

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**  
**FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL**  
**DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES**



**INFORME FINAL DEL CURSO DE ESPECIALIZACIÓN:**  
**DERECHO CIVIL**

**TÍTULO DEL INFORME FINAL:**  
**OBLIGACIONES SUJETAS A MODALIDAD**

**PARA OPTAR AL GRADO ACADÉMICO DE:**  
**LICENCIATURA EN CIENCIAS JURIDICAS.**

**PRESENTADO POR:**  
DARCY ELIANA GUTIÉRREZ RIVERA      N°CARNET: GR19051

**DOCENTE ASESOR:**  
LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA.

**SEPTIEMBRE 2024**

**SAN MIGUEL**

**EL SALVADOR**

**CENTROAMERICA**

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

**AUTORIDADES**



MSC. JUAN ROSA QUINTANILLA

**RECTOR**

DRA. EVELYN BEATRIZ FARFÁN

**VICERRECTORA ACADÉMICA**

MSC. ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO

**VICERRECTOR ADMINISTRATIVO**

LIC. PEDRO ROSALÍO ESCOBAR CASTANEDA

**SECRETARIO GENERAL**

LIC. CARLOS ALMILCAR SERRANO RIVERA

**FISCAL GENERAL**

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**  
**FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL**

**AUTORIDADES**



MSC. CARLOS IVÁN HERNÁNDEZ FRANCO

**DECANO**

DRA. NORMA AZUCENA FLORES RETANA

**VICEDECANA**

LIC. CARLOS DE JESÚS SÁNCHEZ

**SECRETARIO**

LIC. CARLOS ARMANDO SARAVIA SEGOVIA

**JEFE DEL DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES**

LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCIA

**COORDINADOR DEL PROCESO DE GRADO DEL DEPARTAMENTO DE  
JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES.**

## **AGRADECIMIENTOS.**

**A DIOS TODO PODEROSO** por acompañarme y guiarme a lo largo de la carrera, y darme las fuerzas de salir adelante y no decaer en el camino, a pesar de los obstáculos que se me presentaron y por poner personas en mi vida que se convirtieron en ángeles que atesorare por siempre, por mantenerme sana, y permitirme ser feliz con este logro.

**A MIS PADRES** Lilian Rivera y Rutilio Gutiérrez, por darme lo necesario para comenzar y culminar la carrera; gracias por confiar en mí, gracias por cada esfuerzo que hicieron para que fuera una profesional, infinitamente gracias por darme la mejor herencia que me pueden dejar en la vida, permitirme tener estos conocimientos para al final valerme por mí misma, todo esto por ustedes.

**A MIS HERMANAS** Andrea y Monserrath, por su cariño y amor, por ser una fuente de motivación para un día ser un ejemplo para ustedes.

**A MI TIA** Miriam, porque es una de las personas que siempre me motivo a seguir adelante, es de quien he recibido los mejores consejos, quien ha estado siempre orando para que tenga un futuro lindo y exitoso, me hizo creer que era capaz de muchas cosas, siempre y cuando sea Dios quien guie mi vida.

**A MIS TIAS** Melinda, Sonia, les agradezco de manera muy especial, por siempre apoyarme y motivarme a nunca desistir en este camino.

**A MIS AMIGOS** Nelson Barrera, Virgilio Fuentes, Johanna Jaimes, gracias por brindarme su amistad y ayuda todos estos años de la carrera, sin ustedes la universidad no hubiese sido la misma y aun después de la universidad me doy cuenta que siempre cuento con ustedes, mi lealtad esta con ustedes. Los quiero mucho.

## ÍNDICE

<b>RESUMEN</b> .....	1
<b>ABSTRACT</b> .....	2
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	3
<b>OBJETIVOS</b> .....	4
<b>OBJETIVO GENERAL</b> .....	4
<b>OBJETIVOS ESPECIFICOS</b> .....	4
<b>JUSTIFICACIÓN</b> .....	5
<b>CAPITULO I</b> .....	7
<b>1.0 MARCO HISTÓRICO</b> .....	7
<b>1.2 EVOLUCIÓN DEL CONCEPTO DE OBLIGACIÓN</b> .....	10
<b>CAPITULO II</b> .....	12
<b>2.0 TEORIAS ACERCAS DE LAS OBLIGACIONES</b> .....	12
<b>2.0.1 TEORIA DE LAS OBLIGACIONES</b> .....	12
<b>2.0.2 TEORIA DE LOS RIESGOS</b> .....	13
<b>2.0.3 TRANSMISIÓN DE LOS RIESGOS</b> .....	14
<b>2.0.4 TEORIA DE LA IMPREVISION</b> .....	14
<b>2.1 FUENTES DE LAS OBLIGACIONES</b> .....	15
<b>2.1.1 EL CONTRATO</b> .....	15
<b>2.1.2 EL CUASICONTRATO</b> .....	15
<b>2.1.3 DELITOS O CUASIDELITOS</b> .....	15
<b>2.1.4 LA LEY CAUSA MEDIATA O INMEDIATA DE LAS OBLIGACIONES</b> ..	16
<b>2.2 SUJETOS DE LAS OBLIGACIONES</b> .....	17
<b>2.3 PLURALIDAD DE SUJETOS</b> .....	17

<b>2.4</b>	<b>EFFECTO DE LAS OBLIGACIONES</b> .....	18
<b>2.4.2</b>	<b>SECUNDARIO</b> .....	19
<b>2.4.3</b>	<b>AUXILIARES</b> .....	19
<b>3.0</b>	<b>OBLIGACIONES CONDICIONALES</b> .....	20
<b>3.0.1</b>	<b>MODOS</b> .....	21
<b>3.0.2</b>	<b>ENCARGO</b> .....	21
<b>3.1</b>	<b>EFFECTOS DE LAS MODALIDADES</b> .....	21
<b>3.1.1</b>	<b>SUSPENSIÓN</b> .....	21
<b>3.1.2</b>	<b>EXTINCIÓN</b> .....	21
<b>3.1.3</b>	<b>PERFECCIONAMIENTO</b> .....	21
<b>3.1.4</b>	<b>LIMITACIÓN</b> .....	21
<b>3.2</b>	<b>CLASES DE CONDICIONES</b> .....	22
<b>3.2.1</b>	<b>CONDICIONES DETERMINADAS E INDETERMINADAS</b> .....	22
<b>3.2.2</b>	<b>CONDICIONES EXPRESAS Y TÁCITAS:</b> .....	22
<b>3.2.3</b>	<b>CONDICIONES POSITIVAS Y NEGATIVAS</b> .....	22
<b>3.2.4</b>	<b>CONDICIONES POTESTATIVAS, CASUALES Y MIXTAS</b> .....	22
<b>3.2.5</b>	<b>CONDICIONES POSIBLES E IMPOSIBLES.</b> .....	22
<b>3.3</b>	<b>EFFECTO DE LAS OBLIGACIONES CONDICIONALES</b> .....	24
<b>3.3.1</b>	<b>CONDICIÓN PENDIENTE</b> .....	24
<b>3.3.2</b>	<b>CONDICIÓN CUMPLIDA</b> .....	24
<b>3.3.3</b>	<b>CONDICIÓN FALLIDA</b> .....	24
<b>3.4</b>	<b>EFFECTO DE LA CONDICIÓN SUSPENSIVA.</b> .....	25
<b>3.5</b>	<b>EFFECTO DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA</b> .....	25
<b>3.5.1</b>	<b>CONDICIÓN RESOLUTORIA ORDINARIA.</b> .....	25
<b>3.5.2</b>	<b>CONDICIÓN RESOLUTORIA TACITA</b> .....	26

