiz, Rubén Alberto; *Obligaciones y negocios jurídicos civiles parte especial contratos*, *Op. cit.*, páginas 474 a 477.

De acuerdo a Contreras Ortiz¹⁶³ el contrato de obra o empresa se extingue por cualquiera de las causas generales y por las siguientes: entrega de la obra a satisfacción del propietario, imposibilidad de ejecución de la obra, destrucción de la obra por caso fortuito o fuerza mayor, antes de su entrega, rescisión por mutuo acuerdo y rescisión unilateral.

Por su parte Viteri¹⁶⁴ expone que el contrato de obra se termina por los medios usuales, especificando así el cumplimiento, la rescisión, la resolución, la nulidad, entre otros, y agrega por separación o desistimiento del propietario, muerte del contratista, imposibilidad del contratista e indeterminación de la obra.

Asimismo Lorenzatti concuerda que los contratos se extinguen por los medios admitidos para los vínculos conmutativos onerosos, y establece que son el cumplimiento, resolución por incumplimiento, rescisión unilateral incausada, rescisión bilateral, muerte o quiebra del empresario e imposibilidad de cumplimiento¹⁶⁵.

Por su parte el Código Civil preceptúa en el artículo 2024 que el contrato puede resolverse a disposición de cualquiera de las partes contractuales, en el caso de que la obra haya sido ajustada sin designación del número de piezas o de la medida total, siempre que se hayan concluido las partes designadas y se pague lo que se haya concluido.¹⁶⁶

2.7. La rehabilitación de edificios

Las construcciones edilicias por su naturaleza y por distintos factores tienden a deteriorarse, ya sea por abandono del edificio, el tiempo de la infraestructura, la falta de mantenimiento o reparación y casos de fuerza mayor como movimientos sísmicos, inundaciones, incendios, entre otras circunstancias que deterioran la infraestructura,

¹⁶³ *Ibíd.*, página 480.

¹⁶⁴ Viteri Echeverría, Ernesto R., *Op. cit.*, página 482.

¹⁶⁵ Lorenzetti, Luis Ricardo, *Op. cit.*, página 766

¹⁶⁶ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, *Op. cit.*

imposibilitando la habitabilidad de los edificios que pueden llegar a ser insalubres, inseguros o peligrosos.

Es por ello que entre los diversos tipos de obra existentes, se encuentra la rehabilitación de edificios, también llamada rehabilitación edilicia, que tiene como objetivo la recuperación y la reintegración física de una construcción, y esto procede cuando un edificio ha sido declarado como amenaza pública, ya sea en virtud de considerarse insegura o peligrosa.

De acuerdo a la Real Academia Española rehabilitación significa “habilitar de nuevo o restituir a alguien o algo a su antiguo estado”¹⁶⁷.

De acuerdo con lo anteriormente mencionado se puede establecer que toda edificación debe de contener ciertos parámetros que hacen habitable una edificación edilicia, tal como la seguridad, la salubridad, higiene, rentabilidad, entre otros, protegiendo así intereses particulares y sociales.

De acuerdo al reglamento de construcción de la ciudad de Guatemala “*el Propietario de una edificación cualquiera está en la estricta obligación de mantenerla en perfecto estado, para garantizar la seguridad y vidas y bienes de las personas que la habiten o de terceros; así como la salud y tranquilidad del vecindario*”.¹⁶⁸

Nélida Bossio menciona que la rehabilitación edilicia y urbana, “son las acciones arquitectónicas, urbanísticas y sociales que permiten mejorar la calidad de vida de los habitantes y la capacidad de reutilización de esta arquitectura y de estos espacios dentro de niveles de habitabilidad, salubridad y confort convenientes”¹⁶⁹.

¹⁶⁷ Diccionario Real Academia Española, *Op. cit.*, fecha de consulta: 30 de marzo de 2016.

¹⁶⁸ Corporación municipal de la ciudad de Guatemala, primer plan regulador de la ciudad de Guatemala, reglamento de construcción, artículo 84, disponibilidad y acceso: <http://asisehace.gt/media/reglamento%20de%20construcci%C3%B3n.pdf> fecha de consulta: 10 de abril de 2016

¹⁶⁹ Rehabilitar para mejorar la calidad de vida, Silvia Nélida Bossio, Criterios y ejemplos de rehabilitación del patrimonio arquitectónico y urbano, Argentina, disponibilidad y acceso: <http://www.conceptourbanogb.com/articulos/rehabilitar.pdf>, fecha de consulta: 20 de marzo de 2016.

De conformidad a la Carta de Rehabilitación Urbana Integrada, Carta de Lisboa de 1995 en el artículo número 1 inciso e) establece que *“la rehabilitación de edificios comprende obras que tienen como fin la recuperación y la reintegración física de una construcción y la búsqueda de soluciones para las anomalías constructivas, funcionales, higiénicas y de seguridad acumuladas a lo largo de los años, procediendo a realizar una modernización que mejore su desempeño hasta cumplir con los actuales niveles de exigencia”*.¹⁷⁰

De acuerdo a Nélide Bossio¹⁷¹ la rehabilitación de edificios tiene de dos objetivos:

- 1) Revitalización física: que está relacionada con las estructuras edilicias y los espacios urbanos, ya que si se está actuando en un entorno patrimonial, las acciones que se propongan deberán estar orientadas a la puesta en valor de ese patrimonio.
- 2) Recuperación social: La rehabilitación debe considerar la mejora de las condiciones de habitabilidad dotando de equipamientos y servicios de todo tipo a los sectores en cuestión. Estas acciones provocan una mejora en la calidad de vida de los habitantes y por consiguiente la regeneración del tejido social y urbano.

2.7.1. La edificación como amenaza pública

La amenaza pública es declarada por dos sencillas razones, por ser insegura o por ser peligrosa y si esta es considerada como amenaza pública deberá ser desocupada, reparada, rehabilitada, demolida o removida. El artículo 86 del reglamento de

¹⁷⁰Carta de Rehabilitación Urbana Integrada Carta de Lisboa de 1995. disponibilidad y acceso: http://www.culturanoorte.pt/fotos/editor2/1995__carta_de_lisboa_sobre_a_reabilitacao_urbana_integrada-1%C2%BA_encontro_luso-brasileiro_de_reabilitacao_urbana.pdf, fecha de consulta: 25 de marzo de 2016.

¹⁷¹Rehabilitar para mejorar la calidad de vida, Silvia Nélide Bossio, *Op. cit.*, fecha de consulta: 20 de marzo de 2016.

construcción de la ciudad de Guatemala¹⁷² considera edificaciones inseguras o peligrosas todas aquellas que adolezcan de cualquiera de los siguientes vicios:

- a) Estructuralmente inestable;
- b) Riesgo de incendio;
- c) Escasas salidas;
- d) Riesgo para la salud;
- e) Falta de mantenimiento, en esté en desuso o abandonado;
- f) Cualquiera otra razón que las haga peligrosas para la seguridad de vidas y bienes, así como para la salud y tranquilidad de sus ocupantes o de terceras personas.

2.8. La subcontratación de la obra

Para la ejecución del contrato de obra de construcción, en virtud de la complejidad que conlleva su realización se requiere de la participación de terceras personas, llamados subcontratistas, quienes intervienen en ella para la realización de distintos trabajos relacionados con la obra, que son encomendados por los contratistas. No es usual que el contratista realice la obra de construcción por si solo, por lo que inevitablemente necesita de otras personas que coadyuven a la ejecución de la misma.

Miguel del Arco y Manuel Pons exponen al respecto diciendo que “la subcontratación de obras responde a una necesidad práctica: el auge tan extraordinario que la construcción ha experimentado en los últimos años, la complejidad de la empresa, la división del trabajo como consecuencia de la especialización del mismo, que ha desembocado en la

¹⁷²Corporación municipal de la ciudad de Guatemala, Óp. cit. Fecha de consulta 10 de abril de 2016.

llamada subcontratación de especialidad, como prototipo actual de la subcontratación industrial.”¹⁷³

Por lo que la subcontratación se entiende como “el proceso por el cual diversas empresas y profesionales intervienen en la ejecución de una misma obra”.¹⁷⁴

De acuerdo a Valleta, “La subcontratación tiene lugar cuando una persona o empresa deriva el trabajo o tarea para la cual se contrató, a otra persona o empresa”¹⁷⁵.

Por lo que Lorenzetti menciona que la subcontratación consiste “en contratos separados, en donde, si bien hay un único dueño, hay distintos empresarios que se comprometen a realizar distintas partes de la obra, lo que hace que los contratos tengan objetos distintos (...) asimismo agrega que, es lícita y frecuente en el contrato de obra, puesto que el empresario suele encargar a otros la ejecución de determinadas partes de la obra”¹⁷⁶.

De acuerdo a la legislación guatemalteca, el contratista no puede encomendar a una persona, física o jurídica, la realización de la obras, para esto debe de tener autorización por parte del dueño. Tal como lo estipula el artículo 2010 del Código Civil “*El contratista no puede encargar a otro la obra encomendada, a menos que se haya pactado lo contrario o que lo consienta el dueño*”¹⁷⁷. Es evidente, que la legislación guatemalteca quiso incluir el carácter de *intuitio personae* a la contratación de la obra, puesto que queda a disposición del dueño y no del contratista que la obra pueda ser realizada por un tercero, sin embargo, si el dueño acepta que la obra sea realizada por un tercero, esta perdería su carácter personal.

¹⁷³ Del Arco Miguel A, y Manuel Pons, *Op. cit.*, página 12.

¹⁷⁴ Aseyco, Asesoría y control laboral s.l., La subcontratación en el sector de la construcción, España, disponibilidad y acceso: <http://www.aseyco.es/uploads/ultimaH/Subcontratacionseorconstruccion.pdf>, fecha de consulta: 12 de febrero de 2016.

¹⁷⁵ Subcontratación, Diccionario jurídico, *Op. cit.*, página 660.

¹⁷⁶ Lorenzetti, Luis Ricardo, *Op. cit.*, página 766.

¹⁷⁷ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, *Op. cit.*

No obstante, por la naturaleza del contrato de obra de construcción al cual se está haciendo referencia en el presente trabajo, es muy común que el contratista subcontrate a terceras personas para la ejecución de la obra y que el dueño de consentimiento de ello, sin embargo, en dicho caso la responsabilidad en la subcontratación de la obra se hará bajo la responsabilidad del contratista, es decir, que cualquier circunstancia que derive del contrato de obra como consecuencia de la subcontratación, recaerá sobre el contratista y no del dueño el cual, según lo relacionado, no tendría ningún vínculo contractual con el subcontratista.

2.9. La protección de los créditos relacionados con la obra

Por la naturaleza del contrato de obra, su ejecución tiende a ser muy costosa, por lo que los contratistas necesitan de recursos para poder realizar las obras y buscan financiarse por medio de préstamos o créditos.

Por crédito de acuerdo a Valleta se puede entender “el derecho que uno tiene a recibir de otro una suma de dinero u otro bien, así mismo, se concibe como protección, confianza o una operación que implica una prestación presente contra una futura”.¹⁷⁸

Por otro lado el crédito se define como “la cantidad de dinero, con un límite fijado, que una entidad pone a disposición de un cliente. Al cliente no se le entrega esa cantidad de golpe al inicio de la operación, sino que podrá utilizarla según las necesidades de cada momento”¹⁷⁹.

Por las definiciones anteriormente expuestas de los créditos, se pueden entender como una prestación pecuniaria, que una persona le entrega a otra, para que en un plazo establecido esta se lo devuelva, con un incremento equivalente a los intereses por el tiempo que dispuso del dinero.

¹⁷⁸ Crédito, Diccionario jurídico, *Op. cit.*, página 197.

¹⁷⁹ Finanzas para todos, diferencia entre crédito y prenda, España, 2010, disponibilidad y acceso: <http://www.finanzasparatodos.es/es/productosyservicios/productosbancariosfinanciacion/diferenciaprestamoycredito.html>, fecha de consulta: 20 de marzo de 2016.

2.9.1 Garantías

Generalmente, por la gran cantidad de dinero que representan los créditos, son otorgados por diversas entidades bancarias o financieras, quienes en el uso de sus facultades conceden distintos tipos de créditos a personas que lo requieren, sin embargo, por el riesgo que existe en cuanto al incumplimiento del pago del crédito otorgado, se utilizan diferentes figuras jurídicas que tienden a asegurar el pago de los mismos.

Puig Peña señala al respecto que “la previsión de un posible incumplimiento de su obligación por parte de los deudores hizo pensar a los titulares del crédito en la conveniencia de conseguir un mayor refuerzo del vínculo, obteniendo con ello un mejor aseguramiento de sus intereses”¹⁸⁰. Y este refuerzo del vínculo al que se refiere Puig Peña consiste en una garantía que es entendida como una “cosa que asegura y protege contra algún riesgo o necesidad”.¹⁸¹

Por lo general las garantías se dividen en garantías reales, la prenda y la hipoteca, y garantías personales que se refiere a la fianza.

a) Garantías personales

La fianza es un derecho personal de garantía que se constituye “cuando una de las partes se hubiere obligado accesoriamente por un tercero y el acreedor de ese tercero aceptase su compromiso.”¹⁸²

La fianza constituye un contrato accesorio mediante el cual una persona responde por las obligaciones de otra.

¹⁸⁰Puig Peña, Federico, *Op. cit.*, página 609.

¹⁸¹Diccionario Real Academia Española, *Op. cit.*, fecha de consulta: 10 de abril de 2016

¹⁸²Fianza, Diccionario jurídico, *Op. cit.*, página 321.

b) Garantías reales

I. Prenda

Para Ambroise Colin y Henry Capitant, la prenda es “el contrato por el cual un deudor entrega a su acreedor, a título de garantía, la posesión de un mueble corporal o incorporal, que dicho acreedor podrá retener hasta el vencimiento y poner en venta a falta de pago, con el fin de reembolsarse, con privilegio y preferencia a los demás acreedores”¹⁸³

Asimismo se puede definir como “el acto jurídico por el cual el propietario de un bien mueble constituye sobre él, prenda mediante su entrega física o jurídica, para asegurar el cumplimiento de cualquier obligación, sea propia o de terceros”¹⁸⁴.

De acuerdo al Código Civil de Guatemala la prenda se define como “un derecho real que grava bienes muebles para garantizar el cumplimiento de una obligación”¹⁸⁵.

Como se puede observar en las definiciones anteriores esta garantía se constituye sobre bienes muebles, por lo que no podría constituirse sobre obras de construcción, sin embargo, se considera que el constructor podría dar los materiales de construcción o la maquinaria de construcción como garantía prendaria para el cumplimiento del crédito a su favor, siempre y cuando dichos materiales no sean utilizados para la realización de la obra o no sean parte de la misma y la maquinaria sea de su propiedad.

II. Hipoteca

Musto define la hipoteca como “el derecho real convencionalmente constituido como accesorio de un crédito determinado en función de garantía por un monto expresado en

¹⁸³Colín, Ambroise y Henry Capitant, *Op. cit.*, página 598.

¹⁸⁴Rodríguez Valarde, *Los contratos e instrumentos bancarios*, Perú, editorial Rodhas, 2002, Segunda Edición, página. 46

¹⁸⁵Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, *Op. cit.*

dinero, que recae sobre una cosa inmueble especialmente individualizada, que queda en poder del constituyente y que debidamente registrado en caso de incumplimiento del débito, da derecho al acreedor a perseguir la cosa en poder de quien se encuentre, ejecutarla y cobrarse con lo producido con prelación sobre los demás acreedores”¹⁸⁶.

De acuerdo al ordenamiento jurídico guatemalteco, artículo 822 del Código Civil, establece que “La hipoteca es un derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación”¹⁸⁷.

Como se puede establecer la diferencia sustancial entre la prenda y la hipoteca consiste en que en la prenda la garantía consiste en bienes muebles y la hipoteca se constituye sobre bienes inmuebles, asimismo, en la prenda hay saldo insoluto y en la hipoteca no, es decir, que en la prenda si el monto adeudado es mayor al valor del bien, el excedente no puede ser exigido al deudor.

En los contratos de obra de construcción normalmente la garantía se constituye sobre el mismo bien, en virtud del cual se pide el crédito, por lo que al tratarse de un bien inmueble la garantía consiste en hipoteca, que funge como mecanismo para asegurar los créditos relacionados a dicho contrato, denominado por la doctrina como contrato de crédito hipotecario.

¹⁸⁶Musto, Néstor Jorge, *Derechos Reales*, Tomo 2, Argentina, Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, página 231.

¹⁸⁷Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, *Op. cit.*

Capítulo 3. El contrato de arrendamiento.

3.1. Antecedentes históricos

En la antigua Roma el arrendamiento era conocido como un contrato de locación que proviene del latín *locatio*, el cual consistía en 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.¹⁸⁸

Y dentro de las modalidades del contrato de locación existían tres: a) La locación de cosas, que era conocido como *Locatio conductio rerum*, el cual en la doctrina moderna se denomina como el contrato de arrendamiento propiamente dicho. b) La locación de obra, el cual se le llamaba como *Locatio conductio operis*, lo que equivale al contrato de obra o empresa (o en algunas legislaciones aun llamado arrendamiento de obra). c) La locación de servicios, conocido como la *Locatio conductio operarum*, en la actualidad se la conoce como contrato de trabajo¹⁸⁹.

El primer Código Civil guatemalteco del año de 1877 contemplaba el arrendamiento siguiendo el mismo régimen del Derecho Romano, dentro del cual se regulaban dichas modalidades de manera conjunta¹⁹⁰.

Conforme avanza la historia legislativa estas modalidades del contrato de locación se van regulando de manera separada: el contrato de arrendamiento, el contrato de obra y el contrato de trabajo, tal como actualmente ocurre en el ordenamiento jurídico guatemalteco.

Algunas legislaciones que siguen los antecedentes Romanos, como sucedía con el Código Civil de Argentina ya derogado, el cual se estipulaba en el artículo 1493 que

¹⁸⁸Viteri Echeverría, Ernesto R., *Op. cit.*, página 279.

¹⁸⁹ *Loc. cit.*

¹⁹⁰Contreras Ortiz, Rubén Alberto, *Op. cit.*, página 363.

“Habrá locación, cuando dos partes se obliguen recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra, o prestar un servicio; y la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado en dinero”¹⁹¹.

3.2. Definición

De acuerdo a Villegas Rojina¹⁹² el arrendamiento se define “como un contrato en virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa mediante el pago de un precio cierto.”

Por su parte Contreras Ortiz¹⁹³ lo conceptualiza como “ el acuerdo de voluntades por medio del cual una de las partes llamada arrendador o arrendante (o locador, si se trata de bienes inmuebles urbanos), se obliga a entregar temporalmente a la otra, denominada arrendatario (inquilino o locatario) una cosa mueble o inmueble, para que la posea a nombre del arrendador y la use para el destino convenido o en el que fuere más idóneo de acuerdo con su naturaleza, a cambio del pago de una renta que se obliga a pagar en dinero o en especie”¹⁹⁴.

Asimismo, José Isauro López López¹⁹⁵ establece que es un “acto por el cual una persona llamada arrendador se compromete a conceder el uso o goce temporal de una cosa, a otra llamada arrendatario, obligándose esta última a pagar como contra prestación una cantidad determinada llamada renta”.

¹⁹¹ Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso, Ley número 340, Código Civil de la República de Argentina, disponibilidad y acceso: http://www.uba.ar/archivos_secyt/image/Ley%2026994.pdf, fecha de consulta: 3 de mayo de 2016 .

¹⁹² Villegas Rojina, Rafael, *Compendio de Derecho Civil*, Tomo IV, México, Editorial Porrúa, S.A, 1977, décima edición, página 214.

¹⁹³ Contreras Ortiz, Rubén Alberto, *Obligaciones y negocios jurídicos civiles: parte especial contratos*, Op. cit., página 365.

¹⁹⁴ *Loc. cit.*

¹⁹⁵ López López, José Isauro, *Régimen fiscal de arrendamiento de inmuebles por personas físicas*, México, Ediciones Fiscales ISEF, 2005, cuarta edición, página 20.

La legislación guatemalteca lo define como “*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.*”¹⁹⁶

En virtud de los conceptos anteriormente mencionados, el arrendamiento debe entenderse como aquel vínculo jurídico por el cual una persona, llamada arrendador o locador, quien posee derechos sobre una cosa o está facultado por ley o por convenio para disponer de ella, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de la cosa, ya sea mueble o inmueble, a otra persona, llamada arrendatario, quien a su vez se obliga al pago de una renta establecida, por el tiempo en que use o goce de la cosa.

En todas las definiciones anteriores cabe destacar que en ningún momento se hace alusión al dueño de la cosa, en virtud que no necesariamente es el propietario quien pueda dar en arrendamiento, sino puede ser toda aquella persona que por ley o por convenio puede dar en arrendamiento un bien.

3.3. Elementos del contrato de arrendamiento

Como en toda contratación, existen diversos elementos personales, reales y formales que lo componen. Como elementos personales de este contrato están el arrendador y arrendatario, como elementos reales se encuentran la cosa y el precio, como elemento formal Puig Peña indica que al ser un contrato consensual no requiere formalidad alguna para que se perfeccione.¹⁹⁷ Por su parte Viterí¹⁹⁸, Sergio Madrazo Mazariegos y Danilo Medrazo Mazariegos¹⁹⁹ agregan, además de los elementos mencionados, el consentimiento.

El investigador considera al respecto, que si bien es cierto el consentimiento es un requisito esencial de toda contratación, este forma parte integrante del elemento

¹⁹⁶ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, *Op. cit.*

¹⁹⁷ Puig Peña, Federico, *Op. cit.*, página 57.

¹⁹⁸ Viteri Echeverria, Ernesto R., *Op. cit.*, página 286.

¹⁹⁹ Madrazo Mazariegos, Sergio y Danilo Medrazo Mazariegos, *Op. cit.*, página 231.

personal, es decir de la voluntad de los contratantes, por lo que no es un elemento que requiera de observancia aparte, utilizando para efectos del presente trabajo de investigación únicamente los elementos personales, reales y haciendo alusión a un posible elemento formal.

3.3.1. Elemento personal

El elemento personal está conformado por el arrendador, quien es la persona que cede el uso o goce de la cosa, y el arrendatario, quien es el que recibe el uso o goce de la misma²⁰⁰.

En ese sentido Rodríguez Valverde²⁰¹ indica que es necesaria la intervención de dos partes contratantes, una denominada arrendador quien suele ser el propietario o la persona facultada, y por otra parte el arrendatario, que es la persona que entra en posesión y disfruta del bien, pagando una renta.

Por lo que a continuación se desarrollará cada una de las partes intervinientes en el contrato de arrendamiento, así como sus obligaciones.

3.3.1.a. El arrendador

También denominado como arrendante o locador, es la persona, ya sea propietaria o no de un bien mueble o inmueble, quien adquiere derechos y contrae obligaciones frente al arrendatario, por haber dado el uso o goce de un bien mueble o inmueble por un tiempo determinado²⁰².

²⁰⁰Puig Peña, Federico, *Op. cit.*, página 56.

²⁰¹Rodríguez Valverde, Javier, *Contratación empresarial*, Perú, editorial RODHAS, 1998, página 64.

²⁰²Contreras Ortiz, Rubén Alberto, *Obligaciones y negocios jurídicos civiles: parte especial contratos*, *Op. cit.*, página 367.

Juan Luis González Alcántara²⁰³ indica que “se llama arrendador a la persona que se obliga a ceder el uso o goce de un bien mueble o inmueble, a cambio de dicha prestación recibe un precio cierto”.

De acuerdo al Diccionario de la Real Academia Española²⁰⁴ “es la persona que da en arrendamiento un bien.”

El ordenamiento Civil guatemalteco establece que el arrendador es quien está obligado a hacer entrega del bien objeto del contrato, y este puede ser el propietario que sea capaz o quien por ley o pacto tenga facultades para hacerlo²⁰⁵.

Por lo que de acuerdo a las definiciones anteriores el arrendador, es la persona capaz, que por ley o por convenio puede disponer de un bien determinado, quien se obliga frente a otra persona, a dar en uso o goce dicho bien por tiempo establecido, adquiriendo como contraprestación una remuneración.

a) Obligaciones del arrendador

El arrendante posee diversas obligaciones frente al arrendatario, las cuales se basan en la idea de procurar al arrendatario el uso o goce del bien arrendado, mientras se da en arrendamiento²⁰⁶.

De acuerdo a Viteri²⁰⁷ las obligaciones del arrendante son: la entregar de la cosa, conservar la cosa en el estado de servir al arrendatario, garantizar el uso y no mudar la forma de la cosa.

²⁰³González Alcántara, Juan Luis, *Derechos del arrendador*, México, Instituto Politécnico Nacional, Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM, 2000, página 66.

²⁰⁴Diccionario de la Lengua Española, *Op. cit.*, fecha de consulta: 15 de abril de 2016.

²⁰⁵Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, *Op. cit.*

²⁰⁶ Planiol Marcel y Georges Ripert, *Tratado elemental de Derecho Civil, teoría general de los contratos*, tomo IV, México, Cardenas Editores y Distribuidores, 1991, segunda edición, página 297.

²⁰⁷ Viteri Echeverria, Ernesto R., *Op. cit.*, página 314.

Según Planiol y Ripert²⁰⁸ las obligaciones se dividen en principales y secundarias. Como obligación principal procurar el uso o goce del bien arrendado y las secundarias, la entrega del bien, el buen estado del bien al momento de la entrega, conservar el bien, no perturbar al arrendatario, garantizarle contra perturbaciones de terceros y responder a los vicios ocultos.

El Código Civil²⁰⁹ guatemalteco establece una más amplia gama de obligaciones del arrendante frente al arrendatario y entre estas se encuentran, la entrega del bien, dar a conocer de los vicios ocultos, limitaciones y gravámenes del bien al arrendatario, no perturbar al arrendatario durante el uso o goce del bien, no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables; hacer reparaciones necesarias para conservar la cosa arrendada, durante el arrendamiento, defender el uso de la cosa contra un tercero que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre ella; pagar los impuestos fiscales y municipales que gravitan sobre la cosa.

No obstante, el investigador considera oportuno únicamente desarrollar las obligaciones principales del arrendante las cuales indica Espín Cánovas²¹⁰ que son, la entrega del bien, lo relativo a las reparaciones para conservar el bien y procurar al arrendatario el uso o goce pacífico del bien arrendado.

a.1. Entregar el bien

Lorenzetti²¹¹ dice con relación a la entrega de la cosa que “es una obligación causada por el contrato de lo que se sigue que no es un modo de perfeccionamiento del mismo como en los contratos reales.”

²⁰⁸ Planiol Marcel y Georges Ripert, *Op. cit.*, página 297.

²⁰⁹ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, *Op. cit.*

²¹⁰ Espín Cánovas, Diego, *Op. cit.*, página 536.

²¹¹ Lorenzetti, Ricardo Luis, *Op. cit.*, página 381.

Por su parte, Viteri²¹² indica que la entrega se puede hacer por diversos medios entre los cuales está la entrega real, refiriéndose a la entrega material física de la cosa, simbólica cuando se representa mediante algún método o figura, por el cual el arrendador lo tenga por recibido, (ejemplo la entrega de las llaves de la casa arrendada) o legal, que sucede cuando la ley considera por recibido el bien. Asimismo establece que la entrega debe ser completa y en estado de servir.

Treviño García²¹³ y Viteri²¹⁴ mencionan que es importante tener en cuenta tres factores que influyen en la entrega del bien: tiempo, lugar y gastos de entrega. El Código Civil²¹⁵ establece que *“la entrega debe hacerse inmediatamente si no se fija plazo; pero si el arrendatario debe pagar la renta anticipadamente o prestar garantía, mientras no cumpla estas obligaciones, no estará obligado el arrendador a entregar la cosa”*.

a.2. Conservar el bien durante el arrendamiento en estado de servir

Puig Peña²¹⁶ señala al respecto que por la naturaleza del contrato su cumplimiento no es inmediato, siendo un contrato de ejecución sucesiva, por lo que el arrendante no cumple su obligación con la sola la entrega de la cosa en buen estado, sino que debe cuidarla durante todo el tiempo que dure en contrato, para mantenerla con la utilidad inicial.

Por su parte Viteri²¹⁷ establece la existencia de factores externos a los cuales están expuestos los bienes dados en arrendamiento, que traen como consecuencia el deterioro o daño de dichos bienes y entre ellos se encuentran, el caso fortuito o fuerza mayor, vicios o defectos del bien, uso o goce normal, culpa del arrendatario y hechos de terceros. En relación a esto Lorenzetti²¹⁸ indica que la responsabilidad por deterioros y las reparaciones importantes corresponden al arrendador. Y este no puede alegar caso

²¹² Viteri Echeverría, Ernesto R., *Op. cit.*, página 186.

²¹³ Treviño García, Ricardo, *Op. cit.*, página 159.

²¹⁴ Viteri Echeverría, Ernesto R., *Op. cit.*, página 314.

²¹⁵ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, *Op. cit.*

²¹⁶ Puig Peña, Federico, *Op. cit.*, página 60.

²¹⁷ Viteri Echeverría, Ernesto R., *Op. cit.*, página 315.

²¹⁸ *Ibíd.*, página 411.

fortuito para evadir responsabilidad por daños al bien, ya que no se trata de la responsabilidad que se le atribuye si no de una obligación por riesgos, naturales o hechos por un tercero.

Juan Luis Gonzales Alcántara²¹⁹ menciona que “el arrendador tiene la obligación de realizar las reparaciones necesarias importantes para que el arrendatario pueda usar y gozar del bien arrendado, pero también tiene la obligación de no variar la forma del bien”. Para el efecto el Código Civil²²⁰ indica que “las mejoras son necesarias, cuando tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro de la cosa.”

Con relación a la obligación de conservar el bien durante el arrendamiento en estado de servir el investigador estima que en general todas las reparaciones son necesarias para mantener el bien en el estado que se entregó, sin embargo, existen ciertas reparaciones que pueden originarse por el arrendatario o subarrendatario o terceros que dependen del arrendatario, las cuales no constituyen una obligación del arrendador.

a.3. Procurar al arrendatario el uso o goce pacífico del bien arrendado

Para el investigador esta obligación comprende tres supuestos, establecidos en el Código Civil, primero la obligación de no perturbar al arrendatario durante el uso o goce del bien, segundo supuesto la de defender el uso de la cosa contra un tercero que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre ella y la tercera, los vicios que contenga el bien.

De acuerdo a Espín Cánovas²²¹, esta obligación es llamada garantía y comprende responsabilidades por hechos propios, ajenos y vicios que contenga el bien. Puig Peña²²² por su parte establece tres tipos de responsabilidades, responsabilidad: por hechos propios, los cuales atienden a no perturbar al arrendatario durante el uso o goce; la responsabilidad por actos de un tercero, la cual se distingue en vías de hecho o del

²¹⁹Gonzales Alcántara, Juan Luis, *Op. cit.*, página 18.

²²⁰ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, *Op. cit.*

²²¹Espín Cánovas, Diego, *Op. cit.*, página 535.

²²²Puig Peña, Federico, *Op. cit.*, página 61.

ejercicio derecho, en la primera el arrendador no tiene por qué responder, ya que el arrendatario tiene acción directa contra el que lo perturbe y la segunda responde el arrendador, ya que se demuestra que no era propietario o que tenía algún gravamen, y la tercera, responsabilidad por vicios, y se refiere a los defectos ocultos que tenga el bien dado en arrendamiento

Por lo que en cuanto se refiere a obligaciones del arrendatario se puede establecer que su obligación principal no consiste en la simple entrega del bien dado en arrendamiento si no que esta va más allá, y es ahí en donde se denota el tracto sucesivo del presente contrato.

3.3.1.b. El arrendatario:

Rodríguez Valverde²²³ indica que el arrendatario “es la persona que entra en posesión y disfruta del bien, pagando una renta.”

Por su parte Valleta²²⁴ lo define como “el que toma en arrendamiento alguna cosa”.

De acuerdo con Gonzales Alcántara²²⁵ “se llama arrendatario a la persona que adquiere el uso o goce temporal del bien mediante el pago de un precio cierto”.

La ley de inquilinato hace referencia al arrendatario, denominándolo como Inquilino en los arrendamientos urbanos y lo conceptualiza como “*quien recibe u ocupa en arrendamiento o en subarrendamiento bienes inmuebles urbanos o partes de éstos*”.²²⁶

Por lo que, dadas las definiciones anteriores, el investigador conceptualiza que arrendatario es la persona que adquiere derechos y contrae obligaciones frente a otra persona, en virtud de un contrato mediante el cual le dan el uso o goce un bien, mueble

²²³Rodríguez Valverde, Javier, *Op. cit.*, página 64.

²²⁴Arrendatario, Diccionario jurídico, *Op. cit.*, página 70.

²²⁵Gonzales Alcántara, Juan Luis, *Op. cit.*, página 20.

