

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

" ANÁLISIS TÉCNICO JURÍDICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA QUE REALIZA EL FONDO DE TIERRAS EN LOS PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN A LAS COMUNIDADES INDÍGENAS DEL DEPARTAMENTO DE ALTA VERAPAZ"
TESIS DE GRADO

MANUEL LEVI MEDINA LARA
CARNET 11444-06

SAN JUAN CHAMELCO, ALTA VERAPAZ, SEPTIEMBRE DE 2015
CAMPUS "SAN PEDRO CLAVER, S . J." DE LA VERAPAZ

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

"ANÁLISIS TÉCNICO JURÍDICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA QUE REALIZA EL FONDO DE TIERRAS EN LOS PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN A LAS COMUNIDADES INDÍGENAS DEL DEPARTAMENTO DE ALTA VERAPAZ"

TESIS DE GRADO

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

POR
MANUEL LEVI MEDINA LARA

PREVIO A CONFERÍRSELE
EL GRADO ACADÉMICO DE LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

SAN JUAN CHAMELCO, ALTA VERAPAZ, SEPTIEMBRE DE 2015
CAMPUS "SAN PEDRO CLAVER, S. J." DE LA VERAPAZ

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR

RECTOR: P. EDUARDO VALDES BARRIA, 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: MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN

NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN
LIC. CARLA LILIANA CHACON MONTERROZO

TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN
LIC. HECTOR MANUEL LOPEZ CANTORAL



LICENCIADA

Carla Liliana Chacón Monterrozo

ABOGADA Y NOTARIA

San Juan Chamelco, Alta Verapaz, 24 de marzo del 2015

Licenciado Enrique Sánchez Usera
Director de ejes transversales
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad Rafael Landívar
Guatemala, Ciudad

Respetable Licenciado Sánchez:

Atentamente me dirijo a usted, con el objeto de rendir dictamen en mi calidad de asesor del trabajo de tesis titulado: **"ANÁLISIS TÉCNICO JURÍDICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA QUE REALIZA EL FONDO DE TIERRAS EN LOS PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN A LAS COMUNIDADES INDÍGENAS DEL DEPARTAMENTO DE ALTA VERAPAZ"**, del estudiante **Manuel Levi Medina Lara**, quien se identifica con número de carné **11444-06**.

Luego del análisis realizado al trabajo de tesis, he podido determinar que cumple con los lineamientos, métodos y técnicas de investigación; así mismo, la secuencia de los capítulos conjuntamente con la redacción y estilo hace fácil la comprensión del tema.

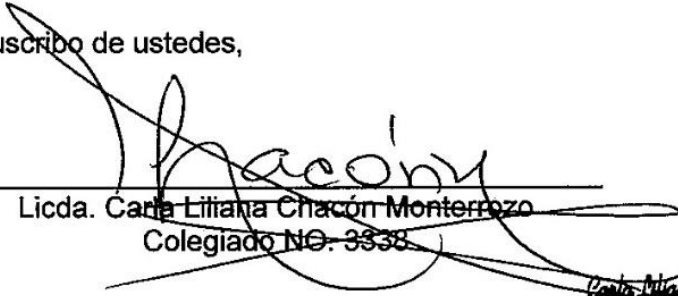
La redacción de este trabajo es adecuada técnica y jurídicamente; la metodología cumple con los pasos necesarios del análisis, elaborándose el trabajo con seriedad, dedicación y rigurosidad científica. El autor de la Tesis refleja en su investigación haber analizado

Las conclusiones y recomendaciones son congruentes con el contenido del trabajo de tesis. En cuanto a la bibliografía empleada pude comprobar que es acorde y se relacione con el contenido de la tesis.

Por lo anterior expuesto, rindo DICTAMEN FAVORABLE, considerando que la presente investigación reúne todos los requisitos exigidos por el normativo para la elaboración de tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

Sin otro particular me suscribo de ustedes,

Deferentemente:


Licda. **Carla Liliana Chacón Monterrozo**
Colegiado NO. 3538

Carla Liliana Chacón Monterrozo
ABOGADA Y NOTARIO

LICENCIADO
HECTOR MANUEL LÓPEZ CANTORAL
ABOGADO Y NOTARIO

Cobán, Alta Verapaz, 13 de agosto del 2015

Licenciado: Enrique Sánchez Usera
Director de ejes transversales
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad Rafael Landívar

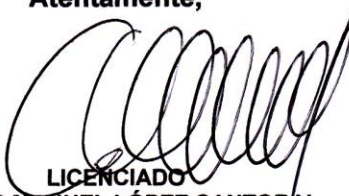
Respetable Licenciado Enrique Sánchez Usera:

Con la deferencia del caso atentamente me dirijo a usted, con el objeto de rendir dictamen en mi calidad de **REVISOR DE FONDO Y FORMA** del trabajo de tesis titulado: **"ANÁLISIS TÉCNICO JURÍDICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA QUE REALIZA EL FONDO DE TIERRAS EN LOS PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN A LAS COMUNIDADES INDÍGENAS DEL DEPARTAMENTO DE ALTA VERAPAZ"** del estudiante **Manuel Levi Medina Lara**, quien se identifica con número de carné **11444-06**.

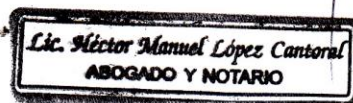
En mi calidad de revisor considero que la temática en el presente trabajo de tesis es de enorme importancia para el estudio del contrato de arrendamiento con opción de compra que financia el Fondo de Tierras, entre campesinos y dueños de tierras, ya que es una figura jurídica conveniente que ha facilitado el acceso a la tierra, de personas de escasos recursos económicos que carecen de tenencia de tierra.

Habiendo hecho la revisión correspondiente, es meritorio emitir **DICTAMEN FAVORABLE** como revisor de fondo y forma, por lo que es procedente continuar con el trámite ante la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, ya que la investigación referida ha cumplido con todos los requisitos del instructivo de tesis de la Universidad Rafael Landívar.

Atentamente,



LICENCIADO
HECTOR MANUEL LÓPEZ CANTORAL
ABOGADO Y NOTARIO



OFICINA
7a. AVENIDA 1-22 ZONA 1
TEL: 7951-3226
COBÁN, ALTA VERAPAZ

Orden de Impresión

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado del estudiante MANUEL LEVI MEDINA LARA, Carnet 11444-06 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus de La Verapaz, que consta en el Acta No. 07439-2015 de fecha 13 de agosto de 2015, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

" ANÁLISIS TÉCNICO JURÍDICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA QUE REALIZA EL FONDO DE TIERRAS EN LOS PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN A LAS COMUNIDADES INDÍGENAS DEL DEPARTAMENTO DE ALTA VERAPAZ"

Previo a conferírsele el grado académico de LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 8 días del mes de septiembre del año 2015.



MGTR. ALÁN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN, SECRETARIO
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
Universidad Rafael Landívar



RESPONSABILIDAD: El autor de esta tesis de grado es el único responsable del contenido y de los resultados obtenidos en la presente investigación.

DEDICATORIA Y AGRADECIMIENTO

A DIOS POR SOBRE TODAS LAS COSAS

A mí Mama: Por brindarme su amor incondicional, por el esfuerzo desinteresado en la búsqueda del cumplimiento de mis sueños y deseos.

A mi familia: Por inculcar y forjar mi moral, carácter, honorabilidad y liderazgo mediante el aprendizaje de la palabra de Dios y la experiencia que solo provocaría vivir a lado de ellos.

A mis sobrinos: Porque el amor que les tengo.

A mis primos: por su particularidad, por su esencia y las experiencias vividas con cada uno de ellos.

A Jaquelin Castro Riveiro: Por todo su amor, su apoyo constante, la paciencia debida y el honor que merece estar a su lado.

A la Familia Castro Riveiro: Por brindarme un espacio especial en su familia, el afecto expresado y la incondicionalidad de su apoyo.

A mis amigos y amigas: Por el sabor que le dan a la vida, por el apoyo a mis convicciones y sobre todo por haber sido instrumento esencial de mis logros.

A LA UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR, A MIS CATEDRÁTICOS ya que a través de su educación, su profesionalismo y su amistad durante el transcurso de la carrera universitaria que curse en esta casa de estudios, pude culminar de forma exitosa la presente etapa de mi vida y una de las más importantes.

LISTADO DE ABREVIATURAS

SIGLAS:	SIGNIFICADO
CPRG:	Constitución política de la República de Guatemala
FONTIERRAS:	Fondo de Tierras
MAGA:	Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación
ONU:	Organización de naciones unidas
PNUD:	Programa de las naciones unidas para el desarrollo
SEGEPLAN:	Secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia
SICA:	Sistema de Integración Centro Americana
URL:	Universidad Rafael Landívar
USAC:	Universidad de San Carlos de Guatemala

RESUMEN EJECUTIVO DE LA INVESTIGACIÓN

La investigación que se pretende realizar tiene por objeto analizar el contrato de arrendamiento con opción a compra que realiza el Fondo de Tierras – Fontierra - en los procedimientos de adjudicación de tierras a las comunidades indígenas del departamento de Alta Verapaz; en consecuencia, para la realización de la misma se procederá a analizar la Constitución Política de la República de Guatemala, El Código Civil, Código de Comercio, Código Procesal Civil y Mercantil, Ley del Fondo de tierras y el propio reglamento, el Reglamento General de Crédito del Fondo de Tierras, Reglamento de Financiamiento para el Arrendamiento de Tierras con o sin Opción de Compra y Casos Especiales El Pacto de San José de Costa Rica, La Declaración Universal de Derechos Humanos a fin de determinar la correcta aplicación del contrato y el obrar de la institución, tomando en cuenta la realidad social actual del país.

ÍNDICE

Introducción	10
---------------------	----

CAPÍTULO I NEGOCIO JURÍDICO

1.1.	El Negocio Jurídico	12
1.2.	Definición del Negocio Jurídico	15
1.3.	Naturaleza Jurídica del Negocio Jurídico	15
1.4.	Características y Formas del Negocio Jurídico	17
1.5.	Elementos del Negocio Jurídico contractual	21
1.6.	Vicios en el consentimiento	21
1.7.	El Contrato	25
1.8.	Clasificación de los Contratos	27
1.8.1	Según los Caracteres del Contrato	

CAPÍTULO II EL ARRENDAMIENTO

2.1.	Antecedentes y Definición	34
2.2.	Naturaleza Jurídica	37
2.3.	Características del arrendamiento.	39
2.4.	El arrendamiento con opción a compra	43

CAPÍTULO III EL FONDO DE TIERRAS

3.1.	Definición del Fondo de Tierras	45
3.2.	Ubicación	46
3.3.	Visión y Misión del Fondo de Tierras	46

3.4.	Estructura del Fondo de Tierras	48
3.5.	Estrategias de trabajo.	48
3.6.	¿Qué es el acceso a la tierra?	49
3.7.	Compra de tierra.	49
3.8.	Arrendamiento de tierra.	50
3.9.	Objetivos del Fondo de Tierra.	51
3.10.	Funciones del Fondo de Tierra.	52
3.11	Facultades y Potestades.	54

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS TÉCNICO JURÍDICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA.

4.1.	Antecedentes.	56
4.2.	Planteamiento del problema.	59
4.3.	Reglamento general del crédito del Fondo de Tierras.	60
4.4.	Reglamento de financiamiento para el arrendamiento de tierras con o Sin opción a compra y casos especiales.	67
4.4.	Entrevistas y análisis del resultado.	69
Conclusiones		72
Recomendaciones		73
Listado de referencias		
1.	Bibliográficas	74
2.	Normativas	75
3.	Electrónicas	76
Anexos		
1.	Modelos de entrevistas	77

INTRODUCCIÓN

El problema de la obtención de la tierra en la actualidad se sigue dando, en primer lugar en las áreas rurales, donde habitan campesinos ilegítimamente buscando una resolución satisfactoria, para la obtención legal y pacífica de tierras.

La necesidad de la investigación consiste en analizar técnica y jurídicamente las implicaciones del contrato de arrendamiento con opción a compra que realiza el Fondo de Tierras en los procedimientos de adjudicación a las comunidades indígenas del departamento de Alta Verapaz se convierten en objeto de interés, debido a la problemática actual del déficit habitacional y propiamente el de la falta de tierra de los pueblos indígenas, teniendo como base la agricultura como sustento vital de la población indígena en sectores agrarios, debido a que en la regulación de destinatarios del financiamiento según el Reglamento de Financiamiento para el Arrendamiento de Tierras con o sin Opción de Compra y Casos Especiales, están limitados por la actividad agraria que pretenden realizar o se dediquen, para la obtención de la tierra; lo cual modifica las características del contrato al convertirlo en un contrato de carácter condicional, y esto genera un filtro para los beneficiarios.

Las comunidades campesinas necesitadas de tierras como un sustento de producción vital necesitan la certidumbre y la garantía que en un futuro no existan problemas que interrumpan el uso, goce y disfrute de las tierras adquiridas o tener conocimiento de las implicaciones que se desliguen del contrato de arrendamiento con opción a compra que realiza el fondo de tierras en los procedimientos de adjudicación a las comunidades indígenas del departamento de Alta Verapaz, sean positivas o negativas.

Por lo general los campesinos que pretenden la realización de estos contratos son analfabetos, sin embargo otros que son alfabetos no se encuentran informados acerca de las ventajas y desventajas ya que tienen un nivel de escolaridad muy bajo, lo que pueden generar inconvenientes y lesionen la economía de los contratantes, y el objetivo

de una política agraria clara, explícitamente sencilla y de ayuda para las personas que carecen de acceso a la tenencia de tierra, siendo el Derecho de Propiedad un derecho constitucional y un derecho humano.