<b>4.0 OBLIGACIONES A PLAZO</b> .....	27
<b>4.1 ELEMENTOS DEL PLAZO</b> .....	27
<b>SEMEJANZAS Y DIFERENCIAS</b> .....	28
<b>4.2 DIFERENTES CLASES DE PLAZO</b> .....	28
<b>4.2.1 DETERMINADO E INDETERMINADO</b> .....	28
<b>4.2.2 EXPRESO Y TÁCITO</b> .....	28
<b>4.2.3 PLAZO CONVENCIONAL, LEGAL Y JUDICIAL</b> .....	28
<b>4.2.4 PLAZO SUSPENSIVO Y EXTINTIVO</b> .....	28
<b>4.3 EXTINCIÓN DEL PLAZO</b> .....	29
<b>4.3.2 CADUCIDAD DEL PLAZO</b> .....	29
<b>4.4 EFECTOS JURÍDICOS</b> .....	29
<b>4.5 IMPORTANCIA DEL PLAZO</b> .....	30
<b>5.0 OBLIGACIONES MODALES</b> .....	30
<b>5.0.1 DIFERENCIAS ENTRE LA CONDICIÓN Y EL MODO</b> .....	30
<b>CAPITULO III</b> .....	32
<b>6.0 MARCO CONCEPTUAL</b> .....	32
<b>CAPITULO IV</b> .....	35
<b>7.0 MARCO LEGAL</b> .....	35
<b>7.1 DE LAS OBLIGACIONES CONDICIONALES Y MODALES</b> .....	35
<b>7.2 DE LAS OBLIGACIONES A PLAZO</b> .....	41
<b>7.3 DE LAS ASIGNACIONES MODALES</b> .....	42
<b>CAPITULO V</b> .....	46
<b>8.0 CONCLUSIÓN</b> .....	46
<b>8.1 RECOMENDACIONES</b> .....	47
<b>8.2 BIBLIOGRAFÍA</b> .....	48



## RESUMEN

El siguiente trabajo titulado las Obligaciones sujetas a modalidad, se centra en el Derecho de Obligaciones, una rama fundamental del derecho civil que regula las relaciones jurídicas entre individuos y entidades; estas relaciones surgen principalmente de acuerdos y contratos, estableciendo derechos y deberes. A lo largo de la historia, el concepto de obligación ha evolucionado, desde las sociedades primitivas, donde se consideraba un vínculo personal intransferible, hasta el derecho romano, que desarrolló una distinción entre obligaciones civiles (exigibles legalmente) y obligaciones naturales (sin fuerza coercitiva).

El estudio profundiza en conceptos clave como "plazo", "condición" y "modalidad", que son cruciales para entender cómo se estructuran las obligaciones. El plazo define el tiempo en que debe cumplirse una obligación, la condición sujeta su efectividad a un evento futuro e incierto, y las modalidades introducen modificaciones a las obligaciones. Estos elementos permiten adaptar los contratos y dar seguridad jurídica en las relaciones sociales y comerciales. El marco legal incluye una clasificación de las obligaciones: condicionales a plazo y modales. La investigación también aborda los efectos de estas modalidades, como la suspensión, extinción o perfeccionamiento de una obligación dependiendo de si la condición o plazo se cumple o no.

En resumen, el derecho de obligaciones es una pieza clave en la construcción de un orden social y económico justo, regulando tanto las relaciones personales como comerciales. El informe resalta la importancia de comprender los diferentes tipos de obligaciones y sus modalidades, tanto para juristas como para personas que interactúan en entornos contractuales complejos.

Palabras claves: obligaciones, contratos, modalidades, plazo, condición.

## ABSTRACT.

The following paper entitled Obligations subject to modality, focuses on the Law of Obligations, a fundamental branch of civil law that regulates legal relationships between individuals and entities; these relationships arise mainly from agreements and contracts, establishing rights and duties. Throughout history, the concept of obligation has evolved, from primitive societies, where it was considered a non-transferable personal bond, to Roman law, which developed a distinction between civil obligations (legally enforceable) and natural obligations (without coercive force).

The study delves into key concepts such as “term”, “condition” and “modality”, which are crucial to understanding how obligations are structured. The term defines the time in which an obligation must be fulfilled, the condition subjects its effectiveness to a future and uncertain event, and the modalities introduce modifications to the obligations. These elements make it possible to adapt contracts and provide legal certainty in social and commercial relations. The legal framework includes a classification of obligations: conditional to term and modal. The research also addresses the effects of these modalities, such as the suspension, extinction or perfection of an obligation depending on whether the condition or term is fulfilled or not.

In summary, the law of obligations is a key element in the construction of a just social and economic order, regulating both personal and commercial relationships. The report highlights the importance of understanding the different types of obligations and their modalities, both for lawyers and for individuals interacting in complex contractual environments.

Keywords: obligations, contracts, modalities, term, condition.

## INTRODUCCIÓN

El estudio del Derecho de Obligaciones es fundamental para comprender las relaciones jurídicas que rigen la vida cotidiana de las personas y las interacciones comerciales. Desde tiempos inmemoriales, las obligaciones han sido un pilar en la organización social, permitiendo que individuos y entidades establezcan vínculos de confianza y responsabilidad mutua. En sus orígenes, las obligaciones eran vistas como vínculos personales, donde el acreedor ejercía un poder considerable sobre el deudor, reflejando una estructura social en la que la deuda podía conllevar consecuencias severas, incluso la servidumbre o la esclavitud en algunas culturas antiguas. A medida que las sociedades evolucionaron, también lo hicieron las concepciones de las obligaciones. La aparición de contratos formales, como la compraventa, marcó un hito en la regulación de estas relaciones, estableciendo derechos y deberes claros para ambas partes involucradas. Este desarrollo no solo facilitó el comercio y la economía, sino que también sentó las bases para el derecho civil moderno, donde la voluntad de las partes y el respeto a los acuerdos se convirtieron en principios fundamentales. El marco conceptual del Derecho de Obligaciones abarca una variedad de términos y conceptos esenciales, como la definición de contrato, las modalidades de las obligaciones, y la clasificación de bienes. Estos elementos son cruciales para entender cómo se estructuran las relaciones jurídicas y cómo se resuelven los conflictos que pueden surgir de ellas. En este contexto, la voluntad de las partes juega un papel central, ya que es a través de la manifestación de esta voluntad que se crean, modifican o extinguen las obligaciones. De esta manera, se busca ofrecer una visión integral que permita apreciar la importancia de las obligaciones en la vida social y económica, así como su papel en la promoción de la justicia y el orden en las relaciones humanas.

## **OBJETIVOS**

### **OBJETIVO GENERAL**

- Determinar con precisión los efectos que cada tipo de modalidad produce en el nacimiento, modificación o extinción de una obligación.

### **OBJETIVOS ESPECIFICOS**

- Definir criterios claros y objetivos para la interpretación de las diferentes modalidades, a fin de evitar divergencias en la aplicación de la ley.

-Examinar los elementos clave que conforman las obligaciones, tales como el sujeto activo y pasivo, el objeto, el plazo, la condición y la modalidad, para comprender su funcionamiento y aplicación en diferentes contextos jurídicos y contractuales

## JUSTIFICACIÓN

La investigación sobre las "Obligaciones Sujetas a Modalidad" es de suma importancia en el ámbito del derecho, ya que permite comprender las diversas formas en que las obligaciones pueden ser modificadas y adaptadas a las circunstancias de las partes involucradas. En un mundo donde las relaciones contractuales son cada vez más complejas, es fundamental que los profesionales del derecho y los estudiantes de ciencias jurídicas tengan un conocimiento profundo de las modalidades que pueden afectar a las obligaciones.

En primer lugar, el estudio de las obligaciones sujetas a modalidad proporciona un marco teórico que ayuda a interpretar correctamente los contratos y otros actos jurídicos. La distinción entre condición y término, por ejemplo, es crucial para entender cómo se ejecutan las obligaciones y qué efectos jurídicos pueden derivarse de su cumplimiento o incumplimiento. Esta comprensión no solo es relevante para los juristas, sino también para los empresarios y ciudadanos en general, quienes deben navegar en un entorno legal que puede ser complicado y, a menudo, confuso.

Además, la investigación aborda la evolución histórica de las obligaciones, desde sus orígenes en el derecho romano hasta su desarrollo en sistemas jurídicos contemporáneos. Este análisis histórico es esencial, ya que permite a los estudiantes y profesionales del derecho apreciar cómo las normas y principios han cambiado a lo largo del tiempo y cómo estos cambios han influido en la práctica legal actual. La historia del derecho es un espejo que refleja las transformaciones sociales, económicas y culturales de una sociedad, y entender estas transformaciones es clave para aplicar el derecho de manera efectiva en el presente. Por otro lado, el estudio de las obligaciones también tiene implicaciones prácticas significativas. En la actualidad, muchas transacciones comerciales y acuerdos personales dependen de la correcta interpretación y aplicación de las modalidades de las obligaciones. Un malentendido en este

ámbito puede llevar a conflictos legales, pérdidas económicas y daños a la reputación de las partes involucradas. Por lo tanto, una investigación exhaustiva sobre este tema no solo contribuye al conocimiento académico, sino que también tiene un impacto directo en la práctica profesional.