²²⁶ Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 1468, Ley de inquilinato.

o inmueble, durante un tiempo establecido y este se obliga a pagar un precio determinado.

a. Obligaciones del arrendatario

Como toda parte en una relación contractual, adquiere derechos y contrae obligaciones frente a otra persona, en el arrendamiento tanto el arrendador se obliga como el arrendatario, por lo que de acuerdo al Código Civil²²⁷ se establece que las obligaciones del arrendatario son: pagar la renta, usar o gozar del bien mueble o inmueble, responder a los daños o deterioros que el bien sufra por su culpa, devolver la cosa, en el estado en que se le entregó, salvo los desperfectos inherentes al uso prudente de ella y los demás establecidos en el mismo contrato.

Como se mencionó el arrendatario está obligado a pagar la renta, esto constituye una obligación de dar, la cual es la obligación principal del arrendatario²²⁸. En cuanto a esta obligación Borda²²⁹ menciona que es “esencial del arrendatario, ya que es el objeto que el locador ha tenido en mira al contratar.” El Código Civil²³⁰ de Guatemala establece que “*el arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa, en los plazos, forma y lugar convenidos.*” Asimismo, Ripert y Boulogner²³¹ estiman que el pago de la renta conlleva el principio de libertad contractual por lo que no se proporciona ninguna regla sobre el precio de la locación denominado alquiler.

Como segunda obligación del arrendatario se encuentra la obligación de hacer, que consiste en cuidar y conservar el bien arrendado, a lo que Gonzales Alcántara²³² menciona que el arrendatario es deudor del bien, ya que se encuentra compelido a devolverlo al arrendador cuando el contrato finalice y tiene la obligación de conservar el

²²⁷ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, *Op. cit.*

²²⁸ González Alcántara, Juan Luis, *Op. cit.*, página 16.

²²⁹ Borda, Guillermo Alejandro, *Op. cit.*, página 384.

²³⁰ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, *Op. cit.*

²³¹ Ripert, George y Jean Boulanger, *Tratado de Derecho Civil*, Argentina, Ediciones La Ley, 1965, página 222.

²³² González Alcántara, Juan Luis, *Op. cit.*, página 18.

bien arrendado. Respecto a la obligación de *usar la cosa arrendada*, destinándola al uso pactado, Espín Cánovas indica que se discute si comprende la obligación de usar la cosa o solamente la de diligencia en el uso. No obstante, la legislación guatemalteca resuelve esta situación al indicar que “*Si el arrendatario abandonare la cosa arrendada, el contrato se tendrá por resuelto y el arrendador tendrá derecho a que se le entregue judicialmente*”²³³.

3.3.2. Elemento real u objetivo

Puig Peña²³⁴ señala que los elementos reales son dos, por un lado la cosa y por otro lado el precio.

Por su parte Lorenzetti²³⁵ señala que “el objeto de este contrato es una operación jurídica consistente en la entrega del uso y goce de una cosa a cambio de un precio en dinero”.

Por lo que el investigador establece que el elemento objetivo se conforma por las pretensiones de cada una de las partes o lo que cada uno de ellos obtiene, en virtud de la celebración del contrato, en el presente caso por un lado es el precio y por el otro es el uso o goce del bien.

3.1.1. a. Precio

El precio normalmente se denomina como renta o alquiler, y consiste en una contraprestación, que el arrendatario se obliga a dar por el uso o goce de un bien²³⁶.

Según la Real Academia Española²³⁷ renta es “aquello que paga en dinero o en frutos al arrendatario.”

²³³ Espín Cánovas, Diego, *Op. cit.*, página 537.

²³⁴ Puig Peña, Federico, *Op. cit.*, página 57.

²³⁵ Lorenzetti, Ricardo Luis, *Op. cit.*, página 347.

²³⁶ Viteri Echeverría, Ernesto R., *Op. cit.*, página 300.

²³⁷ Diccionario de la Lengua Española, *Op. cit.*, fecha de consulta: 20 de abril de 2016.

Cabanellas²³⁸ define a la renta como “precio que en dinero o en especie paga el arrendatario.”

De acuerdo a la legislación guatemalteca “La renta o precio del arrendamiento debe consistir en dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.”²³⁹

Por su parte Viteri, indica que la renta puede ser determinada o determinable, la primera se da al momento que las partes fijan un monto y la segunda cuando los partes regulan la forma de determinación de la renta²⁴⁰.

Contreras Ortiz²⁴¹ menciona que el precio debe ser determinado y no procede solicitar la fijación del precio por medio de un juez, en virtud, que en un principio las partes aún no están vinculadas a una relación contractual, ya que el contrato carece de entidad jurídica y por otra parte la ley no le otorga facultades al juez para fijar montos de rentas.

Por lo que se puede establecer que la renta consiste en una cantidad de dinero o en especie la cual debe ser cierta y determinada o susceptible a ser determinada, que las partes fijan para la ejecución del contrato, constituyéndose como un requisito esencial del contrato, ya que de ser así este no nacería a la vida jurídica.

3.1.1. b. Cosa.

Borda²⁴² señala como regla general que todas las cosas muebles no fungibles e inmuebles pueden ser objeto de este contrato. No obstante señala que las cosas

²³⁸ Renta, Diccionario jurídico elemental, *Op. cit.*, página 347.

²³⁹ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, *Op. Cit.*, artículo 1880.

²⁴⁰ Viteri Echeverría, Ernesto R., *Op. cit.*, página 290.

²⁴¹ Contreras Ortiz, Rubén Alberto, *Obligaciones y negocios jurídicos civiles: parte especial contratos*, *Op. cit.*, página 380.

²⁴² Borda, Guillermo Alejandro, *Op. cit.*, página 328.

indeterminadas también pueden ser objeto del contrato pero estas deben ser determinadas por lo menos en cuanto a especie.

El Código Civil de Guatemala estipula que “*Todos los bienes no fungibles pueden ser objeto de este contrato, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.*”²⁴³Viteri refiriéndose a esto agrega “que los bienes consumibles tampoco pueden ser objeto de este contrato, pues su uso o goce normal resulta naturalmente en su consumo o eliminación física”²⁴⁴.

Sin embargo, Contreras Ortiz establece una excepción aduciendo que en “el único caso que es posible dar el arrendamiento de cosas consumibles, sería en el que la finalidad del arrendamiento no fuera el uso natural de la cosa.”²⁴⁵

El investigador difiere en cuanto a lo expuesto por Contreras Ortiz, ya que al dar en arrendamiento un bien consumible, en realidad se estaría ante un contrato de compraventa o un mutuo, en virtud que por la naturaleza del bien, el arrendador se vería imposibilitado a devolver el bien, no cumpliéndose para el efecto su obligación de devolver la cosa.

3.4. La clasificación del contrato de arrendamiento

De acuerdo a Juan Luis González Alcántara²⁴⁶ y Ricardo Triviño García²⁴⁷ el contrato de arrendamiento encuadra en la siguiente clasificación:

- a. Consensual, en virtud que no se necesita la entrega de bien, se perfecciona se por el mero consentimiento.

²⁴³ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, *Op. cit.*

²⁴⁴ Viteri Echeverría, Ernesto R., *Op. cit.*, página 293.

²⁴⁵ Contreras Ortiz, Rubén Alberto, *Obligaciones y negocios jurídicos civiles: parte especial contratos*, *Op. cit.*, página 380.

²⁴⁶ González Alcántara, Juan Luis, *Op. cit.*, página 30.

²⁴⁷ Treviño García, Ricardo, *Op. cit.*, página 146.

- b. Bilateral, pues surgen obligaciones correlativas a cargo de ambas partes, uso contra pago de un precio.
- c. Oneroso: El arrendamiento es consecuencia de un contrato oneroso porque las partes acuerdan beneficios recíprocos. Ricardo Triviño García²⁴⁸ menciona al respecto que “si se entrega el bien objeto de arrendamiento sin contraprestación no estaríamos antes un arrendamiento si no ante un comodato de préstamo de uso.”
- d. Es conmutativo: porque las prestaciones de las partes son ciertas y aparecen fijadas de antemano las prestaciones que se deben las partes, son ciertas desde que se celebra el contrato.
- e. Principal: ya que subsiste por sí solo y no necesita de otro para existir y tiene su propio fin jurídico y económico.
- f. Formal: el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito.

Ricardo Triviño García²⁴⁹ agrega como características el tracto sucesivo, que por su propia naturaleza, prolonga sus efectos a través del tiempo. Por lo que no se puede concebir el arrendamiento como un contrato instantáneo.

El investigador considera que la clasificación anteriormente mencionada es la más adecuada en relación al contrato de arrendamiento, no obstante, difiere en cuanto a lo escrito en virtud de su carácter consensual por lo que lo escrito únicamente constituiría prueba del contrato, no encuadrando en dicha clasificación.

3.5. Subarrendamiento

El subarrendamiento se entiende como “un acuerdo bilateral, oneroso, traslativo de uso o goce, por medio del cual el subarrendador concede, con el consentimiento de su arrendador, el uso o goce temporal de una cosa, a otra llamada subarrendatario, a cambio de una cantidad llamada renta”.²⁵⁰

²⁴⁸ *Loc. cit.*

²⁴⁹ *Loc. cit.*

²⁵⁰ López López, José Isauro, *Op. cit.*, página 25.

Espín Cánovas²⁵¹ establece que el contrato de subarrendamiento es “el nuevo contrato hecho por el arrendatario sobre la misma cosa arrendada.”

También puede ser definida como una “figura jurídica en virtud de la cual, el arrendatario (ahora, subarrendador) cederá el bien inmueble que le ha sido arrendado a una tercera persona (subarrendatario) a cambio de un precio determinado y por un período de tiempo también concreto.”²⁵²

De acuerdo a Miguel Ángel Zamora y Valencia el subarrendamiento es “el contrato en virtud del cual una persona llamada subarrendador, obliga a conceder el uso o el uso y goce temporal de un bien, del que a su vez es arrendataria en diverso contrato, a otra persona llamada subarrendataria quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto.”²⁵³

Por su parte el ordenamiento civil guatemalteco establece que es legal el subarrendamiento total o parcial si este no se prohibió expresamente en el contrato, sin embargo, no se puede ceder el arrendamiento sin la voluntad expresa del arrendador²⁵⁴.

Viteri²⁵⁵ sostiene que el contrato de subarrendamiento se debe someter a lo estipulado en el contrato de arrendamiento, de no ser así no puede nacer a la vida jurídica.

Por lo que se puede decir que subarrendamiento es el contrato que subyace de un contrato de arrendamiento previo, celebrado por dos personas mediante la cual una de las partes llamada subarrendante, otorga a otra llamada subarrendataria el uso o goce de

²⁵¹Espín Cánovas, Diego, *Op. cit.*, página 544.

²⁵² Revista del sector inmobiliario, La fiscalidad en el subarrendamiento de bienes inmuebles, disponibilidad y acceso: <http://www.revistainmueble.es/2014/07/10/la-fiscalidad-en-el-subarrendamiento-de-bienes-inmuebles/>, fecha de consulta: 20 de abril de 2016.

²⁵³ Zamora, Miguel Ángel y Valencia, *Contratos Civiles*, México, Editorial Porrúa, 1989, página 168.

²⁵⁴ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, *Op. cit.*

²⁵⁵ Viteri Echeverría, Ernesto R., *Op. cit.*, página 298.

un bien conforme a lo estipulado en el contrato de arrendamiento, en forma temporal a cambio de un precio.

3.6. Los arrendamientos urbanos

En la actualidad los arrendamientos urbanos adquieren vital relevancia en lo social y económico, siendo este un elemento esencial para la sociedad.²⁵⁶

Por arrendamientos urbanos se puede entender que son todos aquellos arrendamientos que se circunscriben a la planta urbana, es decir, el centro de la población dentro del cual predomina la construcción constante y compacta, dividido y representado en manzanas o lotes²⁵⁷.

Por la gran importancia que los arrendamientos urbanos representan, países como Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, Argentina, España y muchos otros países, han optado por la creación de un ordenamiento jurídico específico para la protección de esta clase de arrendamientos.

Por lo que los arrendamientos urbanos en las diversas legislaciones se sujetan a las normas establecidas en el ordenamiento civil, aplicables a toda clase de arrendamiento a las cuales se hizo referencia con anterioridad, y a las leyes específicas de la materia en arrendamientos urbanos, creadas con un fin proteccionista.

Guatemala posee en su ordenamiento jurídico el decreto número 1468, denominado Ley de Inquilinato, que tiene como principal objetivo garantizar a los inquilinos la protección contra amenazas de desahucios y el cobro exagerado de la renta. Asimismo, dicho cuerpo legal busca equilibrar los intereses opuestos que existan entre las partes, proporcionar soluciones a conflictos provenientes de contratos de arrendamientos

²⁵⁶Puig Peña, Federico, *Op. cit.*, página 80.

²⁵⁷ Lorenzetti, Ricardo Luis, *Op. cit.*, página 484.

urbanos y armonizar las obligaciones y los derechos de las partes contractuales, los cuales deben regirse por el principio que estipula que sobre el interés particular debe tener preeminencia el interés público.²⁵⁸

Es por ello que en el artículo 1 de dicha normativa declara a los arrendamientos urbanos como de interés social, que es entendido como “todo aquello que tiene un beneficio y desarrollo de la comunidad”²⁵⁹ y de utilidad pública, que se define como “el provecho, la comodidad y el progreso de la comunidad, aquello que satisface una necesidad generalmente sentida, o las conveniencias del mayor número.”²⁶⁰

Es decir, que por medio de la protección de los inquilinos de escasos y medianos recursos, se busca satisfacer sus necesidades, lo que trae como consecuencia el desarrollo de las comunidades urbanas.

3.6.1. El arrendamiento de vivienda y locales

Por el impacto social de los arrendamientos urbanos se crea en Guatemala la ley de inquilinato, la cual integra disposiciones especiales para los arrendamientos de locales y viviendas.

El sistema jurídico guatemalteco divide a los arrendamientos urbanos en arrendamiento de vivienda y arrendamiento de locales, los cuales como se estableció con anterioridad, se rigen por la norma general de los arrendamientos, Código Civil, y la ley específica, Ley de Inquilinato.

El arrendamiento de vivienda se entiende como aquel arrendamiento que recae sobre *“inmuebles urbanos o partes de los mismos dados en alquiler para destinarlos a*

²⁵⁸ Ferrate Mora, José, *Tarjeta de habitabilidad*, España, editorial Somos, 2003, página 39.

²⁵⁹ El orden público y el interés social en la nueva ley federal del derecho de autor, León Obon, J. Ramón, disponibilidad y acceso: <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/1/164/10.pdf>, fecha de consulta: 20 de abril de 2016.

²⁶⁰ Utilidad pública, Diccionario jurídico, *Op. cit.*, página 707.

habitación del inquilino y del grupo familiar que con él conviva en el mismo alojamiento."²⁶¹

Asimismo la ley de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana, ley 820 de Colombia, define al arrendamiento de vivienda urbana como "aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado"²⁶².

Por su parte José Vicente Rojo Arnau²⁶³ conceptualiza el arrendamiento de vivienda como aquel que "recae sobre una edificación habitable cuyo destino principal sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario".

Por otro lado se encuentra el arrendamiento de locales el cual se conceptualiza como el arrendamiento que está constituido sobre "inmuebles urbanos o partes de los mismos destinados a tiendas, almacenes, bodegas, fábricas, talleres, oficinas y negocios o actividades de cualquier otra naturaleza, sean o no de índole lucrativa y que no tengan el carácter de viviendas".²⁶⁴

De acuerdo a Natera Hidalgo²⁶⁵ el contrato de arrendamiento de locales "es aquel contrato cualificado en razón de su objeto y que ha de cumplir una serie de requisitos entre los que destacamos que el objeto del contrato ha de consistir en finca urbana, que dicha finca urbana ha de consistir en una edificación habitable, que su destino esencial sean actividades industriales."

²⁶¹ Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 1468, *Op. cit.*

²⁶² Congreso de Colombia, Ley 820, Ley de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana, Colombia, Artículo 2, disponibilidad y acceso: <http://www.ccconsumidores.org.co/index.php/legislacion/19-legislacion/43-ley-820-de-2003-arrendamiento-de-inmuebles>, fecha de consulta: 20 de abril de 2016.

²⁶³ Rojo Arnau, José Vicente, *Entender la ley de arrendamientos urbanos*, España, Editorial Tébar Flores, 2000, página 345.

²⁶⁴ Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 1468, *Op. cit.*

²⁶⁵ Natera Hidalgo, Rafael D., *Fiscalidad de los contratos Civiles y Mercantiles*, España, CISS, 2007, tercera edición, página 361.

Por lo que el autor de la investigación concluye que dados los conceptos anteriores, se puede establecer que tanto el arrendamiento de viviendas como el de locales recaen sobre inmuebles situados en la zona urbana, y estos se diferencian atendiendo al destino que sean utilizados y acorde a la naturaleza por la que fueron edificados, es decir, en el arrendamiento de vivienda su objeto es el alojamiento por lo que la naturaleza edilicia es una vivienda y en los arrendamientos de locales su uso es de índole comercial o industrial por lo que la naturaleza de la construcción debe ir acorde a ello, cumpliendo ambos con requisitos de salubridad para la habitabilidad de los mismos.

3.6.1.a. De las condiciones de habitabilidad en los arrendamientos de viviendas y locales

Las viviendas y locales en el área urbana deben contar con condiciones de higiene y seguridad para darlos en arrendamiento.

La higiene y seguridad es entendida por la Real Academia Española²⁶⁶, como “limpieza o aseo” y “cualidad de seguro” que significa que está “libre y exento de riesgo”, respectivamente.

Por su parte Valleta²⁶⁷ define la seguridad e higiene como el “conjunto de normas técnicas y medidas sanitarias obligatorias, que se aplican en el ámbito laboral con el objeto de reducir o eliminar riesgos que producen en el trabajo.” El investigador considera que dicha definición expuesta por Valleta, a pesar de referirse únicamente al ámbito laboral, aplica también en arrendamientos urbanos, considerándose como higiene y seguridad, todas aquellas directrices dirigidas a establecer medidas de limpieza o aseo, que libren al inquilino de cualquier riesgo al que se pueda exponer por la permanencia en el inmueble arrendado.

²⁶⁶ Diccionario de la Lengua Española, *Op. cit.*, fecha de consulta: 15 de abril de 2016.

²⁶⁷ Seguridad e higiene, Diccionario jurídico, *Op. cit.*, página 623.

El Código Civil²⁶⁸ de Guatemala, en cuanto a las normas de higiene y seguridad, establece que se debe de contar con una tarjeta de habitabilidad para dar en alquiler un inmueble urbano, es decir, un permiso especial en el que consten las condiciones de higiene y salubridad del inmueble, extendido por la autoridad competente.

Por su parte José Ferrate Mora²⁶⁹ resalta la importancia de la obtención de la cédula de habitabilidad en las viviendas u obras nuevas, para poner en disposición los servicios de agua, gas y electricidad.

Por lo que el investigador considera que es indispensable la tarjeta de habitabilidad establecida en la norma anteriormente referida, en virtud que protege a los inquilinos de riesgos a los que podrían exponerse al establecerse en una vivienda o local que no cumpla con los parámetros referidos, ya que una vivienda al no contar con los servicios básicos arriesga la salud y vida de sus habitantes, haciéndola inhabitable.

No obstante, en Guatemala en la práctica esto no se emplea, por lo complicado que es la obtención del permiso respectivo, lo que imposibilitaría o complicaría la realización de los contratos respectivos y de acuerdo a Viteri opina que la obtención del mismo no es un requisito de validez del contrato por lo que no afecta al mismo²⁷⁰.

Por otro lado, el Código de Salud²⁷¹, decreto 90-97, faculta a las municipalidades para ordenar modificaciones o reparaciones a viviendas, edificios o construcciones deficientes, en caso de no cumplir con los estándares establecidos para la higiene y seguridad, es decir, que representen riesgos para la vida.

En ese sentido, como se estableció anteriormente, dichas modificaciones o reparaciones son necesarias encontrándose establecidas dentro de las obligaciones del arrendante, por lo tanto debe de responder por los daños y perjuicios que causare a los inquilinos que

²⁶⁸ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, *Op. cit.*

²⁶⁹ Ferrate Mora, José, *Op. cit.*, página 39.

²⁷⁰ Viteri Echeverría, Ernesto R., *Op. cit.*, página 346.

²⁷¹ Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 90-97, Código de Salud.

ocupen el inmueble, en caso de no haberlas realizado. Por lo que aplicando las normas, referente al arrendamiento, el autor considera que no es necesaria la intervención de la municipalidad, para que el arrendante responda por los daños y perjuicios causados, basta con que estos sucedan, para que ya sea imputable al mismo, tomando en cuenta que es deber del arrendante mantener en un estado óptimo el bien inmueble dado en arrendamiento.

Capítulo 4. Derecho de la construcción.

5.1. Concepto

El término “derecho de la construcción” se compone por dos acepciones, primero se encuentra el derecho, que es entendido como “conjunto de normas jurídicas, creadas por el estado para regular la conducta externa de los hombres y en caso de incumplimiento está prevista de una sanción judicial”²⁷² y por otro lado está la construcción que de acuerdo al Diccionario de la Real Academia Española significa “arte de construir”²⁷³.

Por lo que dados dichos conceptos se puede decir que derecho a la construcción es el conjunto de normas jurídicas que regulan el proceso constructivo, es decir, el arte de construir.

Según los autores Fernando Gustavo Gomes González y Carvajal Moreno, derecho de la construcción se puede entender como el “conjunto de normas, reglas y principios jurídicos que regulan la construcción de edificios, y las relaciones jurídicas vinculadas o derivadas de esta actividad humana”²⁷⁴.

²⁷² Gomes González, Fernando y Gustavo Carvajal Moreno, *Nociones de Derecho Positivo*, Mexicano, México, Editorial Porrúa, 1986, Vigésima quinta Edición, página 50.

²⁷³ Diccionario Real Academia Española, *Op. cit.*, fecha de consulta: 22 de abril de 2016.

²⁷⁴ Aquino, José Ángel, *Op. cit.*, página 114.

En Guatemala, el ordenamiento jurídico contiene una serie de normas, que van estrechamente ligadas con el derecho a la construcción y figuras jurídicas afines al mismo, que en su mayoría se encuentran establecidas dentro de los ámbitos del derecho civil y administrativo.

El derecho de la construcción toma vital importancia en virtud de que está vinculado con intereses particulares y sociales, garantizando a los ciudadanos seguridad, rentabilidad, salubridad e higiene de las edificaciones, así como el desarrollo de las comunidades.

Es por ello que la Constitución Política de la República de Guatemala regula este aspecto, al establecer en el artículo 105 que “el Estado por medio de sus entidades apoya la planificación y construcción de conjuntos habitacionales, estableciendo los adecuados sistemas de financiamiento, que permitan atender los diferentes programas, para que los trabajadores puedan optar a viviendas adecuadas y que llenen las condiciones de salubridad.”²⁷⁵ Asimismo dicha carta magna delega a las municipalidades el fortalecimiento económico de su municipio para la realización de obras de infraestructura asignándole para el efecto recursos específicos.

Para la aplicación de este derecho en el plano social, se considera importante analizar algunas de las figuras jurídicas afines a la misma, como el contrato de obra y los distintos tipos de arrendamiento, los cuales son derivados del derecho a la construcción.

5.2. Sujetos que intervienen en la construcción

Todas las personas, físicas o jurídicas, que participan en el proceso de construcción son también llamados agentes de la edificación.²⁷⁶

Los agentes de la edificación están compuestos por distintos sujetos, entre los cuales se pueden encontrar: el promotor, el empresario, constructor, arquitecto, ingeniero,

²⁷⁵ Asamblea Nacional Constituyente, Constitución Política de la República de Guatemala.

²⁷⁶ García Erviti, Federico, *Compendio de arquitectura legal*, España, editorial Reverté, 2006, segunda edición, página 371.

aparejador, director de obra, entre otros. Por lo que a continuación se definirán algunas de las figuras que integran el proceso constructivo que a criterio del autor se consideran las más importantes:

5.2.1. Promotor

Según Miguel del Arco y Manuel Pons el promotor es la “persona que inicia, dirige, organiza y emplea los medios conducentes a hacer posible la construcción”²⁷⁷.

Por otro lado Federico García Erviti indica que promotor es “cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que individual o colectivamente, decide, impulsar programas y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título”.²⁷⁸

Por su parte Concha Ruiz García considera que “el criterio decisivo para atribuir la condición de promotor es la intervención decisoria en el proceso edificatorio como profesional del mercado inmobiliario, ya que el promotor tiene una responsabilidad incondicional frente a los adquirentes, basada en la confianza que generó en los mismos sobre la idoneidad del inmueble, resultado de su actividad de mercado”²⁷⁹.

Con base en lo anterior se puede deducir que el promotor es la persona que promueve, organiza y en algunos casos financia, el proceso constructivo, desde su inicio hasta su fin, suministrando para el efecto todos los medios necesarios para la ejecución del mismo.

5.2.2. Constructor

²⁷⁷ Del Arco Miguel A, y Manuel Pons, *Op. cit.*, página 37.

²⁷⁸ García Erviti, Federico, *Op. cit.*, página 371.

²⁷⁹ Los agentes de la edificación y las garantías en el ejercicio de su actividad, Concha Ruiz García, España, 2005, disponibilidad y acceso: file:///C:/Users/MarioE/Downloads/57131-241281-1-PB.pdf, fecha de consulta: 23 de abril de 2016.

Para Miguel del Arco y Manuel Pons el constructor es la persona que ejecuta la obra responsabilizándose del modo de ejecución y de la calidad de materiales, lo que efectúa con o sin dirección de un arquitecto.²⁸⁰

Lorenzetti por su parte establece que el constructor es la persona responsable de alcanzar el resultado de la construcción, que es la realización material del mismo²⁸¹.

Por otro lado la ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación de España define al constructor como “el agente que asume, contractualmente ante el promotor, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto del contrato.”²⁸²

En virtud de las definiciones anteriores se conceptualiza la figura del constructor, como la persona encargada de la realización material de la obra, responsabilizándose por el resultado de la misma.

5.2.3. Arquitecto

El arquitecto según la Real Academia Española, es la “persona legalmente autorizada para profesar la arquitectura”²⁸³.

Gullón Ballesteros indica que el arquitecto es “el que profesa o ejerce la arquitectura”²⁸⁴

Miguel del Arco y Manuel Pons conciben al arquitecto como “un práctico en el arte de la construcción.”²⁸⁵

²⁸⁰ Del Arco Miguel A, y Manuel Pons, *Op. cit.*, página 37.

²⁸¹ Lorenzetti, Luis Ricardo, *Op. cit.*, página 702.

²⁸² García Erviti, Federico, *Op. cit.*, página 372.

²⁸³ Diccionario Real Academia Española, *Op. cit.*, fecha de consulta: 22 de abril de 2016.

²⁸⁴ Gullon Ballesteros, *Curso de Derecho Civil*, contratos en especial, España, editorial Tecnos, 1968, página 276.

²⁸⁵ Del Arco Miguel A, y Manuel Pons, *Op. cit.*, página .113

Y la arquitectura se puede concebir como “arte de proyectar y construir edificios”²⁸⁶

Por lo que de acuerdo a lo relacionado el arquitecto es una persona, quien por obtener cierto grado de estudio universitario se denomina profesional, autorizada para realizar trabajos de arquitectura.

5.2.4. Ingeniero civil

Ingeniero es un profesionista que posee una formación multidisciplinaria conformada por conocimientos generales, que en cuanto a obras de construcción se encarga de dirigir, administrar y supervisar, bajo previa planeación y estudio de costos y presupuestos.²⁸⁷

De acuerdo a la Real Academia Española “persona con titulación universitaria superior que la capacita para profesar la ingeniería en alguna de sus ramas.”²⁸⁸

Para Manuel Muncharaz Pou “la palabra ingeniero deriva de la palabra ingenio que proviene del latín *ingenium* y es la persona que desarrolla el ingenio o la imaginación, que es capaz de generar ideas que den solución a los problemas.”²⁸⁹

Por lo que ingeniero se define como la persona profesional capacitada para buscar mecanismos de solución a los problemas que puedan surgir en el ámbito de su ejercicio, que en cuanto a construcciones se refiere, planifica, analiza y emplea métodos para la ejecución de las obras de edificación.

²⁸⁶ Arquitectura, Diccionario básico de la construcción, España, Grupo editorial Ceac., 2002, página 32

²⁸⁷ Universidad Nacional Autónoma de México, México, 2015, disponibilidad y acceso: http://www.ingenieria.unam.mx/paginas/Carreras/ingenieriaCivil/ingCivil_Desc.php, fecha de consulta: 2 de abril de 2016

²⁸⁸ Diccionario Real Academia Española, *Op. cit.*, fecha de consulta: 20 de abril de 2016.

²⁸⁹ Muncharaz Pou, Manuel, *Proyecto y diseño de aéreas verdes*, España, ediciones Mundi-Prensa, 2013, página 13.

5.2.5. Maestro de obra

La Real Academia Española lo define como el “hombre que, sin titulación, dirige el trabajo de albañiles, peones, etc., en una obra”²⁹⁰.

Por lo que maestro de obra se define como la persona que se encarga de dirigir y organizar el trabajo que realizan las personas que se encuentran bajo su dependencia.

5.3. El arrendamiento de servicios

De acuerdo a Natera Hidalgo²⁹¹ “es el contrato en que una de las partes, arrendatario o servidor, se obliga a una prestación de servicios, es decir a realizar una actividad, esfuerzo o trabajo, sin consideración a su resultado, y la otra a remunerar dicha prestación.”

El arrendamiento de servicios según Gonzalo Yanez Figueroa²⁹² es aquel contrato por el cual “el arrendador se limita a prestar el trabajo de su inteligencia, sin tener a cargo bienes o negocios que administrar o dirigir por cuenta de arrendatario.”

Asimismo Barrón Arniches²⁹³ indica que “se trata de un contrato oneroso y sinalagmático, en el que el servicio se realiza en el desarrollo de una actividad profesional o empresarial, y que se sustenta en la confianza del cliente en la capacitación personal y material del prestador del servicio para realizar la tarea encomendada.”

Por su parte el Código Civil de Guatemala denomina el arrendamiento de servicios como servicios profesionales, es decir, que únicamente pueden ser parte en el presente

²⁹⁰ Diccionario Real Academia Española, *Op. cit.*, fecha de consulta: 20 de abril de 2016.

²⁹¹ Natera Hidalgo, Rafael D., *Op. cit.*, página 523.

²⁹² Gonzalo, Yanez Figueroa, *Repertorio de legislación y jurisprudencia chilena*, Chile, Editorial Jurídica de Chile, 1997, tercera edición, página 234.

²⁹³ Barrón Arniches, Paloma de, *El contrato de servicios en el nuevo derecho contractual europeo*, España, Editorial Reus, 2011, página 22.

contrato “Los profesionales que presten sus servicios y los que los soliciten, quienes son libres para contratar sobre honorarios y condiciones de pago.”²⁹⁴

Por lo que el investigador considera que el arrendamiento de servicios, también conocido como contrato por servicios profesionales es la relación jurídica existente entre una persona que solicita el trabajo intelectual por tiempo determinado de otra persona quien presta sus servicios profesionales a cambio de una remuneración.

5.4. Elementos del contrato de servicios profesionales

5.4.1. Elemento subjetivo

El elemento subjetivo o personal se integra por quien requiere el servicio del profesional, es decir por el cliente, quien debe tener capacidad legal o actuar por medio de su representante legal.²⁹⁵

La Real Academia Española define al cliente como la persona que utiliza los servicios de un profesional.²⁹⁶ Por lo anterior, se concluye que el cliente, como elemento personal del contrato de servicios profesionales, es la persona individual o jurídica que, ya sea por sí misma o a través de su representante legal, requiere los servicios de un profesional.

Por otro lado, se encuentra el profesional, que es quien presta el servicio requerido. Este debe ser una persona física o individual que debe tener capacidad legal, título o autorización legal que acredite su profesión, así como también debe ser colegiado activo y cumplir con las reglas de la ética profesional.²⁹⁷

²⁹⁴ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley 106, *Op. Cit*

²⁹⁵ Contreras Ortiz, Rubén Alberto; *Obligaciones y negocios jurídicos civiles parte especial contratos*, *Op. cit.*, página 485.

²⁹⁶ Diccionario Real Academia Española, *Op. cit.*, fecha de consulta: 30 de abril de 2016.

²⁹⁷ Contreras Ortiz, Rubén Alberto; *Obligaciones y negocios jurídicos civiles parte especial contratos*, *Op. cit.*, página 485.