Es por ello que la adecuación de los contratos se vuelve imperante para satisfacer las garantías de los sujetos, evitar futuros problemas que generen gastos al Estado o a las personas contratantes e inconvenientemente la pérdida de tiempo a las personas que tienen necesidad de ambos.

El presente trabajo de investigación desarrolla un estudio jurídico del contrato de de arrendamiento con opción a compra que realiza el fondo de tierras en los procedimientos de adjudicación a las comunidades indígenas del departamento de Alta Verapaz, para llevar progreso a familias del área rural y su objetivo general es analizar técnica y jurídicamente la figura del contrato de arrendamiento con opción a compra que realiza el Fondo de Tierras en los procedimientos de adjudicación de tierras a las comunidades indígenas del departamento de Alta Verapaz.

CAPÍTULO I

EL NEGOCIO JURÍDICO

1.1 El negocio jurídico

Antes de definir el concepto de negocio jurídico propiamente dicho, se definirá lo que debe entenderse por negocio, “ocupación, actividad, tarea, empleo, trabajo. Cuanto forma el objeto o la finalidad de una gestión lucrativa o interesada. Negociación, comercio o trato. Utilidad o provecho, rendimiento cuantioso en una actividad o profesión.”¹

Para Mabel Goldstein es “operación o convenio mercantil con ánimo de lucro.”² De las definiciones anteriores, se desprende lo principal del negocio jurídico, es decir, el ánimo de lucro, o bien, el intercambio de intereses o la prestación del algún servicio. Desde luego que, en la acepción común y corriente, la idea negocio involucra simplemente el intercambio de alguna prestación contra dinero.

1.2 Definición del negocio jurídico

“En la moderna literatura jurídica se da a este nombre a todo acto voluntario y lícito realizado de conformidad con una norma jurídica, que tenga por finalidad directa y específica crear, conservar, modificar, transferir o extinguir derechos y obligaciones dentro de la esfera del derecho privado.”³

Básicamente, el negocio jurídico, tiene que ver con el consentimiento y la voluntad de las personas involucradas en él, desde la compraventa como negocio jurídico tipo,

¹ Ossorio Manuel, *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales*, Argentina, Editorial Heliasta, S.R.L., 1987, Pág. 483.

² Goldstein, Mabel, *Diccionario jurídico consultor magno*, Colombia, Panamericana Formas e Impresos, S.A., 2008, Pág. 367.

³ Ossorio, Manuel, *Loc. Cit.*, Pág. 483.

hasta los contratos mercantiles atípicos; en el negocio jurídico, se crean, modifican o extinguen derechos y obligaciones.

Ahora bien, interesante es desarrollar el tema del origen histórico del negocio jurídico, para entender el uso de la institución jurídica como tal. En ese sentido la Licenciada Débora Alejandra Sarat Cuc, al respecto ha considerado: “En Alemania, el término negocio jurídico se debe a la doctrina alemana del siglo XIX, que fue un aporte de Savigny que utilizó como sinónimos los términos de declaración de voluntad y negocio jurídico, realizó un estudio detallado de la problemática del negocio jurídico, e introdujo el sistema de derecho romano actual, además de la categoría de persona jurídica.

Se tenían antecedentes del vocablo *negotium*, en los textos romanos y españoles, el cual era usado en varios sentidos, empleándose la frase negocio jurídico para un tipo especial de actos jurídicos. Integrándose este término y figura básica a la dogmática del derecho privado, en la doctrina alemana austriaca y belga.

El término es recogido por el Código Civil de Sajona en 1863, definiéndolo como: un acto, es un negocio jurídico cuando la acción de la voluntad se dirige, de acuerdo con las leyes, a constituir, extinguir o cambiar una relación jurídica.

Para Savigny no era sino la manifestación de la capacidad natural de la persona de introducir cambios mediante actos de voluntad. El concepto de negocio jurídico, constituido sobre una voluntad para producir efectos jurídicos satisface la igualdad formal del derecho.

Los romanos fueron los primeros maestros en la interpretación, en determinar cuál era la *lex specialis* del caso concreto, el *ius*. Esa interpretación se dio tanto respecto de la ley, el edicto y los actos jurídicos, para determinar el sentido y el alcance.

El problema no existía respecto de los negocios formales en los que la declaración de voluntad debía hacerse con determinada solemnidad; verificar y observar la forma del negocio. Pero con la aparición y desarrollo de los negocios no formales, se incrementó la necesidad de interpretar el negocio para encontrar el verdadero sentido de la voluntad declarada. Sobre esto no existieron reglas fijas y la labor interpretativa dudaba entre dar prioridad a las palabras (verbal) o a la intención (voluntad), con una interpretación literal o subjetiva, respectivamente. Por tanto, serán importantes las palabras empleadas, pero el elemento decisivo será la voluntad; la interpretación objetiva deberá ser complementada decisivamente por la subjetiva.

En el derecho Justiniano, parece predominar la valoración sobre la voluntad de las partes en todo tipo de negocio, se aplica preferentemente una interpretación subjetiva o individual.

En Francia tardaron en adoptar el término de negocio jurídico, al igual que en Italia existieron dudas acerca de la utilización de este término.

Según el jurisconsulto Federico Puig: El negocio jurídico, es la potencia creadora y constituye una de las cuestiones primarias del Derecho Civil, la cual coincide con la norma jurídica, las personas y las cosas, que integran lo que los tratadistas denominan parte general de esta rama jurídica. El negocio jurídico no ha sido considerado de una manera sustantiva a través de la progresión científica de la doctrina. Se prescinde de antecedentes remotos, donde pudieran encontrarse presunciones certeras de una consideración especial del negocio jurídico, lo cierto es que la figura se va delimitando únicamente a fines del siglo XVII y a principios del siglo XVIII, donde se trata de definir junto al concepto de personas y cosas el del acto jurídico, diferenciándose posteriormente los negocios. La verdadera configuración jurídica de la tesis del negocio jurídico viene del movimiento de los

pandectistas alemanes y de ellos se extendió rápidamente a las escuelas italianas y francesas.

En el Código Civil con Exposición de Motivos, refiere que distintos países utilizaban el término de acto jurídico y negocio jurídico, indica que modernamente es utilizado negocio jurídico. En la actualidad es ya corriente la frase negocio jurídico, introducida por los traductores de libros italianos y alemanes. Valverde adoptó dicha frase, fundándose en ser la que emplean los pandectistas y civilistas más autorizadas del mundo jurídico y no prestarse a equívocos, como sucede con la de acto jurídico que tanto significa la operación jurídica como el escrito o instrumento destinado a constatarla.

De lo anterior, se indica que en el Código Civil guatemalteco, en el Libro V, denominado del derecho de obligaciones en el título I, denominado del negocio jurídico, emplea el término, iniciando con el artículo 1251, que indica los requisitos que el negocio jurídico requiere para su validez.”⁴

Lo cierto, es que, desde que el ser humano ha tenido el concepto de intercambiar bienes y servicios, aunque no se le ha reconocido con el nombre de negocio jurídico, este ha existido desde que el ser humano ha traficado y ha intentado progresar con el apoyo del resto de personas por medio del intercambio.

1.3 Naturaleza jurídica del negocio jurídico

“Se desprende o se origina, en las corrientes para analizar las obligaciones:

a) Subjetiva: la obligación es un derecho personal y no real;

⁴ Sarat Cuc, Débora Alejandra, *Análisis jurídico doctrinario de las causas que declaran la ineficacia del negocio jurídico*, Guatemala, Universidad Rafael Landívar de Guatemala, Tesis de Grado en Ciencias Jurídicas y Sociales, 2013, Págs. 16 y ss.

- b) Objetiva:** se refiere al patrimonio material, ya que la obligación estará en un título que en caso de incumplimiento ejecutará el patrimonio del acreedor; y
- c) Intermedia:** los romanos distinguían dos términos: la deuda y responsabilidad.

Se puede hacer referencia a tres teorías doctrinarias, que hablan acerca de la naturaleza jurídica, del negocio:

a) De la teoría de la voluntad: La formulación de la teoría según el sistema de Savigny es sencilla: la voluntad es el elemento primordial del negocio jurídico, ya que el derecho proporciona las consecuencias jurídicas del querer del individuo en el orden social; esta teoría afirma que lo esencial, es la voluntad interna, de ahí el conflicto entre la voluntad y la declaración, sobresale el primer elemento.

b) De la teoría de la declaración: Rower fue el opositor a la teoría de la voluntad, fundamenta que resulta inservible para justificar determinados fenómenos en que la voluntad real deja de ser fundamental y exclusiva. Adquiere relevancia la declaración, la cual eleva a elemento esencial la manifestación exteriorizada, pasa a ser un elemento decisivo y determinante de la vinculación.

c) De la teoría de la voluntad a la teoría de la declaración: De estas teorías surge una nueva que defiende lo característico de la declaración ya que origina un deber ser, establece aquello que será válido, creándose una norma concreta para los particulares, la cual regula las relaciones entre los particulares.

En este proceso la categoría del negocio jurídico se introduce con la función de reconducir las desigualdades formales, introducidas por la codificación a un principio de igualdad.”⁵

⁵ Sarat Cuc, Débora Alejandra, *Loc. Cit.*, Págs. 18 y 19.

De lo antes estimado, es evidente que la naturaleza jurídica del negocio jurídico debe ser considerada desde un punto de vista eminentemente ecléctico, desde luego que la voluntad es esencial porque sin esta, no se realizaría la declaración de voluntad, pero esta última es vital porque sin ella, la voluntad no llegaría a ejecutarse, de esta cuenta la voluntad y su exteriorización son en sí, la esencia y naturaleza jurídica del negocio jurídico.

1.4 Características y formas del negocio jurídico

Dentro de las características del negocio jurídico se encuentran:

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

Los negocios jurídicos pueden ser Unilaterales y Bilaterales.

a) Unilaterales: Cuando se constituye una declaración de voluntad. Constituyen negocios jurídicos unilaterales, entre vivos los siguientes:

- Promesa de recompensa,
- Títulos al portador,
- Gestión de negocios,
- Identificación de persona,
- Cambio de nombre,
- Reconocimiento de hijo,
- Renuncia de Derechos,
- Desmembración para sí mismo,
- Unificación de inmuebles del mismo propietario,
- Constitución de servidumbres entre inmuebles del mismo propietario,
- Revocación de mandato,

- Renuncia de mandato,
- Revocación de donación,
- Revocación de comodato,
- Revocación de depósito,
- Rescisión unilateral de contrato de servicios profesionales,
- Rescisión unilateral de contrato de arrendamiento,
- La elección por el deudor, de la prestación con la que habrá de cumplir la obligación genérica delimitada, la obligación alternativa o la obligación facultativa,
- Reconocimiento unilateral de deuda,
- La aceptación de la herencia,
- La revalidación del contrato que efectúa, al llegar a la mayoría de edad, quien, en el momento de su celebración era incapaz relativo, o la que a sabiendas, realiza quien al celebrar un contrato incurrió en error o sufrió violencia o dolo.

Con esta clase de negocios se trata de que una persona, por sí sola pueda constituirse en deudora, sin que en el momento en que nace la obligación otra persona haya aceptado la calidad de acreedora. Esta clase de negocios, también son conocidos como declaración unilateral de voluntad, por ello es que el deudor queda obligado desde el momento mismo que declara la voluntad independientemente de quien vaya a ser su acreedor.

b) Bilaterales: Cuando lo constituyen dos o más declaraciones de voluntad dando nacimiento al negocio jurídico. Tiene como máxima expresión el contrato.

c) Receptivos: Cuando celebrados por uno tienen por destinatario a otro;

d) No Receptivos: Cuando no van dirigidos a ninguna persona, sino que interesan únicamente a quien los celebra.

e) Personales: Para celebrarlo se toma en cuenta la calidad, profesión, oficio o arte del otro contratante.

f) Patrimoniales: Además del consentimiento, precisan la entrega de la cosa por una de las partes a la otra.

g) De Disposición: Los que tienen por objeto, el uso o el goce.

h) De Atribución: Los que tienen por objeto la prestación de servicios.

i) Traslativos: Los que transmiten el dominio.

j) Administración: Los que la prestación se realiza de manera repetida, en fechas establecidas de ante mano.

k) Entre vivos o por motivo de muerte:

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

j) Conmutativos y Aleatorios:

Esta clasificación hace referencia a los negocios onerosos, siendo estos:

- **Onerosos Conmutativos:** Se da cuando la prestación que se deben las partes son ciertas de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que este les cause.
- **Onerosos Aleatorios:** Cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que determina la ganancia o pérdida desde el momento en que el acontecimiento se realice.

k) Causales y Abstractos:

- **Causales:** Contienen no solo la nuda promesa de una prestación sino también el convenio relativo a la intención jurídica con la que se da y se recibe la promesa.
- **Abstractos:** Son los que excluyen del contenido de la declaración de voluntad todo lo referente a las relaciones causales.

l) Gratuitos y onerosos:

- **Gratuitos:** Es aquel en que el provecho es solamente para una de las partes
- **Oneroso:** Es en el que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos.”⁶

Existe dentro de la doctrina una grande gama de aspectos clasificados por los diferentes juristas, acerca de las características del negocio jurídico y su clasificación, todo respecto de las relaciones entre particulares y los efectos que de estos se derivan.

1.5 Elementos del negocio jurídico

⁶ *Loc. Cit.*, Págs. 21 y ss.