Finalmente, la investigación sobre las obligaciones sujetas a modalidad fomenta un enfoque crítico y analítico en los estudiantes de derecho. Al explorar diferentes teorías y enfoques sobre las obligaciones, los estudiantes desarrollan habilidades de pensamiento crítico que son esenciales para su futura carrera profesional. La capacidad de analizar, interpretar y aplicar normas jurídicas es fundamental para cualquier abogado, y este estudio proporciona una base sólida para el desarrollo de estas habilidades.

## CAPITULO I.

### **1.0 Marco Histórico.**

En los pueblos primitivos, la obligación se consideraba un vínculo muy personal porque era subjetivo e intransferible. En la mayoría de las culturas, como en Persia, India y Grecia, el acreedor tenía un poder sobre el deudor.

Tenemos que, en Persia, si se violaba este pacto se consideraba un crimen, acusando al deudor que tenía una mora como ladrón, y teniendo que cancelar su deuda con medidas que llegaban hasta la realización de trabajos como esclavo. Además, existía una figura llamada Fiador, el cual, junto con el deudor pagaba la falta de cumplimiento de la misma manera, siendo sometido a las mismas medidas que el deudor donde realizaban trabajos como esclavos. En la India al acreedor además de la acción de justicia, se le permiten otros procesos para hacerse pagar por el deudor. En Grecia toda acción en justicia suponía la violación delictiva de un derecho; el deudor que rehusaba pagar, sufría castigo hasta con pena de muerte.

El derecho romano primitivo no tiene obligaciones, que son puramente espirituales, como todos los demás derechos. En Roma, al igual que en otros países, las primeras obligaciones surgen como resultado de actos delictivos cometidos en contra de alguien que tiene derecho a ser reparado por el delincuente. En este momento, la obligación se presenta no como una conexión espiritual, sino como una verdadera obligación material. Dado que el sistema legal de aquel tiempo se basaba en el concepto de derecho real y todos los derechos se consideraban reales, el acreedor tenía un derecho similar al del propietario sobre su deudor.

El acreedor para hacer efectivo sus derechos, la ley romana, le concede la ejecución normal, por medio de acción legal, en el cual, el deudor disponía después de la sentencia un plazo de treinta

días para liquidar su deuda. Transcurridos estos sin pagar, el deudor era conducido ante el pretor, el cual, si nadie salía como fiador de aquél, lo adjudicaba al acreedor. Este lo exponía en público durante tres días de mercado por si alguien se presentaba a rescatarlo. Si no había rescate el acreedor podía dar muerte al deudor insolvente o venderlo fuera de Roma, como esclavo<sup>1</sup>

Más tarde surgió una nueva fuente de obligaciones: el contrato, pero la ejecución forzada es la misma prevista para el incumplimiento de la obligación nacida del delito, ya que el deudor incumplido era entregado con su cuerpo al acreedor. En este estado aparece la obligación como un todo complejo: en primer término, el vínculo jurídico como simple deber jurídico; en segundo lugar, la garantía del cumplimiento del deber jurídico que se realiza sobre el propio cuerpo del deudor.<sup>2</sup>

En gran medida, la teoría de las obligaciones fue creada por los juristas romanos. El Derecho Romano sigue siendo relevante en esta área, lo que lo convierte en su obra más completa. El derecho de los créditos en Roma era el más evolucionado de la época. La razón es doble: por un lado se profundizó más en esta rama que en otras del Derecho perfeccionando la técnica alcanzada por la teoría de las obligaciones; y por otro lado, porque tratándose de una materia esencialmente económica privada que afecta fundamentalmente el interés particular de los individuos, se ha permitido en gran medida, a éstos crear su propio derecho de acuerdo al principio de la autonomía de la voluntad que, con altibajos, domina todo el derecho clásico de las obligaciones siendo supletoria de la voluntad de las partes, quienes pueden alterarlas libremente.

---

<sup>1</sup> RODRÍGUEZ, ARTURO ALESSANDRI Y SOMARRIVA UNDURRAGA, MANUEL, Curso de Derecho Civil, Tomo III, Editorial Nascimento, Chile, 1941, pag. 16.

<sup>2</sup> RODRÍGUEZ, ARTURO ALESSANDRI Y SOMARRIVA UNDURRAGA, MANUEL, Curso de Derecho Civil, Tomo III, Editorial Nascimento, Chile, 1941, pag. 16.

Se cree que, en Roma, al igual que en otras civilizaciones, el concepto de obligación nació como consecuencia de la eliminación de la venganza privada de las sociedades primitivas y su reemplazo por una compensación económica. Es decir, como un derivado de resolución ante los hechos ilícitos. Se celebraba entonces un acuerdo entre ofensor y ofendido impregnando de formalismo y religiosidad en el que, el primero pasaba a tener la categoría de obligado en la reparación. El derecho Romano arcaico era esencialmente formalista. El cumplimiento y la producción de hechos jurídicos ya predeterminados, venía ligado, única y exclusivamente, al cumplimiento de prácticas o ritos predeterminados (llamados hoy en día solemnidades), indispensables para que surgieran tales efectos, y suficientes para originarlos.

En la época del Derecho Romano Clásico, se empleaban tablillas de madera, pero más tarde se adoptaron pergaminos de tela y cuero. En la Roma Antigua, los documentos no se firmaban, sino que eran firmados por otorgantes y testigos, y el "Tabelio" ponía un sello como señal de aprobación. A menudo, el sello empleado por el otorgante, los testigos y el tabelio era el mismo al iniciar la firma de los acuerdos. La firma mencionada no incluía la reproducción del nombre, sino una frase que hablaba sobre el contenido del documento al final del texto. Los diferentes medios a través de los cuales se constituía la obligación, tenían en esos tiempos la misma finalidad que tiene actualmente el documento escrito y firmado..

La idea material de que las mismas cosas son obligadas se encuentra en la concepción primitiva de la obligación. La relación obligatoria surge de la cosa misma. Quizás esta idea material explique que la obligación se vea más como una capacidad del acreedor que como un deber del deudor; adquirir la obligación, también conocido como "adquirir la obligación", significa hacerse acreedor en lugar de deudor. Un vínculo o relación entre dos personas, acreedor y deudor,

nace en virtud del antiguo negocio de la sponsio. Por declaraciones recíprocas se vinculan las partes, o los que se ofrecen como garantes, al cumplimiento de la prestación.<sup>3</sup>

En cuanto a las obligaciones naturales, se dice que cuando falta la correspondiente acción personal, no existe una obligación. La responsabilidad se hereda de los esclavos y luego de las personas sometidas a la autoridad del padre de familia. Las obligaciones sin poder de acción tenían como consecuencia principal que, una vez que se ha pagado la deuda contraída por el sometido, no se puede solicitar la devolución de lo que se ha pagado como indebido (*soluti retentio*).

En el derecho romano, del cual se deriva el código civil salvadoreño, destacó la clasificación de las obligaciones civiles, como una de las realizaciones del derecho romano. En la época justiniana se transforma en una obligación casi de pleno efectos, salvo la acción a exigir, considerándose como una especie de género "relación jurídica natural llamada paternidad natural"<sup>4</sup>

Los romanos no tenían idea de estas obligaciones, pero podrían ser útiles si las obligaran a cumplirlas sin necesidad de juicio, al igual que la propiedad natural, que no permitía acción, pero si podían ser consideradas como una "excepción".