El contrato de servicios profesionales se caracteriza porque el elemento personal consistente en el profesional es *intuitu personae*, ya que se requieren sus servicios por sus calidades académicas, técnicas y profesionales.²⁹⁸

Según la Real Academia Española, una persona profesional es quien ejerce su profesión de forma capaz y con aplicación.²⁹⁹

Ricardo Luis Lorenzetti proporciona dos definiciones del profesional, siendo la primera que este es quien ejerce su actividad habitualmente, siendo experto en la materia; la segunda definición establece que es quien tiene el título que lo habilita para ejercer la profesión.³⁰⁰

De lo anteriormente expuesto, se deduce que el profesional, como elemento subjetivo del contrato de servicios profesionales, es la persona individual que se encuentra capacitada, colegiada activa, preparada y habilitada para prestar, de forma ética, un servicio que requiere de estudios académicos y de conocimientos técnicos.

5.4.2. Elemento objetivo

Este elemento se conforma, según Rubén Alberto Contreras Ortiz, por el servicio profesional y los honorarios. El servicio profesional, de acuerdo con el autor relacionado, “es un servicio técnico, determinado, lícito, posible y de interés para el requirente, cuya naturaleza puede ser material o intelectual”.³⁰¹

Por otro lado, la Real Academia Española define los honorarios como un importe que algunas profesionales liberales perciben por la prestación de sus servicios.³⁰² Al respecto,

²⁹⁸ *Loc. cit.*

²⁹⁹ Diccionario Real Academia Española, *Op. cit.*, fecha de consulta: 30 de abril de 2016.

³⁰⁰ Lorenzetti, Luis Ricardo, *Op. cit.*, página 632.

³⁰¹ Contreras Ortiz, Rubén Alberto; *Obligaciones y negocios jurídicos civiles parte especial contratos*, *Op. cit.*, página 487.

³⁰² Diccionario Real Academia Española, *Op. cit.*, fecha de consulta: 30 de abril de 2016.

el Código Civil preceptúa en el artículo 2027 la libertad que tienen las partes de pactar los honorarios y las condiciones en que estos deben pagarse.³⁰³

De acuerdo con Guillermo Cabanellas, los honorarios constituyen una remuneración libremente acordada que generalmente se concede a profesionales liberales, quienes no tienen una dependencia económica con la parte a quien prestan su servicio.³⁰⁴

Se puede concluir que el elemento objetivo o real se integra por las prestaciones recíprocas que las partes contractuales se deben entre sí, por lo que se debe hacer mención de que, en el contrato de servicios profesionales, el profesional debe prestar un servicio, el cual es de carácter técnico, legal y cierto a su cliente, quien, como contraprestación, debe pagar al profesional un importe consistente en los honorarios que libremente hubieren pactado, por los servicios realizados a su favor.

5.4.3. Elemento formal

La legislación guatemalteca no estipula una formalidad especial para la celebración del contrato de servicios profesionales, por lo que este no se sujeta a ninguna y las partes se encuentran en plena libertad para otorgarlo de la forma deseada.³⁰⁵

El Código Civil estipula en el artículo 1574 las formas en que las personas pueden contratar y adquirir obligaciones, siendo estas en escritura pública, documento privado, por acta levantada ante el alcalde, por correspondencia o verbalmente. No obstante lo anterior, en la siguiente disposición legal, artículo 1575, se estipula que si el valor del contrato excede de trescientos quetzales, debe celebrarse el contrato por escrito.³⁰⁶

³⁰³ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, *Op. cit.*

³⁰⁴ Honorarios, Diccionario Jurídico Elemental, *Op. cit.*, página 189.

³⁰⁵ Contreras Ortiz, Rubén Alberto; *Obligaciones y negocios jurídicos civiles parte especial contratos*, *Op. cit.*, página 492.

³⁰⁶ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, *Op. cit.*

5.5. El contrato del arquitecto y del ingeniero

El contrato del arquitecto según García Erviti “es el contrato en virtud del cual el arquitecto (o arquitectos, o la sociedad de arquitectos, cualquiera que sea la forma de organización del trabajo profesional), se obliga con su cliente, (persona física o jurídica), mediante un precio en dinero (que constituyen los honorarios del arquitecto) a realizar un trabajo profesional”.³⁰⁷

Asimismo, Miguel del Arco y Manuel Pons citando a López Mora definen el contrato del arquitecto como “un contrato en virtud del cual el arquitecto se obliga con otra persona, mediante un precio en dinero a elaborar un proyecto y a asumir la dirección técnica con objeto de construir o refaccionar un edificio en conformidad a las condiciones pactadas y reglas generales de la construcción, pudiendo quedar limitada su actuación a uno de los extremos anteriormente señalados.”³⁰⁸

Por lo que el contrato del arquitecto desde el punto de vista del autor del trabajo de investigación constituye una relación jurídica, entre el arquitecto quien se obliga a prestar un servicio profesional con base en sus conocimientos técnicos, a otra persona quien requiere de sus servicios, a cambio de una remuneración denominada honorarios.

5.5.1. La responsabilidad del arquitecto y del ingeniero en la obra

La responsabilidad se puede entender como un comportamiento que proviene de la moral, por la cual se le atribuye un hecho a una persona que opera con cordura y libertad.³⁰⁹

³⁰⁷ García Erviti, Federico, *Op. cit.*, página 43.

³⁰⁸ Del Arco Miguel A, y Manuel Pons, *Op. cit.*, página 133.

³⁰⁹ Homero Rondina, *la responsabilidad civil y el contrato de construcción*, Argentina, editorial Depalma, 1973, página 95.

Valleta define la responsabilidad como un “elemento agregado al solo efecto de garantizar el cumplimiento”³¹⁰.

De conformidad con Cabanellas responsabilidad “es la obligación de reparar y satisfacer por uno mismo, o en ocasiones especiales por otro, la pérdida causada, el mal inferido o el daño originado”³¹¹.

Luis Javier Cuenca López, opina que el arquitecto o ingeniero únicamente tienen la responsabilidad de responder por su función directa de lo que le corresponde, es decir, sus atribuciones profesionales. No obstante, en muchas ocasiones, la ley es contraria al sentido común, adjudicándole responsabilidades que no les competen.³¹²

De acuerdo al Código Civil³¹³ guatemalteco el contratista, en caso que sea el mismo ingeniero o arquitecto, es responsable de la infracción de las leyes y reglamentos administrativos y municipales, referentes a la obra que se le encomendó y de todo daño o perjuicio que por la construcción se cause a terceros.

Asimismo el mismo cuerpo legal establece que la responsabilidad es solidaria con el contratista en caso de destrucción o deterioro de la obra, en virtud de dolo o culpa, durante cinco años, contados desde la fecha de la entrega.

³¹⁰ Responsabilidad, Diccionario jurídico, *Op. cit.*, página 606.

³¹¹ Responsabilidad, Diccionario jurídico elemental, *Op. cit.*, página 201

³¹² Cuenca López, Luis Javier, *Aparejadores, arquitectos técnicos e ingenieros de la edificación: una aproximación histórica a sus responsabilidades*, España, Dykinson, 2013, página 53.

³¹³ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, *Op. cit.*

Capítulo 5. El contrato de obra y arrendamiento en el Derecho comparado.

5.1. El contrato de obra y arrendamiento en Guatemala.

5.1.1. Legislación aplicable al contrato de obra

En Guatemala el contrato de obra es regulado por el Código Civil Decreto 106 del Congreso de la República, en el capítulo quinto, título undécimo, en los artículos del 2000 al 2026. Dichas normas sustantivas son aplicadas a toda clase de obras como obras materiales, como por ejemplo la confección de una pintura y obras de construcción, como la de una casa o un edificio.

Asimismo, existen diversas leyes y reglamentos en el sistema jurídico guatemalteco dentro de las cuales subyacen normas que regulan el proceso de construcción de obras de edificación, tales como la Ley de vivienda (Decreto 9-2012), la Ley preliminar de urbanismo (Decreto 583), el Código Municipal (Decreto 12-2002), la Ley de parcelamientos urbanos (Decreto 1427), y el Reglamento de construcción para la ciudad de Guatemala, entre otros.

5.1.2. Definición legal

El Código Civil de Guatemala en el artículo 2000 conceptualiza el contrato de obra como aquel contrato por el cual “el contratista se compromete a ejecutar y entregar una obra que le encarga otra persona, mediante un precio que ésta se obliga a pagar.”³¹⁴

5.1.3. Características del contrato de obra

³¹⁴ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley 106, Código Civil.

El contrato de obra en Guatemala por su naturaleza se puede observar que posee las siguientes características:

Bilateral: en virtud que es un contrato mediante el cual ambas partes poseen una prestación determinada, es decir, por una lado se encuentra la persona que se compromete a la realización y la entrega y por otro lado la persona que paga, tal y como se observa en la definición establecida en el artículo 2000 del Código Civil de Guatemala.

Oneroso: Dicha característica se puede ver integrada en el artículo 2000 del código civil guatemalteco, al establecer que una de las obligaciones de una de las partes es el pago del precio pactado. Asimismo el artículo 2003 del mismo cuerpo legal hace alusión a dicha característica al establecer que “El contratista cuyo plano o presupuesto haya sido aceptado, no puede cobrar honorarios aparte del que le corresponda en la obra si él mismo tomare a su cargo el trabajo; pero si éste no se realizare por causa del dueño, podrá cobrar el precio del plano, diseño o presupuesto”³¹⁵.

Consensual: principio que se puede ver contenido en el artículo 1518 el cual estipula que “los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez”³¹⁶, porque dicho contrato al no contener formalidad alguna es un contrato consensual.

De tracto sucesivo: esta característica se integra en el contrato de obra por su naturaleza en virtud que es un contrato que no finaliza al momento de la celebración del contrato, es decir, no puede ser cumplido en el mismo acto, se requiere de un plazo determinado para su ejecución.

³¹⁵ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley 106, *Op. Cit.*

³¹⁶ *Loc. Cit.*

Intuitio personae: el Código Civil de Guatemala recoge dicha característica en el artículo 2010 ya que se le prohíbe al contratista encargar a un tercero la ejecución de la obra, salvo pacto en contrario o que el dueño lo permita³¹⁷.

5.1.4. Elementos del contrato de obra

En el contrato de obra se pueden encontrar diversos elementos que lo componen, el Código Civil Guatemalteco hace alusión a dos elementos: el elemento personal el cual está compuesto por el contratista, establecido en el Código Civil artículo 2000 como aquel que “se compromete a ejecutar y entregar una obra que le encarga otra persona”³¹⁸ y el propietario quien se obliga a pagar el precio. Por otro lado está el elemento real que es la obra pretende ejecutar el cual puede ser bien mueble o inmueble y el precio que se paga por dicha obra.

Por otro lado, en cuanto al elemento formal la legislación Guatemalteca no prevé formalidad alguna para este tipo de contratos en virtud que el artículo 1518 establece que “Los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad”³¹⁹ por lo que al no establecerse formalidad alguna se entiende que se perfecciona con el consentimiento.

5.1.5. La fijación del precio en el contrato de obra

En Guatemala, la fijación de precio en el contrato de obra puede ser por precio determinado, no pudiendo el contratista en este caso pedir un aumento del precio, si el plano y el plazo ya fueron acordados con el propietario, aunque aumenten los salarios o el valor de los materiales a utilizar en la obra, no obstante, se podrá pedir dicho aumento si hubiese una variación en el plano autorizado por el propietario, que aumente el precio

³¹⁷ *Loc. Cit.*

³¹⁸ *Loc. Cit.*

³¹⁹ *Loc. Cit.*

de la obra, tal como lo estipula el artículo 2007 del Código Civil decreto 106 del Congreso de la Republica³²⁰.

Asimismo, el contratista puede pedir un aumento del precio si se hace necesario incluir alguna mejora para que la obra pueda ser realizada, siempre que se dé aviso al dueño y este las acepte, si no los acepta podrá rescindirse el contrato, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 2008 del mismo cuerpo legal³²¹.

5.1.6. La rehabilitación de edificios

En Guatemala, no existe una ley específica que regule la rehabilitación de edificios, no obstante, la ley preliminar de urbanismo decreto número 583 del presidente de la República, establece que las “municipalidades de la República deberán poner en práctica el estudio del plan regulador de su jurisdicción, así como los trabajos iniciales básicos que ayuden a resolver en forma técnica los problemas que se presentan en el desarrollo de la planificación urbanística de las poblaciones, dentro de las áreas de influencia urbana que se delimiten” ³²².

Por lo que uno de los problemas que se presenta en el desarrollo de la urbanización de la población son los edificios en ruina o inhabitables los cuales es necesario rehabilitar, el Código Civil de Guatemala establece al respecto que “El propietario de un edificio es responsable del daño o perjuicio causado por la ruina total o parcial del mismo. Si la ruina se debió a defecto de construcción, la responsabilidad del dueño será solidaria con la del constructor, pero el propietario podrá repetir contra aquél para reembolsarse de lo que hubiere pagado por los daños o perjuicios sufridos.”³²³

³²⁰ *Loc. Cit.*

³²¹ *Loc. Cit.*

³²² Presidente de la Republica, decreto número 583, Ley preliminar de urbanismo.

³²³ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley 106, Op. Cit.

Por otro lado, el plan regulador del reglamento de construcción de la ciudad de Guatemala, indica que es prohibido reparar una edificación, sin poseer licencia extendida por la municipalidad³²⁴.

Asimismo, hace alusión a que el “propietario de una edificación cualquiera está en la estricta obligación de mantenerla en perfecto estado, para garantizar la seguridad y vidas y bienes de las personas que la habiten o de terceros; así como la salud y tranquilidad del vecindario. Cualquier vecino podrá solicitar la intervención de la oficina cuando considere que una edificación constituye un peligro por ruina o desperfecto”³²⁵.

Por lo que si la edificación se encontrase en ruina podrá declararse como amenaza pública y la municipalidad ordenar al propietario la rehabilitación del edificio, y pudiendo clausurarlo poniendo un aviso que se lea: “prohibida la entrada. Inseguro y peligroso”. Dicho aviso se mantendrá hasta que las reparaciones, demolición y remoción de la edificación se hayan terminado.³²⁶

No obstante, si el propietario se negara o rehusara cumplir la orden de reparar, rehabilitar, demoler o remover la edificación o las partes de la misma declaradas inseguras, la municipalidad podrá realizar la operación a costa del propietario, sin perjuicio de la sanción que corresponda.

5.1.7. La subcontratación de la obra

En cuanto a la subcontratación de la obra el Código Civil guatemalteco en el artículo 2010 estipula que “El contratista no puede encargar a otro la obra encomendada, a menos que

³²⁴ Consejo municipal de Guatemala, El plan regulador del reglamento de construcción de la ciudad de Guatemala, disponibilidad y accesibilidad: <http://asisehace.gt/media/reglamento%20de%20construcci%C3%B3n.pdf> fecha de consulta 15 de septiembre

³²⁵ *Loc. cit.*

³²⁶ *Loc. cit.*

se haya pactado lo contrario o que lo consienta el dueño; pero, en todo caso, la obra se hará bajo la responsabilidad del contratista”³²⁷.

5.1.8. Arrendamiento de servicios (El contrato del ingeniero y del arquitecto)

En Guatemala el arrendamiento de servicios es llamado contrato por servicios profesionales y se regula en el Código Civil en los artículos del 2027 al 2036.

Este contrato es de carácter civil y de acuerdo a la legislación guatemalteca aplica a todos “los profesionales que presten sus servicios y los que los soliciten”³²⁸ los cuales pueden contratar de manera libre y fijar sus propios honorarios.

Por lo que al solicitar los servicios de un ingeniero o arquitecto para la ejecución de una obra determinada los honorarios se pueden establecer de manera libre, sin embargo, si los honorarios del arquitecto y el ingeniero en la realización de la obra no han sido convenidos la retribución se regula por el arancel respectivo o fijado por un juez, de acuerdo a la duración e importancia de la obra, según el artículo 2028 del Código Civil guatemalteco³²⁹. Asimismo, el ingeniero y el arquitecto tienen derecho a que se les retribuyan los gastos en que se haya incurrido en la construcción de la obra, los cuales deberán ser comprobados y justificados³³⁰.

Por otro lado, de acuerdo a lo establecido en el Código Civil el ingeniero y el arquitecto “están obligados a prestar sus servicios con toda dedicación y diligencia y con arreglo a las prescripciones de la ciencia o arte de que se trate, siendo responsable de los daños y perjuicios que cause por dolo, culpa o ignorancia inexcusable, o por la divulgación de los secretos de su cliente.”³³¹

³²⁷ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley 106, *Op. Cit.*

³²⁸ *Loc. Cit.*

³²⁹ *Loc. Cit.*

³³⁰ *Loc. Cit.*

³³¹ *Ibíd.* artículo 2033.

No obstante, estipula el artículo 2032 del Código Civil que los profesionales tienen derecho a ser retribuidos, cualquiera que sea el éxito o resultado del negocio o asunto en el cual hubieren intervenido.³³²

Sin embargo, con respecto al punto anterior el investigador considera que dicho artículo no le es aplicable a los ingenieros ni a los arquitectos, en virtud que, por la naturaleza de su profesión, los arquitectos e ingenieros suelen trabajar bajo los parámetros contenidos en un plano el cual es aceptado por el requirente de sus servicios, por lo que la obra debe ir conforme al resultado previamente estipulado. No obstante, si hubiere alguna discrepancia entre la obra realizada y el plano aceptado, el ingeniero o arquitecto aún tiene el derecho de cobrar sus honorarios, sin perjuicio de resarcir los daños y perjuicios si los hubiere.

Asimismo, el ingeniero o arquitecto, en caso que no pueda continuar prestando sus servicios, debe dar aviso con anticipación al propietario o al contratista, en caso que no sea la misma persona, o a la persona que lo contrató, y este queda responsable de los daños y perjuicios si no da el aviso respecto.³³³

Generalmente en las obras de construcción de bienes inmuebles el ingeniero y el arquitecto son contratados bajo esta forma de contratación, es decir, son contratados sus servicios profesionales para la ejecución de una obra determinada, siguiendo los lineamientos de los contratos en general establecidos en el Código Civil, no obstante, el ingeniero o arquitecto también pueden ser contratados bajo un contrato de naturaleza laboral, si se dan los supuestos establecidos en el artículo 18 del Código de Trabajo de Guatemala como lo es la dependencia continuada y dirección inmediata o delegada, a cambio de una retribución, por lo que en este caso el contrato queda sujeto a las normas del Código de Trabajo³³⁴.

³³² Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley 106, *Loc. Cit.*

³³³ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley 106, *Loc. Cit.*

³³⁴ El congreso de la república de Guatemala decreto 330, Código de Trabajo.

5.1.9. Legislación aplicable al contrato de arrendamiento

El arrendamiento en Guatemala es una figura contractual que se encuentra regularizado por el Código Civil Decreto 106 del Congreso de la Republica, en los artículos 1880 al 1941.

5.1.10. Definición legal del contrato de arredamiento

La legislación guatemalteca define el contrato de arrendamiento como “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.”³³⁵

En dicha definición se puede establecer que existen dos sujetos los cuales integran el contrato de arrendamiento, por un lado se encuentra el que la legislación guatemalteca denomina como arrendador o arrendante, quien es la persona que se obliga a dar el uso o goce de una cosa por un tiempo determinado, y el arrendatario quien es el obligado a pagar la renta. Asimismo, se puede observar el elemento objetivo que sería el uso o goce de un bien y la renta que da por ese uso o goce.

5.1.11. Los arrendamientos urbanos

El Código Civil de Guatemala regula los arrendamientos en el área urbana en los artículos 1931 al 1939, asimismo, la Ley de Inquilinato decreto 1468 y el decreto 35-92.

Dicha ley de inquilinato declara como de “utilidad pública y de interés social el arrendamiento de toda clase de viviendas y de locales urbanos destinados a cualquiera otra finalidad.”³³⁶

³³⁵ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley 106, *Op. Cit.* artículo 1880.

³³⁶ El congreso de la República de Guatemala, decreto 1468, *Op. Cit.*

En cuanto a la renta se establece en el Código Civil de Guatemala que la renta o precio del arrendamiento debe consistir en dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada. Asimismo, el artículo 1936 establece que el pago se hará en los períodos estipulados, y a falta de convenio, el pago se hará por meses vencidos³³⁷.

Por otro lado, la ley de inquilinato establece en el artículo 5 que “se declara ilegal todo aumento de alquileres de viviendas o locales urbanos”³³⁸ debiéndose mantener, la que percibían los locadores el 1 de noviembre de 1960. Asimismo, por las viviendas y locales que hubieren estado desocupados el 1 de noviembre de 1966 no podrá cobrarse mayor renta que la que pagaba el último inquilino. Por otro lado, únicamente se pueden aumentar los alquileres que estaban vigentes el 1 de noviembre de 1960 o que cubría el último inquilino, en su caso, cuando el propietario del inmueble hubiere efectuado nuevas construcciones, ampliaciones o mejoras de importancia en inmuebles desocupados³³⁹.

Dicho contrato no es solemne, no obstante, la ley de inquilinato establece que todo contrato de arrendamiento o de subarrendamiento deberá constar por escrito. Y si no se hace por escrito es imputable al arrendador³⁴⁰.

En cuanto al plazo en el contrato de arrendamiento urbano la ley de inquilinato no fija plazo alguno, no obstante, aplicando supletoriamente las normas generales del arrendamiento contenidas en el código civil el artículo 1886 estipula que el plazo del arrendamiento será fijado por las partes, pudiéndose prorrogar dicho plazo, expresa o tácitamente³⁴¹.

El Código Civil guatemalteco establece en cuanto a las reparaciones locativas y necesarias que “serán de cuenta del arrendatario las reparaciones llamadas locativas,

³³⁷ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley 106, *Op. Cit.*

³³⁸ El congreso de la República de Guatemala, decreto 1468, *Op. Cit.*

³³⁹ *Loc. Cit.*

³⁴⁰ *Loc. Cit.*

³⁴¹ *Loc. Cit.*

pero serán de cuenta del arrendador si los deterioros provinieren de mala calidad o defecto de construcción de la cosa arrendada.”³⁴²

Asimismo, el Código Civil de Guatemala le da la facultad al arrendador a hacer las mejoras que quiera sin alterar la forma de la cosa arrendada y establece que las mejoras son necesarias, cuando tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro de la cosa³⁴³.

5.2. El contrato de obra y arrendamiento en El Salvador.

5.2.1. Legislación aplicable al contrato de obra

En El Salvador el contrato de obra es regulado por el Código Civil en el capítulo VIII del título XXVI llamado “de los contratos para la confección de una obra material”, en los artículos del 1784 al 1793.

5.2.2. Definición legal del contrato de obra

En la legislación de El Salvador a diferencia con el cuerpo normativo Guatemalteco, no posee una definición legal expresa dentro de sus normas, sin embargo, encuadra el contrato de obra, en el artículo 1784 del Código Civil de El Salvador, en dos figuras contractuales: como un contrato de venta o como un contrato de arrendamiento.

Como un contrato de venta si el artífice (contratista) suministra el material para la ejecución de la obra, perfeccionándose este por la aprobación del que ordenó la obra, es decir, que si se diere este supuesto el Código Civil salvadoreño encuadra dicha figura dentro del artículo 1597 el cual establece en su parte conducente que “La compraventa

³⁴² Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley 106, *Op. Cit.* artículo 1909.

³⁴³ *Loc. Cit.*

es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero.”³⁴⁴

Por otro lado, como un contrato de arrendamiento, al cual el artículo 1703 del Código Civil salvadoreño define como “un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.”³⁴⁵ Dicho supuesto se da en caso que el material para la ejecución de la obra sea proporcionado por el que encargó la obra. Asimismo, el artículo 1703 agrega que el arrendamiento de obra se sujetó a las disposiciones propias del contrato de obra y a las del contrato de arrendamiento³⁴⁶.

Partiendo de la definición dada por el Código Civil guatemalteco y la división que la legislación salvadoreña realiza sobre el contrato de obra, el investigador considera oportuno señalar, que aunque el Código Civil salvadoreño no posee una definición expresa sobre el contrato de obra, como si lo integra la legislación de Guatemala, este puede ser definido dependiendo de las circunstancias en las que se contrate, no obstante, en la legislación salvadoreña el contrato de obra no posee una fisonomía autónoma, como en la legislación guatemalteca, distinguiendo el contrato de compraventa y arrendamiento con el contrato de obra propiamente dicho.

5.2.3. Características del contrato de obra

El contrato de obra en El Salvador se puede observar que posee las siguientes características:

³⁴⁴ General de División y Senador encargado de la Presidencia de la República de El Salvador, Código Civil, disponibilidad y acceso: https://www.oas.org/dil/esp/Codigo_Civil_El_Salvador.pdf, Fecha de consulta: 20 de octubre de 2016.

³⁴⁵ *Loc. Cit.*

³⁴⁶ *Loc. Cit.*

Bilateral: la bilateralidad en el contrato de obra en la legislación salvadoreña se puede ver integrada en las prestaciones recíprocas estipuladas en el artículo 1703 del Código Civil³⁴⁷ el cual es aplicado en el caso de arrendamiento de obras, dentro del cual por un lado existe la obligación de una de las partes a ejecutar una obra, y por la otra parte la de pagar por la obra realizada.

Oneroso: en virtud que el artículo 1703 del Código Civil de El Salvador establece que la obligación de quien encarga la obra es pagar por la obra realizada³⁴⁸, asimismo, el artículo 1785 establece que aunque no se fije precio se presume que se ha convenido en el que ordinariamente se paga por la misma especie de obra, y a falta de éste, por el que se estimare equitativo a juicio de peritos³⁴⁹.

Consensual: característica del contrato de obra que se encuentra establecida en el artículo 1784 que indica que el contrato “no se perfecciona sino por la aprobación del que ordenó la obra”³⁵⁰.

De tracto sucesivo: dicha característica no se ve integrada expresamente en las disposiciones específicas para el contrato de obra dentro Código Civil de El Salvador, no obstante, se entiende que por la naturaleza del contrato y en virtud de la imposibilidad de realización instantánea de la ejecución de la obra, dicho contrato es de tracto sucesivo.

Intuitu personae: característica del contrato de obra que se ve integrada en las disposiciones del Código Civil en el artículo 1793 que establece que “todos los contratos para la construcción de una obra se resuelven por la muerte del artífice o del empresario.”³⁵¹

³⁴⁷ *Loc. Cit.*

³⁴⁸ *Loc. Cit.*

³⁴⁹ *Loc. Cit.*

³⁵⁰ *Loc. Cit.*

³⁵¹ *Ibíd.* Fecha de consulta: 22 de octubre de 2016.

5.2.4. Elementos del contrato de obra

En cuanto a los elementos del contrato de obra en El Salvador, el elemento personal se compone por el artífice, también llamado contratista en los contratos de obra de construcción, y el que ordenó la obra o también llamado dueño. Asimismo, se integra el elemento objetivo que consiste en el pago del precio y la ejecución de la obra.

Por otro lado en cuanto al elemento formal el artículo 1703 del Código Civil El Salvador preceptúa que “deberán constar por escrito los arrendamientos cuyo precio total y único excede de doscientos colones o sea indeterminado, y aquellos en que se hubiere estipulado un precio periódico que exceda de doscientos colones en cada período”³⁵²;asimismo el artículo 1709 del mismo cuerpo legal estipula que “Si se pactare que el arrendamiento no se repute perfecto mientras no se firme escritura, podrá cualquiera de las partes arrepentirse hasta que así se haga, o hasta que se haya procedido a la entrega de la cosa arrendada”³⁵³, es decir, que el contrato de obra puede ser verbal si no excede de doscientos colones, escrito o en escritura pública si de esa forma se pactare.

5.2.5. La fijación del precio en el contrato de obra

En la legislación de El Salvador pueden las partes determinar un precio único desde el comienzo de la relación contractual, no obstante, si este no se fijó se presume que las partes lo fijan de acuerdo a lo que normalmente se paga por la misma obra, y si no se pudiese establecer de esa manera se deja a criterio de lo que establezcan expertos en la materia, según el artículo 1785 del Código Civil³⁵⁴.

³⁵² *Loc. Cit.*

³⁵³ *Loc. Cit.*

³⁵⁴ *Ibíd.* Fecha de consulta: 25 de octubre de 2016.

Asimismo, las partes pueden otorgarle la potestad a un tercero para que fije el precio, sin embargo, si el tercero fallece antes de haberse realizado la obra, el contrato no nace a la vida jurídica, no obstante, si este ya fue realizado, se fija por medio de expertos³⁵⁵.

Por otro lado, existen ciertas pautas a seguir en los contratos para la construcción de obras edilicias por un precio único prefijado los cuales se encuentran en el artículo 1791 del Código Civil³⁵⁶ de El Salvador tales como:

I. No se puede pedir aumento de precio;

II. Se puede pedir aumento del precio, con autorización del dueño, en caso de existir circunstancias que no pudieren proveerse, y si este se rehusase, el juez decide si ha debido o no preverse el recargo de obra, y fije el aumento de precio que corresponda;

III. Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario; si los materiales han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario sino en conformidad al artículo 1788, inciso final;

IV. El recibo otorgado por el dueño, después de concluida la obra, sólo significa que el dueño la aprueba, como exteriormente ajustada al plan y a las reglas del arte, y no exime al empresario de la responsabilidad que por el inciso precedente se le impone;

V. Si los artífices u obreros empleados en la construcción del edificio han contratado con el dueño directamente por sus respectivas pagas, se mirarán como contratistas independientes, y tendrán acción directa contra el dueño; pero si han contratado con el

³⁵⁵ *Loc. Cit.*

³⁵⁶ *Loc. Cit.*

empresario, no tendrán acción contra el dueño sino subsidiariamente, y hasta concurrencia de lo que éste deba al empresario.”³⁵⁷

5.2.6. La rehabilitación de edificios

En la legislación de El Salvador no se encuentran normas específicas relativas a la rehabilitación de edificios, sin embargo, el decreto 105 “Reglamento para la Seguridad Estructural de las Construcciones”, sirve como prevención a daños estructurales que puedan causarse por catástrofes y para ello establece requisitos mínimos para el diseño estructural de la ejecución, supervisión estructural y el uso de las construcciones para garantizar las condiciones de seguridad estructural.

Asimismo dicho reglamento estipula en el artículo 60 la rehabilitación de todas las construcciones (incluyendo edificios) “que haya sido visiblemente afectada por sismo, viento, explosión, incendio, asentamiento del terreno, exceso de carga, procesos constructivos o deterioro de los materiales, se deberá realizar, en un plazo no mayor de 72 horas después de la falla, una revisión preliminar de la estructura para las medidas emergentes de seguridad adecuadas al caso, dictaminadas por un ingeniero civil o un arquitecto competentes. Posteriormente, la edificación deberá someterse a un dictamen de estabilidad y seguridad por parte de un ingeniero civil u otro profesional de la construcción especialistas en el área estructural, de acuerdo al Art. 8 de la Ley de Urbanismo y Construcción. Si el dictamen determina que los daños no afectan la seguridad y la estabilidad de la construcción en su conjunto o de una parte significativa de la misma, deberá repararse adecuadamente; de lo contrario, deberá ser objeto de un proyecto de refuerzo estructural o demolición”³⁵⁸

³⁵⁷ *Loc. Cit.*

³⁵⁸ El presidente de la Republica de el Salvador, decreto número 105, Reglamento para la Seguridad Estructural de las Construcciones, disponibilidad y acceso: 105105http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:V7_8jmgpZM8J:s408037ff23b2c031.jimcontent.com/download/version/1338870689/module/6115332883/name/REGLAMENTO%2520PARA%2520LA%2520SEGURIDAD%2520ESTRUCTURAL%2520DE%2520LAS%2520CONSTRUCCIONES.pdf+&cd=1&hl=es&ct=clnk&gl=gt fecha de consulta: 5 de noviembre de 2016

5.2.7. La subcontratación de la obra

En cuanto a la subcontratación en el contrato de obra, la legislación civil salvadoreña no regula nada con respecto al mismo, no estableciendo impedimento alguno para subcontratar, por lo que se considera que el artífice puede delegar la ejecución de la obra a un tercero, sin aviso al propietario.

Sin embargo, el Código de Trabajo de El Salvador regula la subcontratación pero no como un contrato civil accesorio al contrato de obra si no como una relación de dependencia con el contratista y este establece que “son sub-contratistas las personas que con trabajadores contratados por ellos, realizan trabajos requeridos por un contratista.”³⁵⁹ Y en las obligaciones resultantes de la subcontratación el contratista y subcontratista responden solidariamente.

Por lo que como se puede establecer en El Salvador, a diferencia de lo estipulado en la legislación Guatemalteca, para la subcontratación de la obra no es necesario que este deba ser pactado o tener previo consentimiento del dueño de la obra, asimismo en El Salvador la subcontratación es un contrato que proviene de una relación de dependencia de naturaleza laboral y no civil como lo regula la legislación guatemalteca.

