

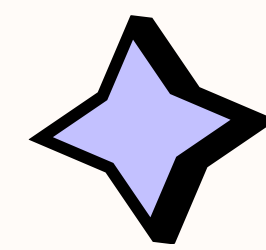
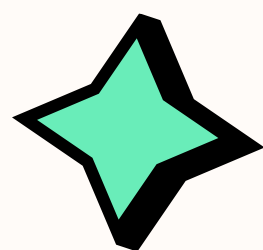


CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



DEFINICIÓN

MEDIANTE ESTE CONTRATO, EL PROPIETARIO SEDE LA POSESIÓN, USO Y GOCE DE LA COSA, NO LA PROPIEDAD, A CAMBIO DE UN PRECIO (RENTA) Y EL ARRENDATARIO SE BENEFICIA DEL USO Y GOCE DE LA COSA AJENA, PAGANDA POR ELLO UN PRECIO



ELEMENTOS

PERSONAL

- Arrendador
- Arrendatario



REAL



FORMAL

- LA COSA: TODOS LOS BIENES NO FUNGIBLES PUEDEN SER DE ESTE CONTRATO, EXCEPTO AQUELLOS QUE LA LEY PROHIBE ARRENDAR Y LOS DERECHOS Estrictamente PERSONALES.
- EL PRECIO: DEBE SER CIERTO Y DETERMINADO Y CONSISTIR EN DINERO O EN CUALQUIER OTRO COSA EQUIVALENTE. LOS ROMANOS INDICABAN "SIN PRECIO NO HAY ARRENDAMIENTO"

POR TRATARSE DE UN ELEMENTO CONSENSUAL EN ESENCIA, NO REQUIERE FORMALIDAD ALGUNA, SALVO CUANDO SE VA A INSCRIBIR EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD QUE DEBE CONSTAR EN ESCRITURA PÚBLICA, SEGÚN LOS ARTÍCULOS 1125 NUMERAL 6 Y 1576 PRIMER PÁRRAFO DEL CÓDIGO CIVIL.

CARACTERÍSTICAS

PRINCIPAL

EXISTE
INDEPENDIENTEMENTE Y
SUBSITE POR SÍ SOLO.
PUEDE INCLUIR
CONTRATOS
ACCESORIOS COMO LA
FIANZA.

BILATERAL

PUES DEL MISMO
DERIVAN OBLIGACIONES
RECÍPROCAS PARA LAS
PARTES

CONSENSUAL

SE PERFECCIONA MEDIANTE EL SIMPLE
ACUERDO DE VOLUNTADES EN
CUANTO A LAS OBLIGACIONES QUE
RECIPROCAMENTE ASUMEN LAS
PARTES.

CONMUTATIVO

LAS PRESTACIONES
RECÍPROCAS DE LAS PARTES
SON CONOCIDAS Y
DETERMINADAS DESDE LA
CELEBRACIÓN DEL CONTRATO,
POR LO QUE DESDE
ENTONCES PUEDEN
ESTABLECER EL PROVECHO O
LA PERDIDA QUE LES CAUSE.

DE TRACTO SUCESIVO

SU CUMPLIMIENTO SE
PROLONGA
NECESARIAMENTE A
TRAVÉS DEL TIEMPO, POR
LO QUE ORIGINA LA
REALIZACIÓN O
EXISTENCIA DE
PRESTACIONES

OBLIGACIONES

DEL ARRENDATARIO

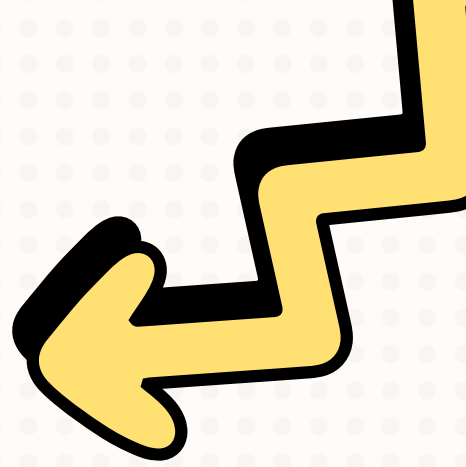
- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido.
- A responder de todo daño o deterioro que el bien arrendado sufra por su culpa o la de sus familiares, dependientes y subarrendatarios.
- A devolver la cosa, al terminar el arrendamiento, en el estado en el que se entregó, salvo los desperfectos inherentes al uso prudente de ella