## **1.2 EVOLUCIÓN DEL CONCEPTO DE OBLIGACIÓN.**

La idea de que la obligación es un vínculo jurídico ha evolucionado a lo largo de la historia. El concepto de obligación puramente espiritual no existe en el derecho romano primitivo, como en todos los derechos antiguos. Siempre se cumplen los actos legales con anticipación, nunca queda pendiente el pago de una de las partes. En Roma, al igual que en otros lugares, las primeras responsabilidades surgen de los delitos cometidos contra aquellos que tienen derecho a ser

---

<sup>3</sup> GARCÍAGARRIDO, MANUEL J.; Derecho Privado Romano, Dykinson, Madrid, 2000, p.484

<sup>4</sup> COMPAGNUCCI DEL CASO, RUBEN, Manual de Obligaciones, Editorial Astrea, 1997, Buenos Aires, pag. 444.

castigados por el delincuente. Sin embargo, la obligación aparece entonces como un verdadero compromiso material en lugar de una conexión espiritual. El obligado es un ciudadano encadenado por otro a virtud de no haberle pagado a este lo que le debe. El acreedor tenía sobre su deudor un derecho análogo al del propietario sobre la cosa, sin duda porque el prototipo de la vida jurídica de aquella época era el concepto del derecho real, y todos los derechos se concebían entonces como derechos reales. Para hacer efectivos sus derechos la ley romana concede al acreedor la manus iniectio. La ejecución normal se realizaba según las reglas de la legis actio per manus iniectio nem.

Después de la sentencia, el deudor tenía treinta días para pagar su deuda. Después de no pagar, el deudor era llevado ante el prestamista quien, si nadie salía como fiador, lo adjudicaba al acreedor. Si nadie salía a rescatarlo, el acreedor lo aherrojaba y lo exponía en público durante tres días de mercado. Si no había rescate, el acreedor podía matar al deudor o partirlo en trozos. Esta es una codificación del derecho de venganza contra aquellos que no pueden pagar sus deudas.

El sentido utilitario capitalista hace ceder mucho al impulso vengativo; los acreedores encuentran preferible y más práctico prescindir de la muerte y reparto del deudor en pedazos, y venderlo como esclavo distribuyéndose el precio, los rigores de este régimen ejecutivo son aplacados por la lex Poetelia, que prohibió la presión y encadenamiento la muerte y la venta del deudor, e hizo posible el convenio entre acreedores y deudor, para que este pagara su deuda de trabajo<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> RODRÍGUEZ, ARTURO ALESSANDRI Y SOMARRIVA UNDURRAGA, MANUEL, Curso de Derecho Civil, Tomo III, Editorial Nascimento, Chile, 1941, pag. 17.

## CAPITULO II

### **2.0 TEORIAS ACERCAS DE LAS OBLIGACIONES.**

#### **2.0.1 TEORIA DE LAS OBLIGACIONES.**

De acuerdo con la teoría clásica del derecho romano, la obligación natural solo es una obligación civil a la que el legislador le ha negado la acción correspondiente. Por lo tanto, la obligación natural debe ser considerada como una verdadera obligación jurídica, a diferencia del simple deber moral. La obligación natural crea un acreedor, pero en algunas situaciones, no tiene fuerza coercitiva y no necesita acción legal. El deber moral, por el contrario, es inexistente desde el punto de vista jurídico. Según esta teoría las obligaciones naturales son obligaciones perfectas que han perdido algunos de los requisitos necesarios para producir la plenitud de sus efectos, o bien obligaciones perfectas que no han llegado a tener todos esos requisitos. Dentro de esta teoría algunos autores tratan de explicar la obligación natural recurriendo a la doctrina que distingue entre deuda y responsabilidad. En la obligación natural existe la relación de deuda, pero falta la relación de responsabilidad, es decir, existe un deudor que debe cumplir con la obligación y un acreedor con expectativa de recibir y retener lo pagado; pero no tiene el derecho de dirigirse contra el patrimonio del deudor para satisfacer su interés o su equivalente económico.<sup>6</sup>

La segunda teoría más popular sostiene que las obligaciones naturales no son obligaciones morales o morales. La jurisprudencia francesa ha adoptado esta perspectiva y ha ampliado el concepto de obligación natural al afirmar que existe siempre.

---

<sup>6</sup> ESCOBAR FORNOS, IVAN, Derecho de Obligaciones, Editorial Hispamer, Managua, 2000, p. 208

## 2.0.2 TEORIA DE LOS RIESGOS

Ahora bien, algunos autores han definido que se entiende por la teoría de los riesgos, una de estas definiciones es la de Guillermo Ospina Fernández: “Debe resolver, por consiguiente, qué sucede con la prestación debida por una de las partes cuando la otra ya no puede cumplir con la suya” (Ospina Fernández, 2008) Esta definición no alcanza a abarcar todo el concepto de teoría de los riesgos, porque no excluye los casos cuando la imposibilidad de incumplimiento se debe al acreedor. Otro autor que nos define la teoría de los riesgos es René Ramos Pazos nos dice que: “Trata de resolver quién debe soportar en los contratos bilaterales la pérdida de la especie o cuerpo cierto, si el deudor no puede cumplir con su obligación de entregar la cosa, por haberse destruido por un caso fortuito o fuerza mayor.” (Ramos, 1998) Consiste en una definición mucho más integra, no obstante, no tiene en cuenta dos problemáticas, la primera de ellas es cuando el bien se pierde por un hecho imputable a un tercero y la segunda, cuando hay una imposibilidad temporal de cumplir la obligación.

En consecuencia, podemos decir que la teoría de los riesgos consiste en una figura que trata de resolver quien debe soportar, en los contratos bilaterales, la pérdida de la especie o cuerpo cierto, si el deudor no ha podido cumplir con la obligación, ya sea de forma temporal o total, por haberse perdido o destruido por un caso fortuito, fuerza mayor o un hecho imputable a un tercero.

La teoría de los riesgos, parte de dos pilares fundamentales los cuales son: “res perit creditori” y “res perit debitori”, la doctrina le ha asignado consecuencias distintas, de acuerdo con la res perit creditori será el acreedor que tendrá responder en los casos frente a la pérdida de la cosa, mientras la res perit debitori es el deudor quien debe asumir las consecuencias económicas de la fuerza mayor.

### **2.0.3 TRANSMISIÓN DE LOS RIESGOS**

La transmisión de los riesgos al comprador, presupone, por lo tanto, que la cosa vendida sea determinada e individualizada, y por supuesto puesta a disposición del comprador. Si la cosa vendida, por el contrario, no se ha precisado, el riesgo corre a cargo del vendedor. Pueden las partes, sin embargo, hacer que pasen al comprador los riesgos antes de transmitirle la propiedad, como sería el caso de la venta con reserva de dominio, en este caso se estipula que el vendedor se reserva la propiedad hasta la total solución del adeudo, pero los riesgos de la cosa se transfieren al comprador, a quien se ha transferido la tenencia de la cosa. Esto resulta lógico y equitativo, además, en tanto que el comprador recibe la cosa, tiene por lo tanto la posesión y el goce de la misma, y de él exclusivamente depende adquirir la propiedad, pagando, inclusive por adelantado, el precio.

### **2.0.4 TEORIA DE LA IMPREVISION.**

Su regulación la encontramos en el artículo 994 C. de C. Entendiéndose por imprevisión la ausencia o falta de previsión. En los contratos a largo plazo puede producirse un riesgo imposible de prever en el momento de celebrarse y que traen como consecuencia un excesivo gravamen a su cumplimiento para una de las partes. Esta circunstancia hace posible la revisión del convenio. Son las circunstancias que posteriores a la celebración del contrato no se previeron ni pudieron lógicamente preverse, que puede crear un estado de cosas que haga el cumplimiento extremadamente oneroso para el deudor o gravemente perjudicial para el acreedor. Se llama así por lo del supuesto que, en todo contrato de tracto sucesivo o cumplimiento diferenciado en el tiempo, debe atenderse implícitamente la consignación de la cláusula, por virtud de la cual el Juez

está facultado para reducir o suprimir totalmente las obligaciones de un deudor en la medida que se dé el dictamen pericial, acontecimientos impredecibles al celebrar un contrato.

## **2.1 FUENTES DE LAS OBLIGACIONES.**

Son los hechos de que proceden, las causas que la generan. Una persona no puede quedar ligada a otra y verse compelida a realizar en su beneficio una determinada prestación que limita o coarta su libertad, sin "una causa I proporcionada a este grave efecto". Por este el legislador creyó oportuno dedicar la primera de las disposiciones del libro IV a precisar cuáles son las causas generadoras de las obligaciones.