5.2.8. Arrendamiento de servicios (El contrato del ingeniero y del arquitecto)

La legislación salvadoreña no regula el arrendamiento de servicios de ingeniero o del arquitecto, únicamente hace alusión al arrendamiento de servicios inmateriales, contemplado en el Código Civil en los artículos 1794 al 1800, sin embargo, dichas disposiciones no son aplicables al contrato del ingeniero y del arquitecto ya que estas hacen referencia a “obras inmateriales o en que predomina la inteligencia sobre la obra

³⁵⁹ Asamblea Legislativa de El Salvador, Código de trabajo de el salvador disponibilidad y acceso: <http://www.asamblea.gob.sv/eparlamento/indice-legislativo/buscador-de-documentos-legislativos/codigo-de-trabajo>, fecha de consulta: 20 de octubre de 2016

de mano, como una composición literaria, o la corrección tipográfica de un impreso.”³⁶⁰
Por lo cual dicho contrato no encuadra dentro del mismo.

Por otro lado, el código de trabajo de El Salvador tampoco es aplicable al contrato de arrendamiento de servicios ya que establece en el artículo 2 que no es aplicable dicho código a la relación que emane de un contrato para la prestación de un servicio profesional o técnico³⁶¹.

Por lo que el investigador concluye que a diferencia de la legislación guatemalteca dicho contrato es atípico, ya que no posee legislación, ni disposiciones de carácter civil aplicables al mismo, no obstante, si se tratase de una relación de dependencia se aplican las disposiciones del Código de Trabajo de El Salvador.

5.2.9. Legislación aplicable al contrato de arrendamiento

En El Salvador el contrato de arrendamiento se rige por su Código Civil en los artículos 1703 al 1757.

5.2.10. Definición legal del contrato de arrendamiento

Dentro de dicho cuerpo legal se define el contrato de arrendamiento como “un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”³⁶².

Dada la definición anterior establecida en la legislación salvadoreña, se deduce que a diferencia de la legislación guatemalteca, esta no contempla que el plazo sea un factor para el arrendamiento por lo que deja abierta la posibilidad que se efectúe por término

³⁶⁰ General de División y Senador encargado de la Presidencia de la República de El Salvador, Óp. Cit.

³⁶¹ *Loc. Cit.*

³⁶² *Loc. Cit.*

indefinido. Por otro lado, el Código Civil de Guatemala únicamente contempla que son susceptibles a darse en arrendamiento el uso o goce de las cosas, en contraposición a la definición establecida en el artículo 1703 del Código Civil de El Salvador que contempla la ejecución de una obra o prestación de servicios, como objeto del arrendamiento.

5.2.11. Los arrendamientos urbanos

Los arrendamientos urbanos son regulados en El Salvador por el Código Civil en los artículos 1758 al 1765. Asimismo, se encuentran regulados por la Ley de Inquilinato de El Salvador decreto 2591 el cual consta de 63 artículos.

De acuerdo a lo establecido en la ley de Inquilinato de El Salvador la renta en el contrato de arrendamiento urbano, no podrán exceder de los pagados al 31 de diciembre de 1973, si estos últimos hubieren sido de no más de quinientos colones mensuales³⁶³.

Asimismo, el arrendador podrá ser autorizado para aumentar el valor de la renta, en los siguientes casos: en el caso de mejoras, con permiso del arrendatario y cuando se hubiere subarrendado³⁶⁴.

En cuanto al plazo el artículo 6 de la ley de inquilinato de El Salvador estipula que “se podrá fijar en un contrato de arrendamiento sometido a la presente ley, un plazo para su duración; pero ello no tendrá más efecto que el de obligar al inquilino al pago del canon pactado durante todo el plazo, salvo que antes de la llegada de dicho plazo, el arrendador estuviere anuente a dar por terminado el contrato”³⁶⁵.

Por otro lado, los arrendamientos urbanos en El Salvador al igual que en la legislación de Guatemala no son solemnes, no obstante deberán constar por escrito. Asimismo, la falta

³⁶³ Asamblea Legislativa de El Salvador, Decreto número 2591, Ley de Inquilinato, disponibilidad y acceso: <http://www.asamblea.gob.sv/eparlamento/indice-legislativo/buscador-de-documentos-legislativos/ley-de-inquilinato>, Fecha de consulta: 3 de noviembre

³⁶⁴ *Loc. Cit.*

³⁶⁵ *Loc. Cit.*

de contrato escrito en el caso del artículo anterior será imputable al arrendador, quien incurrirá por esa falta en una multa equivalente al 50% del canon mensual de arrendamiento.³⁶⁶

Con relación a las reparaciones locativas y necesarias el Código Civil de El Salvador establece para los arrendamientos urbanos que “las reparaciones llamadas locativas a que es obligado el inquilino o arrendatario de casa, se reducen a mantener el edificio en el estado que lo recibió; pero no es responsable de los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimos, o de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad del edificio, por su vetustez, por la naturaleza del suelo, o por defectos de construcción”³⁶⁷.

Por lo que al igual que el Código Civil de Guatemala establece que las reparaciones locativas son por cuenta del inquilino, no obstante, la legislación de El Salvador únicamente se sujeta a mantener el bien en el estado que se recibió.

5.3. El contrato de obra y arrendamiento en Honduras.

5.3.1. Legislación aplicable al contrato de obra

El contrato de obra en Honduras es regulado por el Código Civil hondureño en el título IX del capítulo V, en los artículos del 1762 al 1771.

5.3.2. Definición legal del contrato de obra

Dentro del Código Civil Hondureño al igual que en la legislación de la República de El Salvador no se conceptualiza concretamente el contrato de obra como tal, sino que se enmarca dentro de las figuras jurídicas de compraventa y de arrendamiento, dependiendo de las circunstancias en las que se contrate.

³⁶⁶ *Loc. Cit.*

³⁶⁷ *Loc. Cit.*

Este contrato, tanto en la legislación de Honduras como en la de El Salvador, está regulado de la misma manera con normativas idénticas tal y como se observa en el artículo 1762 del Código Civil de Honduras y el artículo 1784 del Código Civil de la República de El Salvador, los cuales textualmente expresan:

“Si el artífice suministra la materia para la confección de una obra material, el contrato es de venta; pero no se perfecciona sino por la aprobación del que ordenó la obra. Por consiguiente, el peligro de la cosa no pertenece al que ordenó la obra, sino desde su aprobación, salvo que se haya constituido en mora de declarar si la aprueba o no.

Si la materia principal es suministrada por el que ha ordenado la obra, poniendo el artífice lo demás, el contrato es de arrendamiento; en el caso contrario es de venta. El arrendamiento de obra se sujeta a las reglas generales del contrato de arrendamiento, sin perjuicio de las especiales que siguen”³⁶⁸.

Es decir, que si en el contrato de obra, al igual que en el Código Civil salvadoreño, los materiales son suministrados por el contratista de la obra es un contrato de venta y si son suministrados por el dueño de la obra es de arrendamiento.

De acuerdo al Código Civil de Honduras la definición del contrato de obra, existiendo las circunstancias del primer supuesto que el artículo 1762 establece, es decir, como un contrato de compraventa, sería la siguiente: Contrato por el cual “uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente.”³⁶⁹

Por otro lado, si el contrato de obra fuera considerado como un contrato de arrendamiento el mismo cuerpo legal lo define como: “un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra

³⁶⁸ Congreso Nacional de Honduras, *Decreto 76-1906*, Código Civil, disponibilidad y acceso: www.oas.org/dil/esp/codigo_civil_Honduras.pdf, Fecha de consulta 24 de octubre

³⁶⁹ *Loc. Cit.*

o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado”³⁷⁰. Definición que la legislación Salvadoreña también acoge como propia de dicho contrato.

5.3.3. Características del contrato de obra

El contrato de obra en Honduras se puede observar que posee las siguientes características:

Bilateral: característica que se encuentra contenida en el artículo 1681 el cual establece que “es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente.”³⁷¹

Oneroso: en virtud que el Código Civil de Honduras establece en el artículo 1681 que la obligación de una de las partes es pagar el precio.³⁷² Asimismo, el artículo 1763 del mismo cuerpo legal indica que “si no se ha fijado precio, se presumirá que las partes han convenido en lo que ordinariamente se paga por la misma especie de obra, y a falta de éste en el que se estimare equitativo el juicio de peritos”³⁷³.

Consensual: en cuanto a esta característica el Código Civil hondureño, en el artículo 1544 estipula que un contrato “es consensual, cuando se perfecciona por el solo consentimiento”³⁷⁴; asimismo, el artículo 1550 indica que “los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, salvo que la ley exija alguna otra formalidad”³⁷⁵. Por otro lado, el artículo 1762 indica que el contrato de obra “se perfecciona sino por la aprobación del que ordenó la obra”.³⁷⁶ Y en virtud que dentro de las normas del contrato de obra no se establece formalidad alguna, dicho contrato es consensual.

³⁷⁰ *Loc. Cit.*

³⁷¹ *Loc. Cit.*

³⁷² *Loc. Cit.*

³⁷³ *Loc. Cit.*

³⁷⁴ *Loc. Cit.*

³⁷⁵ *Loc. Cit.*

³⁷⁶ *Loc. Cit.*

De tracto sucesivo: al igual que en las legislaciones de Guatemala y El Salvador dicha característica no se encuentra expresamente dentro de las normas relativas al contrato de obra establecidas en la legislación de Honduras, no obstante, dicho contrato no puede ejecutarse en el instante.

Intuito personae: en virtud que el artículo 1771 establece que “todos los contratos para la construcción de una obra se resuelven por la muerte del artífice o del empresario”³⁷⁷; no obstante si muriese el dueño de la obra, dicho contrato no se resuelve, por lo que se entiende que dicho contrato se realiza por las cualidades personales del contratista. Estipulación que también se puede ver contenida en la legislación de Guatemala y El Salvador.

5.3.4. Elementos del contrato de obra

Al igual que en la legislación de El Salvador, el Código Civil de Honduras, denomina al elemento personal por un lado como artífice o contratista, y por el otro al que encargó la obra como dueño de la obra. En cuanto el elemento objetivo se compone por la entrega de la obra y el pago del precio.

En cuanto al elemento formal, la ley no establece que debe ser en escritura pública, no obstante, el artículo 1681 del Código Civil en su parte conducente establece que debe hacerse por escrito “aquellos en que se hubiere estipulado un precio periódico que exceda de doscientos pesos en cada periodo; no siendo admisible en estos casos la prueba testimonial”³⁷⁸. Asimismo, queda a discreción de las partes celebrar el contrato en escritura pública y en todo caso este no queda perfecto mientras no se haga de esa manera de acuerdo al artículo 1687 del mismo cuerpo legal.³⁷⁹

5.3.5. La fijación del precio en el contrato de obra

³⁷⁷ *Loc. Cit.*

³⁷⁸ *Loc. Cit.*

³⁷⁹ *Loc. Cit.*

Con respecto a la fijación del precio en el contrato de obra en Honduras, al igual que en la legislación de El Salvador, la ley establece en el artículo 1763 que “Si no se ha fijado precio, se presumirá que las partes han convenido en lo que ordinariamente se paga por la misma especie de obra, y a falta de éste en el que se estimare equitativo el juicio de peritos”³⁸⁰.

Asimismo, el artículo 1764 del mismo cuerpo legal estipula que “Si se ha convenido en dar a un tercero la facultad de fijar el precio y muriese éste antes de procederse a la ejecución de la obra será nulo el contrato; de haberse procedido a ejecutar la obra, se fijará el precio por peritos”³⁸¹.

Por otro lado, al igual que en la legislación de la República de El Salvador el artículo 1769 del Código Civil hondureño establece las mismas reglas para los contratos de obra convenidos por un precio único prefijado tales como:

- a. El empresario no podrá pedir aumento de precio, a pretexto de haber encarecido los jornales o los materiales, o de haberse hecho agregaciones o modificaciones en el plan primitivo, salvo que se haya ajustado un precio particular por dichas agregaciones o modificaciones³⁸².
- b. Si circunstancias desconocidas, como un vicio oculto del suelo, ocasionaren costos que no pudieron preverse, deberá el empresario hacerse autorizar para ellos por el dueño, y si éste rehúsa, podrá ocurrir al Juez para que decida si ha debido o no preverse el recargo de obra, y fije el aumento de precio que por esta razón corresponda;
- c. Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio

³⁸⁰ *Loc. Cit.*

³⁸¹ *Loc. Cit.*

³⁸² *Loc. Cit.*

de los materiales, será responsable el empresario: si los han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario.

- d. El recibo otorgado por el dueño, después de concluida la obra, sólo significa que el dueño la aprueba, como exteriormente ajustada al plan y a las reglas del arte, y no exime al empresario de la responsabilidad que por la regla precedente se le impone;
- e. Si los artífices u obreros empleados en la construcción del edificio han contratado con el dueño directamente por sus respectivas pagas, se mirarán como contratistas independientes, y tendrán acción directa contra el dueño; pero si han contratado con el empresario no tendrán acción contra el dueño sino subsidiariamente, y hasta concurrencia de lo que éste deba al empresario³⁸³.

5.3.6. La rehabilitación de edificios

En Honduras no se encuentra normativa específica relativa a la rehabilitación de edificios. Sin embargo, se implementa el Código de Construcción que únicamente crea el Consejo para la Sostenibilidad Innovación y Calidad de la edificación, como un órgano de colaboración de la administración pública y agentes de la edificación, no haciendo referencia a ningún otro aspecto con relación a la reparación edilicia.

5.3.7. La subcontratación de la obra

Con relación a la subcontratación de la obra, la legislación de Honduras al igual que la de El Salvador y a diferencia de la legislación guatemalteca, no posee normativa alguna con relación a ello, por lo que el investigador considera que el contratista puede en cualquier momento, sin previo acuerdo con el dueño de la obra, subcontratar a un tercero para la ejecución de la obra, bajo su responsabilidad de que la obra se haga a entera satisfacción del que encargó la obra.

³⁸³ *Loc. Cit.*

5.3.8. Arrendamiento de servicios (El contrato del ingeniero y del arquitecto)

En la legislación de Honduras el contrato de arrendamiento de servicios, o contrato de servicios profesionales, no posee normas específicas, no obstante, los artículos del 1772 al 1777 del Código Civil pueden ser aplicados a dicho contrato de acuerdo a lo establecido en el artículo 1778, siempre y cuando no contraríen las disposiciones específicas del mandato.

Es decir, que en Honduras el contrato del arquitecto y del ingeniero es visto como un contrato de mandato, rigiéndose por las disposiciones del mismo, establecidas en los artículos 1888 al 1896 del Código Civil.

Dicha normativa define el contrato como aquel por el cual “se obliga una persona a prestar algún servicio o hacer alguna cosa, por cuenta o encargó de otra.”³⁸⁴ Definición que según el investigador, de manera aislada de otras normas no se apega al contrato de arrendamiento de servicios, en virtud que no existe una contraprestación expresa por parte del que encargó la obra.

No obstante, el artículo 1890 establece que si dicho mandatario tiene por ocupación el desempeño de servicios de la especie que se refiere el mandato, se presume la obligación de retribuirlo³⁸⁵. Y dicho mandato puede ser de forma expresa o tácita, expresa cuando se hace en escritura pública, documento privado, o inclusive de manera verbal³⁸⁶.

5.3.9. Legislación aplicable al contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento en la legislación de Honduras se encuentra estipulado en el Código Civil, en los artículos 1681 al 176.

³⁸⁴ *Loc. Cit.*

³⁸⁵ *Loc. Cit.*

³⁸⁶ *Loc. Cit.*

5.3.10. Definición legal del contrato de arrendamiento

Dicho cuerpo legal define el contrato de arrendamiento como “un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado.”³⁸⁷

Dicha definición al igual que la establecida en el Código Civil de El Salvador a diferencia de la legislación guatemalteca, tampoco incluye el tiempo como un factor del arrendamiento, pudiendo ser de la misma forma por tiempo indefinido. Asimismo, el objeto del arrendamiento abarca el goce de una cosa, la ejecución de una obra o la prestación de un servicio a diferencia con el Código Civil de Guatemala.

5.3.11. Los arrendamientos urbanos

Los arrendamientos urbanos en Honduras se encuentran regidos por su Código Civil en los artículos 1736 al 1743 y por la Ley de Inquilinato decreto 50.

El Código Civil refiere en cuanto a la renta que “el pago del precio o renta se hará en los períodos estipulados o a falta de estipulación, conforme a la costumbre del país, no habiendo estipulación ni costumbre, la renta de precios urbanos se pagará por meses.”³⁸⁸

Por otro lado, la ley de inquilinato hace referencia en cuanto a la renta, que se prohíbe el aumento de la misma en las viviendas o locales, debiendo mantenerse como máximo el alquiler que hubiere estado pagando el arrendatario antes de la vigencia de esta Ley.³⁸⁹

³⁸⁷ *Loc. Cit.*

³⁸⁸ *Loc. Cit.*

³⁸⁹ Congreso Nacional de la República de Honduras, Decreto número 50, Ley de Inquilinato, disponibilidad y acceso: <http://www.poderjudicial.gob.hn/CEDIJ/Documents/Ley%20de%20Inquilinato.pdf>, Fecha de consulta: 5 de noviembre

Asimismo, únicamente se podrá pedir aumento cuando hubiere hecho nuevas construcciones, ampliaciones o mejoras de importancia.³⁹⁰ Lo que difiere con lo estipulado en la ley de Inquilinato de El Salvador que establece que deben ser con anuencia del arrendador y también cuando se hubiere subarrendado.

Aunado a lo anterior, dicha ley hace alusión que “la renta continuará pagándose, en todo caso, por mensualidades vencidas, y cada pago periódico de renta producirá automáticamente una prórroga del contrato por el mismo lapso que medie entre dos vencimientos sucesivos de alquileres.”³⁹¹

En cuanto al plazo del arrendamiento urbano la ley establece que “si no se ha fijado tiempo para la duración del arriendo o por la costumbre, ninguna de las dos partes podrá hacerlo cesar sin desahucio a la otra, esto es, noticiándose anticipadamente. La anticipación se ajustará al período o medida del tiempo que regulan los pagos.”³⁹² Y en el caso de arrendamiento urbano por ser mensual se tendrá que notificarle con un mes de anticipación. No obstante, si se ha fijado tiempo para la duración del arriendo no será necesario desahucio.

Asimismo, al igual que en las legislaciones de Guatemala y El Salvador se establece que “todo contrato de arrendamiento o subarrendamiento que se celebre debe constar por escrito.”³⁹³ Y a diferencia de la legislación del El Salvador que únicamente establece como multa el 50% de la renta por la falta de contrato escrito de arrendamiento o de subarrendamiento, la legislación de Honduras al igual que en Guatemala se incurre en una multa equivalente a un mes de renta³⁹⁴.

En cuanto a las reparaciones locativas el Código Civil de Honduras prevé que las reparaciones llamadas locativas, a que es obligado el inquilino o arrendatario de casa se

³⁹⁰ *Loc. Cit.*

³⁹¹ *Loc. Cit.*

³⁹² *Loc. Cit.*

³⁹³ *Loc. Cit.*

³⁹⁴ Congreso Nacional de Honduras, *Decreto 76-1906*, Código Civil, disponibilidad y acceso: www.oas.org/dil/esp/codigo_civil_Honduras.pdf, *Óp. Cit.*

reducen a mantener el edificio en el estado que lo recibió; pero es responsable de los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimo o de fuerza mayor o caso fortuito, o de mala calidad del edificio, por la naturaleza del suelo o por defecto de construcción³⁹⁵.

5.4. El contrato de obra y arrendamiento en Nicaragua.

5.4.1. Legislación aplicable al contrato de obra

La legislación de Nicaragua contempla el contrato de obra dentro del Código Civil capítulo X del título XIV, en los artículos del 3034 al 3074.

5.4.2. Definición legal del contrato de obra

Dicho cuerpo legal, a diferencia de la legislación Guatemalteca y al igual que en las legislaciones del El Salvador y Honduras, no contiene una conceptualización expresa del contrato de obra.

No obstante, encuadra el contrato de obra, al igual en El Salvador y Honduras, como un contrato de compraventa o un contrato de arrendamiento, atendiendo al sujeto contractual que suministra los materiales para la construcción tal y como se observa en los artículos siguientes:

Artículo 3044 “Si el empresario se obliga a suministrar los materiales, el contrato es de venta, pero no se perfecciona sino por la aprobación del que ordenó la obra.”³⁹⁶

³⁹⁵ *Loc. Cit.*

³⁹⁶ Presidente de la República de Nicaragua, Código Civil de la República de Nicaragua, 1944, disponibilidad y acceso: https://www.oas.org/dil/esp/Codigo_Civil_Nicaragua.pdf, Fecha de consulta 5 de noviembre

Artículo 3047 “Si la materia principal es suministrada por el que ha ordenado la obra, poniendo el artífice lo demás, el contrato es de arrendamiento.”³⁹⁷

Por lo que si el contrato fuere considerado de venta el contrato de obra según la legislación de Nicaragua se define como “un contrato por el cual una de las partes transfiere a otra el dominio de cosas determinadas por un precio cierto.”³⁹⁸

Y si por el otro lado el contrato fuere considerado como de arrendamiento se conceptúa como “el contrato por cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra o a prestar un servicio, y la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado y cierto”³⁹⁹

5.4.3. Características del contrato de obra

En el contrato de obra en Nicaragua se pueden observar las siguientes características:

Bilateral: la característica de la bilateralidad se puede ver contenida en la contraprestación u obligaciones de cada uno de los que participan dentro del contrato de obra, como por ejemplo el artículo 3057 indica que “El empresario que se encarga de ejecutar alguna obra por precio determinado, no tiene derecho a exigir un aumento.”⁴⁰⁰ Dicho artículo abarca por un lado la obligación de una de las partes a ejecutar una obra y como contraprestación el pago de un precio determinado.

Asimismo, el artículo 3060 estipula la obligación del contratista “a hacer una obra por ajuste cerrado, comenzar y concluir en los términos consignados en el contrato”⁴⁰¹ y por

³⁹⁷ *Loc. cit.*

³⁹⁸ *Ibid.* artículo 2530

³⁹⁹ *Ibid.* artículo 2810

⁴⁰⁰ *Loc. cit.*

⁴⁰¹ *Loc. cit.*

el otro lado como contraprestación del mismo, el artículo 3070 establece “el precio de la obra se pagará al entregarse ésta, salvo pacto en contrario”⁴⁰².

Oneroso: en cuanto a la onerosidad del contrato de obra el código civil de Nicaragua hace referencia en el artículo 3043 que “cuando al encargarse una obra no se ha fijado precio, se tendrá por tal, si los contratantes no estuvieren de acuerdo después, el que ordinariamente se paga por la misma especie de obra, y a falta de éste, el que tasaren peritos.”⁴⁰³ En ese mismo sentido el artículo 3070 señala que “el precio de la obra se pagará al entregarse ésta, salvo pacto en contrario.”⁴⁰⁴

Consensual: el contrato de obra es consensual como se puede establecer en el artículo 3044 del Código Civil de Nicaragua que indica que “Si el empresario se obliga a suministrar los materiales, el contrato es de venta, pero no se perfecciona sino por la aprobación del que ordenó la obra”⁴⁰⁵.

De tracto sucesivo: la legislación de Nicaragua a diferencia de las legislaciones de Guatemala, El Salvador y Honduras, posee normas que contienen dicha característica de tracto sucesivo en el contrato de obra, como se puede ver contenido en el artículo 3055 del Código Civil de Nicaragua que establece que “Si no se ha fijado el plazo en el que deba concluirse la obra, se entenderá concedido el que razonablemente fuere necesario para ese fin a juicio de peritos.” Asimismo el artículo 3061 del mismo cuerpo normativo indica que “El empresario por sueldo u honorario no está obligado a concluir la obra sino a voluntad del dueño, con tal que el tiempo que se fije sea bastante.”⁴⁰⁶

Intuito personae: dicha característica se encuentra contenida en el artículo 3062 del Código Civil de Nicaragua que establece que “el que se encarga de una obra, no puede hacerla ejecutar por otro, a menos que se haya pactado lo contrario o el dueño lo

⁴⁰² *Loc. cit.*

⁴⁰³ *Loc. cit.*

⁴⁰⁴ *Loc. cit.*

⁴⁰⁵ *Loc. cit.*

⁴⁰⁶ *Loc. cit.*

consienta”⁴⁰⁷. En ese mismo sentido, el artículo 3066 instituye que “todos los contratos para la construcción de una obra se resuelven por la muerte del artífice o del empresario. Las mismas disposiciones tendrán lugar, si el empresario o artífice no puede concluir la obra por alguna causa independiente de su voluntad.”⁴⁰⁸ Disposiciones que hacen denotar en el contrato de obra su carácter de *intuitu personae* en la legislación de Nicaragua.

5.4.4. Elementos del contrato de obra

En Nicaragua el elemento personal del contrato de obra está conformado por el empresario también llamado artífice o constructor y por el dueño de la obra o propietario. Por su parte el elemento objetivo, al igual que en la legislaciones anteriores, se compone por la ejecución de la obra y el pago del precio.

Por otro lado en cuanto al elemento formal la legislación de Nicaragua señala que “Siempre que el empresario se encargue por ajuste cerrado de obra en cosa inmueble cuyo valor sea de más de cien pesos se otorgará el contrato por escrito.”⁴⁰⁹ Es decir, que dicho contrato puede ser de manera verbal o por escrito.

5.4.5. La fijación del precio en el contrato de obra

Conforme a la legislación de Nicaragua el precio en el contrato de obra se puede fijar a destajo, es decir, por trabajo realizado o a precio alzado.

Y cuando el precio es fijado a destajo, el contratista puede obligarse de dos maneras: por un precio determinado, poniendo él los materiales o por honorario fijo poniendo únicamente su trabajo por un honorario fijo.⁴¹⁰

⁴⁰⁷ *Loc. cit.*

⁴⁰⁸ *Loc. cit.*

⁴⁰⁹ *Loc. cit.*

⁴¹⁰ *Ibid.* artículo 3034

Sin embargo, si hubiere duda en cuanto a si se contrata por precio determinado o por honorario, se presume que es por honorario si el bien es inmueble, y si la obra consiste en un bien mueble, se obliga por un precio determinado poniendo el contratista los materiales.

El Código Civil nicaragüense también denomina al sistema de fijación de precio determinado como ajuste cerrado e indica que en dicho sistema el contratista no está obligado a rendirle cuentas al propietario, sin embargo, si se contrató por honorario fijo deben presentar comprobantes de gastos realizados.⁴¹¹

Asimismo, al igual que en las legislaciones de Guatemala, El Salvador y Honduras el que se obliga por precio determinado, no tiene derecho a exigir un aumento aunque ciertas circunstancias varíen, como el precio de los materiales aumente o el de los artesanos o jornaleros.

Por otro lado, el Código Civil de Nicaragua también incluye el sistema de fijación de precio por piezas o por medida pudiendo exigir el contratista que se pague por partes proporcionales a las ya entregadas.

5.4.6. La rehabilitación de edificios

Respecto a la rehabilitación de edificios, Nicaragua al igual que en las legislaciones de El Salvador y Honduras no poseen legislación relativa a la recuperación de edificios, no obstante, dentro de ordenamiento jurídico le son aplicables las normativas del Reglamento Nacional de Construcción, resolución ministerial 1-2007, el cual integra “los requerimientos aplicables al diseño y construcción de nuevas edificaciones, así como a la reparación y refuerzo de las ya existentes que lo requieran, con el objeto de: a) Evitar la pérdida de vidas y disminuir la posibilidad de daños físicos a personas. b) Resistir

⁴¹¹ *Op. Cit.*

sismos menores sin daños c) Resistir sismos moderados con daños estructurales leves y daños no estructurales moderados. d) Evitar el colapso por efectos de sismo de gran intensidad, disminuyendo los daños a niveles económicamente admisibles. e) Resistir, efectos de vientos y otras acciones accidentales sin daños.”⁴¹²

Asimismo dicho reglamento establece en el artículo 3 que “los proyectos presentados ante las alcaldías para obtener la autorización que establecen los reglamentos de permiso de Construcción de los diferentes planes reguladores deberán cumplir las disposiciones de dicho reglamentos”⁴¹³

5.4.7. La subcontratación de la obra

En cuanto a la subcontratación en la obra, la legislación de Nicaragua prohíbe que el ejecutor se la encargue a un tercero, a menos que se haya pactado con el dueño que otra persona podrá realizarla, siempre bajo la responsabilidad del contratista.⁴¹⁴ Dicha prohibición, también se encuentra contenida en la legislación de Guatemala, no así en las legislaciones de Honduras y El Salvador.

5.4.8. Arrendamiento de servicios (El contrato del ingeniero y del arquitecto)

La legislación de Nicaragua en lo que respecta al contrato de arrendamiento de servicios, también llamado como contrato por servicios profesionales, al igual que en la legislación de Honduras, sujeta al contrato de ingeniero y del arquitecto a las normas del mandato, el cual se rige por los artículos 3293 al 3371 del Código Civil de Nicaragua tal y como lo establece el artículo 3302 del mismo cuerpo legal. Asimismo le son aplicables las normas

⁴¹² Asamblea Nacional de la República de Nicaragua Reglamento por la Construcción de Edificios, Casas o Domicilio, disponibilidad y acceso: <http://legislacion.asamblea.gob.ni/Normaweb.nsf/fb812bd5a06244ba062568a30051ce81/0118adc8184e802e062572d7007cce35?OpenDocument>, fecha de consulta: 20 de octubre de 2016.

⁴¹³ *Loc. cit.*

⁴¹⁴ *Loc. cit.*

establecidas para el contrato de servicios inmateriales del artículo 3075 al 3081 del Código Civil, en cuanto no contraríen las normas del mandato.

5.4.9. Legislación aplicable al contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento en la legislación de Nicaragua se encuentra contemplado en el título XIV Capítulo I del Código Civil en los artículos del 2810 al 2993.

Dichos artículos contemplan lo relativo a las disposiciones generales aplicables a todos los contratos de arrendamiento, así también, regula los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario, e incluye reglas particulares y específicas para los arrendamientos de casas y predios rústicos. Asimismo, establece las formas de terminar con el arrendamiento y regula el alquiler o arrendamiento de cosas muebles.

5.4.10. Definición legal del contrato de arrendamiento

De acuerdo al Código Civil de Nicaragua el contrato de arrendamiento también se denomina como contrato de locación y este se define como “el contrato por cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra o a prestar un servicio, y la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado y cierto.”⁴¹⁵

Dicha definición, al igual que en la legislación de El Salvador y Honduras y a diferencia de la legislación Guatemalteca, incluye dentro del arrendamiento la ejecución de obras y prestación de servicios, asimismo no incluye el factor tiempo dentro de la definición por lo que deja abierto a que se pueda celebrar el arrendamiento por tiempo indefinido.

⁴¹⁵ Presidente de la República de Nicaragua, Código Civil de la República de Nicaragua, 1944, *Op. Cit.* artículo 2810.

5.4.11. Los arrendamientos urbanos

En Nicaragua los arrendamientos urbanos se rigen por el Código Civil y por la ley de inquilinato decreto legislativo número 92.

La renta en el contrato de arrendamientos urbanos en Nicaragua se establece “que puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera cosa equivalente con tal que sea cierta y determinada”⁴¹⁶. Asimismo, la ley de inquilinato establece que “El canon de arriendo de los contratos prorrogados a que se refiere el Art. 10 de esta Ley, podrá ser revisado a solicitud del arrendador por la Oficina de Inquilinato o las Jefaturas Políticas en su caso. Dichas Oficinas determinarán, a justa tasación de peritos, nombrados uno por cada parte, o de un tercero escogido por la Oficina respectiva, para que dirima la discordia si la hay, si procede o no el aumento solicitado. Los peritos en su dictamen tomarán en consideración la zona en que estuviese situado el inmueble, el estado y comodidad de éste, y en general, las demás circunstancias que se estimen convenientes para una justa decisión. Si el canon fuere menor del cincuenta por ciento (50%) del valor dado por los peritos, la Oficina respectiva accederá a la solicitud elevándolo a ese precio. Una vez revisado el precio del arriendo, no se podrá pedir nueva revisión durante el año de vigencia de esta Ley. Exceptuándose los aumentos que se pidan en compensación del mayor valor que se dieran a los impuestos que gravan directamente el predio arrendado o a los servicios de fuerza y luz, agua, etc. Cuando estuvieren a cargo del arrendador; o cuando se pidan por causa de intervenciones hechas en reparaciones o mejoras que justifique un aumento en el canon de arriendo”⁴¹⁷.

Asimismo, en cuanto al plazo se establece que el arrendamiento no puede ser mayor a diez años, a diferencia de las legislaciones de Guatemala, el Salvador y Honduras en las cuales no se estipula un plazo máximo.

⁴¹⁶ La Asamblea Nacional de la Republica de Nicaragua, Ley número 118, Ley de Inquilinato, disponibilidad y acceso: [http://legislacion.asamblea.gob.ni/normaweb.nsf/\(\\$All\)/F2E6739F629AF19B062570C3006793A8?OpenDocument](http://legislacion.asamblea.gob.ni/normaweb.nsf/($All)/F2E6739F629AF19B062570C3006793A8?OpenDocument), Fecha de consulta: 20 de octubre de 2016.