“a) Esenciales: Son los elementos indispensables para que exista el negocio jurídico,

b) Naturales: Son los elementos nacidos de la índole del contrato,

c) Accidentales: Son los elementos que nacen estrictamente de la voluntad de los particulares y que si no convienen, no afectan al contrato.

Dentro de los elementos esenciales se encuentran:

- Capacidad: aptitud para realizar actos, contraer obligaciones, y tener derechos.
- Consentimiento o Voluntad: cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por otros signos inequívocos con referencia a determinados objetos el querer.

Esto se puede traducir a lo que se llama consentimiento, que es la declaración de voluntad que a través de las negociaciones llegan a un acuerdo en virtud del cual se extinguía, modificaba y regulaba una relación jurídica.

Es el acuerdo de voluntades, la conciencia de querer aceptar un derecho o una obligación, para que exista como base y se haga constar en el negocio jurídico.

Dentro de sus elementos se puede mencionar:

1. Dos o más declaraciones de voluntad,
2. Expresados en forma consciente y libre,
3. Que impliquen acuerdo pleno, total,
4. Sin vicios que lo invaliden (amenaza, no consiente),
5. Que exista coincidencia entre la voluntad real y la voluntad declarada.

- Objeto: Debe cumplir con ciertos requisitos, los cuales son:

1. Que no sea contrario a la ley,

2. Que sea posible,
3. Que no sea contrario a las buenas costumbres,
4. Que no sea contrario a la moral.

- Causa: es la razón justificativa de la eficacia jurídica de un acto, determinativa de la protección que la ley le concede al tutelar, para sancionar los derechos y deberes que se derivan del negocio.”⁷

La importancia de la capacidad como un elemento esencial del negocio jurídico, debe ser considerada adecuadamente en cuanto a su dimensión y alcances, ya que personas con incapacidad civil para contratar, deben ser auxiliadas por representante legal, tutor o guardador, persona que, debe ser totalmente fiable para expresar el consentimiento, respecto de los intereses reales de su representado o tutelado.

1.6 Vicios del consentimiento

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

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

a) Error:

⁷ *Ibídem*. Págs. 23 y ss.

Es el conocimiento equivocado de una cosa, puede llegarse a querer lo que no se conoce. Es el consentimiento equívoco de la realidad, consiste en creer cierto lo que es falso y falso lo que es cierto; para que éste pueda considerarse como vicio del consentimiento y originar la nulidad del contrato, debe recaer sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan.

El error, es la equivocación, atribuible a sí mismo, que sufre uno de los contratantes, o ambos, se divide en:

I. Esencial:

- *Error in negotio*: recae sobre la naturaleza o causa del contrato,
- *Error In corpore*: que afecta la identidad de la cosa,
- *Error in substancia*: recae en la sustancia o cualidades de la cosa,
- *Error in persona*: que afecta a la identidad o cualidad de la persona.

II. Accidental:

In qualite: que recae sobre las cualidades secundarias;

In quantitate: error sobre la cantidad.

El Código Civil en el Artículo 1258 establece: El error es causa de nulidad cuando recae sobre la sustancia de la cosa que le sirve de objeto, o sobre cualquier circunstancia que fuere la causa principal de la declaración de voluntad.

Este precepto se encuadra en el error *in negotio* e *in substancia*.

Así mismo el ordenamiento jurídico antes citado, en el Artículo 1259 dice: El error sobre la persona solo invalidará el negocio jurídico cuando la consideración a ella hubiese sido el motivo principal del mismo, que es el *error in persona*.

El Artículo 1260 configura lo que es el error *in quantitate*, que solo da lugar a su corrección. Si el error fue el motivo determinante de la declaración de voluntad la sentencia del juez declarará anulado el contrato, si el error es sobre aspectos ajenos al motivo determinante de la declaración de voluntad, sólo dará lugar a su corrección o enmienda, sin incidir en ningún sentido en la validez del contrato.

b) Dolo:

Es la maquinación o artificio grave de que se vale una de las partes para arrancar a la otra el consentimiento. El Artículo 1261 del Código Civil, establece que el dolo es toda sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguna de las partes.

La doctrina menciona *un dolus causa dans* (dolo causante), donde este determina a la parte a la celebración del contrato y el *dolus incidens* (dolo incidental), cuando el negocio se hubiera realizado de todos modos pero en condiciones menos onerosas.

c) Violencia o coacción física:

Es la intimidación o temor la que incita a realizar el negocio, lo cual hace que sea ineficaz ya que el consentimiento se presta bajo estas condiciones.”⁸

El error, el dolo y la coacción como vicios del consentimiento son clave para determinar la nulidad o anulabilidad del negocio jurídico, sin importar el acto o contrato de que se trate,

1.7 El contrato

⁸ *Ibidem*. Págs. 28 y ss.

“Surge con el origen de las *obligaciones re contractue*, que implica el nacimiento del vínculo porque el acuerdo de las partes va acompañado de la entrega de una cosa, sin cuya *dato rei* no existe la posibilidad jurídica de exigir alguna obligación.

El llamado *ius civile* no conoció la eficiencia obligatoria de la voluntad por sí misma, sino la tomaban como sinónimo de la forma o entrega de la cosa. El *ius civile novum* fue el que introdujo la categoría de las *obligaciones consensu contractae*, llevando la idea de contrato como un *conventio* de voluntades.

Así a través del tiempo pasa al Código de Napoleón y al resto de Códigos Civiles. La primera aproximación de este concepto parte de los datos más inmediatos del derecho positivo, llegándose a la concepción moderna del contrato, DÍEZ-PICAZO, afirma que contrato es todo acuerdo de voluntades por medio del cual los interesados se obligan.

Etimológicamente la palabra contrato se deriva del latín *Contractus*, que proviene de *Contrahere*, que significa reunir, lograr, concentrar.

Algunos lo identifican como la convención o pacto que en el derecho romano se definió como el acuerdo de voluntades dirigidas a crear una obligación. Es una institución jurídica que abarca los contratos mercantiles, laborales y administrativos.

Antiguamente se consideraba que el contrato sólo se dirigía a crear una obligación, pero ha evolucionado constantemente, ya que también modifica, transmite o extingue una obligación.

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

Manuel Bejarano lo define así: contrato es un acto jurídico bilateral, una manifestación exterior de voluntad, tendiente a la producción de efectos de derecho sancionados por la ley; es una doble manifestación de voluntad: la de los contratantes que se ponen de acuerdo.

Todo contrato es un negocio jurídico bilateral, constituido por el acuerdo de dos o más personas del que resultan derechos y obligaciones, de carácter patrimonial o económico- jurídico. La declaración de voluntad es lo que constituye el fondo esencial del negocio jurídico.

El contrato como acto jurídico: es el acontecimiento del hombre en el cual interviene su voluntad en forma directa y que por la motivación del supuesto jurídico produce una consecuencia de derecho.”⁹

De esta cuenta se determina que el contrato es el acto bilateral o multilateral por el cual las partes, expresan su voluntad con el fin de crear consecuencias jurídicas de diverso orden, respecto de los cuales existen formas y términos tan diversos como la voluntad pueda ser expresada.

1.8 Clasificación de los contratos

“Estas clasificaciones se estudian desde el punto de vista doctrinal.

1.8.1 Según los caracteres del contrato:

⁹ *Ibidem*. Págs. 34 y 35.

a) Según la materia:

- I. Civiles: se acuerdan entre particulares o entre el particular y el Estado en un plano de igualdad, se rigen por el Código Civil,
- II. Mercantiles: las partes que intervienen o son sujetos de derecho, realizan actos de comercio,
- III. Administrativos: en ellos el Estado interviene en su función de persona de derecho público, soberana y en supraordenación,
- IV. Laborales: se refieren a cuestiones de materia de trabajo y se rigen por leyes privativas.

b) Por la naturaleza del vínculo que generan:

- I. Unilaterales: basta para formarlos la voluntad de una sola persona, se crean obligaciones a cargo de una sola de las partes,
- II. Bilaterales: llamados también sinalagmáticos, que es un vocablo de origen griego, con el significado de obligatorio para las distintas partes de un acto jurídico, el contrato es bilateral cuando se crean obligaciones recíprocas a cargo de ambas partes.

c) Por la forma en que se perfeccionan:

- I. Consensuales: cuando el contrato se perfecciona por el simple acuerdo de voluntades,
- II. Reales: si además del acuerdo se requiere la entrega de la cosa, objeto del contrato,
- III. Formales o solemnes: cuando la ley exige una forma determinada para que produzca efectos jurídicos y sea válido.

d) Por la finalidad económica:

- I. Gratuitos: si solo se generan derechos y obligaciones para la otra, existe un empobrecimiento de una de las partes, a su vez enriquecimiento de la otra parte,
- II. Onerosos: si genera derechos y obligaciones de carácter patrimonial para ambas partes,
- III. Conmutativos: si generan derechos y obligaciones conocidas, la retribución está fijada de ante mano, jurídicamente exigible por las dos partes,
- IV. Aleatorios: cuando no se conocen los derechos y obligaciones, sino que surgen después, dependen del azar, de un acontecimiento incierto la efectiva ejecución de la prestación de una de ellas.

e) Por la regulación legal:

- I. Típicos: es el esquema fijado por las leyes para cada una de las figuras contractuales, consiguiendo su eficacia ajustándose a la ley; tienen elementos y efectos perfectamente identificados y concretos,
- II. Atípicos: son los que carecen de regulación positiva, son concebidos por los contratantes al amparo de la autonomía de la voluntad, no están regulados por la ley específicamente y pueden celebrarse por estar reconocidos de forma genérica.

f) Por el objeto:

- I. Principales: tienen existencia por sí mismos, no depende de la existencia de otro acto distinto,
- II. Accesorios: dependen de otros previamente celebrados, al cual acceden, tienen por objeto el cumplimiento de otra obligación.

g) Por la forma de cumplimiento:

- I. De tracto único o instantáneo: cuando las prestaciones se ejecutan en un solo acto,
- II. De tracto sucesivo o ejecución escalonada: cuando las prestaciones se ejecutan en un determinado lapso.

h) Por la nominación:

- I. Nominados: cuando la ley lo regule conceptualizándolo y señalando los elementos y causas de terminación,
- II. Innominados: cuando la ley no lo reglamenta, aunque solo señale el concepto o le dé un nombre.

i) En relación a la forma de discusión:

- I. De libre discusión: es aquel en el que las partes, para alcanzar pleno consentimiento, negocian en absoluta igualdad de condiciones, sin que haya ventaja para alguna de las partes,
- II. Tipo: es el que se celebra en modelo o formulario preparado por una de las partes.

j) Por los sujetos o no a condición:

- I. Condicionales: cuando los contratos dependen de la realización o la subsistencia depende de un suceso incierto o ignorado por las partes.
- II. Absolutos: la realización es independiente de la condición.

k) Por los sujetos que lo integran:

- I. Individuales
- II. Colectivos

l) Consensual en oposición a lo real: cuando se perfecciona con el solo consentimiento, sin necesidad de entregar la cosa.

m) Consensual en oposición a lo formal: no requiere para la validez que el consentimiento se manifieste por determinado medio, sino por el contrario se da entera libertad a las partes para que los manifiesten como ellas deseen expresa o tácitamente, pero dentro de lo estipulado por la ley.

n) Intuitu Personae e Impersonales: el contrato intuitu personae es cuando se toman en cuenta las cualidades de la persona para la celebración, en cambio para los contratos impersonales, las cualidades personales pasan a segundo plano.

o) Contratos entre vivos y de última voluntad: los contratos entre vivos son aquellos que se regulan para que se produzcan los efectos en vida de las personas intervinientes y sin que se tenga que esperar la muerte de una de ellas. Por el contrario los de última voluntad son aquellos cuya eficacia depende del fallecimiento de los otorgantes.

1.8.2 Según la finalidad y la relación con otros contratos:

a) Preparatorios: Llamados también preliminares, son aquellos que tienen como finalidad obligar a las partes a concluir en el futuro, entre ellas mismas o con un tercero, otro contrato llamado principal, definitivo o futuro, ejemplo: la promesa, la opción.

b) Traslativos de Dominio: Son los contratos en los cuales se pacta la entrega de la cosa en forma onerosa o gratuitamente la cual sale completamente del dominio del enajenante, y la persona que la recibe obtiene el completo dominio y posesión de la cosa para ejercer sobre ella el derecho de propiedad.

c) Traslato de uso, goce, disfrute: Contratos en los cuales se hace constar el otorgamiento de la posesión de la cosa para el uso o goce en forma temporal a título gratuito u oneroso, ejemplo: el arrendamiento y el comodato.

d) De custodia o de guarda: El contrato más común dentro de los de este tipo es el de depósito, por el cual una de las partes recibe la cosa para la guarda y conservación, obligándose a devolverla a la otra parte cuando la solicite.

e) De prestación de servicios: Estos contratos permiten que una de las partes se obligue a realizar un servicio de naturaleza material o intelectual durante un tiempo determinado o sin mediar plazo, a cambio la otra parte se obliga a dar una remuneración proporcional a la cantidad de trabajo o el tiempo de realización del mismo. Entre estos contratos están los de obra o empresa y los de servicios profesionales.

f) Que resuelven controversias: Estos contratos tienen como fin principal evitar la confrontación entre las partes, aclaran o resuelven algún punto donde exista duda, o que pueda dar origen a litigio. Dentro de estos están:

El contrato de transacción por medio del cual los otorgantes acuerdan sobre algún punto oscuro o litigioso, concediéndose recíprocamente los medios para evitar el pleito que inicia o que podría promoverse.