Prescribe el Art. 1308 c. las obligaciones nacen de los contratos, cuasicontratos, delitos o cuasidelitos, faltas y de la ley.: éstas son las que tradicionalmente señalan como fuentes de las obligaciones.

**2.1.1 El Contrato** Art. 1309 c. es una convención en virtud de la cual, una o más personas se obligan para con otra u otras, o recíprocamente a dar, hacer, o no hacer alguna cosa. Ejemplo: Compraventa Art. 1597 c.

**2.1.2 El Cuasicontrato** Art. 2035 c., las obligaciones que se contraen sin convención, nacen o de la ley, o del hecho voluntario de una de las partes. Las que nacen de la ley se expresan en ellas.

**2.1.3 Delitos o cuasidelitos** Art. 2065 c. las obligaciones nacen, también, a consecuencia de un delito o cuasidelito.

**2.1.4 La ley causa mediata o inmediata de las obligaciones.** Es en última instancia, la causa de todas las obligaciones a lo menos mediato. Las obligaciones legales son aquellas que tienen en la ley su fuente única, directa, que tiene como causa, la sola disposición de la ley.<sup>7</sup>

De ahí la importancia de precisar las fuentes de las obligaciones, sobre lo cual desde tiempos inmemoriales han discutido mucho los juristas. Con objeto de señalar con la mejor lógica posible las fuentes o causas eficientes de las obligaciones, es necesario tener en cuenta que se trata de precisar los hechos próximos o actuales de donde nacen las obligaciones, y no las fuentes remotas o mediatas. Desde este punto de vista bien podemos decir que toda obligación tiene una fuente mediata o remota: el propio ordenamiento jurídico. De ahí que cuando se dice que la ley es fuente de obligaciones, se hace referencia a una fuente remota. Justamente podemos decir que el contrato obliga, porque así lo establece la ley: lo mismo cabe decir del hecho ilícito como fuente de obligaciones. Por lo tanto, se trata de investigar que hechos de la vida real de las personas son reconocidos por la ley o el ordenamiento jurídico como hábiles para engendrar una obligación.

El jurisconsulto romano Gayo distinguió dos únicas fuentes de las obligaciones; el contrato y el delito. En forma correcta fueron enunciadas las dos más importantes fuentes que en el derecho moderno abarcan los casos más numerosos y significativos de nacimiento de obligaciones. Quedan al margen unos cuantos hechos que también son susceptibles de producir una obligación. Quizá por este motivo, más tarde en el Digesto se agregó que existen otras causas que provienen de "*ex variis causarum figuris*"

Otras legislaciones estudian también como fuente de obligaciones la declaración unilateral de voluntad.

---

<sup>7</sup> MEZA BARRIOS, RAMON, Manual de Derecho Civil, De las Obligaciones, Editorial Jurídica de Chile, 1997, p. 13 a 23.

**Enriquecimiento sin causa.** Todo aumento del patrimonio de una persona debe tener una razón justificada. De ésta nace una obligación de la persona que ha experimentado la ganancia o aumento injusto para devolver el monto de lo ilegítimo recibido, existen condiciones para estar en presencia del enriquecimiento sin causa.

## **2.2 SUJETOS DE LAS OBLIGACIONES.**

Toda obligación supone dos sujetos: el activo, o sea el que tiene derecho a exigir la prestación y que es el acreedor; y el pasivo, que debe la prestación, esto es, el deudor. Los sujetos de las obligaciones deben ser ciertos, vale decir, determinados; sin embargo, puede existir una "relativa indeterminación del acreedor o del deudor en el momento de constituirse la obligación, pero con tal que pueda determinarse posteriormente."<sup>8</sup>

## **2.3 PLURALIDAD DE SUJETOS.**

Normalmente, el acreedor y el deudor son una sola persona, pero a veces hay varios acreedores o deudores. Por lo tanto, tenemos obligaciones con múltiples sujetos activos o pasivos.<sup>9</sup>

La obligación puede tener un solo objeto en singular y pluralidad de objetos, como la venta de un animal, excepcionalmente puede haber pluralidad de objetos, cuando existe esta pluralidad, la obligación puede ser de tres clases:

- De simple objeto múltiple: José vende a María una cocina, un horno y una licuadora, hay obligaciones como cosas debidas.

---

<sup>8</sup> ÉLMER ALVARADO LARA, OSCAR ARMANDO FLORES VÁSQUEZ, ÓSCAR ALEXIS RENDEROS CUBÍAS. "obligaciones civiles y meramente naturales" trabajo para optar al grado académico de Licenciatura en Ciencias Jurídicas, Universidad Francisco Gavidia, San Salvador, El Salvador, Centroamérica.

<sup>9</sup> VALENCIA ZEA, ARTURO, ORTIZ MONSALVE, ALVARO, Derecho Civil, De las Obligaciones, Editorial TEMIS, S.A. p. 42, 43.

- Puede suceder de que una persona deba varios objetos, por esa razón el deudor exonera la obligación de esta manera entregando lo que vendría hacer un objeto, cuando entrega la cosa este cumple su obligación y generalmente la elección corresponde al deudor.
- También hay un caso que puede acontecer que se deba un objeto determinado, pero que el deudor se reserve la facultad de pagar, la obligación con otro objeto, entonces de esta manera la obligación se llama facultativa.

#### **2.4 EFECTO DE LAS OBLIGACIONES.**

El Art. 1416 c. y siguientes, menciona que el efecto de los contratos son las obligaciones y los derechos que producen; Según se indica, las obligaciones y los derechos provienen del contrato. Por otro lado, según la interpretación tradicional de las obligaciones, el deudor tiene la obligación legal de cumplir con la prestación, mientras que el acreedor tiene recursos legales para obtener el cumplimiento de la obligación en caso de que el deudor se niegue a solucionar su compromiso. Es así como el efecto de las obligaciones son los derechos que la ley confiere al acreedor para exigir y asegurar, el cumplimiento oportuno y total de la obligación por parte del deudor, cuando éste no la cumple total o parcialmente, o está en mora en cumplirla. Dentro del concepto se usan los vocablos: asegurar, con el objeto de comprender lo que en doctrina se llaman derechos auxiliares del acreedor que se estudiarán más adelante; oportuno, se refiere a que la obligación sea exigible, para el caso, al vencimiento del plazo, al cumplirse la condición, y total, indica que, de acuerdo con el Art. 1416 c. No es posible que el deudor obligue al acreedor a pagar por partes lo que debe. Es decir, el impacto de las obligaciones en el sentido mencionado solo se aplica a las obligaciones civiles o perfectas, pero no cuando se trata de obligaciones naturales que, como se ha observado, están a cargo del deudor decidir si debe o no cumplirlas. La corriente tradicional analiza los derechos del acreedor dentro del impacto de las obligaciones de la siguiente manera: En primer

lugar, la ley permite al acreedor utilizar todos los medios a su alcance para lograr la ejecución natural de la obligación, es decir, que la obligación se cumpla en los términos pactados; si esto no es posible, el acreedor puede buscar la ejecución por equivalencia, que se contrata en daños y perjuicios y, finalmente, otorgue al prestamista derechos complementarios para garantizar que su patrimonio no se vea afectado negativamente en perjuicio de sus intereses, debido al derecho de prenda

general que tiene sobre su propiedad. Los derechos que la ley concede al acreedor al analizar el impacto de las obligaciones se especifican:

- 2.4.1 Principal:** exigir en lo posible la ejecución forzada de la obligación en los términos convenidos;
- 2.4.2 Secundario:** indemnización de perjuicios por incumplimiento total o parcial, cumplimiento imperfecto, o mora.
- 2.4.3 Auxiliares:** que evitan, por una parte, el menoscabo del patrimonio del deudor, para hacer efectivo el derecho de prenda, y por otra tienen por objeto hacer ingresar a dicho patrimonio bienes que deben formar parte del mismo y que el deudor no quiere incorporar para perjudicar al acreedor o que ha hecho salir con idéntico fin.

En cuanto a las reglas comunes son cuatro aplicables de las cuales se pueden mencionar las siguientes:

- 1) Lo normal y corriente es que las obligaciones sean puras y simples. No sujetas a modalidades, si las partes celebran un acto o contrato es para que se produzcan efectos inmediatos. La regla general es que las obligaciones sean puras y simples y la excepción que sean sujetas a modalidades.