⁴¹⁷ *Loc. cit.*.

Por otro lado, con relación a la forma de dicho contrato la ley de Nicaragua establece que los arrendamientos deberán ser por escrito los que sean mayor a cien pasos.⁴¹⁸

Y en cuanto las reparaciones a las que está sujeto el inquilino, si no hubiere pacto en contrario son los reparos de menor cuantía, y se determinan por la costumbre de los lugares, y entre ellos deben figurar los que deban hacerse: “En las chimeneas y su interior, en las jambas y bazares de las mismas, los revoques del zócalo de las paredes de cuartos y otras habitaciones hasta la altura de un metro; en el suelo de las habitaciones y únicamente en el caso en que solamente estuvieren rotas algunas baldosas; en las vidrieras, excepto cuando se hubieren roto por cualquier accidente extraordinario o por fuerza mayor de la cual no sea responsable el inquilino; en las cornisas de puertas, persianas, tablazones de tabiques o en los cierres de tiendas, goznes, pestillos y cerraduras”⁴¹⁹.

A diferencia de las legislación de El Salvador que únicamente sujeta las reparaciones locativas a mantener el edificio en el estado que lo recibió y en la legislación de Guatemala y Honduras las que según la costumbre del lugar son a su cargo y, en general, las de aquellos deterioros que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario, sus familiares o dependientes. No obstante, al igual que en las legislaciones anteriormente mencionadas, no son de cuenta del inquilino ninguno de los reparos expresados que se hubieren originado por vejez o fuerza mayor.

5.5. El contrato de obra y arrendamiento en Costa Rica.

5.5.1 Legislación aplicable al contrato de obra

⁴¹⁸ *Loc. cit.*

⁴¹⁹ *Loc. cit.*

En Costa Rica el contrato de obra es regulado por el Código Civil dentro del título VI capítulo IX, en los artículos del 1183 al 1195.

5.5.2. Definición legal del contrato de obra

En cuanto a la definición legal del contrato de obra la legislación de Costa Rica a diferencia del Código Civil guatemalteco, no posee una conceptualización dentro de sus normas.

5.5.3. Características del contrato de obra

En el contrato de obra en Costa Rica pueden observarse las siguientes características:

Bilateralidad: ya que existe una reciprocidad de prestaciones tanto del contratista como de propietario, como por ejemplo el establecido en el artículo 1189 “El arquitecto o empresario que se encarga por un ajuste alzado de la construcción de un edificio”⁴²⁰ y como contra prestación el pago del precio que estipula el artículo 1194 “el precio de la obra deberá pagarse al contado”⁴²¹.

Oneroso: en cuanto a la característica de onerosidad en el contrato de obra el Código Civil de Costa Rica establece que el precio de la obra deberá pagarse al contado, si no hubiera pacto en contrario⁴²².

Consensual: en el Código Civil de Costa Rica se puede ver contemplada dicha característica al indicar que “desde que la estipulación se acepta, queda perfecto el contrato, salvo los casos en que la ley exija alguna otra formalidad”⁴²³.

⁴²⁰ Congreso Constitucional de la República de Costa Rica, Ley No. 63, Código Civil, disponibilidad y acceso: <http://www.corteidh.or.cr/tablas/621.pdf>, fecha de consulta 4 de noviembre de 2016

⁴²¹ *Loc. cit.*

⁴²² *Loc. cit.*

⁴²³ *Ibid.* artículo 1009

De tracto sucesivo: en Costa Rica, al igual que en Guatemala, no existe disposición que estipule el carácter de tracto sucesivo, no obstante, dicho contrato por su naturaleza no puede ser de ejecución inmediata, ya que se requiere un plazo para su cumplimiento.

Intuito personae: El carácter de intuito personae del contrato de obra en la legislación de Costa Rica se puede ver establecido en el artículo 1191 del Código Civil, el cual refiere que “el contrato de arrendamiento de obra se disuelve por la muerte del obrero, arquitecto o empresario”⁴²⁴.

5.5.4. Elementos del contrato de obra

Por otro lado, con relación a los elementos en el contrato de obra de acuerdo a la legislación de Costa Rica, el elemento personal se conforma por el obrero, empresario, arquitecto o empresario y por otro lado el dueño. El elemento objetivo es el pago del precio y la entrega de la obra. Con respecto al elemento formal, el Código Civil de Costa Rica no hace alusión de ninguna formalidad especial para el perfeccionamiento del mismo, por lo que se entiende que se puede realizar de forma verbal, por escrito o en escritura pública, en virtud, de lo que establece el artículo 1009 del Código Civil “desde que la estipulación se acepta, queda perfecto el contrato, salvo los casos en que la ley exija alguna otra formalidad”⁴²⁵

5.5.5. La fijación del precio en el contrato de obra

En Costa Rica en cuanto a la fijación del precio, se establece por ajuste o por precio alzado, es decir, por un precio global determinado de la obra.

Por lo que al fijarse por precio alzado el contratista “no puede pedir aumento de precio, aunque se haya aumentado el de los jornales o materiales, y aunque se haya hecho algún

⁴²⁴ *Loc. Cit.*

⁴²⁵ *Loc. Cit.*

cambio o aumento en el plano, si no ha sido autorizado por escrito y por un precio convenido con el propietario”⁴²⁶. De acuerdo a lo que establece el artículo 1189 del Código Civil.

No obstante, si bien es cierto la ley de Costa Rica únicamente regula la fijación de precio por el sistema de precio alzado, no limita a que únicamente pueda usarse ese sistema, pudiéndose fijar el precio por el sistema de determinación del precio por unidad de medida o por piezas ejecutadas. Como se puede observar en el artículo 1188 que establece que “el que se ha obligado a hacer una obra por piezas o medidas, puede obligar al dueño a que la reciba por partes y la pague en proporción. Se presume aprobada y recibida la parte pagada.”⁴²⁷

5.5.6. La rehabilitación de edificios

En Costa Rica la Rehabilitación de edificios se rige por la Ley de Construcciones número 833 y Reglamento de Construcciones.

Dicha ley establece que “todo edificio que se construya o reconstruya en lo sucesivo con frente a la vía pública, deberá sujetarse al alineamiento y al nivel oficial que fijará la Municipalidad. Quien se propusiere construir o reconstruir, tendrá derecho a pedir a la Municipalidad, antes de presentar su solicitud de permiso de construcción o reconstrucción, que se le indique cual es el alineamiento y nivel oficial que corresponde a su propiedad.”⁴²⁸

Además, establece el mismo cuerpo legal en el artículo 19 que “los dueños de construcciones que deban retirarse con arreglo a la alineación oficial, no podrán ejecutar en ella obras de reparación que conduzcan a consolidarles en su totalidad y a perpetuar

⁴²⁶ *Loc. Cit.*

⁴²⁷ *Loc. Cit.*

⁴²⁸ Ministerio de vivienda y asentamientos urbanos, Ley de construcciones de Costa Rica numero 833 acceso y disponibilidad: https://www.cne.go.cr/cedo_dvd5/files/flash_content/pdf/spa/doc371/doc371-contenido.pdf, fecha de consulta: 6 de noviembre

su estado actual. Se considerarán obras de consolidación los cambios de paredes, refuerzo de estructura, remodelación de fachadas, apertura o cierre de puertas y ventanas o sustitución de unos por otros”⁴²⁹.

Por otro lado, en cuanto al reglamento de construcción mencionado, este tiene por objeto “fijar las normas para la planificación, diseño y construcción de edificios, calles, campos deportivos, instalaciones industriales y de maquinaria y cualesquiera otras obras, en lo relativo a la arquitectura, ingeniería civil, ingeniería eléctrica, ingeniería mecánica e ingeniería sanitaria, con el objeto de fomentar asegurar y proteger en la mejor forma la salud, economía, comodidad y bienestar común, mediante requisitos que garanticen en los edificios y en otras obras su solidez, estabilidad, seguridad, salubridad, iluminación y ventilación adecuadas, sin perjuicio de las facultades que las leyes conceden en estas materias a otros órganos administrativos.”⁴³⁰

Asimismo, en los artículos 5, 6 y 7 se hace referencia a los permisos de construcción que se requieren para la rehabilitación de edificios, y los requisitos que se deben de presentar para obtener dicha licencia, no obstante, el artículo 8 menciona que “en los casos de reparaciones urgentes de edificios o construcciones que, a juicio de la Comisión Revisora representen peligro para la vida y la salud de las personas, ha misma podrá eximir, temporalmente, de cualesquiera de los requisitos que establecen los artículos II. 5, II. 6 y II. 7 de este Reglamento. La Comisión podrá extender permiso provisional inmediatamente y fijar plazo para el cumplimiento posterior de tales requisitos reglamentarios.”⁴³¹

5.5.7. La subcontratación de la obra

⁴²⁹ *Loc. Cit.*

⁴³⁰ Sesión de Junta Directiva del INVU, Reglamento de Construcción, acceso y disponibilidad: <http://www.tramitesconstruccion.go.cr/docs/reglamento%20construcciones.pdf>, fecha de consulta: 6 de noviembre de 2016

⁴³¹ *Loc. Cit.*

Con relación a la subcontratación de la obra el Código Civil de Costa Rica no regula nada al respecto.

Sin embargo, en materia de contratación administrativa, se establece un tipo de subcontratación para los contratos de obra que se ejecutan por cuenta de un tercero o particular. Dicho mecanismo es utilizado en Costa Rica para disponer de obras, maquinaria, equipo o materiales que el Estado no posee.

Tal y como lo estipula la ley de contratación administrativa de Costa Rica artículo 58: “Las empresas participantes en licitaciones de obra pública que deban subcontratar obras, maquinaria, equipos o materiales presentarán junto con la oferta, únicamente para calificar, un listado de subcontratación. En él se indicarán los nombres de todas las empresas con las cuales se va a subcontratar, además se aportará una certificación de los titulares de capital social y de los representantes legales de las empresas”⁴³².

Asimismo el mismo cuerpo legal dispone en su artículo 62 que “El contratista no podrá subcontratar por más de un cincuenta por ciento del total de la obra, salvo autorización previa y expresa de la administración, cuando a juicio de esta última circunstancias muy calificadas lo justifiquen. Sin embargo la subcontratación no relevará al contratista de su responsabilidad por la ejecución total de la obra. Asimismo, los subcontratistas estarán sujetos a lo dispuesto en el artículo 22 bis de esta Ley.”⁴³³

5.5.8. Arrendamiento de servicios (El contrato del ingeniero y del arquitecto)

En Costa Rica el contrato por servicios profesionales o arrendamiento de servicios es un contrato civil atípico, que se rige por las disposiciones generales de los contratos establecidos en el Código Civil de Costa Rica en los artículos del 1007 al 1042. Por lo

⁴³² Asamblea Legislativa, ley de contratación administrativa, Costa Rica, acceso y disponibilidad: http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?nValor1=1&nValor2=24284&nValor3=95769¶m2=1&strTipM=FN&IResultado=7&strSim=simp, fecha de consulta 5 de noviembre de 2016.

⁴³³ *Loc. Cit.*

que a diferencia de la legislación Guatemalteca, en Costa Rica no se establecen normas específicas para dicho contrato

5.5.9. Legislación aplicable al contrato de arrendamiento

En Costa Rica el contrato de arrendamiento se rige por el Código Civil, dentro del título V del capítulo I en los artículos del 1124 al 1168.

Dentro de dichos artículos se establecen, disposiciones generales de los arrendamientos de cosas, disposiciones especiales del arredramiento de predios rústicos y el arrendamiento de bienes inmuebles.

5.5.10. Definición legal del contrato de arrendamiento

No obstante, en cuanto la definición del contrato de arrendamiento la legislación de Costa Rica no incluye dentro de su ordenamiento civil una definición legal de dicho contrato, a diferencia de las legislaciones de Guatemala, El Salvador, Honduras, y Nicaragua, que si la contienen.

5.5.11. Los arrendamientos urbanos

En Costa Rica los arrendamientos urbanos se rigen por las disposiciones del Código Civil y la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos decreto número 7527.

Con relación a la renta en el contrato de arrendamiento urbano, “si la cosa se arrendó por años, meses, semanas o días, la renta se pagará al vencimiento de cada uno de esos términos. Si el contrato se celebró por un término fijo, la renta se pagará al vencer el plazo.”⁴³⁴

⁴³⁴ Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, Decreto número 7527, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, disponibilidad y acceso:

Y de acuerdo a la Ley de Arrendamiento Urbanos y Suburbanos de Costa Rica el artículo 56 estipula que la renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otro valor equivalente, con tal que sea cierto y determinado⁴³⁵. Asimismo dicho pago de la renta será la que libremente estipulen las partes. El pago de la renta será por períodos de un mes, salvo pacto en contrario.

En cuanto al plazo la ley de arrendamientos urbanos y suburbanos de Costa Rica establece en el artículo 70 que “La duración del arrendamiento no podrá ser inferior a tres años. Se entenderán convenidos por el plazo de tres años, los arrendamientos para los que se haya estipulado una duración inferior o no se haya fijado el plazo de duración. El plazo se contará a partir del día en que el arrendatario recibe el bien.”⁴³⁶

En la legislaciones de Costa Rica se establece en el artículo 16 de la Ley de Arrendamiento Urbanos y Suburbanos⁴³⁷ que el contrato se puede dar verbal y escrito, y en caso que se dé verbal el comprobante de pago servirá para demostrar la existencia del contrato de arrendamiento. A diferencia de las legislaciones de Guatemala, El Salvador, Honduras y Nicaragua que el contrato de arrendamiento urbano deberá contar por escrito.

Con relación a la reparaciones el artículo 34 de la Ley de Arrendamiento Urbanos y Suburbanos establece que los arrendadores están obligados a reparar lo que sea necesario para conservar el bien y sin derecho a elevar la renta. Por otro lado, el arrendador está obligado a pagar las mejoras al bien efectuadas por el arrendatario si estas se autorizaron por escrito⁴³⁸.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=23655&nValor3=25051&strTipM=TC, fecha de consulta: 6 de noviembre de 2016

⁴³⁵ *Loc. cit.*

⁴³⁶ Congreso Constitucional de la República de *Costa Rica*, Ley No. 63, Código Civil, disponibilidad y acceso: <http://www.corteidh.or.cr/tablas/621.pdf> *Óp. Cit.*

⁴³⁷ Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, Decreto número 7527, *Óp. Cit.*

⁴³⁸ Asamblea legislativa de Panamá, ley No. 2 de 22 de agosto de 1916 publicada en la Gaceta Oficial No 2.404 de 22 de agosto de 1916, Código Civil, disponibilidad y acceso: <https://panama.eregulations.org/media/c%C3%B3digo%20civil.pdf>, Fecha de consulta 3 de noviembre

5.6. El contrato de obra y arrendamiento en Panamá.

5.6.1. Legislación aplicable al contrato de obra

El contrato de obra en la legislación de Panamá se encuentra estipulado en el Código Civil en los artículos 1296, 1335, 1340, al 1352 dentro de la sección segunda del capítulo III, del título VI.

5.6.2. Definición legal del contrato de obra

En la legislación de Panamá el contrato de obra se conceptualiza como el contrato por el cual “una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar un servicio por precio cierto”⁴³⁹

5.6.3. Características del contrato de obra

El contrato de obra en Panamá se puede observar que posee las siguientes características:

Bilateralidad: esta característica se ve contemplada en el artículo 1296 del Código Civil al acoger prestaciones recíprocas entre las partes: por un lado una de las partes se obliga a ejecutar una obra y por otro lado se obliga por precio cierto⁴⁴⁰.

Oneroso: el contrato de obra por su naturaleza es oneroso y tal como puede observarse en el artículo 1296 una persona se obliga por precio cierto. Asimismo, el artículo 1351

⁴³⁹ *Loc. Cit.*

⁴⁴⁰ *Loc. Cit.*

refiere a que “si no hubiere pacto o costumbre en contrario, el precio de la obra deberá pagarse al hacerse la entrega.”⁴⁴¹

Consensual: el artículo 1109 del Código Civil de Panamá introduce dicha característica al mencionar que “los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias, que según su naturaleza, sean conforme a la buena fe, al uso y a la ley”⁴⁴² estipulación que se considera aplicable al contrato de obra en virtud que dicha normativa hace alusión a todos los contratos, exceptuando los establecidos en el artículo 1131 del mismo cuerpo legal, no obstante dicha norma no exceptúa al contrato de obra, por lo que es consensual.

De tracto sucesivo: el contrato de obra, según la legislación panameña “puede contratarse sin tiempo fijo, por cierto tiempo, o para una obra determinada.”⁴⁴³

Intuito personae: en cuanto a esta característica el Código Civil de Panamá es muy claro al indicar que “cuando se haya encargado de cierta obra a una persona por razón de sus cualidades personales, el contrato se rescinde por la muerte de esta persona”⁴⁴⁴. Asimismo, dicha disposición también hace referencia que si el que contrató la obra no puede acabarla por alguna causa independiente de su voluntad también se rescinde, lo que hace entender el carácter de *intuitu personae*.

5.6.4. Elementos del contrato de obra

La legislación panameña señala en cuanto a los elementos del contrato de obra, que el elemento personal lo integran el arquitecto o contratista también denominado como constructor o el ejecutor de una obra, y el dueño de la obra también llamado como propietario.

⁴⁴¹ *Loc. Cit.*

⁴⁴² *Loc. Cit.*

⁴⁴³ *Loc. Cit.*

⁴⁴⁴ *Loc. Cit.*

Por otro lado, se encuentra el elemento real que consiste en la ejecución de la obra y el precio cierto, establecidos en el artículo 1297 que refiere a la obligación de una a ejecutar una obra y por otro lado como contraprestación pagar un precio cierto.⁴⁴⁵

En cuanto al elemento formal, la ley no establece formalidad alguna para este tipo de contrato haciendo referencia únicamente en el artículo 1109 del Código Civil panameño que los contratos se perfeccionan con el mero consentimiento exceptuando los contratos contenidos en el artículo 1131 del mismo cuerpo legal, disposición que hace referencia a los contratos que deben de constar en escritura pública, excluyendo de esta manera al contrato de obra, en virtud de no encontrarse dentro de la disposición mencionada⁴⁴⁶.

5.6.5. La fijación del precio en el contrato de obra

En Panamá se fija el precio de la obra por el sistema de precio alzado y este puede contratarse acordando que el contratista únicamente realice la obra o también suministre el material que va a utilizar.

Asimismo, al igual que en la legislación de Costa Rica, si se fija conforme al sistema de ajuste alzado el contratista “no puede pedir aumento de precio, aunque se haya aumentado el de los jornales o materiales, y aunque se haya hecho algún cambio o aumento en el plano, si no ha sido autorizado por escrito y por un precio convenido con el propietario.”⁴⁴⁷

Por otro lado, también se puede fijar que el precio se pague por pieza o medida pagando el dueño la proporción del precio que corresponde a dicha pieza o medida, de acuerdo al artículo 1344 del Código Civil.⁴⁴⁸

⁴⁴⁵ *Loc. Cit.*

⁴⁴⁶ *Loc. Cit.*

⁴⁴⁷ *Loc. Cit.*

⁴⁴⁸ *Loc. Cit.*

5.6.6. La rehabilitación de edificios

En Panamá la rehabilitación de edificios no posee regulación específica que la norme, al igual que en las legislaciones de El Salvador, Honduras, Nicaragua.

5.6.7. La subcontratación de la obra

Con relación a la subcontratación de la obra, la legislación de Panamá no establece aspecto alguno, no existiendo normas que lo regulen en el ámbito civil.

5.6.8. Arrendamiento de servicios (El contrato del ingeniero y del arquitecto)

El arrendamiento de servicios conforme a la legislación de Panamá se encuentra normado por el Código Civil, definiendo a dicho contrato como aquel contrato por el cual “una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto”.

Por lo que el ingeniero y del arquitecto de acuerdo al Código civil de Panamá, puede ser contratado, sin tiempo fijo, por cierto tiempo o para una obra determinada⁴⁴⁹. No obstante, dicho cuerpo normativo no posee ninguna otra disposición especial relativa a dicho contrato que la anteriormente referida, rigiéndose por las reglas generales para todos los contratos, pudiendo contratar de forma libre la prestación de sus servicios.

5.6.9. Legislación aplicable al contrato de arrendamiento

En Panamá el contrato de arrendamiento es regido por el Código Civil, en el título VI en los artículos del 1294 al 1334.

⁴⁴⁹ *Loc. Cit.*

5.6.10. Definición legal del contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento se conceptualiza según el Código Civil de Panamá como contrato por el cual “una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.”⁴⁵⁰

5.6.11. Los arrendamientos urbanos

En Panamá los arrendamientos urbanos se rigen por la ley número 93 emitida por el Consejo Nacional de Legislación.

La cual refiere en cuanto la renta que “el canon de arrendamiento se pagará por mes vencido”⁴⁵¹ y que a “partir de la vigencia de la ley el canon de arrendamiento de todos los contratos existentes o el canon de todos los bienes inmuebles arrendados donde no exista dichos contratos, será igual a aquel que se pagaba el 31 de diciembre de 1972.”⁴⁵² Asimismo, el ministerio de vivienda podrá autorizar aumentos en los cánones de arrendamiento si se producen aumentos en los costos de operación o mantenimiento, o si, por cualquier circunstancia la tasa de rentabilidad por debajo de un nivel considerado justo y razonable.

Con relación al plazo se establece que no se podrá celebrar ningún arrendamiento o prórroga menor de 3 años.⁴⁵³

En cuanto a la forma, de acuerdo a la Ley número 93, artículo 5 “el contrato de arrendamiento debe de formalizarse por escrito”⁴⁵⁴. Y el arrendador tiene la obligación de

⁴⁵⁰ *Loc. Cit.*

⁴⁵¹ Asamblea Nacional de la República de Panamá, Ley número 8, Ley de Inquilinato, disponibilidad y acceso: <http://docs.panama.justia.com/federales/leyes/8-de-1935-jan-9-1935.pdf>, Fecha de consulta 6 de noviembre de 2016

⁴⁵² *Loc. Cit.*

⁴⁵³ *Loc. Cit.*

⁴⁵⁴ *Loc. Cit.*

entregar una copia a la dirección general de arrendamientos de Ministerio de Vivienda dentro de los 5 días siguientes a la firma.

5.7. El contrato de obra y arrendamiento en México.

5.7.1. Legislación aplicable al contrato de obra

El contrato de obra está regulado en la legislación mexicana en el Código Civil Federal, en el capítulo III, del título décimo, en los artículos 2616 al 2645.

5.7.2. Definición legal del contrato de obra

Dentro de la legislación mexicana no se establece ninguna definición del contrato de obra a diferencia de la legislación Guatemalteca que si contiene una conceptualización expresa del contrato.

5.7.3. Características del contrato de obra

El contrato de obra en México se puede observar que posee las siguientes características:

Bilateralidad: Dicha característica del contrato de obra subsiste por las prestaciones recíprocas entre los contratantes: por un lado la ejecución de la obra y por el otro el pago del precio de la obra.

Oneroso: la onerosidad en el contrato de obra se puede ver establecida en el artículo 2624 que indica “que al encargarse una obra no se ha fijado precio, se tendrá por tal, si los contratantes no estuviesen de acuerdo después, el que designen los aranceles, o a

falta de ellos el que tasen peritos.”⁴⁵⁵ Es decir, que dicho contrato aun cuando no se ha fijado el precio este tiene que ser pagado conforme a la obra ejecutada. Por otro lado el Código Civil Federal de México establece en el artículo 2625 “El precio de la obra se pagará al entregarse ésta, salvo convenio en contrario.”⁴⁵⁶

Consensual: esta característica se encuentra integrada dentro de la legislación mexicana en el Código Civil artículo 1796 al instituir que “los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley”⁴⁵⁷. No obstante, el artículo 2618 indica que “siempre que el empresario se encargue por ajuste cerrado de la obra en cosa inmueble cuyo valor sea de más de cien pesos, se otorgará el contrato por escrito, incluyéndose en él una descripción pormenorizada, y en los casos que lo requieran, un plano, diseño o presupuesto de la obra”⁴⁵⁸.

De tracto sucesivo: dicha característica como en la legislación guatemalteca, no se encuentra determinada en una norma específica, no obstante, se entiende su carácter de tracto sucesivo al establecer que el contrato consiste en una obligación de hacer la cual requiere de un plazo para su ejecución.

Intuito personae: en cuanto al carácter de intuito personae en el contrato de obra en México se determina que al igual que las legislaciones de Guatemala, el Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica y Panamá, el contrato se rescinde si se da la muerte del empresario antes de terminar la obra y si este no puede concluir la obra por causas independientes a su voluntad de conformidad con los establecido en los artículos 2638 y 2639 del Código Civil Federal de México⁴⁵⁹.

⁴⁵⁵ Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, Código Civil Federal, disponibilidad y acceso: http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/2_241213.pdf, Fecha de consulta 5 de noviembre de 2016

⁴⁵⁶ *Loc. Cit.*

⁴⁵⁷ *Loc. Cit.*

⁴⁵⁸ *Loc. Cit.*

⁴⁵⁹ *Loc. Cit.*

5.7.4. Elementos del contrato de obra

Entre los elementos que se observan en el Código Civil Federal de México en cuanto al contrato de obra, se encuentra el elemento personal conformado por el empresario o constructor de la obra y el dueño. Por otro lado, el elemento real consiste, en el pago del precio establecido en el artículo 2626 del Código Civil el cual indica que “el precio de la obra se pagará al entregarse esta, salvo convenio en contrario”⁴⁶⁰, asimismo, es conformado por la ejecución del bien.

En cuanto al elemento formal la ley no exige formalidad alguna, sin embargo, establece en el artículo 2618 del mismo cuerpo legal que “siempre que el empresario se encargue por ajuste cerrado de la obra en cosa inmueble cuyo valor sea de más de cien pesos, se otorgará el contrato por escrito, incluyéndose en él una descripción pormenorizada, y en los casos que lo requieran, un plano, diseño o presupuesto de la obra”⁴⁶¹.

5.7.5. La fijación del precio en el contrato de obra

El sistema de fijación de precio estipulado en el Código Civil Federal de México, al igual que en las legislaciones de El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica y Panamá, es el sistema de precio alzado.

Dicho sistema, al igual que las legislaciones de los países anteriormente mencionados, se puede contratar poniendo los materiales el empresario tal y como lo establece el artículo 2616 y en dicho caso “el riesgo de la obra correrá a cargo del empresario hasta el acto de la entrega, a no ser que hubiere morosidad de parte del dueño de la obra en recibirla, o convenio expreso en contrario.”⁴⁶²

⁴⁶⁰ *Loc. Cit.*

⁴⁶¹ *Loc. Cit.*

⁴⁶² *Ibíd.* Artículo 2617

Asimismo, adaptando dicho sistema al igual que las legislaciones de los países anteriormente mencionados no puede sufrir incremento alguno, de acuerdo a lo estipulado en artículo 2626 del Código Civil Federal de México el cual indica que, el “empresario que se encargue de ejecutar alguna obra por precio determinado, no tiene derecho de exigir después ningún aumento, aunque lo haya tenido el precio de los materiales o el de los jornales”⁴⁶³.

Por otro lado se establece que si la obra “fue ajustada por peso o medida, sin designación del número de piezas o de la medida total, el contrato puede resolverse por una y otra parte, concluidas que sean las partes designadas, pagándose la parte concluida”⁴⁶⁴.

5.7.6. La rehabilitación de edificio

México no posee dentro de su ordenamiento una ley específica para la rehabilitación edilicia, sin embargo, cuenta con diversos reglamentos de construcción los cuales son aplicables a la reparación edilicia.

Cada Estado que conforma los Estados Unidos Mexicanos posee su propio reglamento de construcción, no obstante, en el presente trabajo únicamente se limitará a hacer mención del “Reglamento de Construcción para el Distrito Federal.”

Dicho reglamento establece que sus disposiciones son de orden público e interés social. Y otorga facultades a la administración pública del distrito federal para fijar requisitos técnicos que deberá regir toda construcción, a fin que satisfagan condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, accesibilidad y buen aspecto⁴⁶⁵.

⁴⁶³ *Loc. Cit.*

⁴⁶⁴ *Loc. Cit.*

⁴⁶⁵ Jefe de Gobierno, Reglamento de Construcción para el Distrito Federal, acceso y disponibilidad en <http://cgservicios.df.gob.mx/prontuario/vigente/r38501.pdf>, fecha de consulta: 7 de noviembre de 2016

Asimismo, establece que se requiere una licencia de construcción especial el cual es un documento que expide la Delegación antes de construir, ampliar, modificar, reparar, demoler o desmantelar una obra o instalación.

Aunado a lo anterior, el artículo 47 instituye que “para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de este Reglamento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente, conforme a lo dispuesto en el presente capítulo”.

En ese mismo sentido estipula el artículo 61 que “para ejecutar obras, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, es necesario registrar la manifestación de construcción u obtener la licencia de construcción especial, salvo en los casos a que se refieren los artículos 62 y 63 de este Reglamento”.

5.7.7. La subcontratación de la obra

Con relación a la subcontratación de la obra el Código Civil Federal de México establece en el artículo 2633 que “el empresario que se encargue de ejecutar alguna obra, no puede hacerla ejecutar por otro, a menos que se haya pactado lo contrario, o el dueño lo consienta; en estos casos, la obra se hará siempre bajo la responsabilidad del empresario”⁴⁶⁶.

5.7.8. Arrendamiento de servicios (El contrato del ingeniero y del arquitecto)

El contrato de arrendamiento de servicios se encuentra normado en el Código Civil Federal de México dentro de los artículos 2606 al 2615.

⁴⁶⁶ Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, Código Civil Federal, *Óp. Cit.*

En México al igual que Guatemala contiene normas específicas dentro del ordenamiento civil a diferencia de las legislaciones de El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica y Panamá, que si bien es cierto alguno de ellos lo contempla no posee disposiciones que normen el contrato de arrendamiento de servicios.

Por lo que la legislación mexicana establece que el ingeniero y arquitecto que preste sus servicios profesionales puede fijar de común acuerdo una retribución⁴⁶⁷.

No obstante, dicho contrato de servicios profesionales que tanto en las legislaciones de Guatemala y México se tipifican como un contrato de índole civil, en México a diferencia del Código Civil de Guatemala establece que si el profesional que preste sus servicios se sindicaliza, se rige por las disposiciones del Código de trabajo, convirtiéndose de esta forma en un contrato de naturaleza laboral.

5.7.9. Legislación aplicable al contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento en México se rige por el Código Civil Federal, dentro de los artículos 2398 al 2496.

5.7.10. Definición legal del contrato de arrendamiento

El Código Civil Federal de México, con relación al contrato de arrendamiento establece que “hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.”⁴⁶⁸

5.7.11. Arrendamientos Urbanos

⁴⁶⁷ *Loc. Cit.*

⁴⁶⁸ *Loc. Cit.*

En el título VI de la parte segunda del libro cuarto del Código Civil del Distrito Federal de México, del artículo 2398 al 2447, se regulan las disposiciones generales de los arrendamientos, así como los derechos y deberes de las partes, y en los artículos del 2448 al 2448 se encuentra las normas específicas aplicables a los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación.

En dichos arrendamientos urbanos en México, se establece que el precio lo acuerdan libremente las partes y conforme el artículo 2399 del Código Civil Federal este “puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada”⁴⁶⁹. Asimismo dicha renta debe ser estipulada en moneda nacional y pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos.

En cuanto al plazo en los arrendamientos urbanos se estipula que puede ser el que las partes libremente establezcan, pero en todo caso debe ser determinado, es decir, ha de fijarse un plazo en el contrato, no obstante, se establece un plazo mínimo de un año para arrendamientos habitacionales, sin existir plazo máximo, que habrá forzosamente que establecer o ser determinable⁴⁷⁰.

Por otro lado los arrendamientos urbanos son de carácter formal en virtud que se estipula en el artículo 2448-F del cuerpo legal referido que “debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador”⁴⁷¹. Registrando dicho contrato para el efecto ante una autoridad competente del Gobierno del Distrito Federal.

En cuanto a las reparaciones establece el cuerpo legal en mención que están a cargo del arrendatario las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio⁴⁷².

⁴⁶⁹ *Loc. Cit.*

⁴⁷⁰ *Loc. Cit.*

⁴⁷¹ *Loc. Cit.*

⁴⁷² *Loc. Cit.*

5.8. El contrato de obra y arrendamiento en Argentina.

5.8.1. Legislación aplicable al contrato de obra

En la legislación de Argentina al contrato de obra se le aplican las normas contenidas en el Código Civil y Comercial en los artículos 1251 al 1277.