El contrato de compromiso es aquel en que las partes se someten al juicio de árbitros, para buscar la solución a un litigio o una cuestión dudosa, también puede ser una obligación contraída unilateralmente en forma de ofrecimiento como el compromiso matrimonial en cual daría origen a resarcimiento de daños y perjuicios, en virtud de la obligación contraída.

g) Aleatorios: En esta clase de contratos las partes o una de ellas, pacta en forma expresa o tácita la posible obtención de una ganancia o bien trata de protegerse contra una posible pérdida, porque el acontecimiento objeto de la negociación jurídica es incierto. Dentro de estos contratos están: la renta vitalicia, de juego, de apuesta, de loterías y de rifas.

h) De garantía: Se realizan para concertar seguridad en la realización de otro convenio, o bien para reforzar el cumplimiento de las obligaciones contraídas, estos contratos son: la fianza, la hipoteca y la prenda.

i) Contratos de gestión: Estos contratos son aquellos en los cuales una de las partes se obliga al cumplimiento de una prestación por encargo, es decir se encarga de asuntos ajenos para diligenciarlos, tramitarlos o ejecutarlos, en forma onerosa o gratuita, ejemplo el socio que participa en la administración de una sociedad, dentro de estos contratos están: el mandato y la sociedad.

j) Contratos por negociación y contratos por adhesión: Los contratos por negociación son aquellos en que las partes debaten o discuten el contenido del futuro contrato, por el contrario los contratos por adhesión son aquellos en los que existe una previa preredacción unilateral del contrato, por medio de formularios impresos, pólizas o modelos preestablecidos, determinados por una producción masiva de bienes y servicios, volviéndose la relación impersonalizada con cada usuario o consumidor. En la actualidad son contratos muy utilizados en el ámbito mercantil.”¹⁰

La clasificación de los contratos, precisamente por la antigüedad de esta institución jurídica, es copiosa y muy bien desarrollada, por ello en el siguiente

¹⁰ *Ibidem*. Págs. 40 y ss.

capítulo se desarrollara el tema del arrendamiento con un parte importante de la presente investigación.

CAPÍTULO II EL ARRENDAMIENTO

2.1 Antecedentes y definición

“En el Derecho Romano, no se conocía el arrendamiento, sino que existía el contrato de locación de cosas, de obra y de servicios. En Roma, el arrendamiento se confundía con la compraventa en el sentido de que se entregaba una cosa, a manera de venta, pero por un tiempo determinado. Las conquistas, el auge comercial, la inmigración y otros factores sirvieron para que adquiriera identidad este contrato en atención a la necesidad de vivienda para aquellas personas de escasos recursos. Se daba una casa para el uso, con la obligación para el usuario de pagar una renta.

Luego, se agruparon bajo el concepto de *locatio conductio*: la cesión para de una cosa su goce, la prestación de un trabajo o servicio y la de una obra, todas a cambio de una remuneración o renta. En el siglo II antes de Cristo, la *locatio conductio* se definía como el contrato por el cual una persona (*locator*) se obliga a ceder temporalmente a otra (*conductor*) el disfrute de una cosa corporal o incorporeal, mueble o inmueble, a cambio de una retribución (*merces*).

Luego se agruparon bajo el concepto de la *locatio conductio* la cesión para su goce de una cosa, la prestación de un trabajo o servicio y la de una obra (*rei, operarum, operaris*), mediante una remuneración o renta.

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

El contrato de arrendamiento o (*locatio-conductio*) por su denominación originaria en latín) es un contrato por el cual una de las partes, llamada arrendador, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra parte denominada arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

El precio puede consistir en una suma de dinero pagada de una sola vez, o bien en una cantidad periódica, que en este caso recibe el nombre de renta. También puede pagarse la renta en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada, por ejemplo, con los frutos que produce la cosa arrendada (renta en especie); que a la vez puede ser una cantidad fijada previamente o un porcentaje de la cosecha (aparcería).

Viteri Echeverría, cita a los siguientes autores, con la definición que cada uno de ellos aportan para enriquecer el presente estudio. Para Borda, el contrato de locación es aquel por el cual una persona llamada locador, se obliga a entregar el uso y goce de una cosa durante un cierto tiempo a otra llamada locatario que a su vez se obliga a pagar un precio en dinero.

Sánchez Medal, refiere que por el contrato de arrendamiento, una persona llamada arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto precio.

Puig Brutau, manifiesta que es el contrato de tracto sucesivo por el que una de las partes se obliga a mantener a la otra en el goce o uso de una cosa, durante un tiempo determinado, a cambio de un precio cierto, generalmente pagado por períodos y en cuantía proporcional a su duración.

Diez Picazo y Guillón, transcribe la definición del Código Civil español en el Artículo 1543, cuando señala que por el arrendamiento una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o el uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.

Barbero, refiere que la función de este contrato es consentir al propietario de la cosa que no necesite o no estén condiciones de recabar de ella una utilidad directa, un disfrute indirecto, mediante obtención de un equivalente del goce concedido a otro, sin perder la propiedad de ella y por otra parte, extender la posibilidad de goce de las cosas a quien no puede o no quiera adquirir la propiedad, a cambio de un precio (renta) y el arrendatario se beneficia del uso y goce de la cosa, pagando por ello, un precio.

La función de este contrato es consentir al propietario de la cosa, que no necesite o no esté en condiciones de recabar de ella una utilidad directa, un disfrute indirecto, mediante obtención de un equivalente del goce concedido a otro, sin perder la propiedad de ella y, por otra parte, extender la posibilidad de goce de las cosas a quien no pueda o no quiera adquirir la propiedad.

El Artículo 1880 del Código Civil Decreto Ley 106, define el 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. La renta o precio del arrendamiento debe consistir en dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.”¹¹

El arrendamiento, básicamente puede ser entendido como una derivación del derecho real de propiedad, por el cual se transfiere la posesión de la cosa o bien, temporalmente contra el pago de un precio, de esta forma se entiende que el dueño de la cosa (arrédate) tiene la posesión mediata del bien, y el arrendatario cuenta entonces

¹¹ Godoy López, Edy Rolando, Análisis jurídico de las obligaciones del contrato de arrendamiento y su terminación de conformidad con la legislación civil de Guatemala, Guatemala, Tesis de Grado en Ciencias Jurídicas y Sociales, 2010, Pág. 48 y ss.

con la posesión inmediata del bien, contra la prestación o precio que paga para servirse de la cosa.

2.2 Naturaleza jurídica

“Es un contrato traslativo, de uso y disfrute, por el cual el arrendatario goza del bien, de sus frutos pero a cambio del pago de una renta. El dominio lo tiene el arrendante o propietario.

Confiere un título de mera tenencia, porque el arrendatario no tiene el título de propietario, sino que reconoce dominio ajeno (del arrendador, en este caso). Sean casas, autos, o distintos inmuebles, etc.

El arrendamiento de cosas o arrendamiento propiamente dicho, es el contrato por el cual una de las partes se obliga a proporcionar a la otra, durante un período determinado de tiempo. El uso y el disfrute de una cosa, a cambio de un precio que ésta se compromete a pagarle.

El arrendamiento no es otra cosa que la venta del disfrute de una cosa, decir de los frutos venideros de dicha cosa. Hay, sin embargo, diferencias esenciales entre uno y otro que están bien claras. La venta transmite la propiedad; apenas realizada, los riesgos pasan del vendedor al comprador, y es un acto de disposición que requiere por parte del que lo otorga, la capacidad de disponer.

El arrendamiento por el contrario es un contrato sucesivo que se ejecuta por actos repetidos y recíprocos de disfrute y de pago de los alquileres, actos que se sirven de causa los unos a los otros, hasta el extremo que si el uso y el disfrute no pueden llevarse a cabo no se debe al alquiler.

Finalmente, arrendar es realizar un acto de simple administración. Se ha suscrito gran cantidad de problemas con relación a la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento, con excepción de que si se trata de un contrato. Se discute sobre si en el contrato de arrendamiento crea a favor del arrendatario un derecho de naturaleza real, personal o incluso un derecho mixto, respecto del bien arrendado existen tres criterios al respecto:

- Es un derecho personal;
- Es un derecho real y
- Es un derecho mixto.

Ha sido muy discutido el problema de si el arriendo crea favor del arrendatario un derecho de naturaleza real o un simple derecho personal o de crédito. Como se ha observado, en el derecho romano una vez enajenada la finca, terminaba el contrato de locación. Es decir, que el adquirente no estaba obligado a respetar los actos cumplidos por el enajenante en cuanto al uso y goce de la cosa, salvo que hubiese pactado lo contrario. Si se analiza detenidamente este pacto fue el principio de carácter excepcional, con el tiempo se convirtió en regla, en tal sentido que últimamente se establecía en todo contrato la cláusula de cuando la finca es enajenada, el contrato de arrendamiento tendía a ser continuado por el adquirente. A continuación se analizará cada uno de los tres criterios con relación a la naturaleza jurídica de este importante contrato.

- Es un derecho personal

Esta teoría establece que: El arrendamiento sólo produce un derecho de carácter personal; ya que faltan elementos típicos que configuran los derechos reales, todo derecho tiene necesariamente un sujeto activo o uno o muchos sujetos pasivos, los cuales ya activos, ya pasivos, no pueden ser sino personales. Desde este aspecto todo derecho es personal.

- Es un derecho real

Los defensores de esta teoría indican que es un derecho real a favor del arrendatario, este es un criterio discutido, ya que su aceptación en ciertas situaciones jurídicas constituiría cierta enajenación de inmuebles. Los partidarios de esta doctrina francesa y española sintetizan que todo arrendamiento tiene una cosa por objeto y desde este aspecto, todo derecho de arrendamiento es real.

- Es un derecho mixto.

Quienes comparten esta teoría opinan que el arrendamiento tiene una naturaleza mixta, se trata de una opinión matiz intermedia muy favorecida en España por algunos autores como Sánchez Román, Valverde, De Diego, Díaz Moreno, López de Haro y otros. La doctrina estima que se puede distinguir entre el arrendamiento no inscrito y el inscrito, el primero le asigna una naturaleza personal y al segundo una naturaleza real.”¹²

En esta investigación se considera que la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento es mixta, pero primero por los sujetos que intervienen en su celebración, es decir, el arrendante y el arrendatario, y luego es también un derecho real, porque establece una relación jurídica, entre el bien o cosa arrendada y el arrendatario.

2.3. Características

“El contrato de arrendamiento en nuestro medio es particularizado por las siguientes características:

¹² Godoy López, Edy Rolando, *Loc. Cit.*, Págs. 69 y ss.

a) Consensual: Pues se perfecciona mediante el simple acuerdo de voluntades en cuanto a las obligaciones que recíprocamente asumen la partes: el arrendador, dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo y el arrendatario, pagar por ese uso o goce un precio determinado. La entrega real y efectiva de la cosa no es esencial para la existencia del contrato y tampoco está sujeta al cumplimiento de solemnidades especiales. En nuestra opinión, el arrendamiento en Guatemala, es un contrato consensual del que nacen derechos personales y, secundariamente, puede producir algunos efectos reales indirectos. En la doctrina se discute si del arrendamiento derivan únicamente derechos personales para el arrendatario o si también resultan relaciones de carácter real.

Borda, siguiendo a Troplong sostiene que el arrendamiento produce efectos reales, que se manifiestan regularmente en el caso de venta del bien arrendado, ya que el contrato continúa con el comprador y el arrendatario de que si el arrendador perdiera la propiedad del bien, el nuevo propietario debe respetar los derechos de los arrendatarios, aunque estos deriven de contratos celebrados con el primitivo propietario.

También, citando a Josserand, Borda señala que la situación del arrendatario se fortifica incesantemente expensas de la del propietario, que se debilita día a día; incrustados en el inmueble, gracias al juego de las prórrogas, protegidos contra el alza de los alquileres por un legislador siempre favorable a los deudores, los que son más en número (los inquilinos y arrendatarios de predios rústicos) tienen tendencia a considerarse como en su casa, en la casa o propiedad ajena y a comportarse como titulares de un ius in re, de un derecho de la cosa o propiedad ajena y a comportarse como titulares de un iuris in re, de un derecho a la cosa.

Llega así a la conclusión de que el derecho del locatario está hoy fuertemente impregnado de un carácter real.

b. Principal: Porque tiene existencia independiente y subsiste por sí solo.

c. Bilateral: Pues del mismo surgen obligaciones correlativas a cargo de ambas partes, o sea que crea obligaciones a cargo de las partes por un lado el arrendador debe poner la cosa a la disposición del arrendatario, se obliga a entregar la cosa a la disposición del arrendatario, se obliga a entregar la cosa y a mantenerla en buen estado de conservación, por otro lado el arrendatario debe pagar la renta. El Artículo 1587 del Código Civil establece que los contratos son bilaterales, si ambas partes se obligan recíprocamente. Para Miguel Fenéch, es bilateral porque es fuente de derechos y obligaciones para ambas partes.

d. Oneroso: En el arrendamiento existe un cambio entre una utilidad de una cosa y un precio. El arrendador tiene el provecho y a su vez la obligación de conceder el uso o goce de la cosa, el arrendatario tiene el provecho de gozar del uso o goce de la cosa y la obligación de pagar una renta. El Código Civil en el Artículo 1590, estipula lo siguiente: es contrato oneroso aquél en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos.

e. Temporalidad: El tiempo debe ser determinado sin que sea necesaria una determinación absoluta, ya que puede pactarse un arrendamiento de duración indefinida en cuanto dependa del cumplimiento de una condición o de la voluntad de alguna de las partes. No se admite el arrendamiento perpetuo, y como lo indica Federico Puig Peña, si se establece una locación perpetua, deja de ser arrendamiento para convertirse en otro contrato.

f. Conmutativo: Porque cada una de las partes contratantes da lo equivalente de lo que recibe. El Código Civil en el Artículo 1591 indica cuando el contrato oneroso es conmutativo y establece que: cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste.

g. De tracto sucesivo: El arrendamiento es de tracto sucesivo, porque durante un tiempo determinado, la cosa objeto del arrendamiento, estará en poder del arrendatario y a su vez éste pagara periódicamente una renta o que no concluye en el mismo momento, como ocurre con los instantáneos, que son los contratos que se cumplen en el mismo momento en que se celebran, de tal manera, que el pago de las prestaciones se realiza en un período determinada. Es muy importante esta distinción, en cuanto a la nulidad, porque en los contratos instantáneos si es posible la restitución de las prestaciones. En cambio en los de tracto sucesivo, no siempre lo es, porque habrá algunas que ya definitivamente quedaron consumadas y existirá una imposibilidad de hecho para restituir las.