- 2) Las modalidades no se presumen
- 3) Las modalidades constituyen un elemento accidental de los actos y contratos; y no algo de la esencia del acto

**¿Se pueden aplicar modalidades a todos los derechos y obligaciones derivados de actos o contratos?**

Hay que distinguir según que ellos y ellas emanen de un acto patrimonial o de uno de familia. En cuanto a los actos patrimoniales casi sin excepción pueden ser sometidos a modalidades ya que las modalidades tienen por objeto modificar los efectos de los actos y contratos, y en los que respecta a los actos patrimoniales, las reglas del legislador son supletorias de la voluntad de las partes; estas son las que determinan los efectos de los actos o contratos. Los derechos y obligaciones que emanan de los actos de familia no pueden ser sometidos a modalidades, sino que deben ser puros y simples, porque, a diferencia de los actos patrimoniales, en los actos de familia el legislador fija en forma imperativa sus efectos. La voluntad de los particulares no juega ningún rol; solo se limita a la celebración del acto o contrato.<sup>10</sup>

### **3.0 OBLIGACIONES CONDICIONALES**

Es obligación condicional la que depende de una condición, esto es, de un acontecimiento futuro que puede suceder o no. En cuanto a la clasificación respecto a las modalidades podemos mencionar las siguientes:

---

<sup>10</sup> RODRÍGUEZ, ARTURO ALESSANDRI Y SOMARRIVA UNDURRAGA, MANUEL, Curso de Derecho Civil, Tomo III, Editorial Nascimento, Chile, 1941, pag. 53.

**3.0.1 Modos:** Son hechos futuros e inciertos que tienen por objeto perfeccionar un acto jurídico ya existente. Por ejemplo, un testamento puede estar sujeto a un modo, como la condición de que el heredero se gradúe de una determinada carrera.

**3.0.2 Encargo:** Es una obligación accesoria que se impone al adquirente de un bien para que lo destine a un fin determinado. Por ejemplo, una donación con el encargo de que el bien se utilice para fines benéficos.

Cuando se coloca como condición un hecho presente o pasado, no hay condición, y lo presente o pasado, se toma en cuenta desde un punto de vista objetivo, y no subjetivo. Puede acontecer que el hecho pasado haya sucedido o no. El elemento de la incertidumbre es lo que viene a darle fisionomía y carácter propio a la condición tiene el carácter de incierta, esto es, no se sabe con seguridad si va acontecer o no.

### **3.1 EFECTOS DE LAS MODALIDADES**

Los efectos de las modalidades pueden variar dependiendo del tipo de modalidad y de la forma en que se haya pactado. Pero de una manera un tanto generalizada, las modalidades pueden tener los siguientes efectos:

**3.1.1 Suspensión:** La obligación queda en suspenso hasta que se cumpla o incumpla la condición.

**3.1.2 Extinción:** La obligación se extingue si se cumple o incumple la condición resolutoria.

**3.1.3 Perfeccionamiento:** La obligación se perfecciona cuando se cumple el modo.

**3.1.4 Limitación:** La obligación se limita al cumplimiento del encargo.

## 3.2 CLASES DE CONDICIONES

- 3.2.1 Condiciones determinadas e indeterminadas:** Es determinada cuando se fija un plazo o época dentro del cual debe cumplirse el hecho futuro e incierto. Esta clasificación tiene importancia para estudiar cuándo debe entenderse que falla una condición.
- 3.2.2 Condiciones expresas y tácitas:** Expresa, es la que requiere de una estipulación, de una manifestación de voluntad de los particulares. Tácita, es aquella que no se requiere pactarla.
- 3.2.3 Condiciones positivas y negativas.** La positiva consiste en que suceda un hecho. La negativa, en que la cosa no acontezca.
- 3.2.4 Condiciones potestativas, casuales y mixtas.** Según quién deba cumplir la condición, se clasifican, en potestativas, casuales y mixtas. Potestativa es la que depende de la voluntad del acreedor o deudor. Casual, es la que depende de la voluntad de un tercero. Mixta, comete una omisión al no mencionar la voluntad del deudor.
- 3.2.5 Condiciones posibles e imposibles.** Posible es aquella que está dentro de las posibilidades físicas que se realice, es imposible cuando no puede acontecer de acuerdo con las leyes de la naturaleza física.

Límites de las Condiciones Potestativas, Aunque la libertad de contratar permite a las partes establecer las condiciones que deseen, existen ciertos límites a las condiciones potestativas para garantizar la seguridad jurídica y la buena fe contractual. Estos límites son:

- **Ilicitud:** Las condiciones no pueden ser ilícitas, es decir, no pueden contravenir la ley, la moral o las buenas costumbres. Por ejemplo, una condición que obligue a una persona a cometer un delito sería ilícita.

- Imposibilidad: Las condiciones deben ser posibles, es decir, deben poder cumplirse. Una condición imposible sería aquella que, por su naturaleza, no puede realizarse.
- Tipos de Condiciones Potestativas: Puramente potestativas: Son aquellas que dependen exclusivamente de la voluntad de una de las partes, sin ninguna limitación.
- Mixtamente potestativas: Son aquellas que, aunque dependen principalmente de la voluntad de una parte, también están influenciadas por otros factores. Abusivo: Las condiciones no pueden ser abusivas, es decir, no pueden imponer a una parte una carga excesiva o desproporcionada.
- Buena fe: Las condiciones deben ser compatibles con el principio de buena fe, es decir, no pueden utilizarse para perjudicar a la otra parte.

**¿Por qué existen estos límites?** Seguridad jurídica, los límites a las condiciones potestativas buscan garantizar la seguridad jurídica y evitar que una parte pueda abusar de su posición para perjudicar a la otra. Ya que Equilibrio contractual Se busca establecer un equilibrio entre las partes contratantes, evitando que una de ellas tenga un poder excesivo sobre la otra. Protección de la buena fe: Se busca proteger el principio de buena fe, que es fundamental en las relaciones contractuales.

### **Ejemplos de Condiciones Potestativas**

- Puramente potestativa: "Te venderé mi casa si así lo deseo".
- Mixtamente potestativa: "Te prestaré dinero si encuentro un trabajo bien remunerado".

### **Consecuencias de una Condición Potestativa Ilícita o Imposible**

Si una condición potestativa es ilícita o imposible, el acto jurídico al que está vinculada puede tener las siguientes consecuencias: Nulidad: El acto jurídico puede ser nulo de pleno

derecho. Invalidez parcial: Solo la condición puede ser considerada nula, manteniendo el resto del acto jurídico.

La condición y el término son dos modalidades que pueden afectar a una obligación, pero presentan características y efectos jurídicos distintos. Comprender esta diferencia es fundamental para interpretar correctamente los contratos y demás actos jurídicos.

**Condiciones posibles e imposibles, lícitas e ilícitas.** Las condiciones pueden ser posibles e imposibles. Posibles. Es aquella que está dentro de las posibilidades físicas que se realice en cuando a la imposible es cuando no puede acontecer de acuerdo con las leyes de la naturaleza.

### **3.3 EFECTO DE LAS OBLIGACIONES CONDICIONALES.**

Varios estados tienen condiciones suspensivas y resolutorias. Antes de investigar los efectos, es importante identificar en qué distintos estados se pueden encontrar estas condiciones, ya que los efectos varían según si la condición está pendiente, cumplida o fallida.

**3.3.1 Condición pendiente.** La condición se encuentra pendiente cuando es incierto si el hecho futuro se va a verificar o no.

**3.3.2 Condición cumplida.** La condición está cumplida cuando se ha verificado el hecho futuro e incierto que la constituía.

**3.3.3 Condición fallida.** Por último, la condición se encuentra fallida cuando ya es indudable que ella no se va a cumplir, se reputa haber fallado la condición positiva o haberse cumplido la negativa, cuando ha llegado a ser cierto que no sucederá el acontecimiento contemplado en ella, o cuando ha expirado el tiempo dentro del cual el acontecimiento ha debido verificarse, y no se ha verificado.

Cuando hablamos de una condición fallida es cuando ya es indudable que ella no se va a cumplir.