Asimismo, establece que si se tratare de un contrato en el cual “una de las partes se compromete a entregar cosas por un precio, aunque éstas hayan de ser manufacturadas o producidas, se aplican las reglas de la compraventa, a menos que de las circunstancias resulte que la principal de las obligaciones consiste en suministrar mano de obra o prestar otros servicios. Si la parte que encarga la manufactura o producción de las cosas asume la obligación de proporcionar una porción substancial de los materiales necesarios, se aplican las reglas del contrato de obra.”⁴⁷³

Es decir, que si el ejecutor de la obra pone los materiales al contrato se le aplican las reglas de la compraventa, del artículo 1123 al 1169 del mismo cuerpo legal, sin embargo, si los materiales son suministrados proporcionalmente por las partes o en su totalidad por el que encargó la obra, se le aplican las normas relativas al contrato de obra, anteriormente mencionadas.

5.8.2. Definición legal del contrato de obra

La legislación de Argentina conceptualiza al contrato de obra definiéndolo como el contrato que tiene lugar “cuando una persona, según el caso el contratista o el prestador de servicios, actuando independientemente, se obliga a favor de otra, llamada comitente,

⁴⁷³ Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso, Ley 26.994, Código Civil y Comercial de la Nación, disponibilidad y acceso: http://www.uba.ar/archivos_secyt/image/Ley%2026994.pdf, Fecha de consulta: 5 de noviembre de 2016

a realizar una obra material o intelectual o a proveer un servicio mediante una retribución”⁴⁷⁴.

5.8.3. Características del contrato de obra

El contrato de obra en Argentina se puede observar que posee las siguientes características:

Bilateralidad: la bilateralidad en el contrato de obra se puede observar en el artículo 1251 del Código Civil y Comercial de Argentina en el cual se estipulan las prestaciones recíprocas entre las partes, una que se obliga a favor de otra a realizar una obra material o intelectual y la otra a proporcionar una retribución por la obra ejecutada⁴⁷⁵.

Oneroso: el contrato de obra en Argentina es oneroso en virtud del artículo 1251 que establece que por la obra realizada se obliga a la otra parte a proporcionar una retribución⁴⁷⁶. No obstante, a diferencia de las legislaciones de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y México, en Argentina se establece que dicho contrato puede ser de carácter gratuito si las partes así lo pactan o cuando por las circunstancias del caso puede presumirse la intención de beneficiar, dejando atrás el carácter oneroso del contrato de obra. Por otro lado el artículo 1263 estipula que “si la obra se contrata por el sistema de ejecución a coste y costas, la retribución se determina sobre el valor de los materiales, de la mano de obra y de otros gastos directos o indirectos”⁴⁷⁷.

Consensual: la legislación de Argentina integra dicha característica en el artículo 980 el cual estipula que “la aceptación perfecciona el contrato: a) entre presentes, cuando es manifestada.”⁴⁷⁸

⁴⁷⁴ *Loc. Cit.*

⁴⁷⁵ *Loc. Cit.*

⁴⁷⁶ *Loc. Cit.*

⁴⁷⁷ *Loc. Cit.*

⁴⁷⁸ *Loc. Cit.*

De tracto sucesivo: dicho carácter se encuentra en el 1256 inciso e) del Código Civil de Argentina el cual contempla que la obra se debe ejecutar “en el tiempo convenido o, en su defecto, en el que razonablemente corresponda según su índole”⁴⁷⁹.

Intuito personae: en Argentina se contempla al igual que en las legislaciones de Guatemala, el Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y México que la muerte del contratista o prestador extingue el contrato”⁴⁸⁰ no obstante, a diferencia de las legislaciones anteriormente mencionadas se puede pactar que los herederos pueden continuar la obra.

5.8.4. Elementos del contrato de obra

Los elementos del contrato de obra en Argentina se componen por: el elemento personal integrado por el contratista o constructor y el comitente; y el elemento real que se conforma por el pago del precio que percibe el comitente y la obra ejecutada y entregada.

5.8.5. La fijación del precio en el contrato de obra

En Argentina con relación a la fijación del precio en el contrato de obra, a diferencia de las legislaciones de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y México, se estipulan distintos sistemas de fijación de precio por los cuales se pueden contratar y éstos pueden ser por ajuste alzado, también denominado retribución global, por unidad de medida, por coste y costas o por cualquier otro sistema que las partes convinieren⁴⁸¹. Asimismo, dicha contratación puede hacerse con o sin provisión de materiales por el comitente.

⁴⁷⁹ *Loc. Cit.*

⁴⁸⁰ *Loc. Cit.*

⁴⁸¹ *Loc. Cit.*

Por lo que “si la obra se contrata por el sistema de ejecución a coste y costas, la retribución se determina sobre el valor de los materiales, de la mano de obra y de otros gastos directos o indirectos”⁴⁸².

En caso que la “obra fuere pactada por pieza o medida sin designación del número de piezas o de la medida total, el contrato puede ser extinguido por cualquiera de los contratantes concluidos que sean las partes designadas como límite mínimo, debiéndose las prestaciones correspondientes a la parte concluida. Si se ha designado el número de piezas o la medida total, el contratista está obligado a entregar la obra concluida y el comitente a pagar la retribución que resulte del total de las unidades pactadas.”⁴⁸³

5.8.6. La rehabilitación de edificio

El sistema jurídico argentino, no posee en su legislación leyes específicas para la recuperación edilicia, no obstante, se puede aplicar para el efecto la Ley de Ordenamiento territorial y uso del suelo.

La cual estipula en el artículo 8 que “la autoridad y municipios deberán implementar en forma progresiva y según los medios disponibles, entre otras, actuaciones de diferente escala dirigidas a (...) promover la recuperación, rehabilitación o refuncionalización de edificios y sectores urbanos residenciales en proceso de degradación, preservando el valor del patrimonio histórico y social.”⁴⁸⁴

Asimismo, el ordenamiento en mención establece que “la municipalidad a través de sus planes y mediante ordenanzas específicas, podrán declarar (...) la edificación obligatorios de los inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada (...)”⁴⁸⁵ y define la edificación derruida como “aquellos inmuebles cuyos edificios se encuentren en estado

⁴⁸² *Loc. Cit.*

⁴⁸³ *Loc. Cit.*

⁴⁸⁴ El gobernador, Decreto 3389/87, Ley de ordenamiento territorial y uso del suelo, acceso y disponibilidad: <http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/87-3389.html>, fecha de consulta 7 de noviembre de 2016

⁴⁸⁵ *Loc. Cit.*

de deterioro avanzado y hayan sido declarados inhabitables por resolución municipal.”⁴⁸⁶
Y la edificación paralizada como “aquellos inmuebles cuyas construcciones lleven más de cinco (5) años paralizadas.”⁴⁸⁷

5.8.7. La subcontratación de la obra

En cuanto a la subcontratación de la obra el artículo 1254 del Código Civil y Comercial de la República de Argentina establece que el contratista o prestador de servicios puede valerse de terceros para ejecutar el servicio, excepto que de lo estipulado o de la índole de la obligación resulte que fue elegido por sus cualidades para realizarlo personalmente en todo o en parte. En cualquier caso, conserva la dirección y la responsabilidad de la ejecución.⁴⁸⁸

5.8.8. Arrendamiento de servicios (El contrato del ingeniero y del arquitecto)

En cuanto al arrendamiento de servicios se encuentra normado dentro de las disposiciones del Código Civil de Argentina en los artículos 1251 al 1261, 1278 1279, 1768 y las reglas relativas a las obligaciones de hacer establecidas en el mismo cuerpo normativo.

Asimismo, el contrato del arquitecto y del ingeniero en Argentina se rige conforme al Decreto Ley Número 6070\58 el cual estipula en el artículo 3 que el ejercicio profesional se debe llevar a cabo mediante la prestación personal de los servicios⁴⁸⁹.

Y por otro lado, el artículo 1279 establece que los contratos de servicios continuados pueden pactarse por tiempo determinado. Si nada se ha estipulado, se entiende que lo

⁴⁸⁶ *Loc. Cit.*

⁴⁸⁷ Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso, Ley 26.994, Código Civil y Comercial de la Nación, disponibilidad y acceso: http://www.uba.ar/archivos_secyt/image/Ley%2026994.pdf, *Óp. Cit.*

⁴⁸⁸ *Loc. Cit.*

⁴⁸⁹ El presidente provisional de la Nación de Argentina, Decreto Ley Número 6070\58, disponibilidad y acceso: <http://www.cpic.org.ar/SiteAssets/Documetos/decreto6070.pdf>, fecha de consulta: 7 de noviembre de 2016.

han sido por tiempo indeterminado. Cualquiera de las partes puede poner fin al contrato de duración indeterminada; para ello debe dar preaviso con razonable anticipación.⁴⁹⁰

5.8.9. Legislación aplicable al contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento en Argentina está regulado por el Código Civil y Comercial en el capítulo cuatro, en los artículos del 1187 al 1226.

5.8.10. Definición legal del contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento, también llamado por la legislación de Argentina como contrato de locación se define legalmente como el contrato por el cual “una parte se obliga a otorgar a otra el uso y goce temporario de una cosa, a cambio del pago de un precio en dinero”⁴⁹¹.

5.8.11. Los arrendamientos urbanos

En Argentina los arrendamientos urbanos se rigen por su Código Civil y Comercial número 26.994 y por la Ley de Alquileres número 23.091

La renta en los arrendamientos urbanos en Argentina es fijada por periodos mensuales y los pagos deben ser anticipados y únicamente se les puede requerir a periodos de un mes⁴⁹².

⁴⁹⁰ *Loc. Cit.*

⁴⁹¹ *Loc. Cit.*

⁴⁹² El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, Reunidos en Congreso, Ley Numero 23.091, Ley de Locaciones Urbanas, disponibilidad y acceso: http://www.unav.edu.ar/campus/biblioteca/legislacion/civil/ley_nac/ley23091.pdf, Fecha de consulta. 3 de noviembre de 2016

Asimismo, si se pretende un ajuste del valor del alquiler deberán utilizarse exclusivamente los índices oficiales que publiquen los institutos de estadísticas y censos de la Nación y de las provincias⁴⁹³. No obstante, serán válidas las cláusulas de ajuste relacionadas al valor mercadería del ramo de explotación desarrollado por el locatario en el inmueble arrendado⁴⁹⁴.

En cuanto al plazo la legislación de Argentina establece un plazo máximo de veinte años para el destino habitacional y cincuenta años para los otros destinos. Y como plazo mínimo si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de dos años, pudiendo el arrendatario renunciar a dicho plazo.⁴⁹⁵

Asimismo el plazo mínimo de las locaciones con destino a vivienda, con o sin muebles, será de dos años y de tres para los restantes destinos. Los contratos que se celebren por términos menores serán considerados como formulados por los plazos mínimos precedentemente fijados.⁴⁹⁶

Por otro lado los contratos de locaciones urbanas en Argentina al igual que en las legislaciones de Guatemala, El Salvador, Honduras y Nicaragua, deberán formalizarse por escrito.

Sin embargo, si no se formaliza por escrito y haya tenido principio de ejecución, se considerará como plazo el mínimo fijado en la ley y el precio y su actualización los determinará el juez de acuerdo al valor y práctica⁴⁹⁷.

En cuanto a las reparaciones locativas se establece que el locatario tiene a su cargo el gasto de su conservación y las mejoras de mero mantenimiento⁴⁹⁸.

⁴⁹³ *Loc. Cit.*

⁴⁹⁴ *Loc. Cit.*

⁴⁹⁵ *Loc. Cit.*

⁴⁹⁶ *Loc. Cit.*

⁴⁹⁷ *Loc. Cit.*

⁴⁹⁸ *Loc. Cit.*

5.9. El contrato de obra y arrendamiento en España.

5.9.1. Legislación aplicable al contrato de obra

El contrato de obra en España se encuentra regulado por el Código Civil, dentro de capítulo primero, del título VI del libro IV, en los artículos del 1544, 1588 al 1600.

5.9.2. Definición legal del contrato de obra

El artículo 1544 del Código Civil de España define el contrato de obra como aquel en el que “una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto.”⁴⁹⁹

5.9.3. Características del contrato de obra

El contrato de obra en España se puede observar que posee las siguientes características:

Bilateralidad: la bilateralidad al igual que en las legislaciones de Guatemala, el Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México y Argentina, se puede establecer en las prestaciones recíprocas que las partes acuerdan, por un lado la ejecución de la obra y por el otro lado la remuneración por la obra realizada.

Oneroso: en virtud que el contratista tiene derecho a una remuneración que de acuerdo al artículo 1599 establece que si no hubiere pacto o costumbre en contrario, el precio de la obra deberá pagarse al hacerse la entrega⁵⁰⁰.

⁴⁹⁹ Ministerio de Gracia y Justicia, Real Decreto de 24 de julio de 1889, Código Civil, disponibilidad y acceso: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1889/BOE-A-1889-4763-consolidado.pdf>, fecha de consulta 8 de noviembre de 2016

⁵⁰⁰ *Loc. Cit.*

Consensual: En España de acuerdo al artículo 1258 “los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”⁵⁰¹.

De tracto sucesivo: de acuerdo al artículo 1583 del Código Civil de España indica que puede contratarse esta clase de servicios sin tiempo fijo, por cierto tiempo, o para una obra determinada⁵⁰². Lo que hace determinar el carácter de tracto sucesivo del contrato de obra.

Intuito personae: El carácter de intuito personae puede encontrarse dentro del artículo 1595 el cual indica que cuando se ha encargado cierta obra a una persona por razón de sus cualidades personales, el contrato se rescinde por la muerte de esta persona.⁵⁰³ Asimismo, se rescinde si no puede acabarla por alguna causa independiente de su voluntad.

5.9.4. Elementos del contrato de obra

En España los elementos del contrato de obra se conforman por elemento personal integrado por el contratista o arquitecto también denominado constructor de la obra y el dueño de la obra. El elemento real se integra por la ejecución de la obra y el pago del precio. Por otro lado no se establece formalidad alguna por lo que al igual que las demás legislaciones, este no es un elemento del contrato de obra.

5.9.5. La fijación del precio en el contrato de obra

⁵⁰¹ *Loc. Cit.*

⁵⁰² *Loc. Cit.*

⁵⁰³ *Loc. Cit.*

En España el sistema que se utiliza es el por ajuste o precio alzado, el cual se puede contratar suministrando el contratista únicamente su trabajo o también el material. No obstante, si se obligó a poner el material, debe sufrir la pérdida en el caso de destruirse la obra antes de ser entregada, salvo si hubiese habido morosidad en recibirla⁵⁰⁴.

Dicho sistema consiste en fijar un precio global para toda la obra en conjunto o para cada pieza o parte de la misma. Y dicho precio no puede variar, de acuerdo al artículo 1593 establece que “El arquitecto o contratista que se encarga por un ajuste alzado de la construcción de un edificio u otra obra en vista de un plano convenido con el propietario del suelo, no puede pedir aumento de precio aunque se haya aumentado el de los jornales o materiales; pero podrá hacerlo cuando se haya hecho algún cambio en el plano que produzca aumento de obra, siempre que hubiese dado su autorización el propietario”⁵⁰⁵.

5.9.6. La rehabilitación de edificios

En cuanto a la rehabilitación de edificios en España, implementa una ley especial que lo regula, que es la Ley 8/2013 para la Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

La cual tiene por objeto “regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”⁵⁰⁶.

⁵⁰⁴ *Loc. Cit.*

⁵⁰⁵ *Loc. Cit.*

⁵⁰⁶ Rey de España, Ley 8/2013 para la Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, disponibilidad y acceso: https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2013-6938, fecha de consulta: 8 de noviembre de 2016

Y para ello la ley en mención implementa un informe que deberán rendir los propietarios de los edificios indicando el estado de los mismos, tal y como lo indica el artículo 4 “ Los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria primera, para que acrediten la situación en la que se encuentran aquéllos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos”⁵⁰⁷.

Asimismo la ley mencionada conceptualiza las actuaciones sobre el medio urbano “como aquéllas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y de regeneración y renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos”⁵⁰⁸.

5.9.7. La subcontratación de la obra

De acuerdo al Código Civil de España el artículo 1596 establece que “el contratista es responsable del trabajo ejecutado por las personas que ocupare en la obra.”⁵⁰⁹

Por otro lado, dicha subcontratación de la obra en España a diferencia de las legislaciones de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México y Argentina se rige por una Ley Ordinaria Número 32/2006 que Regula la Subcontratación en el Sector de la Construcción.

Dicha ley se aplica a los contratos que se celebren, en régimen de subcontratación, para la ejecución de los trabajos realizados en obras de construcción tales como: excavación;

⁵⁰⁷ *Loc. Cit.*

⁵⁰⁸ *Loc. Cit.*

⁵⁰⁹ Ministerio de Gracia y Justicia, Real Decreto de 24 de julio de 1889, Código Civil, disponibilidad y acceso: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1889/BOE-A-1889-4763-consolidado.pdf> *Óp. Cit.*

movimiento de tierras; construcción; montaje y desmontaje de elementos prefabricados; acondicionamientos o instalaciones; transformación; rehabilitación; reparación; desmantelamiento; derribo; mantenimiento; conservación y trabajos de pintura y limpieza; saneamiento⁵¹⁰. Asimismo, define a la subcontratación “como la práctica mercantil de organización productiva en virtud de la cual el contratista o subcontratista encarga a otro subcontratista o trabajador autónomo parte de lo que a él se le ha encomendado”⁵¹¹. Y a diferencia de las legislaciones anteriormente mencionadas se establecen requisitos mínimos para que una empresa pueda intervenir en el proceso de subcontratación y se crea un registro de empresas acreditadas para que estas puedan fungir como subcontratistas en el sector de la construcción en todo el país.

5.9.8. Arrendamiento de servicios (El contrato del ingeniero y del arquitecto)

El contrato de arrendamiento de servicios en España establecido en su Código Civil se dirige principalmente al servicios de criados y trabajadores asalariados, no obstante y dado que dichas disposiciones no se consideran aplicables al contrato del arquitecto e ingeniero, dicho contrato se regula por el régimen general de las obligaciones y contratos, establecidas en el Código Civil de España con integración de los usos y la aplicación de la analogía, del mandato y de otros contratos aplicables. Asimismo, el artículo 1544 de dicho código establece que “En el arrendamiento de servicios, una de las partes se obliga a prestar a la otra un servicio por un precio cierto”⁵¹².

5.9.9. Legislación aplicable al contrato de arrendamiento

⁵¹⁰ Jefatura del Estado, Ley Ordinaria Número 32/2006 que Regula la Subcontratación en el Sector de la Construcción, disponibilidad y acceso: http://www.insht.es/InshtWeb/Contenidos/Normativa/TextosLegales/Leyes/2006/32_2006/PDFs/ley322006reguladoradelasubcontratacionenelsectordelacons.pdf fecha de consulta: 8 de noviembre de 2016

⁵¹¹ *Loc. Cit.*

⁵¹² Ministerio de Gracia y Justicia, Real Decreto de 24 de julio de 1889, Código Civil, disponibilidad y acceso: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1889/BOE-A-1889-4763-consolidado.pdf>, *Op. Cit.*

El contrato de arrendamiento se rige por las disposiciones del Código Civil de España en los artículos del 1542 al 1582.

5.9.10. Definición legal del contrato de arrendamiento

El Código Civil español por su parte define el contrato de arrendamiento como contrato por el cual “una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto”⁵¹³. Definición similar a la dada por el Código Civil de Guatemala.

5.9.11. Los arrendamientos urbanos

Los arrendamientos urbanos en España se rigen por el Código Civil en los artículos 1542 al 1574 y 1580 al 1582 así como también por la Ley de Arrendamientos Urbanos número 282.

Para determinar la renta en los arrendamientos urbanos en España se rige por las reglas establecidas en el artículo 17 de la ley de arrendamientos urbanos, en el cual se establece que “I. la renta se estipula entre las partes libremente, II. El pago de la renta es mensual dentro de los primeros siete días de cada mes, salvo pacto en contrario, III. El pago de la renta se hará en el lugar y por el procedimiento que acuerden las partes o, en su defecto, en metálico y en la vivienda arrendada, IV. El arrendador está obligado a entregar recibo, V. podrá acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas”⁵¹⁴.

⁵¹³ *Loc. Cit.*

⁵¹⁴ Rey de España, Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, disponibilidad y acceso <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>, Fecha de consulta 8 de noviembre de 2016.

Y el aumento o actualización de la renta lo “podrá hacer el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará revisión de rentas a los contratos. En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de revisión de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se revisará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada revisión, tomando como mes de referencia para la revisión el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato”⁵¹⁵.

En cuanto al plazo en los arrendamientos urbanos se estipulan los siguientes lineamientos: “1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. 2. Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o éste sea indeterminado 3. No procederá la prórroga obligatoria del contrato si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, el arrendador comunica al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. 4. Tratándose de finca no inscrita, también durarán tres años los arrendamientos de vivienda que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que parezca ser propietaria en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario.”⁵¹⁶

En cuanto a la formalización del arrendamiento, la ley de arrendamientos urbanos de España establece que “las partes podrán compelerse recíprocamente a la formalización por escrito del contrato de arrendamiento.”⁵¹⁷

⁵¹⁵ *Loc. Cit.*

⁵¹⁶ *Loc. Cit.*

⁵¹⁷ *Loc. Cit.*

Capítulo 6. Presentación, análisis y discusión de resultados.

6.1. Legislación aplicable al contrato de obra

En la totalidad de los países objeto de estudio, se puede establecer que el contrato de obra se rige por disposiciones contenidas por el Código Civil respectivo, aspecto que denota la naturaleza del contrato de obra como un contrato eminentemente de carácter civil, por sus relaciones entre particulares. Asimismo, se determina que el contrato de obra es un contrato típico regulado en un cuerpo legal específico de la materia.

6.2. Definición legal del contrato de obra

El contrato de obra de acuerdo a diversos autores, como se relacionó en el capítulo segundo de la presente investigación, se define como una relación jurídica mediante la cual una persona se obliga a alcanzar un determinado resultado que consiste en la realización de una obra, conforme a planos previamente establecidos, frente a otra que se obliga a pagar una determinada suma de dinero.

Definición que se asemeja a los conceptos dados por las legislaciones de Guatemala, Panamá, Argentina y España, que de manera uniforme o similar establecen el contrato de obra como un vínculo jurídico mediante el cual una persona, se obliga a confeccionar una obra por el pago de un precio.

Sin embargo, la diferencia existente entre las definiciones proporcionadas por los Códigos Civiles de Panamá, Argentina y España con el de Guatemala, es que en ellos incluyen la prestación de un servicio como parte del contrato de obra, lo que el Código Civil de Guatemala no acoge, únicamente la entrega y la ejecución de la obra, pues la prestación de un servicio es propio de otro contrato.

Por otro lado, de las legislaciones objeto de estudio, los ordenamientos jurídicos de El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica y México, no contienen dentro de sus normativas definiciones legales expresas con relación al contrato de obra.

No obstante, a diferencia de Costa Rica y México, la normativa de El Salvador, Honduras y Nicaragua encuadran el contrato de obra, como un contrato de compraventa o un contrato de arrendamiento, atendiendo al sujeto contractual que suministra los materiales para la construcción de la obra.

En el caso que el propietario emplee los materiales, el contrato es arrendamiento, conceptualizando en dicho caso el contrato de obra, como un vínculo jurídico mediante el cual una persona se obliga a dar el uso o goce de una cosa, la prestación de un servicio o realización de una obra, por el pago de un precio determinado.

Dicho concepto tal y como se expuso en el capítulo segundo del presente trabajo de investigación, se remonta y se asimila a lo que en derecho romano se le llamaba como “locatio”, que ahora se conoce como arrendamiento, el cual estaba integrado entre otras figuras jurídicas, por la “locatio operis”, es decir por el contrato de obra, que era una variación del arrendamiento mediante el cual se suministraba un servicio, que en este caso es la ejecución de la obra, a otro a cambio de una remuneración.

Es decir, que conforme a lo expuesto anteriormente el contrato de obra en las legislaciones mencionadas no posee autonomía propia, ya que inclusive le son aplicables las normas relativas al arrendamiento, institución que conforme a la doctrina en el derecho actual es arcaico.

6.3. Características del contrato de obra

De acuerdo a la doctrina, se establecen ciertas características del contrato de obra, los cuales se pueden ver contenidos en diversas normas de los distintos ordenamientos jurídicos objeto de análisis, deduciendo en sentido uniforme la siguiente clasificación:

Bilateralidad: ya que conforme a la doctrina el contrato de obra es bilateral pues se contemplan prestaciones recíprocas determinadas entre las partes, es decir, por un lado la ejecución y entrega de la obra, y por otro lado, como contraprestación el pago del precio.

Dicha característica, emerge en la totalidad de legislaciones relacionadas en el presente trabajo de investigación, ya que de ese modo se hace referencia en diversos artículos, imponiendo obligaciones a ambas partes de la relación contractual.

Oneroso: ya que de acuerdo a las legislaciones del presente trabajo de investigación, dicho contrato de obra contiene la obligación de pagar un precio determinado el cual debe ser establecido por las partes de conformidad con los sistemas de fijación de precios mencionados en el capítulo segundo del presente trabajo de investigación.

Asimismo, los ordenamientos jurídicos de El Salvador, Honduras, Nicaragua, México, se establece que si no se determina, se debe fijar conforme a lo que normalmente se pagaría por dicha obra o el que fijen los expertos, agregando el Código Civil Federal de México, el que designen los aranceles, a diferencia de los Códigos Civil de Guatemala, Costa Rica, Panamá y España que no contienen contemplada dicha circunstancia, por lo que de ello se deduce que, en Guatemala, Costa Rica, Panamá y España la fijación del precio es un elemento esencial en el contrato de obra, por lo que al no fijar el precio el contrato no nace a la vida jurídica a diferencia de las demás legislaciones que si nace a la vida jurídica aunque no se hubiere fijado.

Por otro lado, el Código Civil de Argentina a diferencia de las legislaciones mencionadas, hace mención que el contrato de obra puede ser de carácter gratuito, si las partes así lo pactan o cuando por las circunstancias del caso puede presumirse la intención de beneficiar, dejando atrás el carácter oneroso del contrato de obra.

Consensual: esta característica del contrato se define de acuerdo a la doctrina como la relación jurídica contractual que queda perfecta con el consentimiento simple y llano de los sujetos contratantes.

Y puede verse integrada dentro de las distintas legislaciones objeto del presente trabajo, como por ejemplo en el Código Civil Guatemalteco, en México y en España se establece que si no se exige una formalidad como requisito para validez, el contrato se perfecciona con el consentimiento; por su parte el Código Civil de El Salvador, Honduras y Nicaragua, de igual forma establecen que el contrato de obra se perfecciona con la aprobación de propietario, que en otras palabras se refiere al consentimiento, por su parte el Código Civil de Costa Rica, hace mención que el contrato queda perfecto con se aceptan las estipulaciones, y en Argentina se hace referencia al indicar que se perfecciona cuando es manifestada la aceptación.

De tracto sucesivo: de conformidad con distintos autores, mencionados en el capítulo dos de la presente investigación, el contrato de obra es de tracto sucesivo por la imposibilidad del constructor de cumplir con su obligación en un solo acto.

En Guatemala, El Salvador, Honduras, Costa Rica, y México, no se encuentran normas expresas que establezcan el carácter de tracto sucesivo para dicho contrato, no obstante, por su naturaleza y por la obligación de hacer de una de las partes se entiende que la obligación del constructor no puede ser cumplida en un solo acto.

Por su parte, la legislación de Nicaragua al igual que la de Argentina si expresa su carácter de tracto sucesivo al determinar que si no se fija un plazo, este será fijado por expertos razonablemente, es decir, que el plazo es indispensable en este contrato.

Intuitio personae: en cuanto a este carácter todas las legislaciones objeto de estudio sostienen que los contratos de obra se terminan por la muerte del contratista, lo que denota su carácter de intuitio personae, sin embargo, en Argentina a diferencia de las demás legislaciones, se puede pactar que los herederos continúen la obra.

6.4. Elementos del contrato de obra

Los elementos del contrato de obra, según diversos autores mencionados en el capítulo segundo de la presente investigación, se conforman por elementos reales y personales, de esa misma forma lo contemplan las legislaciones de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, Argentina y España.

El elemento personal que conforme a la doctrina son las personas integrantes de la relación contractual y el elemento real se divide en el objeto del contrato y el precio.

Por lo que en cuanto al elemento personal, la legislación de Guatemala hace mención a la persona que realiza la obra como el contratista y la persona quien encargó la obra y tiene la obligación de pagar el precio denominándolo como propietario.

Por su parte, la legislación de El Salvador, Honduras y Nicaragua, aparte de denominar a quien ejecuta la obra como contratista, lo nombra también como el artífice y al propietario como quien encarga la obra.

Por otro lado, la legislación de Costa Rica, establece que el ejecutor de la obra, se llama obrero, empresario, arquitecto o de igual manera que en las legislaciones mencionadas, como contratista y al encargado de la contraprestación, es decir, el pago de precio, lo nombra simplemente como dueño.

La legislación de Panamá al igual que en la legislación de España, instituyen al que ejecuta la obra designándolo como arquitecto, contratista o constructor y por otro lado al que paga el precio como dueño o propietario.

Asimismo, el Código Civil Federal de México instituye en su legislación al empresario y el constructor y por el otro lado al dueño. En Argentina, el elemento se compone por el

contratista y denomina a diferencia de las demás legislaciones al que encarga la obra como comitente.

Sin embargo, aunque las legislaciones denominen de distinta manera a los sujetos que integran el elemento personal del contrato de obra, se puede decir que el elemento personal únicamente está conformado por dos partes, por un lado el que tiene la obligación de hacer y por el otro lado el que encarga la obra y paga el precio. No obstante, esto no quiere decir, que se limite la cantidad de contratantes en virtud que pueden ser varios sujetos los que se obligan a la ejecución o varios propietarios.

Por otro lado, se encuentra el elemento real, que de conformidad con las legislaciones objeto de estudio y la doctrina se determina que este consiste en las pretensiones de las partes, por un lado la ejecución de la obra y por el otro el pago del precio.

Por último con relación a los elementos, se determina la inexistencia del elemento formal, en virtud de no incluirse en ningún cuerpo jurídico de los países en mención, la necesidad de formalidad alguna para el perfeccionamiento de dicho contrato, tal y como se mencionó en el capítulo segundo del presente trabajo de investigación así como la doctrina uniformemente hace referencia a dicho aspecto.

6.5. La fijación del precio en el contrato de obra

De los ordenamientos jurídicos de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, Argentina y España, se determina que para la fijación de precio uniformemente se regula el sistema de fijación de precio por precio alzado o precio determinado, también llamado por el Código Civil de Nicaragua “a destajo”, o como la legislación de Argentina lo denomina sistema por retribución global.

Dicho sistema de precio alzado de acuerdo a la doctrina se basa en que las partes conocen desde el principio el precio de la obra, por lo que no admite la variación del precio, es decir, que es un contrato de carácter conmutativo, pues las prestaciones a las

que las partes se comprometen son ciertas desde el momento que se celebra el contrato, tal y como en ese sentido lo regulan las legislaciones mencionadas.

No obstante, se establecen algunas excepciones, en los distintos sistemas jurídicos, en los que el precio de la obra pueda variar y el contratista puede solicitar un aumento del precio, como por ejemplo en la legislación de Guatemala, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México y España se establece que se podría solicitar solo si se realizó algún cambio en el plano que afecte el costo de la obra, con la autorización del propietario, con la diferencia que México agrega que el contrato por el cual se acuerda el incremento debe constar por escrito y debe contener el valor del precio a aumentar. Por su parte, en las legislaciones de El Salvador y Honduras, se estipula que además que se puede dar el aumento por las modificaciones a la obra autorizadas por el dueño, también se da el aumento por situaciones imprevistas. Por su parte, la legislación de Argentina no establece la prohibición expresa para la variación del precio, sin embargo, hace alusión a que no se puede variar el proyecto, lo que lleva integrado tácitamente el precio, pudiéndolo variar por la mismas situaciones anteriormente mencionadas.

Por otro lado, la legislación de Argentina a diferencia de los sistemas jurídicos de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México y España, aparte de hacer referencia al sistema por precio alzado, hace alusión a los sistemas de fijación de precio por coste y costas, que consiste en fijar el precio conforme el costo de los materiales, de la mano de obra y de otros gastos, debidamente comprobados, asimismo, se hace referencia al sistema por unidad de medida, el cual constituye un sistema en el que se fija el precio de acuerdo al valor de cada unidad o pieza que se ejecuta, que normalmente radica dicho precio conforme a su importancia de la unidad, asimismo, el Código Civil de Argentina deja abierta la posibilidad que las partes acuerden cualquier otra forma de fijación del precio.

6.6. La rehabilitación de edificios

En cuanto a la rehabilitación de edificios, la legislación de Guatemala posee dentro de su ordenamiento jurídicos reglamentos que regulan la rehabilitación edilicia, como por ejemplo el Plan Regulador del Reglamento de Construcción de la Ciudad de Guatemala, el cual establece parámetros y licencias de construcción a los que están sometidos los edificios que se pretende construir, rehabilitar o modificar.