En el arrendamiento hay un obstáculo insuperable para restituir el uso que ya disfruto el arrendatario y su nulidad no trae consigo la devolución de la renta porque el arrendatario no puede a su vez devolver el uso. En cambio, en la compraventa, la nulidad trae como consecuencia la restitución de la cosa y del precio aún cuando sea de tracto sucesivo porque se haya pagado este último en abonos.

h. De goce o de uso: Por medio del contrato de arrendamiento se concede el uso o goce de la cosa alquilada, no la propiedad de la misma.

i. Nominado: Porque el Código Civil, se encarga de calificarlo y desarrollarlo.”¹³

Tal y como se ha determinado el arrendamiento es un contrato de múltiples características, siendo la más importante y que lo define adecuadamente, la del tracto sucesivo, toda vez que generalmente el arrendamiento se paga conforme el paso del tiempo y entonces se gana periódicamente la oportunidad de seguir disfrutando de la cosa arrendada.

¹³ *Ibidem.*, Pág. 74 y ss.

2.4. Arrendamiento con opción de compra

“Un arrendamiento financiero o con opción de compra es un contrato a largo plazo no cancelable y en consecuencia obliga al arrendatario a realizar pagos periódicos por el uso de un activo durante un período determinado, estrechamente relacionado con la vida útil del activo.

El arrendamiento con opción de compra o arrendamiento financiero, constituye un contrato de arrendamiento por la utilización de un bien mueble o inmueble que presenta la característica que, mediante el pago de la renta y del interés por el aplazamiento a largo plazo del valor del bien, al final del contrato puede optar el arrendatario por las siguientes variantes:

- Obtener su propiedad mediante el pago del valor actual establecido en el contrato, por el valor tasado o sin aportación adicional alguna.
- Renovar o cancelar el contrato.

En esta transacción intervienen dos participantes: el arrendador que posee la propiedad del bien objeto de arrendamiento y el arrendatario que obtiene el derecho de utilización del bien durante el término pactado, siempre que abone puntualmente las cuotas acordadas. Al vencimiento del contrato el cliente arrendatario puede optar por:

- Devolver el bien al arrendador y cancelar el contrato.
- Adquirir el activo al valor actual establecido en el contrato o al precio de tasación, según se pacte.

- Renovar el contrato con cuotas más bajas, por encontrarse el activo prácticamente depreciado”.¹⁴

El arrendamiento con opción de compra, aunque no está expresamente regulado como tal, en el Código Civil, o en el Código de Comercio de Guatemala, tiene un uso frecuente en la actividad mercantil, e incluso el Estado lo ha utilizado, en especial el Fondo de Tierras, para el beneficio de personas campesinas, por ello en el capítulo siguiente se hará un análisis de tal institución.

¹⁴ Pedro Raxón, Miguel Estuardo, *El arrendamiento financiero (leasing) en una empresa que se dedica a la venta de maquinaria liviana y pesada*, Guatemala, Universidad de San Carlos de Guatemala, Licenciatura en Ciencias Económicas, 2008, Pág. 9.

CAPÍTULO III

EL FONDO DE TIERRAS

3.1 Definición

El Fondo de Tierras fue creado por el decreto 24-99 del Congreso de la República de Guatemala, de acuerdo con el cual, esta entidad del Estado fue creada con el fin de promover el desarrollo de los campesinos y campesinas, especial de origen indígena, estimulando el desarrollo agrícola y pecuario del país.

De acuerdo con el Artículo 1 de la ley de Fondo de Tierras: “Se crea el Fondo de Tierras, que podrá abreviarse FONTIERRAS, como una entidad descentralizada del Estado, que tiene competencia y jurisdicción en todo el territorio nacional para el cumplimiento de sus objetivos, y las atribuciones y funciones que le asigna la presente ley. Gozará de autonomía funcional, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios. Tendrá su domicilio en el Departamento de Guatemala, su sede central en la ciudad de Guatemala y podrá establecer subsedes en cualquier otro lugar del país.”

La misma ley de la institución establece su naturaleza jurídica en el Artículo 2: “FONTIERRAS es una institución de naturaleza pública, participativa y de servicio, instituida para facilitar el acceso a la tierra y general condiciones para el desarrollo rural integral y sostenible, a través de proyectos productivos, agropecuarios, forestales e hidrológicos.”

De este artículo se desprende la naturaleza jurídica de la institución, que es de derecho público, es decir, pertenece al Estado y desde su posición dentro de la administración pública se relaciona con los ciudadanos, y con el recurso humano objetivo, es decir, las personas del área rural que necesitan apoyo para lograr su desarrollo rural.

3.2 Ubicación

Las oficinas centrales se encuentran en la séptima avenida 8-92 de la zona 9 de la ciudad de Guatemala, del departamento de Guatemala; las oficinas de Alta Verapaz están ubicadas en:

“Oficina Regional: 2da. Calle, Barrio Bella Vista, zona 8 Cobán, Alta Verapaz, TEL: 79512296.

Agencia de Tierras Fray Bartolomé de las Casas: Antiguas Instalaciones del INTA, frente al parque municipal, a un costado de la cancha de básquet Fray Bartolomé de Las Casas, TEL: 79520033.

Agencia de Tierras Chisec: Centro Urbano, Lote 413, Pueblo Nuevo Chisec, Chisec Alta Verapaz, TEL: 59225773.

Agencia de Tierras Ixcán: Predio del Fondo de Tierras zona 1 Ixcán, El Quiché, TEL: 77557847.

Agencia de Tierras La Tinta: Barrio San Benito, zona 4, a un costado del parque central, frente a RENAP, Santa Catalina, La Tinta. Alta Verapaz, TEL: 58037115.”¹⁵

3.3. Visión y misión

“Visión Institucional: como resultado de las acciones orientadas al Cumplimiento de la Misión y Objetivos del Fondo de Tierras, existen: “Familias campesinas propietarias de tierra, considerada como el fundamento de su desarrollo social, cultural y espiritual, con alto grado de desarrollo humano e integradas a los procesos

¹⁵ <http://www.fontierras.gob.gt/> (consultado el 23 de agosto de 2014).

productivos, sociales y políticos del país, en armonía y paz con la sociedad, la cual reconoce y respeta su identidad social y cultural. Son familias productoras con una creciente productividad y competitividad, que usan el suelo, el bosque, el agua y demás recursos naturales en forma sostenible. Tienen certeza jurídica sobre sus tierras, cual es garantizada por el Estado y reconocida por la sociedad. Además cuentan con facilidades de acceso a crédito formal para financiar proyectos productivos y desarrollo comunitario.”

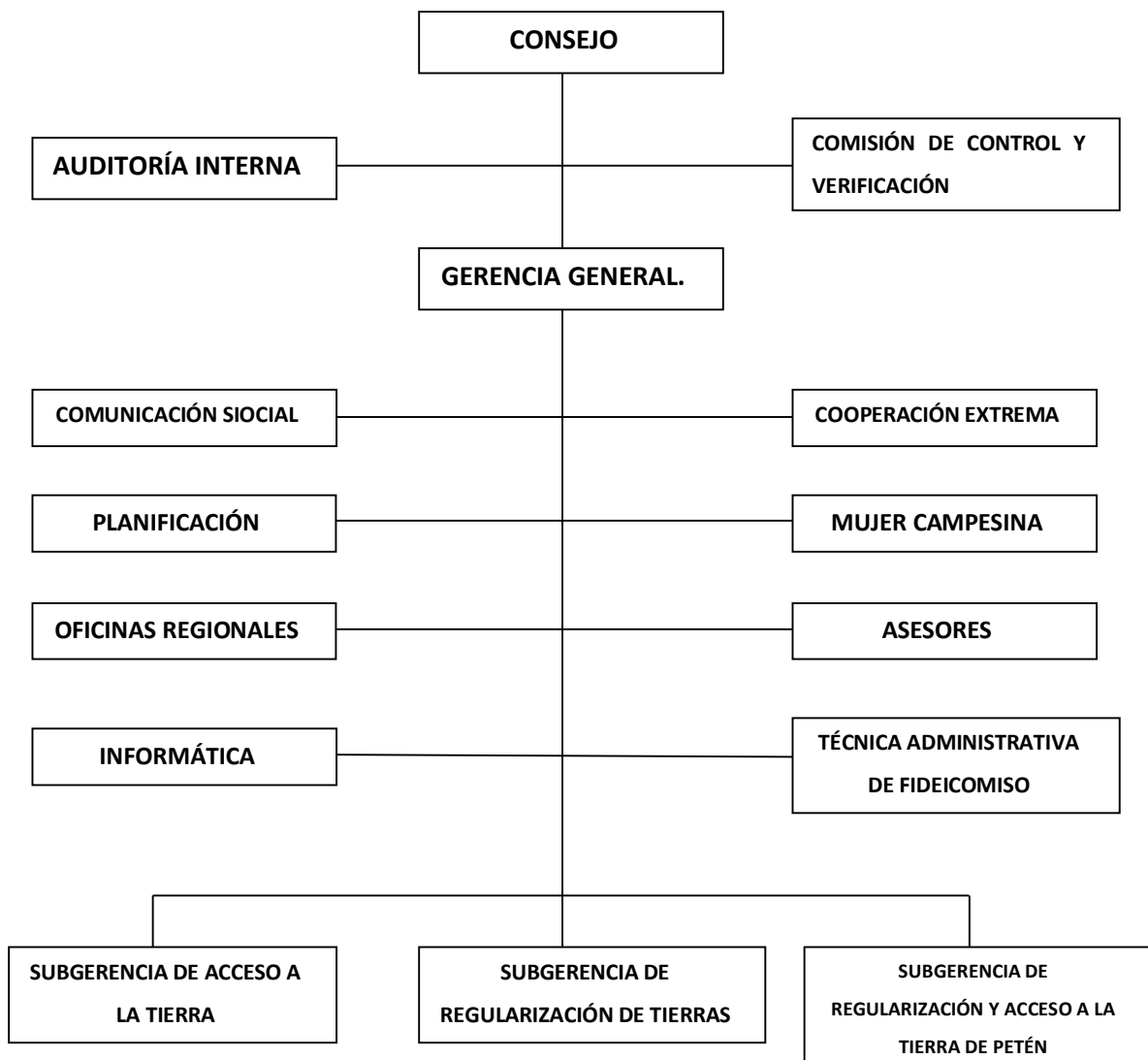
Misión Institucional: en el marco del cumplimiento de los Acuerdos de Paz, con eficiencia, eficacia, transparencia, espíritu de servicio, enfoque intercultural y de género, Fontierras tiene como misión: Facilitar a campesinos y campesinas, sin tierra o con tierra insuficiente, en forma organizada e individual, financiamiento para la compra o arrendamiento de tierras, proyectos productivos y asistencia técnica. Así también regularizar la situación jurídica de los poseedores de tierras del Estado y re-adjudicar aquellas que fueron entregadas irregularmente.”¹⁶

Como se observa de la visión y la misión del Fondo de Tierras, esta institución tiene un fin primordialmente social, respecto de las familias y personas campesinas, facilitándoles el desarrollo sostenible a través del acceso a la tierra y el asesoramiento técnico, sobre proyectos de productividad agrarios y pecuarios, así como forestales e hidrológicos.

El Estado de Guatemala se comprometió por medio de los acuerdos de paz, a desarrollar a los ciudadanos del interior de la República, en especial con los Acuerdos sobre Identidad y Derechos de los Pueblos Indígenas y de Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria.

¹⁶ Barrientos de González, Zucell, *Creación de una red inter-fincas que ya han cumplido el período de asistencia técnica que dicta la ley del Fondo de Tierras*, Guatemala, Universidad Rafael Landívar de Guatemala, Tesis de Grado en Ciencias Jurídicas y Sociales, 2008, Pág. 20.

3.4. Estructura del Fondo de Tierras



(Fuente: Barrientos de González, Zucell, Loc. Cit., Pág. 21).

3.5. Estrategias de trabajo

“Las primeras acciones del proceso de Acceso a la Tierra se inician en el área socioeconómica del fondo de tierras, donde se toma como base lo indicado en la Ley del Fondo de Tierra y el Reglamento de Beneficiarios y Beneficiarias para determinar que los grupos solicitantes de crédito, cumplan los criterios de elegibilidad y los requisitos establecidos en el decreto 24-99.