### **3.4 EFECTO DE LA CONDICIÓN SUSPENSIVA.**

Los efectos de la condición de suspensión pendiente El resultado es impedir el surgimiento de un derecho u obligación. Esto se debe a que la condición es incierta. El acreedor no tiene el derecho y el deudor no tiene la obligación mientras está pendiente. Sin embargo, es obvio que, aunque el derecho ni la obligación no han nacido, existe un vínculo jurídico entre el acreedor y el deudor, y para el primero existe un germen de derecho, una expectativa de convertirse en dueño.

Mientras está pendiente la condición, no se puede exigir su cumplimiento. Repetir lo que se dio o se pagó antes de que se cumpla la condición. El pago del acreedor condicional es un pago de lo no debido porque no hay obligación. Iniciación de la prescripción para el acreedor. Y tratándose del momento en que empieza a correr la prescripción para el acreedor. En cuanto al efecto de la condición suspensiva fallida, en este caso el acreedor condicional pierde la expectativa que tuvo de llegar a ser acreedor puro y simple.

### **3.5 EFECTO DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA**

Sabemos que es la que cumplida se extingue, su estudio es de gran aplicación práctica, se conocen tres condiciones resolutorias a diferencia de la suspensiva, que solo tiene una. En cuanto a ellas son la condición resolutoria ordinaria, la condición resolutoria tacita y el pacto comisorio.

#### **3.5.1 CONDICIÓN RESOLUTORIA ORDINARIA.**

El hecho incierto puede ser el resultado de cualquier otra cosa que no sea el incumplimiento de las obligaciones en la condición resolutoria.. sobre los efectos de esta condición en cada uno de los tres estados. El primero seria que mientras está pendiente, no acontece nada de extraño. El que tiene la cosa bajo condición resolutoria se puede comportar como dueño absoluto, y por lo tanto, podrá vender, arrendar, usar, etc. Luego es que, si falla, las cosas continúan tal como cuando estaba

pendiente la condición, con a diferencia que las enajenaciones que hubiere hecho el que tenía la cosa bajo condición resolutoria se consolidan definitivamente. Se pasa a propietario puro y simple. Ahora una vez cumplida, el efecto consiste en que se extingue el derecho, se deja de ser propietario.

11

### **3.5.2 CONDICIÓN RESOLUTORIA TACITA.**

La condición resolutoria tácita implica que una de las partes no cumple con lo acordado. La situación es completamente opuesta porque no ocurre en pleno derecho, sino que se determina por una sentencia judicial.

#### **Diferencias:**

La ordinaria opera de pleno derecho, por la sola circunstancia de cumplirse el acontecimiento futuro e incierto. En segundo punto es que la ordinaria no puede el otro contratante exigir el cumplimiento del contrato, sino que solo obra la resolución. También en la tacita puede enervarse la acción resolutoria, si el contratante negligente cumple su obligación durante el juicio y por último la ordinaria no puede solicitarse indemnización de perjuicio, en la tacita sí.

### **3.5.3 PACTO COMISORIO.**

Hay pacto comisorio tanto si no se paga el precio como si no se entrega la cosa, el pacto comisorio puede estipularse en el contrato.

En los casos prácticos podemos decir que la Compraventa de un inmueble sujeto a la obtención de un préstamo: La compraventa se perfecciona cuando el comprador obtiene el

---

<sup>11</sup> RODRÍGUEZ, ARTURO ALESSANDRI Y SOMARRIVA UNDURRAGA, MANUEL, Curso de Derecho Civil, Tomo III, Editorial Nascimento, Chile, 1941, pag. 73

préstamo (condición suspensiva). La Donación de una herencia con la condición de que el heredero se case: Si el heredero no se casa, pierde la herencia (condición resolutoria). En resumen, las condiciones son elementos esenciales en el derecho de obligaciones, ya que permiten adaptar los contratos a las circunstancias particulares de cada caso y brindar mayor seguridad jurídica a las partes involucrada.

#### **4.0 OBLIGACIONES A PLAZO.**

De acuerdo a lo establecido en el artículo 1365 el código civil estipula que El plazo es la época que se fija para el cumplimiento de la obligación, y puede ser expreso o tácito. Es tácito el indispensable para cumplirlo. Las obligaciones que no tienen término o plazo fijado por las partes, son exigibles a los diez días después de contraídas o de cumplida la condición de que dependan, si sólo producen acción ordinaria y al día inmediato, si llevan aparejada ejecución; pero si de la naturaleza o circunstancias de aquéllas se dedujere que ha querido concederse alguno al deudor, los tribunales fijarán prudencialmente la duración de aquél. También fijarán los tribunales la duración del plazo, cuando éste haya quedado a voluntad del deudor y cuando estuviere concebido en términos vagos u oscuros.<sup>12</sup>

#### **4.1 ELEMENTOS DEL PLAZO.**

El plazo tiene la particularidad de ser un evento real. No es extraño que sea futuro, ya que la modalidad siempre es un hecho futuro.

---

<sup>12</sup> RODRÍGUEZ, ARTURO ALESSANDRI Y SOMARRIVA UNDURRAGA, MANUEL, Curso de Derecho Civil, Tomo III, Editorial Nascimento, Chile, 1941, pag. 101.

## SEMEJANZAS Y DIFERENCIAS

entre el plazo y la condición.

- En que ambos modifican los efectos del acto o contrato sujeto a modalidad.
- En que ambos son un acontecimiento futuro.
- En que tanto el acreedor condicional como el acreedor a plazo, a término, pueden solicitar medidas conservativas.

La principal distinción entre el plazo y la condición radica en que el primero es un evento incierto y no se sabe si se verificará o no, mientras que el segundo es cierto y debe cumplirse de manera ineludible. En realidad, esta diferencia fundamental es la causa de las demás diferencias.

### 4.2 DIFERENTES CLASES DE PLAZO

**4.2.1 Determinado e indeterminado.** Esta clasificación atiende a la época en que se va a verificar. Es determinado cuando se sabe el momento en que se va a verificar el hecho futuro y cierto.

**4.2.2 Expreso y tácito.** En cuanto a la forma, el plazo se clasifica en expreso y tácito. Es tácito el indispensable para cumplirlo. Es decir, aquél que se deduce de la obligación misma. El plazo expreso es aquél que se pacta en términos formales y explícitos. Es el más frecuente.

**4.2.3 Plazo convencional, legal y judicial.** Atendiendo a su origen, el plazo puede ser convencional, legal o judicial. El convencional es aquél que emana de un acuerdo de los contratantes, en ciertos casos, de la voluntad unilateral de quien celebra un acto jurídico.

**4.2.4 Plazo suspensivo y extintivo.** Según sus efectos, el plazo es suspensivo o extintivo. Esta es la clasificación más importante. Plazo suspensivo es el que suspende el ejercicio de un derecho o

el cumplimiento de una obligación. Plazo extintivo es aquél por cuyo vencimiento se extingue un derecho; en consecuencia, constituye un modo de extinguir las obligaciones. Así, veremos cómo el contrato de arrendamiento expira con la llegada del término fijado; y lo mismo cabe decir para el contrato de mandato y el de sociedad.

### 4.3 EXTINCIÓN DEL PLAZO

Causales de extinción. El plazo se extingue por su vencimiento, por su renuncia y por su caducidad.

**4.3.1 Renuncia del plazo.** Se refiere a la renuncia del plazo, está estrechamente vinculada con la cuestión de saber a favor de quién está estipulado el plazo, porque, como conclusión, sólo podrá renunciarlo aquél en cuyo favor esté establecido. Ahora, la renuncia sólo pueden hacerla ambos de común acuerdo. Y finalmente, hay casos en que está establecido únicamente a favor del acreedor. Tal es el caso del contrato de depósito. Por lo tanto, sólo será lícito renunciar a él al acreedor.

**4.3.2 Caducidad del plazo.** la expiración del plazo fijado por la ley, a fin de evitar perjuicios al acreedor.<sup>13</sup>

### 4.4 EFECTOS JURÍDICOS

**Suspensión:** El plazo puede suspender el ejercicio de un derecho o el cumplimiento de una obligación hasta que llegue el momento fijado.

**Extinción:** El plazo puede extinguir una obligación al llegar a su término, si no se ha cumplido.

---

<sup>13</sup> RODRÍGUEZ, ARTURO ALESSANDRI Y SOMARRIVA UNDURRAGA, MANUEL, Curso de Derecho Civil, Tomo III, Editorial Nascimento, Chile, 1941, pag. 107.