En ese mismo sentido, el ordenamiento jurídico de El Salvador reglamenta la rehabilitación de edificios conforme al decreto 105 denominado “Reglamento para la Seguridad Estructural de las Construcciones” el cual hace referencia a la rehabilitación de edificios que se encuentren dañados por catástrofes naturales, así como también para la prevención y seguridad de los mismos.

Por su parte, Honduras implementa el Código de Construcción Hondureño, no obstante, dicho Código únicamente crea el Consejo para la Sostenibilidad Innovación y Calidad de la edificación, como un órgano de colaboración de la administración pública y agentes de la edificación, no regulando ningún otro aspecto con relación a la reparación edilicia.

Por otro lado, Nicaragua posee el Reglamento Nacional de Construcción que sirve como instrumento para la rehabilitación de edificios, y establece los requisitos de diseño construcción de las mismas.

Asimismo, el ordenamiento jurídico de Costa Rica instituye la “Ley de Construcciones” número 833 y “Reglamento de Construcciones”, los cuales regulan lineamientos para la construcción, modificación y reparación de las construcciones, así como los requisitos para la obtención de las licencias respectivas.

Panamá por el contrario, no posee en el ordenamiento jurídico normativa relativa a la rehabilitación de edificios.

En México, cada estado posee un reglamento de construcción los cuales proporcionan sus propios lineamientos técnicos que rigen la construcción y reparación de edificios, como por ejemplo el “Reglamento de Construcción para el Distrito Federal.”

Argentina por su parte, integra en su ordenamiento jurídico la “Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo” la cual estipula las edificaciones de carácter obligatorio de las edificaciones derruidas o paralizadas.

Por último, España contiene dentro de su legislación la “Ley 8/2013 para la Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas” la cual tiene por objeto el desarrollo del área urbana, mediante la rehabilitación edilicia, restablecimiento y renovación de los tejidos urbanos existentes.

6.7. La subcontratación de la obra

De forma general, puede establecerse que las legislaciones de los países como Guatemala, Nicaragua y México de igual manera prohíben expresamente al contratista la subcontratación de la obra, sin embargo, puede subcontratarse con anuencia del propietario de la obra, siendo responsable en dicho caso el artífice de la obra, caso contrario a lo que establece el Código Civil de Argentina que indica que el contratista si puede hacerse valer de terceros para ejecutar la obra, salvo que por razón de sus cualidades haya sido contratado.

Por otro lado, las legislaciones de El Salvador, Honduras, Panamá y Costa Rica, no establecen ninguna disposición con relación a la subcontratación, por lo que se deduce que el contratista en cualquier momento puede subcontratar, siempre y cuando no exista una prohibición por parte del propietario de la obra, no obstante, dicho contrato puede ser de carácter accesorio del contrato principal o un contrato totalmente autónomo.

En cuanto al ordenamiento jurídico de España, la subcontratación de la obra no se rige por su Código Civil, reglamentándose para el efecto por una ley especial en la materia la cual regula la subcontratación en el sector de la construcción.

Asimismo, ninguno de los ordenamientos jurídicos mencionados conceptualiza la subcontratación de la obra, con excepción de España, que lo define como un contrato de naturaleza mercantil mediante el cual un contratista o un subcontratista encomienda a una tercera persona parte del trabajo que se le ha encargado, definición que conforme a la doctrina se asemeja al conceptualizarla como una relación jurídica mediante la cual una persona, sea individual o jurídica, o empresa delega a otra una encomienda para la cual se le contrató, a otra persona individual o jurídica, o empresa. Es decir, ambas definiciones poseen el mismo contexto, no obstante, la definición doctrinaria deja abierta la posibilidad de un contrato de carácter mercantil o civil, distinto a lo que la ley de España establece como un contrato de naturaleza mercantil.

6.8. Arrendamiento de servicios (El contrato del ingeniero y del arquitecto)

El arrendamiento de servicios en las legislaciones de Guatemala, Panamá, México, y Argentina, es un contrato con disposiciones específicas contenidas en el Código Civil de los distintos ordenamientos jurídicos, siendo de esta forma un contrato de naturaleza civil de carácter típico.

Por su parte, en Honduras y Nicaragua, al contrato de arrendamiento de servicios, se rige por las disposiciones del contrato de mandato y las del contrato de servicios inmateriales, contenidos en su Código Civil respectivo. Por lo que se deduce que en dichas legislaciones, el arquitecto y el ingeniero, actúan como mandatarios del que encarga la obra, al momento de requerir de su servicio.

Por otro lado, en la legislación de El Salvador al igual que en la de Costa Rica y España el arrendamiento de servicios es un contrato atípico, ya que no posee normas específicas que se le apliquen a dicho contrato, rigiéndose por las reglas generales a todos los contratos civiles, y las que le fueren aplicables.

Por lo que se concluye que en todas las legislaciones objeto de estudio la naturaleza del contrato del arquitecto y del ingeniero es de naturaleza civil, no obstante, en México a diferencia de las demás legislaciones puede ser de ámbito laboral, si el ingeniero o arquitecto llegase a sindicalizarse.

6.9. Legislación aplicable al contrato de arrendamiento

De acuerdo a los ordenamientos jurídicos objeto de estudio, el arrendamiento se encuentra regulado por el Código Civil, siendo esa la única norma que regula los arrendamientos en general, en virtud, de ser un contrato eminentemente de naturaleza Civil.

6.10. Definición legal del contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento, según se determinó en el capítulo tres de la presente investigación, se define como un vínculo jurídico contractual por el cual una persona, confiere el uso o goce temporal de un bien, a otra persona que se obliga al pago periódico de una renta, por el tiempo en que use o goce el bien.

Concepto que de esa misma forma acoge el Código Civil de Guatemala, Panamá, México, Argentina y España, estableciéndolo como un contrato en el cual uno de los sujetos contractuales se obliga a otorgar el uso o goce a otro, por tiempo determinado, a cambio del pago de un precio.

Por otro lado las legislaciones de El Salvador, Honduras, Nicaragua a diferencia de los Códigos Civil de Guatemala, Panamá, México, Argentina y España, señalan que el contrato de arrendamiento además de conceder el uso o goce de un bien, también tiene como objeto, la ejecución de una obra o la prestación de un servicio y precio determinado. Asimismo, no se incluye el factor tiempo dentro de dichas definiciones.

Por su parte, en Costa Rica a diferencia de las legislaciones mencionadas no contiene dentro de sus normativas una definición del contrato de arrendamiento.

6.11. Los arrendamientos urbanos

Los arrendamientos urbanos en las legislaciones objeto de estudio se regulan principalmente por el Código Civil y una ley especial de la materia, que en la mayoría de legislaciones objeto de estudio se denomina como “Ley de Inquilinato”, no obstante, en la legislación de Costa Rica se llama “Ley de Arrendamiento Urbanos y Suburbanos de Costa Rica”, en Argentina como “Ley de Alquileres” y en España “Ley de Arrendamientos Urbanos”.

En cuanto a la renta en los arrendamientos urbanos las legislaciones de Guatemala, El Salvador, Honduras, establecen que se declara ilegal el incremento de alquileres de viviendas y locales. No obstante, las legislaciones de Guatemala y Honduras estipulan que se podrá aumentar cuando el propietario del inmueble hubiere efectuado nuevas construcciones, ampliaciones o mejoras de importancia en inmuebles desocupados. Y la legislación salvadoreña instituye el aumento únicamente por mejoras con autorización de dueño, sin embargo, el investigador supone que el legislador al establecer “mejoras” hace referencia también a las nuevas construcciones y ampliación, no obstante, la diferencia radica en que en las legislaciones de Guatemala, Honduras, no se hace referencia únicamente a las mejoras con autorización del dueño, si no a mejoras sustanciales.

Por su parte, la legislación de Nicaragua establece que el precio podrá ser revisado a solicitud del arrendador por la Oficina de Inquilinato o las Jefaturas Políticas en su caso las cuales van a ser determinados por peritos y después de revisado el precio no se podrá pedir nueva revisión durante un año, excepto si los aumentos que se pidan en compensación del mayor valor que se dieron a los impuestos que gravan directamente el predio arrendado o a los servicios de fuerza y luz, agua, entre otros; o cuando estuvieren a cargo del arrendador; o cuando se pidan por causa de reparaciones o mejoras que justifique un aumento.

Por el contrario la legislación de Costa Rica, no contiene la prohibición del aumento de la renta, si no hace referencia a una actualización del precio anual.

Panamá por su parte, indica que la renta se podrá variar con la autorización el Ministerio de Vivienda podrá quien autorizar aumentos en los cánones de arrendamiento, siempre y cuando se produzcan aumentos en los costos de operación o mantenimiento, o que por cualquier circunstancia la tasa de rentabilidad esté por debajo de un nivel considerado justo y razonable.

En México no hace referencia al aumento de precio, únicamente establece que el precio consiste en dinero o especie y este debe ser determinado.

Por su parte en Argentina, si se pretende un ajuste del valor del alquiler se hace con base a los índices oficiales que publiquen los institutos de estadísticas y censos de la Nación y de las provincias.

Por otro lado en España, se establece que las partes pueden acordar una revisión anual de la renta, no obstante, si no hubiere pacto expreso entre las partes esta no aplica.

Con relación al plazo en los arrendamientos urbanos, la legislación de Guatemala no estipula ningún plazo para los arrendamientos urbanos, no obstante, establece que este lo convienen por las partes.

Por su parte la legislación de El Salvador hace referencia a que el plazo únicamente tiene efectos para obligar al inquilino al pago del canon durante el tiempo pactado. En la legislación de Honduras se establece que si no se ha fijado plazo el contrato vencerá, en el momento que el arrendador se lo comunique al arrendatario. Por su parte la legislación de Nicaragua, en cuanto al plazo hace alusión que no puede ser mayor a diez años.

En Costa Rica y Panamá la duración del arrendamiento urbano no puede ser menor de tres años y en caso que no se haya determinado plazo se entenderá por tres años, de igual forma con la prórroga. Por su parte la legislación de México, instituye que el plazo se acuerda de forma libre entre las partes, no obstante, la ley fija un plazo mínimo de un año para arrendamientos habitacionales.

La legislación Argentina determina como plazo máximo veinte años para destinos habitacionales y cincuenta años para otros destinos, y un plazo mínimo de dos años, pudiendo las partes renunciar a dichos plazos. Por la legislación de España, se refiere a que la duración es pactada libremente por las partes, no obstante, si no se estipuló el plazo se entiende que es por un año.

En cuanto a la forma de otorgarse el contrato de arrendamiento urbano, en las legislaciones de Guatemala, El Salvador, Honduras, Panamá y Argentina hacen alusión que se debe de otorgar por escrito. No obstante, en Nicaragua únicamente debe ser por escrito si pasa de cien pesos. Por otro lado, en Costa Rica el contrato puede ser verbal o escrito, y en caso de ser verbal el comprobante de pago demuestra la existencia del contrato. Por su parte en España las partes pueden pedir que se haga por escrito, es decir, no es obligatorio siempre y cuando las partes estén de acuerdo.

6.12. Resultado

Se establece que los objetivos propuestos en el presente trabajo de investigación fueron alcanzados, ya que como se puede observar en el capítulo segundo, se identificaron los elementos del contrato de obra y sus clasificaciones de forma doctrinaria, así también se hizo alusión a las causas de extinción y finalización del contrato de obra, a la rehabilitación de edificios, a los créditos relacionados a la obra y la subcontratación de la obra.

Asimismo, se desarrollaron los temas de arrendamiento urbano y arrendamiento de servicios, en los capítulos tres y cuatro respectivamente, determinando de esta forma en qué consisten dichas figuras jurídicas.

Por otro lado, se estableció en el capítulo quinto y sexto, las diferencias entre los contratos de obra y arrendamiento en las diversas legislaciones de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, Argentina y España.

Aunado a lo anterior, se analizó la manera en que se encuentran regulados el contrato de obra y arrendamiento en las diversas legislaciones de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, España y Argentina, y por último se definió el derecho a la construcción y su relación con los contratos de obra y arrendamiento.

Alcanzando de esta manera el objetivo general, que consiste en explicar los contratos de obra y arrendamiento estableciendo su relación existente con el derecho de la construcción y realizando un análisis comparativo de la regulación de dichos contratos en Guatemala y otros países.

Conforme a lo anteriormente analizado en el presente capítulo, se puede determinar que se responde a la pregunta de investigación correspondiente a la relación existente entre el contrato de obra y los arrendamientos, con el derecho de la construcción, el que radica en las normas que en su conjunto se dirigen a fortalecer el desarrollo social de las áreas urbanas y proteger a la persona mediante la implementación de parámetros que velen por la seguridad de las obras de construcción y reparación de las edificaciones, así como también el mantenimiento de las casa y locales dados en arrendamiento, para resguardar la higiene, seguridad, salubridad, y habitabilidad de los mismos, es por todo lo anterior que el derecho de la construcción tiene vital importancia en la sociedad.

Conclusiones

1. El contrato de obra constituye una relación jurídica de carácter civil que se encuentra integrado por elementos personales y reales que lo conforman para dar cumplimiento a las obligaciones de los sujetos contratantes y satisfacer de esta manera sus intereses personales. De forma general, se pudo establecer que en todas las legislaciones objeto de estudio, el contrato de obra se encuentra regido por el Código Civil, sin embargo, no todos los ordenamientos jurídicos, como el de El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica y México, incluyen dentro de dicho cuerpo normativo una definición expresa del contrato de obra.
2. La mayoría de países objeto de estudio contemplan como sistema para fijación de precios para el contrato de obra el sistema de precio alzado, también conocido por algunas legislaciones como precio determinado, a destajo o retribución global. Sin embargo, se establece la existencia de otros sistemas para la fijación de precio, los cuales únicamente son regulados por el Código Civil y Comercial de Argentina, que estipula el sistema por unidad de medid y el sistema por coste y costa. No obstante, aunque dichos sistemas no se encuentran normados en las demás legislaciones, no limita a los contratantes a poder utilizarlos.
3. La totalidad de países objeto de estudio incluye dentro de sus normativa la conceptualización del contrato de arrendamiento la cual establecen como una figura de naturaleza civil mediante la cual se crea una relación jurídica en la que una persona cede a otra el uso o goce por cierto tiempo de un bien a cambio del pago de una renta o alquiler.
4. Los arrendamientos urbanos son de gran importancia para el desarrollo social, ya que con ello se pretende proteger a las personas de escasos o medianos ingresos familiares y a los pequeños empresarios para que estos no sean abusados con excesivos pago de renta de casas o locales, es por ello que legislaciones como Guatemala, El Salvador y Honduras, prohíben el aumento de renta, y los demás

ordenamientos jurídicos incluyen diversos sistemas de control para prevenir dichos abusos por parte de los arrendantes.

5. En conclusión la relación existente del derecho de la construcción con el contrato de obra y los arrendamientos, radica en el conjunto de normas dirigidos a fortalecer el desarrollo social de las áreas urbanas y proteger a la persona mediante la implementación de parámetros que velen por la seguridad de las obras de construcción y reparación de las edificaciones, así como también el mantenimiento de las casa y locales dados en arrendamiento, para resguardar la higiene, seguridad, salubridad, y habitabilidad de los mismos. Es por todo lo anterior que el derecho de la construcción tiene vital importancia en la sociedad, no obstante, en países como Guatemala, no posee un mecanismo eficiente para la fiscalización o rehabilitación de las estructuras de los edificios, casa y locales.

Recomendaciones

1. Se recomienda la creación de un cuerpo normativo que codifique todas las disposiciones relativas a la construcción, modificación, renovación, rehabilitación y restructuración de las áreas urbanas, que contenga los parámetros de seguridad e higiene que toda obra de construcción debe de conllevar, así como también medidas coercitivas para el cumplimiento de dichos parámetros y la implementación de una entidad fiscalizadora que supervisé dichas obras.
2. Asimismo, se sugiere actualizar la Ley de Inquilinato decreto 1468 del Congreso de la República por medio de una reforma, que contemple aspectos acorde a la situación actual del país, encaminada a la protección de personas de escasos y medianos recursos con necesidad de vivienda, así como también a pequeños y medianos empresarios que alquilen locales para realizar su actividad comercial, para que así puedan contar con una vivienda o local digno aplicando los principios de promoción y conservación, debiendo los arrendadores estar obligados a dotar los inmuebles, de las condiciones, las instalaciones y los servicios básicos mínimos, a fin de ofrecer a los arrendatarios, las condiciones de sanidad y seguridad adecuadas.
3. Por último, se ve la necesidad de que el Estado implemente políticas encaminadas a la descentralización de las áreas urbanas y el desarrollo social, fomentando la innovación, mantenimiento, restructuración y reparación constante de las edificaciones.

Referencias

a) Referencias bibliográficas

1. Abán Vales, Pedro Juan, *La responsabilidad civil por vicios de la construcción en España y Puerto Rico*, España, Dykinson, 2013.
2. Aguilar Guerra, Osman Vladimir, *El negocio jurídico*, Guatemala, Magna Terra Editores, 2008, sexta edición.
3. Albaladejo, Manuel, *Derecho Civil II: Derecho de obligaciones*, Volumen I, España, Editorial Bosch, 1977, cuarta edición.
4. Aquino, José Ángel, *Derecho de la Construcción*, República Dominicana, Instituto Tecnológico de Santo Domingo, 2001.
5. Armesto, Ana María, y otros, *Precio y costo de las construcciones*, Argentina, Editorial Brujas, 2015.
6. Barber Lloret, Pedro, *Gestión y proceso constructivo de una obra*, España, Editorial Club Universitario, 2002.
7. Barrón Arniches, Paloma de, *El contrato de servicios en el nuevo derecho contractual europeo*, España, Editorial Reus, 2011.
8. Bejarano Sánchez, Manuel, *Obligaciones civiles*; México, Servicios Editoriales, S.A., 1984, tercera edición.
9. Borda, Guillermo Alejandro, *Manual de contratos*, Argentina, Editorial Perrot, 1993, décimo sexta edición.
10. Brañas, Alfonso, *Manual de Derecho civil*, Guatemala, Editorial Estudiantil Fenix, 2007, cuarta edición.

11. Cavo Sales, Teresa, *Manual Práctico de la Ejecución subsidiaria de obras por incumplimiento de deber de conservación*, España, La ley actualidad S.A., 2005.
12. Colín, Ambroise y Henry Capitant, *Curso elemental de derecho civil*, Volumen 1, México, Editorial Jurídica Universitaria, 2002.
13. Contreras Ortiz, Rubén Alberto, *Obligaciones y negocios jurídicos civiles: parte especial contratos*, Guatemala, editorial Serviprensa S.A., 2008.
14. Contreras Ortiz, Rubén Alberto, *Obligaciones y negocios jurídicos civiles: Parte general*, Guatemala, Editorial Serviprensa, S.A. 2004.
15. Cubides Camacho, Jorge, *Obligaciones*, Colombia, Universidad Javeriana, 2007, quinta edición.
16. Cuenca López, Luis Javier, *Aparejadores, arquitectos técnicos e ingenieros de la edificación: una aproximación histórica a sus responsabilidades*, España, Dykinson, 2013.
17. De Buen Lozano, Néstor, *La decadencia del contrato*, México, Editorial Porrúa, 2004.
18. Del Arco Miguel A, y Manuel Pons, *Derecho de la Construcción*, España, Editorial Hesperia S.L., 1990, segunda edición.
19. Diccionario básico de la construcción, España, Grupo editorial Ceac., 2002
20. Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales, Argentina, editorial Heliasta, 2004, trigésima edición.

21. Diccionario Jurídico, Argentina, Valleta Ediciones S.R.L., 2004, tercera edición.
22. Diccionario jurídico elemental, Argentina, Editorial Heliasta S.R.L, 2000, décimo cuarta edición.
23. Espín Cánovas, Diego, *Manual de derecho civil español*, Volumen III, España, Editorial Revista de Derecho Privado, 1975, cuarta edición.
24. Ferrate Mora, José, *Tarjeta de habitabilidad*, España, editorial Somos, 2003.
25. Fischer Castells Federico Guillermo y Juan Maria Mailhos Gallo, “Una aproximación a los pactos de exclusividad como elemento de los contratos de distribución”, *Revista de Derecho de la Universidad de Montevideo*, Uruguay.
26. García Erviti, Federico, *Compendio de arquitectura legal*, España, editorial Reverté, 2006, segunda edición.
27. García Tejera, Mario A., Claudio Fabián Torres, *Manual práctico de legislación de la construcción*, Argentina, editorial Nobuko, 2005, segunda edición.
28. Gomes González, Fernando y Gustavo Carvajal Moreno, *Nociones de Derecho Positivo*, Mexicano, México, Editorial Porrúa, 1986, Vigésima quinta Edición.
29. González Alcántara, Juan Luis, *Derechos del arrendador*, México, Instituto Politécnico Nacional, Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM, 2000.
30. Gonzalo, Yanez Figueroa, *Repertorio de legislación y jurisprudencia chilena*, Chile, Editorial Jurídica de Chile, 1997, tercera edición.
31. Gullon Ballesteros, *Curso de Derecho Civil*, contratos en especial, España, editorial Tecnos, 1968.

32. Hernández Fraga, Katiuska, “El principio de autonomía de la voluntad contractual civil. Sus límites y limitaciones”, *Revista Jurídica de Investigación e Innovación Educativa*, No. 6, España, junio 2012.
33. Hernández Villatoro, Gustavo Adolfo, Deslinde laboral y civil de los contratos para ejecución de obra, regulación legal, consecuencias jurídicas y diferencias, Guatemala, 2006, tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad San Carlos de Guatemala.
34. Homero Rondina, *la responsabilidad civil y el contrato de construcción*, Argentina, editorial Depalma, 1973.
35. Jiménez De Cisneros Cid, Francisco Javier, *Hacia un nuevo concepto de infraestructura pública/obra pública desligado del dominio público y del servicio público*, España, Universidad autónoma de Madrid, 1999.
36. La Laguna Domínguez, Enrique, *El contrato: Estructura, formación y eficacia*, España, Editorial Tirant Lo Blanch, 1997.
37. León Hurtado, Avelino, *La voluntad y la capacidad en los actos jurídicos*, Chile, Editorial Jurídica de Chile, 1991, cuarta edición.
38. López Díaz, Elvira, *Iniciación al Derecho*, España, Delta Publicaciones, 2006.
39. López López, José Isauro, *Régimen fiscal de arrendamiento de inmuebles por personas físicas*, México, Ediciones Fiscales ISEF, 2005, cuarta edición.
40. López Pellicer, José Antonio, *Nuevo régimen local*, tomo II, España, La Ley Actualidad S.A., 2005, quinta edición.

41. Lorenzetti, Ricardo Luis, *Tratados de los contratos*, tomo II, Argentina, Rubinzal-Culizoni editores, 2007, segunda edición.
42. Madrazo Mazariegos, Sergio y Danilo Madrazo Mazariegos, *Compendio de derecho civil y procesal*, Guatemala, Magna Terra Editores, 2003.
43. Pérez, Yaneth, *Análisis económico de los vicios del consentimiento en el régimen colombiano y en los principios sobre los contratos comerciales internacionales Unidroit*, Colombia, Universidad de la Sabana, 2007.
44. Martínez Más, Francisco. *La terminación, entrega, recepción y liquidación en el contrato de obra de edificios*. España, Dykinson, 2001.
45. Muncharaz Pou, Manuel, *Proyecto y diseño de aéreas verdes*, España, ediciones Mundi-Prensa, 2013.
46. Musto, Néstor Jorge, *Derechos Reales*, Tomo 2, Argentina, Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma.
47. Natera Hidalgo, Rafael D., *Fiscalidad de los contratos Civiles y Mercantiles*, España, CISS, 2007, tercera edición.
48. Oviedo Albán, Jorge y otros, *Contratos: Teoría general, principios y tendencias*, Colombia, Grupo Editorial Ibáñez, 2011, segunda edición.
49. Planiol Marcel y Georges Ripert, *Tratado elemental de Derecho Civil, teoría general de los contratos*, tomo IV, México, Cardenas Editores y Distribuidores, 1991, segunda edición.
50. Puig peña, Federico, *Compendio de derecho civil español*, Volumen III, España, Ediciones Pirámide, S.A., 1976, tercera edición.

51. Ripert, George y Jean Boulanger, *Tratado de Derecho Civil*, Argentina, Ediciones La Ley, 1965.
52. Rodríguez, Mónica Sofía, “El principio de la autonomía de la voluntad y el Derecho Internacional Privado: asimetrías en su reconocimiento y necesidad de armonización legislativa en el Mercosur”, *Revista Científica*, Vol. XV N° 1, Argentina, 2011, página 11.
53. Rodríguez Valarde, *Los contratos e instrumentos bancarios*, Perú, editorial Rodhas, 2002, Segunda Edición.
54. Rodríguez Valverde, Javier, *Contratación empresarial*, Perú, editorial RODHAS, 1998.
55. Rojo Arnau, José Vicente, *Entender la ley de arrendamientos urbanos*, España, Editorial Tébar Flores, 2000.
56. Sáenz Letona, Irma Yohana, La institución jurídica de la renta vitalicia y su proyección legal, Guatemala, 2007, tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala.
57. Salazar Suarez, Carlos, *Costo y tiempo en edificación*, México, editorial Limusa, 2005.
58. Treviño García, Ricardo, *Epítome de los contratos*, México, McGraw-Hill Interamericana de México, S.A., 1994.
59. Trigo Represas, Félix A. y otros, *Contratos*, Argentina, Ediciones La Roca, 2001, segunda edición.

60. Trinidad Torres, Manuel Antonio, *Precios Unitarios*, México, Universidad Juárez Autónoma de Tabasco, 2005.
61. Valencia Zea, Arturo, *Derecho Civil I*, Colombia, Editorial Temis, 1996.
62. Villegas Rojina, Rafael, *Compendio de Derecho Civil*, Tomo IV, México, Editorial Porrúa, S.A, 1977, décima edición.
63. Viteri Echeverría, Ernesto R., *Los contratos en el derecho civil guatemalteco: parte especial*, Guatemala, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2005, segunda edición.
64. Zamora, Miguel Ángel y Valencia, *Contratos Civiles*, México, Editorial Porrúa, 1989.
65. Zanni, Enrique, *Patología de la construcción y restauración de obras de arquitectura*, España, editorial Brujas, 2008.

b) Referencias electrónicas

1. Asamblea Legislativa de El Salvador, Decreto número 2591, Ley de Inquilinato, disponibilidad y acceso: <http://www.asamblea.gob.sv/eparlamento/indice-legislativo/buscador-de-documentos-legislativos/ley-de-inquilinato>.
2. Asamblea Legislativa de El Salvador, Código de trabajo de el salvador disponibilidad y acceso: <http://www.asamblea.gob.sv/eparlamento/indice-legislativo/buscador-de-documentos-legislativos/codigo-de-trabajo>
3. Asamblea Legislativa, ley de contratación administrativa, Costa Rica, acceso y disponibilidad:
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?nVal

or1=1&nValor2=24284&nValor3=95769¶m2=1&strTipM=FN&IResultado=7&strSim=simp

4. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, Decreto número 7527, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, disponibilidad y acceso: http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=23655&nValor3=25051&strTipM=TC
5. Asamblea Nacional de la República de Nicaragua Reglamento por la Construcción de Edificios, Casas o Domicilio, disponibilidad y acceso: <http://legislacion.asamblea.gob.ni/Normaweb.nsf/fb812bd5a06244ba062568a30051ce81/0118adc8184e802e062572d7007cce35?OpenDocument>,
6. Asamblea legislativa de la Republica de Panamá, ley Numero 2 de 22 de agosto de 1916 publicada en la Gaceta Oficial Numero 2.404 de 22 de agosto de 1916, Código Civil, disponibilidad y acceso: <https://panama.eregulations.org/media/c%C3%B3digo%20civil.pdf>
7. Asamblea Nacional de la República de Panamá, Ley número 8, Ley de Inquilinato, disponibilidad y acceso: <http://docs.panama.justia.com/federales/leyes/8-de-1935-jan-9-1935.pdf>
8. Aseyco, Asesoría y control laboral s.l., La subcontratación en el sector de la construcción, España, disponibilidad y acceso: <http://www.aseyco.es/uploads/ultimaH/Subcontratacionseorconstruccion.pdf>.
9. Biblioteca, artículo electrónico, Poder Judicial Michoacán, México, 2016, disponibilidad y acceso: <http://www.poderjudicialmichoacan.gob.mx/tribunalm/biblioteca/luisfernando/fuentesobligaciones.htm>.

10. Carta de Rehabilitación Urbana Integrada Carta de Lisboa de 1995, disponibilidad y acceso: http://www.culturanorte.pt/fotos/editor2/1995__carta_de_lisboa_sobre_a_reabilitacao_urbana_integrada-1%C2%BA_encontro_luso-brasileiro_de_reabilitacao_urbana.pdf.
11. Código Civil Francés, disponibilidad y acceso: file:///C:/Users/Familia/Downloads/Code_41.pdf, fecha de consulta: 10 de marzo de 2016.
12. Congreso de Colombia, Ley 820, Ley de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana, Colombia, Artículo 2, disponibilidad y acceso: <http://www.ccconsumidores.org.co/index.php/legislacion/19-legislacion/43-ley-820-de-2003-arrendamiento-de-inmuebles>.
13. Consejo municipal de Guatemala, El plan regulador del reglamento de construcción de la ciudad de Guatemala, disponibilidad y accesibilidad: <http://asisehace.gt/media/reglamento%20de%20construccion%20de%20la%20ciudad%20de%20guatemala.pdf>
14. Corporación municipal de la ciudad de Guatemala, primer plan regulador de la ciudad de Guatemala, reglamento de construcción, artículo 84, disponibilidad y acceso: <http://asisehace.gt/media/reglamento%20de%20construccion%20de%20la%20ciudad%20de%20guatemala.pdf>.
15. Congreso Nacional de Honduras, *Decreto* 76-1906, Código Civil, disponibilidad y acceso: www.oas.org/dil/esp/codigo_civil_Honduras.pdf
16. Congreso Nacional de la República de Honduras, Decreto número 50, Ley de Inquilinato, disponibilidad y acceso: <http://www.poderjudicial.gob.hn/CEDIJ/Documents/Ley%20de%20Inquilinato.pdf>

17. Congreso Constitucional de la República de *Costa Rica*, Ley No. 63, Código Civil, disponibilidad y acceso: <http://www.corteidh.or.cr/tablas/621.pdf>.
18. Diccionario de la Lengua Española, Real Academia Española, España, 2016, disponibilidad y acceso: www.rae.es.
19. Diccionario jurídico, Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, México, 2008, disponibilidad y acceso: <http://www.diccionariojuridico.mx/?pag=vertermino&id=17>.
20. Ejecución de obra, Capítulo III, disponibilidad y acceso: <http://tesis.uson.mx/digital/tesis/docs/2875/Capitulo3.pdf>.
21. El gobernador, Decreto 3389/87, Ley de ordenamiento territorial y uso del suelo, acceso y disponibilidad: <http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/87-3389.html>
22. El presidente provisional de la Nación de Argentina, Decreto Ley Número 6070\58, disponibilidad y acceso: <http://www.cpic.org.ar/SiteAssets/Documetos/decreto6070.pdf>
23. El presidente de la Republica de el Salvador, decreto número 105, Reglamento para la Seguridad Estructural de las Construcciones, disponibilidad y acceso: [105105http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:V7_8jmgpZM8J:s408037ff23b2c031.jimcontent.com/download/version/1338870689/module/6115332883/name/REGLAMENTO%2520PARA%2520LA%2520SEGURIDAD%2520ESTRUCTURAL%2520DE%2520LAS%2520CONSTRUCCIONES.pdf+%&cd=1&hl=es&ct=clnk&gl=gt](http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:V7_8jmgpZM8J:s408037ff23b2c031.jimcontent.com/download/version/1338870689/module/6115332883/name/REGLAMENTO%2520PARA%2520LA%2520SEGURIDAD%2520ESTRUCTURAL%2520DE%2520LAS%2520CONSTRUCCIONES.pdf+%&cd=1&hl=es&ct=clnk&gl=gt).