El personal del área socioeconómica proporciona información a los grupos que llegan a las oficinas del Fondo de Tierras, relacionados con la documentación que deben presentar, referida a sus integrantes, y con la documentación que corresponde a la finca que desean comprar. Son los empleados quienes ordenan, revisan y resguardan los expedientes que contienen la información presentada por los grupos y organiza la base de datos, a fin de disponer en todo momento de dicha información, de forma ágil, eficiente y actualizada.

Así mismo realiza estudios socioeconómicos y organizativos, que consisten en realizar varias visitas domiciliarias a los miembros de la organización campesina, para conocer su condición socioeconómica, que incluye el nivel de ingreso, la actividad productiva que desarrollan y el nivel de organización, para evaluar si califican conforme los criterios de elegibilidad establecidos.

3.6. ¿Qué es Acceso a la tierra?

Es la posibilidad de obtener tierra en forma individual o colectiva, sea en propiedad o en arrendamiento. Es la oportunidad de llegar a tener tierra para producir en grupo, o en forma individual y se da en dos modalidades: Compra de Tierra y Arrendamiento de Tierra.

3.7. Compra de tierra

Ha sido creado para promover el acceso de los campesinos a la propiedad de la tierra por medio de un crédito hipotecario y el desarrollo de proyectos productivos, con el propósito de generar ingresos económicos para el mejoramiento socioeconómico de sus comunidades. El Fondo de Tierras ha ayudado a miles de familias mediante la entrega de fincas en propiedad, con el agregado del componente de asistencia técnica y apoyo en inversiones productivas y sociales, fortaleciendo el tema de la organización

comunitaria y la comercialización de sus utilidades en el mercado nacional e internacional.

3.8. Arrendamiento de tierra

Desde el año 2004, el Fondo de Tierras y el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, MAGA, unificaron esfuerzos para crear el Fideicomiso de Arrendamiento de Tierras mediante El Programa Especial para la Producción y Comercialización Agropecuaria en Apoyo a la Población Rural Vulnerable, con el propósito de apoyar a las familias en situación de pobreza o extrema pobreza.

A través del programa se otorga el financiamiento para el arrendamiento de tierras y la ejecución de proyectos productivos de corto plazo; dotación de insumos, apoyo técnico para la producción y comercialización agrícola, que contribuyan a la generación de empleo e ingresos que reduzcan su vulnerabilidad social.

¿Quién puede tener acceso a la tierra? Los campesinos y campesinas que no tengan tierra o no tengan más de 22 cuerdas de 25 varas cuadradas y/o que no tengan ingresos anuales mayores de Q. 4,632.00 por familia. |

Como cada área de la institución define sus propios objetivos de trabajo, el área de acceso a la tierra. Define los siguientes:

1. Impulsar e implementar proyectos productivos y rentables
2. Fortalecer y consolidar organizaciones comunitarias
3. Fomentar una cultura empresarial comunitaria
4. Propiciar la participación de las mujeres en los distintos proyectos
5. Generar ingresos económicos y oportunidades de trabajo

El área de asistencia técnica, aplica su propia metodología de trabajo, que le permite cumplir con los objetivos antes mencionados, elaborando:

1. Diagnósticos: Planes-operativos, Ficha-técnica y Manual de funciones.
2. Supervisiones y evaluaciones.
3. Giras educativas y capacitaciones.
4. Reuniones y coordinación interinstitucional.”¹⁷

3.9. Objetivos del Fondo de Tierras

De acuerdo con su ley orgánica, en el Artículo 3 indica que las funciones del Fondo de Tierras son:

- “Definir y ejecutar la política pública relacionada con el acceso a la tierra, en coordinación con la política de desarrollo rural del Estado.
- Administrar los programas de financiamiento público orientados a facilitar de diversas formas el acceso a tierras productivas, a campesinos y campesinas, en forma individual u organizada, sin tierra o con tierra insuficiente.
- Facilitar el acceso a la tierra en propiedad a campesinos y campesinas en forma individual u organizada a través de mecanismos financieros adecuados, así como el uso de los recursos naturales de dichas tierras, bajo criterios de sostenibilidad económica y ambiental.
- Promover la accesibilidad de recursos para el financiamiento de la compra de tierras por parte de los grupos beneficiarios, procurando que ésta permita la sostenibilidad financiera del Fondo de Tierras y de los proyectos productivos de los beneficiarios.

¹⁷ *Loc. Cit.*, Pág. 21 y ss.

- Coordinar con otras instituciones del Estado el desarrollo de inversiones complementarias a las de acceso de tierras, para garantizar la consecución de proyectos integrales de desarrollo agropecuario, forestal e hidrobiológico.
- Definir la política y promover programas para facilitar el acceso de las mujeres al crédito para la compra de tierras y proyectos productivos relacionados con la misma.”

3.10. Funciones del Fondo de Tierras

De acuerdo con el Artículo 4 de la ley de fondo de tierras las principales funciones del Fondo de Tierras son:

- “Cumplir y hacer que se cumpla la política pública relacionada con el acceso a la tierra.
- Generar condiciones institucionales, técnicas, financieras y organizativas que faciliten dar respuesta, en forma integral, a la problemática de acceso de los campesinos a la tierra.
- Impulsar un mercado de tierras activo y transparente, mediante la articulación entre oferentes y demandantes, que permita y promueva el uso eficiente de los recursos naturales, eleve la productividad y mejore las condiciones de vida de los beneficiarios.
- Facilitar el acceso a la adquisición de tierra y servicios de asistencia técnica y jurídica a los beneficiarios calificados.

- Gestionar recursos financieros, que destinará a la constitución de fideicomisos y otros instrumentos financieros en instituciones del sistema bancario nacional, para que éstas realicen las operaciones de financiamiento y subsidios a los beneficiarios previamente calificados por el FONTIERRAS.
- Calificar a los beneficiarios de acuerdo a las normas contenidas en esta ley y los reglamentos que correspondan.
- Participar en los comités técnicos de los fideicomisos que establezca en bancos del sistema financiero nacional.
- A solicitud de los beneficiarios calificados, contratar servicios de asistencia técnica y jurídica para la realización de estudios de preinversión, valuación de tierras e investigaciones legales necesarias.
- Servir de intermediario entre donantes de tierra o recursos financieros destinados a facilitar el acceso a la tierra, así como de servicios de asistencia técnica y jurídica con los beneficiarios específicos a los que dichos donantes tienen intención de beneficiar. Las donaciones serán irrevocables.
- Administrar las tierras de las que puede disponer por donación o asignación del Estado. Para el efecto, FONTIERRAS solamente podrá custodiarlas hasta venderlas, a beneficiarios calificados.
- Promover las acciones necesarias para el cobro de los créditos, otorgados a los beneficiarios de FONTIERRAS, a efecto de mantener una cartera sana y con mínimos niveles de morosidad.
- Promover la coordinación con los Fondos Sociales y con otras instituciones del Estado para cumplir con sus objetivos.

- Mantener actualizados los registros de beneficiarios del FONTIERRAS y de los programas de adjudicación derivados de las disposiciones de los Decretos Números 1551, 60- 70 y 38-71, todos del Congreso de la República y sus respectivas reformas.
- Administrar con apego a la ley y en forma autónoma, transparente y eficiente sus recursos humanos, materiales y financieros.
- Constituir, fondos de garantía para que entidades del sistema financiero nacional otorguen financiamiento a los beneficiarios del FONTIERRAS.
- Facilitar a los beneficiarios calificados que así lo requieran, el acceso a financiamiento para arrendamiento de tierras con o sin opción de compra. Los criterios y procedimientos serán establecidos en el reglamento de la ley.
- Otras funciones inherentes para el cumplimiento de sus objetivos.”

3.11. Facultades y potestades.

De acuerdo al Artículo 5 de la Ley de Fondo de Tierras, “Son facultades y potestades de FONTIERRAS las siguientes:

- Dictar sus propias normas para la administración de sus recursos humanos y ejecutarlas de forma autónoma.
- Dictar las normas para su estructura y administración, con las únicas limitaciones que marque la Constitución de la República y la presente ley.

- Contratar personas naturales o jurídicas, con base en el Reglamento de la presente Ley, que le brinden servicios técnicos y profesionales de diversa naturaleza para el cumplimiento de sus objetivos y de apoyo a sus beneficiarios.
- Aprobar los reglamentos para las operaciones de los fideicomisos que FONTIERRAS establezca en instituciones del sistema bancario nacional para el cumplimiento de sus objetivos.”

Para concluir este capítulo se debe mencionar que el Fondo de Tierras, realiza una actividad de carácter esencial, en el progreso y desarrollo de la mayoría de guatemaltecos, toda vez que, las personas indígenas y las personas campesinas son la mayoría de la población en el Estado de Guatemala.

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS TÉCNICO JURÍDICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA

4.1 Antecedentes

En el ordenamiento jurídico guatemalteco existen contemplaciones acerca de la conceptualización del contrato, y se dice que es un acuerdo de voluntades, y este se considera como un acto que realizan dos o más personas por medio del cual se derivan derechos y obligaciones de cumplimiento forzoso, de carácter público o privado, mediante un notario que fehacientemente estructura las actuaciones que emanan de un acuerdo de voluntades de los intervinientes en el instrumento.

“Originalmente, la voz *contractus* no parece haber poseído un preciso significado técnico jurídico. Etimológicamente *contractus* es el participio pasivo del verbo *contrajere*, por lo cual designa genéricamente lo contraído. Lo contraído es un negocio o una obligación. Contractos es, aquella situación que da origen a ese especial *vinculum iuris* en que la *obligatio* consiste”¹⁸

Dentro de estas ramificaciones se atenderá en especial la del contrato de arrendamiento con opción a compra, sin embargo previamente es necesario describir lo que es el arrendamiento.

El código civil en el Artículo 1880 establece “El contrato por el cual una de las partes se obliga a dar uso o goce de una cosa por cierto tiempo a otra que se obliga a dar uso o goce de una cosa por cierto tiempo a otra que se obliga a pagar por el uso o goce un precio determinado.”

¹⁸Aguilar Guerra, Vladimir Osman, *Contratos Civiles*, Guatemala, Ed. Serviprensa, S.A. 2007 Pág. 31.

El contrato de arrendamiento con opción a compra surgió como un modo de resarcimiento a la problemática de la crisis habitacional y financiera que viven muchos países en la actualidad, otro factor por el cual surge este contrato es la poca aceptación crediticia de los bancos a clientes con menores capacidades económicas; así es como es tomado como remedio para satisfacer las necesidades habitacionales y de uso comercial para los habitantes con menos capacidad de compra y visto desde un punto de vista del arrendatario-vendedor un negocio jurídico fructífero.

Al ser el contrato de arrendamiento con opción a compra un contrato atípico, es decir, se no encuentra contemplado en la ley, pero con configuración jurisprudencial se parte de que es un negocio jurídico y este goza de efectos legales en Guatemala.

“El arrendamiento con opción a compra se puede decir que es un contrato a largo plazo no cancelable y en consecuencia obliga al arrendatario a realizar pagos periódicos por el uso de un bien durante un periodo determinado relacionado con la vida útil del bien, constituye un contrato de arrendamiento por la utilización de un bien mueble o un bien inmueble que presenta la característica que, mediante el pago de la renta y del interés por el aplazamiento a largo plazo del valor del bien, al final del contrato puede optar el arrendatario por obtener su propiedad mediante el pago del valor actual establecido en el contrato por el valor propuesto o alguna aportación adicional o bien renovar o cancelar el contrato.”¹⁹

De lo anteriormente descrito por consecuencia el arrendatario tiene opciones múltiples las cuales son intrínsecas a este contrato que son:

- La devolución del bien al arrendador y la cancelación del contrato.

¹⁹:http://www.shcp.gob.mx/asisnet/foll_98/arrfin98.html, Publicación foro gobierno de México

- La adquisición del bien por el valor pactado o el precio de tasación según haya sido pactado.
- La renovación del contrato que por el tiempo transcurrido debiese de minimizar las cuotas mensuales.

El Código Civil guatemalteco regula el contrato de arrendamiento y de este deriva la fuente primordial en relación al contrato en mención es reconocido y garantizado en La Constitución Política de la República de Guatemala, en el Artículo 39, en el cual se defienden garantías, así también las condiciones que garanticen el uso, goce y disfrute. De aquí la fuente de la propiedad y sustento para la aceptación de este contrato dentro de la legislación guatemalteca, para una regulación más eficaz dentro de la elaboración de este contrato por las partes.

De este modo la importancia hace eco en el análisis de este contrato, debido al alto impacto que genera en la seguridad de los contratantes y otros factores intrínsecos que se desprenden de este, causando lesiones en las partes contratantes, siendo las que interesan, las correspondientes a el contrato de compra venta con opción a compra; y en específico aquellas en las cuales interviene una institución estatal en favor a personas con insuficiencia de recursos y con problemas respecto a la propia situación agraria.

Históricamente los conflictos en relación a tierras provienen desde la época colonial, hasta los tiempos actuales respecto a la lucha de personas con poder económico o político para seguir posicionados como latifundistas. Aun así existen otros problemas que son limitantes para el acceso a la tierra, dentro de esto podemos mencionar:

- La falta de recursos de financiamiento
- La participación de intermediarios
- Ignorancia de los mecanismos legales

- Costo elevado del bien inmueble respecto a una precaria productividad agraria.

Dado que ha sido una problemática latente la tenencia y uso de la tierra en Guatemala, existen estudios respecto a este con diferentes enfoques, diferentes puntos de vista y por diferentes sectores sociales, unos en favor al sector indígena y campesino y otro inclinado indirectamente a los latifundistas. De esto nace la necesidad de hacer una investigación justamente parcial con respecto a los problemas que se desprenden de un contrato jurídico.