DEL ARRENDADOR

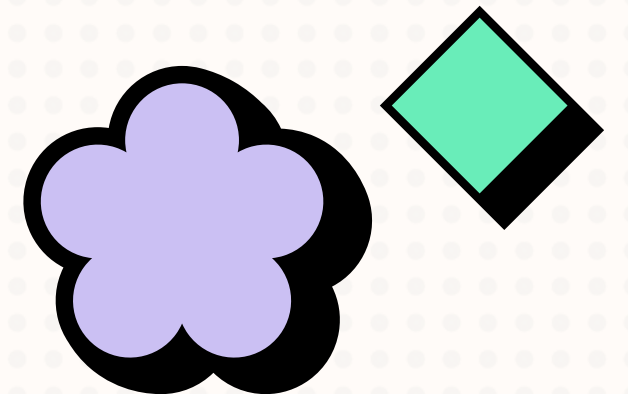
- A poner en conocimiento del arrendatario, en el acto de celebrarse el contrato, los vicios ocultos de la cosa y las limitaciones y los gravámenes que pueden perjudicarlo.
- A mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa durante el arrendamiento.
- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada.
- A defender el uso de la cosa contra un tercero que quiera ejercer algún derecho sobre ella. Pagar los impuestos fiscales y municipales.

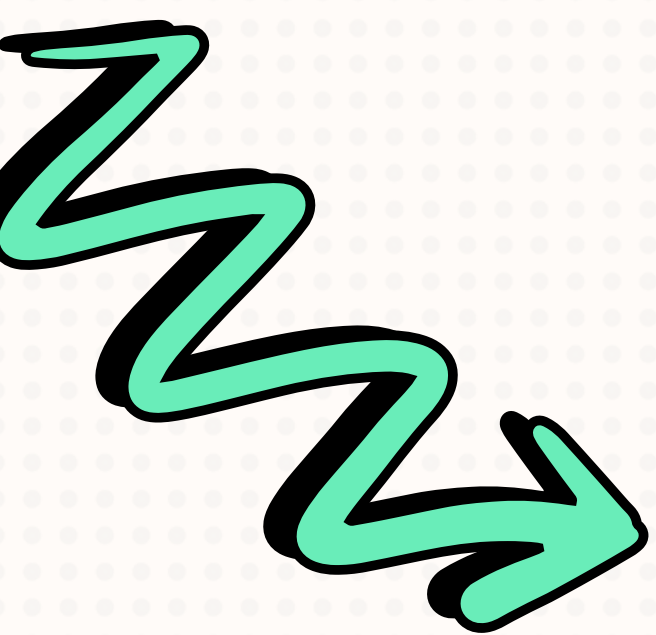


TERMINACIÓN DEL CONTRATO



- EL ARRENDAMIENTO TERMINA POR EL CUMPLIMIENTO DEL PLAZO FIJADO EN EL CONTRATO.
- POR CONVENIO EXPRESO.
- POR NULIDAD O RECISIÓN DEL CONTRATO.
- POR PÉRDIDA O DESTRUCCIÓN TOTAL DE LA COSA ARRENDADA.
- POR EXPROPIACIÓN DE LA COSA ARRENDADA.





EFECTOS JURÍDICOS

• PARA EL ARRENDADOR

ESTÁ OBLIGADO A ENTREGAR LA COSA EN ESTADO DE SERVIR AL OBJETO DEL ARRENDAMIENTO. LA ENTREGA DEBE HACERSE INMEDIANTAMENTE SI NO SE FIJA PLAZO; PERO SI EL ARRENDATARIO DEBE PAGAR LA RENTA ANTICIPADAMENTE O PRESTAR GARANTÍA, MIENTRAS NO CUMPLA ESTAS OBLIGACIONES, NO ESTARÁ OBLIGADO EL ARRENDADOR A ENTREGAR LA COSA.

• PARA EL ARRENDATARIO

EL ARRENDATARIO ESTÁ OBLIGADO A PAGAR LA RENTA DESDE EL DIA QUE RECIBA LA COSA, EN LOS PLAZOS, FORMA Y LUGAR CONVENIDOS. A FALTA DE CONVENIO, LA RENTA SE PAGARÁ VENCIDA, A LA PRESENTACIÓN DEL RECIBO FIRMADO POR EL ARRENDADOR O SU REPRESENTANTE LEGAL.



REGULACIÓN LEGAL

LO RELACIONADO AL CONTRATO DE
AREENDAMIENTO PODEMOS ENCONTRARLO A
PARTIR DEL ARTÍCULO 1,880 HASTA EL ARTÍCULO
1,941 DEL CÓDIGO CIVIL GUATEMALTECO.