24. El orden público y el interés social en la nueva ley federal del derecho de autor, León Obon, J. Ramón, disponibilidad y acceso: <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/1/164/10.pdf>.
25. Enciclopedia Jurídica, Vicios de la Voluntad, 2014, disponibilidad y acceso: <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/vicios-de-la-voluntad/vicios-de-la-voluntad.htm>.
26. Finanzas para todos, diferencia entre crédito y prenda, España, 2010, disponibilidad y acceso: <http://www.finanzasparatodos.es/es/productosyservicios/productosbancariosfinanciacion/diferenciaprestamoycredito.html>.
27. Fundación Konex, Ovsejevich, Luis, Contratos, el consentimiento y sus términos, Argentina, disponibilidad y acceso: <http://www.fundacionkonex.org/ckfinder/userfiles/files/EI%20Consentimiento%20-%20Dr%20Luis%20Ovsejevich.pdf>.
28. General de División y Senador encargado de la Presidencia de la República de El Salvador, Código Civil, disponibilidad y acceso: https://www.oas.org/dil/esp/Codigo_Civil_El_Salvador.pdf.
29. Instalaciones provisionales y creación de aéreas de trabajo, disponibilidad y acceso: http://catarina.udlap.mx/u_dl_a/tales/documentos/mgc/lopez_l_ea/capitulo3.pdf.
30. Jefe de Gobierno, Reglamento de Construcción para el Distrito Federal, acceso y disponibilidad en <http://cgservicios.df.gob.mx/prontuario/vigente/r38501.pdf>,

31. La Asamblea Nacional de la Republica de Nicaragua, Ley número 118, Ley de Inquilinato, disponibilidad y acceso: [http://legislacion.asamblea.gob.ni/normaweb.nsf/\(\\$All\)/F2E6739F629AF19B062570C3006793A8?OpenDocument](http://legislacion.asamblea.gob.ni/normaweb.nsf/($All)/F2E6739F629AF19B062570C3006793A8?OpenDocument),
32. Ley de Madrid, 2/1999, Ley de medidas para la calidad de la edificación, disponibilidad y acceso: <http://www.madrid.org>.
33. Lineamientos para la integración de precios unitarios, disponibilidad y acceso: <http://www.ptolomeo.unam.mx:8080/jspui/bitstream/132.248.52.100/478/8/A8.pdf>,
34. Los agentes de la edificación y las garantías en el ejercicio de su actividad, Concha Ruiz García, España, 2005, disponibilidad y acceso: <file:///C:/Users/MarioE/Downloads/57131-241281-1-PB.pdf>.
35. Ministerio de Presidencia de España, Real Decreto 1627/1997, artículo 2, disponibilidad y acceso: https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1997-22614.
36. Ministerio de la Presidencia, Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, disponibilidad y acceso: http://www.insht.es/InshtWeb/Contenidos/Normativa/TextosLegales/RD/1997/1627_97/PDFs/realdecreto16271997de24deoctubreporrelqueseestablecend.pdf.
37. Ministerio de vivienda y asentamientos urbanos, Ley de construcciones de Costa Rica número 833 acceso y disponibilidad: https://www.cne.go.cr/cedo_dvd5/files/flash_content/pdf/spa/doc371/doc371-contenido.pdf.

38. Obras ordinarias de urbanización, Ayuntamiento de Sevilla, Obras de Urbanización, España, disponibilidad y acceso: <http://www.sevilla.org/>.
39. Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, Código Civil Federal, disponibilidad y acceso: http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/2_241213.pdf
40. Presidente de la República de Nicaragua, Código Civil de la República de Nicaragua, 1944, disponibilidad y acceso: https://www.oas.org/dil/esp/Codigo_Civil_Nicaragua.pdf.
41. Rehabilitar para mejorar la calidad de vida, Silvia Nélica Bossio, Criterios y ejemplos de rehabilitación del patrimonio arquitectónico y urbano, Argentina, disponibilidad y acceso: <http://www.conceptourbanogb.com/articulos/rehabilitar.pdf>.
42. Revista del sector inmobiliario, La fiscalidad en el subarrendamiento de bienes inmuebles, disponibilidad y acceso: <http://www.revistainmueble.es/2014/07/10/la-fiscalidad-en-el-subarrendamiento-de-bienes-inmuebles/>.
43. Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso, Ley 26.994, Código Civil y Comercial de la Nación, disponibilidad y acceso: http://www.uba.ar/archivos_secyt/image/Ley%2026994.pdf
44. Sesión de Junta Directiva del INVU, Reglamento de Construcción, acceso y disponibilidad: <http://www.tramitesconstruccion.go.cr/docs/reglamento%20construcciones.pdf>,

45. Universidad Nacional Autónoma de México, José Antonio Sánchez Barroso, El concepto de matrimonio en la constitución. Análisis jurídico a partir de las reformas al Código Civil para el distrito federal de 2009, México, disponibilidad y acceso: <http://revistas.unam.mx/index.php/rfdm/article/viewFile/30376/28215>.
46. Universidad Nacional Autónoma de México, Manuel F. Chávez Asencio, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Capacidad, México, disponibilidad y acceso: <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/revdpriv/cont/7/dtr/dtr3.pdf>.
47. Universidad Nacional Autónoma de México, México, 2015, disponibilidad y acceso: http://www.ingenieria.unam.mx/paginas/Carreras/ingenieriaCivil/ingCivil_Desc.php.

c) Referencias normativas

1. Asamblea Nacional Constituyente, Constitución Política de la República de Guatemala.
2. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 1468, Ley de inquilinato.
3. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 90-97, Código de Salud.
4. Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, Código Civil.

Anexo
Cuadro de Cotejo

1. Modelo de instrumento.

Indicador	Guatemala	El Salvador	Honduras	Nicaragua	Costa Rica	Panamá	México	Argentina	España
Legislación aplicable al contrato de obra	Código Civil Decreto 106	Código Civil	Código Civil	Código Civil	Código Civil	Código Civil	Código Civil Federal	Código Civil y Comercial	Código Civil
Definición legal del contrato de obra	Artículo 2000 Código Civil define el contrato de obra como un contrato por el cual “el contratista se compromete a ejecutar y entregar una obra que le encarga otra persona, mediante un precio que ésta se obliga a pagar	Artículo 1703 Código Civil define el contrato de obra como un “contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.	Artículo 1681 del Código Civil define el contrato de obra como un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado	Artículo 2810 Código Civil contrato por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra o a prestar un servicio, y la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado y cierto	No posee una conceptualización dentro de sus normas.	Artículo 1296 del Código Civil el contrato por el cual “una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar un servicio por precio cierto”	No posee una conceptualización dentro de sus normas.	Artículo 1251 del Código Civil y Comercial una persona, según el caso el contratista o el prestador de servicios, actuando independiente mente, se obliga a favor de otra, llamada comitente, a realizar una obra material o intelectual o a proveer un servicio mediante una retribución	Artículo 1544 del Código Civil una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto

Características del contrato de obra	Bilateral Oneroso De tracto Sucesivo Intuito personae	Bilateral Oneroso De tracto Sucesivo Intuito personae	Bilateral Oneroso De tracto Sucesivo Intuito personae	Bilateral Oneroso De tracto Sucesivo Intuito personae	Bilateral Oneroso De tracto Sucesivo Intuito personae	Bilateral Oneroso De tracto Sucesivo Intuito personae	Bilateral Oneroso De tracto Sucesivo Intuito personae	Bilateral Oneroso o Gratuito De tracto Sucesivo Intuito personae	Bilateral Oneroso De tracto Sucesivo Intuito personae
Elementos del contrato de obra	Elemento personal conformado por el contratista y el propietario Elemento subjetivo consiste en el pago del precio y la ejecución de la obra.	Elemento personal conformado por el contratista o artifice y el quien encarga la obra o propietario Elemento subjetivo consiste en el pago del precio y la ejecución de la obra.	Elemento personal conformado por el contratista o artifice y el quien encarga la obra o propietario Elemento subjetivo consiste en el pago del precio y la ejecución de la obra.	Elemento personal conformado por el contratista o artifice y el quien encarga la obra o propietario Elemento subjetivo consiste en el pago del precio y la ejecución de la obra.	Elemento personal conformado por el que ejecuta la obra se denomina obrero, empresario, arquitecto o contratista y el dueño Elemento subjetivo consiste en el pago del precio y la ejecución de la obra.	Elemento personal arquitecto, constructor y por otro lado al que paga el precio como dueño o propietario Elemento subjetivo consiste en el pago del precio y la ejecución de la obra.	Elemento personal conformado por el empresario o constructor y dueño de la obra Elemento subjetivo consiste en el pago del precio y la ejecución de la obra.	Elemento personal conformado por el contratista y comitente Elemento subjetivo consiste en el pago del precio y la ejecución de la obra.	Elemento personal conformado por el arquitecto, contratista o constructor y por otro lado al que paga el precio como dueño o propietario. Elemento subjetivo consiste en el pago del precio y la ejecución de la obra.
Sistema de fijación del precio en el contrato de obra	El sistema de fijación de precio que se regula en Guatemala es por precio determinado dentro del cual el contratista no puede pedir un aumento del precio, si el plano y el plazo ya fueron	El sistema de fijación de que se regula es el Precio alzado el cual consiste en un precio único desde el comienzo de la relación contractual, no obstante, si este no se fijó se presume que las partes lo fijan de	El sistema de fijación de precio que se regula es por precio alzado dentro del cual el empresario no podrá pedir aumento de precio, a pretexto de haber encarecido los jornales o los materiales, o	El sistema que regula la legislación de Nicaragua es el sistema por precio a destajo, también denominado por trabajo realizado o por ajuste cerrado, dentro del cual el	El sistema de fijación de regulado en la legislación de Costa Rica es por ajuste o por precio alzado, es decir, por un precio global determinado de la obra dentro del cual el contratista no puede pedir	El sistema de regulado en el Código Civil de Panamá es el sistema de precio alzado dentro del cual no puede pedir aumento de precio, aunque se haya aumentado el de los jornales o materiales, y	El sistema de fijación de regulado es el sistema de precio alzado dentro del cual el empresario que se encargue de ejecutar alguna obra por precio determinado, no tiene	Los sistemas de fijación de regulados en argentina son por ajuste también denominado retribución global, por unidad de medida, por coste y costas o por cualquier otro sistema	El sistema regulado es el sistema por precio alzado el cual consiste en fijar un precio global para toda la obra en conjunto o para cada pieza o parte de la misma. Y dicho precio no puede variar, de

	<p>acordados con el propietario, aunque aumenten los salarios o el valor de los materiales a utilizar en la obra, no obstante, se podrá pedir dicho aumento si hubiese una variación en el plano autorizado por el propietario, que aumente el precio de la obra, tal como lo estipula el artículo 2007 del Código Civil decreto 106 del congreso de la Republica. No obstante, el contratista puede pedir un aumento del precio si se hace necesario incluir alguna mejora para que la obra pueda ser</p>	<p>acuerdo a lo que normalmente se paga por la misma obra, y si no se pudiere establecer de esa manera se deja a criterio de lo que establezcan expertos en la materia, artículo 1785 del Código Civil</p>	<p>de haberse hecho agregaciones o modificaciones en el plan primitivo, salvo que se haya ajustado un precio particular por dichas agregaciones o modificaciones. Si circunstancias desconocidas, como un vicio oculto del sueldo, ocasionaren costos que no pudieron preverse, deberá el empresario hacerse autorizar para ellos por el dueño, y si éste rehúsa, podrá ocurrir al Juez para que decida si ha debido o no preverse el recargo de obra, y fije el</p>	<p>contratista no está obligado a rendirle cuentas al propietario, sin embargo, si se contrató por honorario fijo deben presentar comprobantes de gastos realizados. Y el que se obliga por precio determinado, no tiene derecho a exigir un aumento aunque ciertas circunstancias varíen, como el precio de los materiales aumente o el de los artesanos o jornaleros</p>	<p>aumento de precio, aunque se haya aumentado el de los jornales o materiales, y aunque se haya hecho algún cambio o aumento en el plano, si no ha sido autorizado por escrito y por un precio convenido con el propietario</p>	<p>aunque se haya hecho algún cambio o aumento en el plano, si no ha sido autorizado por escrito y por un precio convenido con el propietario.</p>	<p>derecho de exigir después ningún aumento, aunque lo haya tenido el precio de los materiales o el de los jornales</p>	<p>que las partes convinieren. Si se contrata por el sistema de ejecución a coste, la retribución se determina sobre el valor de los materiales, de la mano de obra y de otros gastos directos o indirectos. Si fuera por pieza o medida sin designación del número de piezas o de la medida total, el contrato puede ser extinguido por cualquiera de los contratantes concluidos que sean las partes designadas como límite mínimo, debiéndose las prestaciones correspondientes a la parte</p>	<p>acuerdo al artículo 1593 establece que "el arquitecto o contratista que se encarga por un ajuste alzado de la construcción de un edificio u otra obra en vista de un plano convenido con el propietario del suelo, no puede pedir aumento de precio aunque se haya aumentado el de los jornales o materiales; pero podrá hacerlo cuando se haya hecho algún cambio en el plano que produzca aumento de obra, siempre que hubiese dado su autorización el propietario."</p>
--	--	--	--	--	--	--	---	---	---

	realizada, siempre que se dé aviso al dueño y este las acepte, si no los acepta podrá rescindirse el contrato, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 2008 del mismo cuerpo legal.		aumento de precio que por esta razón corresponda					concluida. Si se ha designado el número de piezas o la medida total, el contratista está obligado a entregar la obra concluida y el comitente a pagar la retribución que resulte del total de las unidades pactadas	
Legislación relativa a rehabilitación de edificios	La ley preliminar de urbanismo número 583 del presidente de la Republica, establece que las "municipalidades de la Republica deberán poner en práctica en el estudio del plan regulador de su jurisdicción, así como los trabajos iniciales básicos que	Decreto 105 "Reglamento para la Seguridad Estructural de las Construcciones", sirve como instrumento o para la prevención de daños estructurales que puedan causarse por catástrofes y para ello establece requisitos mínimos para el diseño estructural de la ejecución,	No existe una ley específica que regule la rehabilitación de edificios. Sin embargo, se implementa el Código de Construcción que únicamente crea el Consejo para la Sostenibilidad e Innovación y Calidad de la edificación, como un órgano de colaboración de la	No existe una ley específica que regule la rehabilitación de edificios no obstante se emplea el Reglamento Nacional de Construcción que sirve como instrumento para la rehabilitación de edificios, y establece los requisitos de diseño para la construcción de las mismas	Se instituye la Ley de Construcciones número 833 y Reglamento de Construcciones, los cuales regulan lineamientos para la construcción, modificación y reparación de las construcciones, así como los requisitos para la obtención de las licencias respectivas	no existe una ley específica que regule la rehabilitación de edificios	Cada estado posee un reglamento de construcción los cuales proporcionan sus propios lineamientos técnicos que rigen la construcción y reparación de edificios, como por ejemplo el "Reglamento de Construcción para el Distrito Federal"	Se integra en su ordenamiento jurídico la "Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo" la cual estipula las edificaciones de carácter obligatorio de las edificaciones derruidas o paralizadas	España contiene dentro de su legislación la "Ley 8/2013 para la Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas" la cual tiene por objeto el desarrollo del área urbana, mediante la rehabilitación edilicia, restablecimiento y renovación de los tejidos

	ayuden a resolver en forma técnica los problemas que se presentan en el desarrollo de la planificación urbanística de las poblaciones, dentro de las áreas de influencia urbana que se delimiten”.	supervisión estructural y el uso de las construcciones para garantizar las condiciones de seguridad estructural.	administración pública y agentes de la edificación, no haciendo referencia ningún otro aspecto con relación a la reparación edilicia.						urbanos existentes.
La subcontratación de la obra	Código Civil artículo 2010 estipula que “El contratista no puede encargar a otro la obra encomendada , a menos que se haya pactado lo contrario o que lo consienta el dueño; pero, en todo caso, la obra se hará bajo la responsabilidad del contratista”	En materia civil no regula nada con respecto a la subcontratación. En materia laboral establece, que son subcontratistas las personas que con trabajadores contratados por ellos, realizan trabajos requeridos por un contratista.	En materia civil no regula nada con respecto a la subcontratación.	Código Civil artículo 3062 El que se encarga de una obra, no puede hacerla ejecutar por otro, a menos que se haya pactado lo contrario o el dueño lo consienta: en estos casos la obra se hará siempre bajo la responsabilidad del empresario.	En materia civil no se establece aspecto alguno. En materia administrativa se establece que las empresas participantes en licitaciones de obra pública que deban subcontratar obras, maquinaria, equipos o materiales presentarán junto con la oferta,	En materia civil no regula nada con respecto a la subcontratación	Código Civil Federal artículo 2633 “el empresario que se encargue de ejecutar alguna obra, no puede hacerla ejecutar por otro, a menos que se haya pactado lo contrario, o el dueño lo consienta; en estos casos, la obra se hará siempre bajo la responsabilidad	Código Civil y Comercial de la Nación artículo 1254 El contratista o prestador de servicios puede valerse de terceros para ejecutar el servicio, excepto que lo estipulado o de la índole de la obligación resulte que fue elegido por sus cualidades para realizarlo personalmente en todo o en parte. En	Código Civil artículo 1596 establece que “el contratista es responsable del trabajo ejecutado por las personas que ocupare en la obra” Ley número 32/2006 reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción define a la subcontratación “como la práctica

					únicamente para calificar, un listado de subcontratación. En él se indicarán los nombres de todas las empresas con las cuales se va a subcontratar, además se aportará una certificación de los titulares de capital social y de los representantes legales de las empresas		ad del empresario	cualquier caso, conserva la dirección y la responsabilidad de la ejecución.	mercantil de organización productiva en virtud de la cual el contratista o subcontratista encarga a otro subcontratista o trabajador autónomo parte de lo que a él se le ha encomendado.
Arrendamiento de servicios (El contrato del ingeniero y del arquitecto)	Contrato típico de carácter Civil regulado en el Código Civil también llamado contrato por servicios profesionales y se regula en el Código Civil artículo 2027 Los profesionales que presten sus servicios y los que los soliciten, son libres para	Es un contrato atípico, no posee legislación específica para este contrato, aplicándose las disposiciones generales de los contratos y supletoriamente de los contratos afines en lo que fuere aplicable	Es un contrato atípico, al cual se le aplican las disposiciones propias del mandato establecidas en el Código Civil. Normativa define el contrato como aquel por el cual se obliga una persona a prestar algún servicio o hacer alguna	Es un contrato que se sujeta a las normas relativas del mandato y servicios inmateriales según artículos 3081 que establece que los artículos precedentes se aplican a los servicios que según la ley se sujetan a las reglas del mandato,	Es un contrato civil atípico, que se rige por las disposiciones generales de los contratos establecidos en el Código Civil de Costa Rica en los artículos del 1007 al 1042	Se encuentra normado por el Código Civil, definiendo a dicho contrato como aquel contrato por el cual "una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto" no obstante no se	Se encuentra normado en el Código Civil Federal de México dentro de los artículos 2606 al 2615. Artículo 2606.- El que presta y el que recibe los servicios profesionales; pueden fijar, de común acuerdo, retribución debida por	Se encuentra normado dentro de las disposiciones del Código Civil de Argentina en los artículos 1251 al 1261, 1278 1279, 1768 y las reglas relativas a las obligaciones de hacer establecidas en el mismo cuerpo normativo.	Se regula por el régimen general de las obligaciones y contratos, establecidas en el Código Civil de España con integración de los usos y la aplicación de la analogía, del mandato y de otros contratos aplicables. Asimismo, el artículo 1544

	<p>contratar sobre honorarios y condiciones de pago. Artículo 2028 A falta de convenio, la retribución del profesional se regulará de conformidad con el arancel respectivo y, si no hubiere, será fijada por el juez, tomando en consideración la importancia y duración de los servicios y las circunstancias económicas del que debe pagarlos. Artículo 2029 El profesional tiene derecho, además de la retribución, a que se le paguen los gastos que haya hecho con motivo de los servicios prestados, justificándolos</p>		<p>cosa, por cuenta o encargó de otra.” Definición que según el investigador, de manera aislada de otras normas no se apega al contrato de arrendamiento o de servicios, en virtud que no existe una contraprestación expresa por parte del que encargó la obra. No obstante, el artículo 1890 establece que si dicho mandatario tiene por ocupación el desempeño de servicios de la especie que se refiere el mandato, se presume la obligación de retribuirlo. Y dicho mandato</p>	<p>en lo que no tuvieren de contrario a ellas.</p>		<p>establece normativa alguna más que la referida anteriormente con relación a dicho contrato, por lo que se le aplican las normas de los contratos en general</p>	<p>ellos. Cuando se trate de profesionistas que estuvieren sindicalizado, se observarán las disposiciones relativas establecidas en el respectivo contrato colectivo de trabajo. Por otro lado el artículo 2607 estipula que cuando no hubiere convenio, los honorarios se regularán atendiendo juntamente a las costumbre del lugar, a la importancia de los trabajos prestados, a la del asunto o caso en que se prestaren, a las facultades pecuniarias</p>	<p>Asimismo se rige conforme al Decreto Ley Número 6070\58 el cual estipula en el artículo 3 que el ejercicio profesional se debe llevar a cabo mediante la prestación personal de los servicios. El artículo 1279 establece que los contratos de servicios continuados pueden pactarse por tiempo determinado. Si nada se ha estipulado, se entiende que lo han sido por tiempo indeterminado. Cualquiera de las partes puede poner fin al contrato de duración indeterminada; para ello debe dar preaviso con</p>	<p>de dicho código establece que “En el arrendamiento o de servicios, una de las partes se obliga a prestar a la otra un servicio por un precio cierto”.</p>
--	---	--	---	--	--	--	--	---	--

	<p>y comprobándolos debidamente Artículo 2033 El profesional está obligado a prestar sus servicios con toda dedicación y diligencia y con arreglo a las prescripciones de la ciencia o arte de que se trate, siendo responsable de los daños y perjuicios que cause por dolo, culpa o ignorancia inexcusable, o por la divulgación de los secretos de su cliente. artículo 2032 Salvo pacto en contrario, los que prestaren servicios profesionales tendrán derecho a ser retribuidos,</p>		<p>puede ser de forma expresa o tácita, expresa cuando se hace en escritura pública, documento privado, o inclusive de manera verbal.</p>				<p>del que recibe el servicio y a la reputación profesional que tenga adquirida el que lo ha prestado. Si los servicios prestados estuvieren regulados por arancel, éste servirá de norma para fijar el importe de los honorarios reclamados.</p>	<p>razonable anticipación</p>	
--	--	--	---	--	--	--	---	-------------------------------	--

	cualquiera que sea el éxito o resultado del negocio o asunto en el cual hubieren intervenido								
Legislación aplicable al contrato de arrendamiento	Código Civil	Código Civil	Código Civil	Código Civil	Código Civil	Código Civil	Código Civil Federal	Código Civil y Comercial	Código Civil
Definición legal del contrato de arrendamiento	Código Civil artículo establece que 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.	Código Civil artículo estipula un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado	Código Civil artículo lo conceptualiza Un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado.	Código Civil artículo lo define contrato por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra o a prestar un servicio, y la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado y cierto.	Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos artículo 8 menciona que existe arrendamiento o locación cuando dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso y goce temporal de una cosa y la otra a pagar un precio cierto y determinado	Código Civil artículo instituye que es un contrato por el cual una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto	Código Civil artículo refiere que hay arrendamiento o cuando las dos partes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto	Código Civil artículo establece que hay contrato de arrendamiento cuando una parte se obliga a otorgar a otra el uso y goce temporario de una cosa, a cambio del pago de un precio en dinero	Código Civil artículo estipula que hay contrato de arrendamiento o cuando una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.
Los arrendamientos urbanos	Normativa: Se rigen por el Código Civil y la ley de	Normativa: Se rigen por el Código Civil y la ley de	Normativa: Se rigen por el Código Civil y la ley de	Normativa: Se rigen por el Código Civil y la ley de	Normativa: Se rigen por el Código civil y Ley General	Normativa: Se rigen por la Ley número 93.	Normativa: Se rigen por el Código Civil del Distrito	Normativa: Se rigen por el Código Civil y Comercial	Normativa: Se rigen por el Código civil y Ley de

Inquilinato decreto 1468 regulan los arredramientos en Guatemala. Renta: artículo 5 Se declara ilegal todo aumento de alquileres de viviendas o locales urbanos, debiendo mantenerse como máximo, el alquiler que, conforme a los contratos respectivos, percibían los locadores el 1 de noviembre de 1960. Las rentas de los inmuebles construidos y arrendados o subarrendados con anterioridad a la fecha últimamente mencionada, quedan en consecuencia, congeladas e incurrirán en las sanciones	Inquilinato decreto 2591. Renta: el contrato de arrendamiento urbano, no podrán exceder de los pagados al 31 de diciembre de 1973, si estos últimos hubieren sido de no más de quinientos colones mensuales. Aumento de renta: artículo 8 el arrendador podrá ser autorizado para aumentar el valor de la renta, en los siguientes casos: a) Cuando el arrendador hubiere hecho, después del arriendo, mejoras en el inmueble con permiso del arrendatario, o en su	Inquilinato decreto 50. Renta: Artículo 8 Se prohíbe aumentar la renta de las viviendas o locales, debiendo mantenerse como máximo el alquiler que hubiere estado pagando el arrendatario antes de la vigencia de esta Ley. Aumento: artículo 9 Los alquileres vigentes al entrar a regir esta Ley, solamente podrán aumentarse cuando el propietario del bien raíz hubiere efectuado nuevas construcciones, ampliaciones o mejoras de importancia.	Inquilinato decreto legislativo 92 Renta: artículo 9 El canon mensual de arrendamiento o no podrá ser mayor de las siguientes proporciones: 1. El uno por ciento del valor catastral actualizado de la vivienda, de cinco mil córdobas o menos. 2. El uno y cuarto por ciento del valor catastral actualizado de la vivienda, mayor de cinco mil córdobas o hasta diez mil córdobas oro. 3. El uno y medio por ciento del valor catastral actualizado de las viviendas con valor mayor de diez mil córdobas	de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos decreto número 7527 Renta: no establece la prohibición del aumento renta únicamente estipula que la renta o precio del arrendamiento o puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otro valor equivalente, con tal que sea cierto y determinado. Asimismo dicho pago de la renta será la que libremente estipulen las partes. El pago de la renta será por períodos de un mes, salvo pacto en contrario. Aumento: no establece	Renta: el canon de arrendamiento o se pagara por mes vencido y la renta de todos los contratos existentes o el canon de todos los bienes inmuebles arrendados donde no exista dichos contratos, será igual a aquel que se pagaba el 31 de diciembre de 1972 Aumento: el ministerio de vivienda podrá autorizar aumentos en los cánones de arrendamiento o si se producen aumentos en los costos de operación o mantenimiento, o si, por cualquier circunstancia	Federal y reglamentos de cada estado Renta: se acuerda libremente entre las partes y puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada. Y debe ser estipulado en moneda nacional Aumento: no se establece nada, quedando a libre disposición de las partes o conforme a los distintos reglamentos Plazo: Artículo 2448-C La duración mínima de todo contrato de arrendamiento	número 26.994 y por la Ley de Alquileres número 23.091 Renta: es fijada por periodos mensuales y los pagos deben ser anticipados y únicamente se pueden requeridos a periodos de un mes. Y deben ser fijado en moneda del curso legal Aumento: para un ajuste del valor del alquiler deberán utilizarse exclusivamente los índices oficiales que publiquen los institutos de estadísticas y censos de la Nación y de las provincias. Plazo: plazo máximo de veinte años para el destino	Arrendamientos Urbanos número 282. Renta: se rige por las reglas establecidas en el artículo 17 de la ley de arrendamientos urbanos, en el cual se establece que I. la renta se estipula entre las partes libremente, II. El pago de la renta es mensual dentro de los primeros siete días de cada mes, salvo pacto en contrario, III. El pago de la renta se hará por el procedimiento que acuerden las partes o, en su defecto, en metálico y en la vivienda arrendada, IV. El arrendador está obligado a entregar recibo, V.
---	---	---	---	--	---	---	---	---

que esta ley establece quienes las aumenten o amenazaren al inquilino con exigirle la desocupación por causales no autorizadas en la presente ley o lo cohíban de cualquier otra manera ilegal a desocupar el bien arrendado. Aumento de renta: artículo 7. Únicamente podrán aumentarse los alquileres que estaban vigentes el 1 de noviembre de 1960 o que cubría el último inquilino, en su caso, cuando el propietario del inmueble hubiere efectuado nuevas construcciones	defecto con autorización del juez, que representen por lo menos el 20% del valor del inmueble; y b) cuando el arrendatario hubiere subarrendado todo o parte del inmueble y haya una notable desproporción entre lo pagado por el arrendatario y el total de lo cobrado por éste a sus subarrendatarios. Plazo: artículo 6 establece que se podrá fijar en un contrato de arrendamiento o sometido a la presente ley, un plazo para su duración; pero ello no tendrá más efecto que el de obligar al	En tales casos, y para los efectos del cómputo de la renta a que se refiere el artículo 21 de esta Ley, el valor real que el inmueble tenía anteriormente se elevará en una suma igual a la efectivamente invertida en dichas obras Plazo: si no se ha fijado tiempo para la duración del arriendo o por la costumbre, ninguna de las dos partes podrá hacerlo cesar sino desahucio a la otra, esto es, noticiándose anticipadamente. La anticipación se ajustará al período o medida del tiempo que regulan los pagos.	oro. El canon mensual es exigible a su vencimiento. Aumento: El canon de arriendo de los contratos prorrogados a que se refiere el Art. 10 de esta Ley, podrá ser revisado a solicitud del arrendador por la Oficina de Inquilinato o las Jefaturas Políticas en su caso. Dichas Oficinas determinarán, a justa tasación de peritos, nombrados uno por cada parte, o de un tercero escogido por la parte tasación de peritos, nombrados uno por cada parte, o de un tercero escogido por	nada con relación al aumento dejándolo a libre disposición de las partes. Plazo: no puede ser menor de 3 años Forma: el contrato se puede dar verbal y en caso que se dé verbal el comprobante de pago servirá para demostrar la existencia del contrato de arrendamiento	la tasa de rentabilidad por debajo de un nivel considerado justo y razonable. Plazo: no puede ser menor a tres años Forma: se debe formalizar por escrito. Y el arrendador tiene la obligación de entregar una copia a la dirección general de arrendamientos de vivienda dentro de los 5 días siguientes a la firma.	o de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario. Forma: artículo 2406. El contrato de arrendamiento o debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador	habitacional y cincuenta años para los otros destinos. Y como plazo mínimo si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo legal de dos años, pudiendo el arrendatario renunciar a dicho plazo. Asimismo, el plazo mínimo de las locaciones con destino a vivienda, con o sin muebles, será de dos años y de tres para los restantes destinos. Los contratos que se celebren por términos menores serán considerados como formulados por los plazos	podrá acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas Aumento: podrá hacer el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará revisión de
---	--	---	--	---	---	---	---	---

	<p>s, ampliaciones o mejoras de importancia en inmuebles desocupados. Plazo: artículo 1886 el arrendamiento o será fijado por las partes. El arrendatario tendrá derecho de tanteo para la renovación del contrato por un nuevo plazo, siempre que haya cumplido voluntariamente todas las obligaciones que contrajo en favor del arrendador. Forma: artículo 25 Todo contrato de arrendamiento o de subarrendamiento que se celebre con posterioridad a la fecha en que esta ley</p>	<p>inquilino al pago del canon todo el plazo, salvo que antes de la llegada de dicho plazo, el arrendador estuviere anuente a dar por terminado el contrato. Durante Forma: artículo 4 todo contrato de arrendamiento o subarrendamiento sujeto a esta ley, que se celebre con posterioridad a la fecha en que la misma entre en vigencia, deberá constar por escrito.</p>	<p>Forma: artículo 23 Todo contrato de arrendamiento o subarrendamiento que se celebre desde la vigencia de esta Ley, deberá constar por escrito</p>	<p>la Oficina respectiva, para que dirima la discordia si la hay, si procede o no el aumento solicitado. Plazo: el arrendamiento o no puede ser mayor a diez años Forma: deberán de constar por escrito los que pasen de más de cien pesos</p>				<p>mínimos precedentemente fijados. Forma: constar por escrito Cuando el contrato no celebrado por escrito haya tenido principio de ejecución, se considerará como plazo el mínimo fijado en esta ley y el precio y su actualización los determinará el juez de acuerdo al valor y práctica de plaza. En todos los supuestos, los alquileres se establecerán en moneda de curso legal al momento de concertarse, será nula, sin perjuicio de la validez del contrato La cláusula por la cual se</p>	<p>rentas a los contratos. En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de revisión de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se revisará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada revisión, tomando como mes de referencia para la revisión el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de la revisión del contrato</p>
--	---	--	--	--	--	--	--	---	--

	entre en vigor, deberá constar por escrito.							<p>convenga el pago en moneda que no tenga curso legal. En este caso, el precio quedará sujeto a determinación judicial.</p> <p>Plazo: al plazo en los arrendamientos urbanos se estipulan los siguientes lineamientos: 1. La duración del arrendamiento o será libremente pactada por las partes. 2. Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o éste sea indeterminado. 3. No procederá la prórroga obligatoria del contrato si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, el arrendador comunica al arrendatario</p>
--	---	--	--	--	--	--	--	--

									<p>que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.</p> <p>4. Tratándose de finca no inscrita, también durarán tres años los arrendamientos de vivienda que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que parezca ser propietaria</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

									<p>en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario. Forma: las partes podrán compelerse recíprocamente a la formalización por escrito del contrato de arrendamiento</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--