4.2. Planteamiento del problema

¿Cuáles son las implicaciones técnico-jurídicas de la celebración del contrato de arrendamiento con opción a compra que realiza el Fondo de Tierras a las comunidades indígenas del departamento de Alta Verapaz?

El problema de la obtención de la tierra es un problema que en la actualidad se sigue dando, en primer lugar en las áreas rurales, donde habitan campesinos ilegalmente buscando una resolución satisfactoria, para la obtención legal y pacífica de tierras.

La necesidad de la investigación de las implicaciones del contrato en mención se convierten en objeto de interés, debido a la problemática actual del déficit habitacional y propiamente el de la supervivencia, teniendo como base la agricultura como sustento vital de la población indígena en sectores agrarios, debido a que en la regulación de destinatarios del financiamiento según el Reglamento de Financiamiento para el Arrendamiento de Tierras con o sin Opción de Compra y Casos Especiales, están limitados por la actividad agraria que pretenden realizar o se dediquen, para la obtención de la tierra; lo cual modifica las características del contrato al convertirlo en un contrato de carácter condicional. Visualmente se convierte en un filtro para los beneficiarios.

Las comunidades campesinas necesitadas de tierras como un sustento de producción vital necesitan la certidumbre y la garantía que en un futuro no existan problemas que interrumpan el uso, goce y disfrute de las tierras adquiridas o tener conocimiento de las implicaciones que se deslignen de este contrato, sean positivas o negativas.

Por lo general las personas indígenas que pretenden la realización de estos contratos en ocasiones pueden leer y escribir, sin embargo otros que no tienen esta facultad no se encuentran informados acerca de las ventajas y desventajas, que pueden ser futuros inconvenientes susceptibles de evitarse, que lesionen la economía de los contratantes, y el objetivo de una política agraria clara, explícitamente sencilla y de ayuda para las personas necesitadas de este recurso vital.

Es por ello que la adecuación de los contratos se vuelve imperante para satisfacer las garantías de los sujetos, evitar futuros problemas que generen gastos al Estado o a las personas contratantes e inconvenientemente la pérdida de tiempo a las personas que tienen necesidad de ambos.

4.3. Reglamento General del Crédito del Fondo de Tierras

El Reglamento General del Crédito del Fondo de Tierras, es la herramienta legal, de que dispone el Fondo de Tierras, que regula los casos de procedencia, respecto de a quienes se les puede otorgar un préstamo para el arrendamiento de tierras, el arrendamiento con opción de compra, la compra propiamente dicha, etc., de acuerdo al Artículo 1 de dicho reglamento “tiene por objeto establecer las normas y procedimientos que regirán el otorgamiento de créditos para la compra y arrendamiento de bienes inmuebles, así como para el financiamiento de proyectos productivos agropecuarios, forestales e hidrobiológicos, y otro tipo de proyectos productivos que apruebe el Consejo Directivo del Fondo de Tierras.”

De acuerdo con el reglamento ya relacionado, el Artículo 4 indica quienes pueden ser beneficiarios: “Podrán ser elegibles como beneficiarios de los programas del FONTIERRAS los sujetos siguientes:

a. Campesinos y campesinas sin tierra. Personas que se dedican en forma permanente a labores agropecuarias, forestales e hidrobiológicas, y que, de acuerdo al Registro de la Propiedad respectivo y los registros de los programas de acceso a la tierra, no poseen inmuebles rústicos, cuya carencia deberán expresar en declaración jurada ante funcionario o autoridad competente.

b. Campesinos y campesinas con tierra insuficiente. Personas que se dedican en forma permanente a labores agropecuarias, forestales e hidrobiológicas, y que, no obstante ser propietarios de bienes inmuebles, la extensión que poseen es igual o inferior a una hectárea y la calidad del suelo no permite generar ingresos suficientes para la satisfacción de sus necesidades básicas. La extensión del terreno deberá constar en declaración jurada prestada ante funcionario o autoridad competente. FONTIERRAS podrá comprobar la misma mediante inspección ocular y análisis de las condiciones de productividad de la calidad de los suelos del terreno.

c. Campesinos y campesinas en situación de pobreza. Personas que se dedican en forma permanente a labores agropecuarias, cuyos ingresos familiares mensuales no superen el equivalente a cuatro salarios mínimos mensuales en el sector agrícola.”

Los requisitos que deben reunir los beneficiarios, de acuerdo al Artículo 5 del reglamento para que se les otorgue un crédito son los siguientes:

- “Ser guatemalteco (a) mayor de edad;
- Jefe (a) de familia;

- Tener una familia conformada;
- Presentar solicitud de crédito en el formulario que provee el FONTIERRAS;
- Asumir por escrito el compromiso de que para el momento de la negociación del precio de compra o arrendamiento de tierras, los grupos organizados deberán estar legalmente constituidos y acompañar la documentación idónea que corresponda;
- Adjuntar fotocopia simple de la cédula de vecindad del o los solicitantes, así como la nómina de los mismos. En todo caso estos documentos deberán ser cotejados por el Fondo de Tierras;
- Por escrito asumir el compromiso de participar en la elaboración del proyecto productivo y Plan de Manejo Integral de la finca a adquirir o arrendar, en forma conjunta con el consultor individual, o la entidad consultora de asistencia técnica que los solicitantes seleccionen, y el acompañamiento del personal técnico que el FONTIERRAS designe;
- Comprometerse a adoptar el proyecto productivo y el Plan de Manejo Integral de la finca y la tecnología acordada con el consultor individual, entidades consultoras y el FONTIERRAS;
- Asumir el compromiso de residir en la Finca y cumplir con los requisitos establecidos en los Reglamento del Fondo de Tierras, así como participar activamente en los procesos productivos y administrativos de la unidad productiva;
- En general los documentos establecidos en el artículo 10, 11 y 12 del Reglamento de Beneficiarios; y
- Otros requisitos que para el efecto establezca el Consejo Directivo de FONTIERRAS.”

El Artículo 7 del reglamento objeto de estudio indica cual es el proceso de trámite de las solicitudes de crédito será el siguiente:

1. Presentar el expediente con solicitud dirigida al Gerente General del FONTIERRAS el cual será entregado en las unidades de atención al público en las oficinas centrales o regionales del FONTIERRAS;

2. Posterior a la revisión del expediente, y luego de haberse completado el mismo, se le asignará el número de registro correspondiente, y el coordinador del área socioeconómica remitirá a la Subgerencia de Acceso a la Tierra copia del expediente a efecto de que traslade y solicite a la Comisión de Control y Verificación y ordene al área jurídica realizar simultáneamente a la caracterización socioeconómica los análisis legal y técnico-catastral que les corresponden;
3. Investigación catastral. Se realizará dentro de un plazo de 20 días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción del expediente por parte de la Unidad Externa Asistencia Técnica –UEAT-, la cual deberá remitir su informe a la Subgerencia de Acceso a la Tierra. En esta investigación se debe verificar que el inmueble no esté invadido, no existan pasivos laborales y conflictos de mojones y linderos con colindantes;
4. La caracterización de los sujetos de crédito deberá realizarse en un plazo máximo de 20 días hábiles a partir de que el expediente sea asignado al Analista Socioeconómico. Corresponde a la Coordinación Socioeconómica de la Subgerencia de Acceso a la Tierra, emitir el dictamen respectivo, bajo la responsabilidad de la persona que tenga a su cargo la coordinación de la referida área;
5. El análisis legal se realizará dentro de un plazo máximo de 20 días hábiles, luego de haberse recibido el expediente. Este proceso se debe realizar simultáneamente al proceso de caracterización de los sujetos de crédito y al de investigación catastral. Estará a cargo del Área Jurídica de Acceso a la Tierra, la emisión del dictamen correspondiente. El análisis legal y registral debe contemplar el estudio del tracto sucesivo del inmueble respectivo y demás derechos reales;

6. Realización del ecut-avalúo de bienes. El ecut-avalúo será realizado dentro de un plazo máximo de 15 días hábiles a partir de la contratación del consultor o entidad consultora. Los consultores individuales, firmas o entidades consultoras serán responsables por el ecut-avalúo practicado y así se hará constar mediante declaración jurada y en el contrato respectivo. El Sectorialista y Coordinador del Área Técnica del Fondo de Tierras, deberán dictaminar sobre la validez y aceptación de cada ecut-avalúo; El avalúo deberá contener como uno de los referentes del valor del bien inmueble, el Estudio de Capacidad y Uso de la Tierra, el cual deberá ajustarse a la metodología establecida por el Instituto Nacional de Bosques.
7. Negociación. Después de practicado el ecut-avalúo a los bienes inmuebles objeto de financiamiento, la Subgerencia de Acceso a la Tierra, iniciará el proceso de negociación del inmueble en un plazo no mayor de 10 días hábiles a la aprobación del ecut-avalúo. Para el efecto deberá levantarse el acta correspondiente;
8. Formulación del Proyecto Productivo.
 - A partir de la fecha de suscripción del acta final de negociación, la Subgerencia de Acceso a la Tierra deberá en un plazo no mayor de 5 días hábiles, designar al técnico que formulará el Proyecto Productivo, a ejecutarse en la finca negociada; asignándole a dicho técnico un plazo de 15 días hábiles para la entrega del estudio. El técnico a cargo de esta labor deberá dominar preferentemente el idioma indígena de la comunidad solicitante.
 - Para la formulación de la propuesta productiva, el proyectista tomará como referentes documentales los resultados de los estudios realizados y el ecut-avalúo ya practicados. Se llevará a cabo directamente en la finca, con la participación de los beneficiarios y beneficiarias, dejándose constancia en el libro

de actas de la organización, y en los instrumentos que amparen documentalmente la participación de los beneficiarios.

- Tanto los profesionales individuales y las firmas o empresas de consultoría, o en su caso los técnicos de FONTIERRAS, serán responsables del estudio que realicen ante el Coordinador del Área Técnica, y éste a su vez, será responsable con su dictamen ante el Comité de Crédito y Consejo Directivo de FONTIERRAS, respectivamente.

i. Conformación del Expediente. La conformación del expediente será responsabilidad del Área Técnica, donde se integrará la información generada durante el proceso de trámite del expediente. Este expediente será trasladado a la Unidad Externa de Asistencia Técnica en un plazo no mayor de 10 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción del expediente por parte de la Subgerencia de Acceso a la Tierra;

j. Proceso de Control y Verificación. Las acciones técnicas del proceso de control y verificación estarán a cargo del Coordinador de la Unidad Externa de Asistencia Técnica –UEAT-, la cual tendrá como propósito verificar en el campo, la veracidad de los valores de mercado de los inmuebles, la viabilidad técnica y económico-financiera de los proyectos productivos y otros aspectos relacionados con los estudios realizados. La UEAT verificará la situación registral y catastral de los bienes valuados. El Coordinador de la UEAT, para la realización de su trabajo, se regirá a lo dispuesto en las normas específicas de dicha Unidad, en el Reglamento de la Comisión de Control y Verificación y en otras disposiciones que emanen del Consejo Directivo, y será responsable ante el Comité de Crédito, la Gerencia General y el Consejo Directivo, por el dictamen que emitan. El Coordinador de esta Unidad presentará informe a la Comisión de Control y Verificación, la cual emitirá opinión, y si procediera la consideración del crédito, trasladará el expediente al Comité de Crédito;

k. Análisis del crédito. La Gerencia General, luego de haber recibido el Informe de la Comisión de Control y Verificación remitirá inmediatamente al Comité de

Crédito, los expedientes que conocerá en sus sesiones para su respectivo análisis y dictámenes técnicos correspondientes. Estos expedientes deberán ser enviados al Comité de Crédito con cinco días de anticipación a sus reuniones. El Comité de Crédito tendrá un plazo de cinco días hábiles para la emisión de su dictamen, salvo casos especiales;

l. Aprobación del crédito. Una vez recibido el dictamen del Comité de Crédito, la Gerencia General trasladará inmediatamente al Consejo Directivo el o los expedientes para su resolución;

m. Otros procedimientos que estime conveniente el Consejo Directivo de FONTIERRAS.”

Los tipos de créditos que maneja el Fondo de Tierras está regulado en el Artículo 9 del reglamento que se está analizando:

“FONTIERRAS podrá otorgar diversos tipos de crédito destinados a la compra o arrendamiento de tierras, y la inversión y desarrollo de proyectos productivos integrales, siempre que se enmarquen dentro del Decreto 24-99, Ley del Fondo de Tierras, y su Reglamento, y que sean congruentes con la política crediticia aprobada por el Consejo Directivo, con el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables. De acuerdo a las actividades a financiar, los créditos adoptarán las siguientes denominaciones:

a) Crédito de inversión: destinado al financiamiento de bienes de capital tales como compra o arrendamiento de tierras con opción a compra, compra de maquinaria agrícola, infraestructura social o productiva, compra de equipos agroindustriales, cultivos permanentes, y cualquier otro renglón de activos fijos;

b) Crédito de producción: destinado a financiar cualquier proceso productivo agropecuario, agroindustrial, artesanal, capital de trabajo, seguridad alimentaria y otros renglones que se enmarquen dentro de la actividad productiva; y

c) Crédito para la micro y pequeña empresa: destinado a financiar a la micro y pequeña empresa y proyectos eco turísticos, que brinden servicios diversos a las

comunidades establecidas en las fincas propiedad de beneficiarios de FONTIERRAS.

Todos los tipos de créditos deberán estar enmarcados dentro de un proyecto productivo integral de los establecidos en el artículo 29 del Reglamento del Decreto 24-99 del Congreso de la República de Guatemala y que sean complementarios a la compra, arrendamiento o adjudicación de tierras.”

En esta disposición legal, se reconoce el contrato de compra con opción de compra, que puede ser financiado por el Fondo de Tierras.

4.4. Reglamento de Financiamiento para el Arrendamiento de Tierras con o sin Opción de Compra y Casos Especiales

El Reglamento de Financiamiento para el Arrendamiento de Tierras con o sin Opción de Compra y Casos Especiales, será objeto concreto y medular de este análisis, de acuerdo con el mismo, existen tres tipos de arrendamiento según el Artículo 14:

“Para los efectos de la aplicación del presente reglamento, se establecen tres tipos de financiamiento de acceso a tierras por medio de la figura del arrendamiento: a) arrendamiento; b) arrendamiento con opción de compra; y c) arrendamiento para la solución de casos especiales.”

Aquí queda establecido en la norma reglamentaria el arrendamiento con opción de compra, luego dicho reglamento lo define en el Artículo 17: “En el contrato de arrendamiento con opción de compra, el arrendante conviene transferir al arrendatario la tenencia de un bien cierto y determinado para su uso y goce, contra el pago de una renta, confiriéndole una opción de compra dentro de un plazo y por un precio determinados.” En este artículo se observan los

elementos del contrato de compraventa con opción de compra ya relacionados en el capítulo correspondiente de esta tesis.

Es interesante que este arrendamiento con opción de compra, pueda ser con particulares dueños de propiedades inmuebles. De acuerdo al Artículo 18 que indica: “Pueden ser objeto del contrato de arrendamiento con opción de compra, los bienes inmuebles propiedad de particulares.”

Una formalidad que exige el reglamento es que sea formalizado en escritura pública y debe estar inscrito de acuerdo al Artículo 21: “El arrendamiento con opción de compra debe constar en escritura pública. Para los efectos legales frente a terceros, el contrato debe inscribirse en el registro correspondiente.”

Otra formalidad que establece el Artículo 22 del reglamento es la siguiente: “El arrendatario puede usar y gozar del bien objeto del arrendamiento con opción de compra, conforme a su destino convenido contractualmente, y no puede venderlo, gravarlo ni disponer de él en forma distinta a lo convenido. Los gastos ordinarios y extraordinarios de conservación y uso, son a cargo del arrendatario, salvo convenio en contrario.

Respecto de la compra en si el Artículo 23 establece: “Las partes pactarán en el contrato respectivo, el monto o porcentaje mínimo que deberá pagar el arrendatario para ejercitar la opción de compra. Y el Artículo 24 establece: El pago del arrendamiento deberá fijarse contractualmente en forma parcial o total, anticipada o al final del contrato.”

Por último acerca del pago al fondo de tierras el Artículo 25 regula: “Con base al proyecto productivo, los arrendatarios en su calidad de beneficiarios del Fondo de Tierras deberán pagar el crédito convenido de conformidad con el contrato respectivo, pudiendo optar por las siguientes modalidades:

- a. Al final de cada cosecha;
- b. A plazos; y
- c. Al vencimiento del contrato.

En cuanto a este aspecto, se atenderá lo que establezca el reglamento de créditos respectivo, en lo que fuere aplicable.”

4.5. Entrevista y análisis de resultados

La técnica de la entrevista consiste en un “proceso por medio del cual, dos o más personas entran en estrecha relación verbal, con el objeto de obtener información fidedigna y confiable sobre todo o algún aspecto del fenómeno que se estudia.”²⁰

Existen diferentes clases de entrevistas, por ejemplo la libre o no estructurada, la estructurada o dirigida con una guía de preguntas predeterminadas, y las clases de preguntas que pueden ser abiertas o cerradas.

Para la presente investigación se utilizó la entrevista estructurada, la cual se realizó con docentes de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, de la Universidad Rafael Landívar de Guatemala, campus San Pedro Claver, S.J.

Las preguntas que se utilizaron tal y como fueron estructuradas son las siguientes:

1. ¿Considera usted que el contrato de arrendamiento con opción a compra cumple con la finalidad con la cual fue creado?

²⁰²⁰ Piloña Ortíz, Gabriel Alfredo, *Guía práctica sobre métodos y técnicas de investigación documental y de campo*, Guatemala, GP Editores, 2010, Pág. 78.

2. ¿Considera usted que es necesaria la implementación del contrato de arrendamiento con opción a compra a nuestro compendio legislativo?
3. ¿Qué formalismos considera usted que debe de llevar la configuración del contrato de arrendamiento con opción a compra?
4. ¿Cómo considera usted que puede contribuir a la sociedad guatemalteca este contrato?
5. ¿Considera usted algún otro contrato que sea de ayuda para resarcir el déficit habitacional que puede realizar el Fondo de tierras?

Respecto de la primera pregunta: ¿Considera usted que el contrato de arrendamiento con opción a compra cumple con la finalidad con la cual fue creado? La mayoría de docentes entrevistados consideraron que si cumple con el objeto para el cual este contrato existe pero estimaron que por ser atípico sería adecuado que se reconociera en la legislación ordinaria.

Sobre la segunda pregunta: ¿Considera usted que es necesaria la implementación del contrato de arrendamiento con opción a compra a nuestro compendio legislativo? La mayoría de entrevistados consideraron que era necesaria su implementación o reconocimiento en el Código Civil y en el Código de Comercio de Guatemala, aunque algunos consideraron que no era necesario siempre y cuando se hiciera constar en escritura pública.

De la tercer pregunta: ¿Qué formalismos considera usted que debe de llevar la configuración del contrato de arrendamiento con opción a compra? Todos los entrevistados consideraron que por la seguridad y certeza jurídica es adecuado que el contrato de compraventa con opción de compra conste en escritura pública

realizado por notario y en el caso de los otorgados por el Estado por el Escribano de Gobierno.

En lo relacionado a la cuarta pregunta: ¿Cómo considera usted que puede contribuir a la sociedad guatemalteca este contrato? Todos los entrevistados estimaron que el contrato puede contribuir a la sociedad guatemalteca como en el caso del Fondo de Tierras, cuando el Estado facilita el financiamiento a un bajo interés para que las personas de inquilinas se puedan convertir luego a bajo precio en propietarias.

Por último, de la quinta interrogante: ¿Considera usted algún otro contrato que sea de ayuda para resarcir el déficit habitacional que puede realizar el Fondo de tierras? Ninguno de los entrevistados estimo otro tipo de contrato a excepción de la donación de bienes inmuebles del Estado a favor de las comunidades campesinas.

De toda la investigación se concluye que el contrato de arrendamiento con opción de compra es una figura jurídica viable, que su adecuado uso permite que los campesinos pobres, sin ser dueños de tierra o con tierra insuficiente para trabajar, sean apoyados para lograr su desarrollo, en la agricultura, proyectos pecuarios o hidrológicos, y de esta manera paliar la crisis que Guatemala sufre por la desigual repartición de la tierra a nivel nacional.

CONCLUSIONES

1. El negocio jurídico, como una actividad inter-partes regulada por la ley con el fin de crear, modificar renovar o extinguir derechos y obligaciones, debe ser protegido y garantizado por el Estado, para la recta adecuación del orden social y el progreso de todos los ciudadanos.
2. El contrato de arrendamiento tiene como fin, transferir la posesión de un bien mueble o inmueble, por un tiempo determinado, del dueño o tenedor principal, contra el pago de un precio o remuneración.
3. El Fondo de Tierras es una institución del Estado que tiene como fin, brindar el apoyo necesario a las personas campesinas pobres o con inmuebles insuficientes para lograr su desarrollo y una existencia digna, facilitando el arrendamiento y la compra de tierras.
4. El contrato de arredramiento con opción de compra que financia el Fondo de Tierras, entre campesinos y dueños de tierras, es una figura jurídica conveniente que ha facilitado el acceso a la tierra, de personas de escasos recursos económicos que generalmente se dedican a la agricultura, llevando con ello, progreso a diferentes lugares del país.

RECOMENDACIONES

1. El Estado de Guatemala, debe implementar políticas de fortalecimiento y apoyo a los diferentes sectores productivos del país, que permitan la adecuada proyección y uso de los diferentes negocios jurídicos que pueden llevar prosperidad y progreso y eliminar la brecha existente entre las diferentes clases sociales.
2. El Estado debe apoyar a los ciudadanos del campo, para obtener un adecuado acceso a la tierra, siendo el arrendamiento a bajo coste, una opción viable, que permita a los agricultores la productividad necesaria para desarrollarse dignamente.
3. EL Fondo de Tierras debe ser trabajando en pro de los intereses de los sectores campesinos, más necesitados llevando desarrollo y una productividad en el marco de la sostenibilidad, que les permita una vida en condiciones normales de prosperidad y dignidad.
4. El contrato de arrendamiento con opción de compra, que se lleva a cabo con el apoyo del Fondo de Tierras, debe ser proyectado para que un mayor grupo de campesinos pobres tengan acceso al mismo, y por lo tanto, puedan engrosar las filas de quienes son dueños de tierras productivas que llevan el desarrollo a sus familias y comunidades.

LISTADO DE REFERENCIAS.

1. BIBLIOGRÁFICAS:

AGUILAR GUERRA, Vladimir Osman, *Contratos civiles*, Guatemala, Ed. Serviprensa, S.A. 2007.

AGUILAR GUERRA, Vladmir Osman, *El Negocio Jurídico*, Guatemala: Ed. Serviprensa, S.A., 2006

BARRIENTOS DE GONZÁLEZ, Zucell, *Creación de una red inter-fincas que ya han cumplido el período de asistencia técnica que dicta la ley del Fondo de Tierras*, Guatemala, Universidad Rafael Landívar de Guatemala, Tesis de Grado en Ciencias Jurídicas y Sociales, 2008.

CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. *Diccionario jurídico elemental*, Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 2000.

CARROZA, Antonio, *La autonomía del derecho agrario. Temas de derecho agrario europeo y latinoamericano*, San José, Costa Rica Fundación Internacional Derecho Agrario Comparado 1,982.

ESPIN CANOVAS, Diego. *Manual de derecho civil español*, Madrid, España: Ed. Revista de derecho privado, 1961.

GODOY LÓPEZ, Edy Rolando, *Análisis jurídico de las obligaciones del contrato de arrendamiento y su terminación de conformidad con la legislación civil de Guatemala*, Guatemala, Tesis de Grado en Ciencias Jurídicas y Sociales, 2010.

GOLDSTEIN, Mabel, *Diccionario jurídico consultor magno*, Colombia, Panamericana Formas e Impresos, S.A., 2008.

MUÑOZ, Nery Roberto. *La forma notarial en el negocio jurídico*, Guatemala: Ed. Infoconsult. 2004.

OSSORIO, Manuel, *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales*, Argentina, Editorial Heliasta, S.R.L., 1987.

PEDRO RAXÓN, Miguel Estuardo, *El arrendamiento financiero (leasing) en una empresa que se dedica a la venta de maquinaria liviana y pesada*, Guatemala, Universidad de San Carlos de Guatemala, Licenciatura en Ciencias Económicas, 2008.

PIFRETTI, Eduardo, *Contratos agrarios*, Ed. De Palma, Buenos Aires Argentina 1995.

PILOÑA ORTÍZ, Gabriel Alfredo, *Guía práctica sobre métodos y técnicas de investigación documental y de campo*, Guatemala, GP Editores, 2010.

SARAT CUC, Débora Alejandra, *Análisis jurídico doctrinario de las causas que declaran la ineficacia del negocio jurídico*, Guatemala, Universidad Rafael Landívar de Guatemala, Tesis de Grado en Ciencias Jurídicas y Sociales, 2013.

2. NORMATIVAS:

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

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

- Ley del Fondo de Tierras. Decreto 24-99 del Congreso de la República de Guatemala.
- Reglamento de la Ley del Fondo de Tierras. Acuerdo Gubernativo 199-2000.
- Reglamento de Financiamiento para el Arrendamiento de Tierras con o sin Opción de Compra y Casos Especiales.
- Reglamento General del Crédito del Fondo de Tierras.

3. ELECTRÓNICAS:

- Pagina web de Fondo de Tierras: <http://www.fontierras.gob.gt/> (Fecha de consultada el 23 de agosto del año 2014).
- Pagina web de centro de información del estado de México: http://www.shcp.gob.mx/asisnet/foll_98/arrfin98.html, Publicación foro gobierno de México. (Fecha de consultada el 23 de agosto del año 2014).

ANEXO



UNIVERSIDAD RAFAEL LANDIVAR, CAMPUS SAN PEDRO CLAVER C.J
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICA Y SOCIALES
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
ABOGADO Y NOTARIO

Entrevista dirigida a Abogados y Notarios, docentes de la Universidad Rafael Landívar, Campus San Pedro Claver C.J. Alta Verapaz

Instrucciones: Responda a las siguientes interrogantes según sus conocimientos y el criterio como Director de la Institución.

1. ¿Considera usted que el contrato de arrendamiento con opción a compra cumple con la finalidad con la cual fue creado?
2. ¿Considera usted que es necesaria la implementación del contrato de arrendamiento con opción a compra a nuestro compendio legislativo?
3. ¿Qué formalismos considera usted que debe de llevar la configuración del contrato de arrendamiento con opción a compra?
4. ¿Cómo considera usted que puede contribuir a la sociedad guatemalteca este contrato?
5. ¿Considera usted algún otro contrato que sea de ayuda para resarcir el déficit habitacional que puede realizar el Fondo de tierras?