**Modificación:** El plazo puede modificar las condiciones de una obligación, por ejemplo, el monto de una deuda.

**Condicionamiento:** El plazo puede condicionar la eficacia de un acto jurídico.

#### **4.5 IMPORTANCIA DEL PLAZO**

El plazo es un elemento esencial en las relaciones jurídicas, ya que, brinda seguridad jurídica al establecer un plazo, las partes tienen certeza sobre cuándo deben cumplir sus obligaciones. facilita la planificación porque permite a las partes organizar sus actividades y tomar las medidas necesarias para cumplir con sus compromisos. Evita conflictos porque al establecer un plazo claro, se reducen las posibilidades de desacuerdos sobre el momento en que deben cumplirse las obligaciones y protege a las partes: El plazo puede servir para proteger a las partes más débiles en una relación contractual.

#### **5.0 OBLIGACIONES MODALES.**

Esta aplicación es un modo y no una condición suspensiva si se asigna algo a una persona para que lo tenga por suyo con la obligación de aplicarlo a un fin especial, como hacer ciertas obras o sujetarse a ciertas cargas. En consecuencia, el método no obstaculiza la obtención del objeto designado. En otras palabras, implica otorgar algo a alguien con la intención de que lo utilice para un propósito específico, por lo que el método se puede definir como la responsabilidad que se impone a la persona a la que se le otorga una generosidad.

##### **5.0.1 DIFERENCIAS ENTRE LA CONDICIÓN Y EL MODO**

- Esta suspende el nacimiento del derecho; el modo,

- La condición si no se cumple extingue el derecho; pero no el modo, salvo si lleva cláusula resolutoria.
- La condición no puede cumplirse por equivalencia; el modo si

Los efectos de la clausulas resolutorias en el modo son:

- 1) El asignatario modal pierde todo derecho a la cosa asignada;
- 2) La persona favorecida con el modo tiene derecho a una suma proporcionada al objeto; y
- 3) Lo que reste del valor de la cosa asignada, después de la de ducción anterior, acrece a la herencia, si el testador no ha ordenado otra cosa.

## CAPITULO III

### 6.0 MARCO CONCEPTUAL

**ARRENDAMIENTO:** El arrendamiento es un contrato por el cual una persona, llamada arrendador, se obliga a dar el uso y goce temporal de un bien inmueble a otra persona, llamada arrendatario, a cambio del pago de una renta periódica. Es decir, es un acuerdo donde una persona permite que otra use una propiedad ya sea una casa, local comercial, durante un tiempo determinado a cambio de un pago regular. Este contrato genera derechos y obligaciones para ambas partes: el arrendador debe entregar el bien en condiciones de uso y el arrendatario debe pagar la renta y cuidar el bien.

**BIENES INMUEBLES:** los bienes inmuebles son aquellos que por su naturaleza o por disposición de la ley están inmovilizados en un lugar fijo. A diferencia de los bienes muebles, que pueden ser trasladados de un lugar a otro sin perder su esencia, los inmuebles están vinculados al suelo

**BIENES MUEBLE:** Es un objeto o elemento tangible y material que puede ser transportado fácilmente de un lugar a otro manteniendo su integridad y por lo tanto brindando exactamente la misma utilidad.

**CLAUSULAS:** una cláusula es una estipulación o disposición concreta que forma parte de un contrato o acto jurídico. Esta estipulación establece derechos y obligaciones específicos entre las partes involucradas. Las cláusulas pueden ser expresas (escritas de manera clara) o tácitas (inferidas del contexto o de la ley). Su función principal es determinar el contenido y los efectos jurídicos del acuerdo, otorgando así seguridad jurídica a las partes. La interpretación de las

cláusulas es fundamental para resolver posibles conflictos y garantizar el cumplimiento del contrato.

**COMPRADOR:** es una persona física o jurídica que realiza el acto de comprar un bien o servicio a cambio de un pago. Es decir, es quien adquiere algo de un vendedor.

**COMPRAVENTA:** La compraventa es un contrato bilateral por el cual una parte, llamada vendedor, se obliga a transferir la propiedad de un bien a otra parte, llamada comprador, a cambio de un precio cierto en dinero o signo que lo represente. Es decir, es un acuerdo entre dos personas donde una entrega un bien y la otra paga por él. Este contrato genera obligaciones para ambas partes: el vendedor debe entregar el bien en las condiciones pactadas y el comprador debe pagar el precio acordado. La compraventa es uno de los contratos más comunes y fundamentales en el derecho civil.

**CONDICIÓN:** Se habla de condición cuando la consecuencia de un acto jurídico queda suspendidas a un acontecimiento incierto y futuro que puede llegar o no, o a la resolución de un derecho ya adquirido. En ningún caso, la condición puede referirse a una cosa imposible, contraria a las buenas costumbres ni prohibida por las leyes.

**CONSECUENCIA:** Es el resultado o efecto legal que se produce como consecuencia de un hecho, acto o contrato. Es decir, es lo que ocurre después de que algo sucede en el ámbito jurídico.

**CONTRATO:** Convenio o pacto entre dos o más partes que se obligan a cumplir algo o materia específica. Cuando dos o más personas llegan a un acuerdo sobre una declaración de voluntad común para regular sus derechos, se dice que hay un contrato. Los contratos legales obligan a las

partes en iguales términos que la ley y no deben referirse a cuestiones prohibidas o contrarias a la moral o a las buenas costumbres.

**DEUDOR:** Un deudor es una persona física o jurídica que tiene la obligación de pagar una cantidad de dinero o cumplir una prestación a favor de otra persona, llamada acreedor. En otras palabras, un deudor es alguien que debe algo. Esta deuda puede surgir de diversas situaciones, como un préstamo, una compra a crédito, un contrato o una sentencia judicial.

**MODALIDAD:** Las modalidades son cláusulas accesorias que se añaden a un acto jurídico como un contrato y que tienen la función de modificar, limitar o condicionar los efectos de ese acto. En otras palabras, son como "adornos" que se le ponen a un contrato para darle características particulares.

**OBLIGACIONES:** El Derecho de Obligaciones es una de las ramas más importantes del Derecho, ya que su aplicación se encuentra en la mayoría de los actos que realiza el ser humano, desde los más comunes hasta los más complejos. Cuando nuestras necesidades son tan numerosas y nuestras fuerzas son tan limitadas, nos vemos obligados a depender unos de otros constantemente, y es en esta necesidad donde surgen nuevas relaciones obligacionales.

**PLAZO:** Hace referencia al lapso que se estipula para algo, se trata de un tiempo que se prevé o se establece para un cierto fin.

**VOLUNTADES:** La voluntad se define como la declaración de intención de una persona, expresada de forma libre y consciente, con el propósito de crear, modificar o extinguir una relación jurídica.

## CAPITULO IV

### 7.0 MARCO LEGAL

#### 7.1 DE LAS OBLIGACIONES CONDICIONALES Y MODALES

En cuanto a las disposiciones legales según el código civil, respecto a las obligaciones condicionales y modales los encontramos regulado en los artículos:

**Art. 1344.-** Es obligación condicional la que depende de una condición, esto es, de un acontecimiento futuro que puede suceder o no.

**Art. 1345.-** La condición es positiva o negativa.

La positiva consiste en acontecer una cosa; la negativa en que una cosa no acontezca. Condición positiva: Es aquella en la que un hecho futuro e incierto debe ocurrir para que se produzca el efecto jurídico deseado. Es decir, algo tiene que pasar para que algo más suceda. Ejemplo: "Si apruebas el examen, te compraré un celular". Aquí, aprobar el examen es la condición positiva para obtener el celular. Condición negativa: En este caso, el efecto jurídico se producirá si un determinado hecho no ocurre. Es decir, algo no debe pasar para que algo más suceda. Ejemplo: "Si no llueve mañana, iremos al parque". Aquí, que no llueva es la condición negativa para ir al parque.

**Art. 1346.-** La condición positiva debe ser física y moralmente posible.

Es físicamente imposible la que es contraria a las leyes de la naturaleza física; y moralmente imposible la que consiste en un hecho prohibido por las leyes, o es opuesta a las buenas costumbres o al orden público. Se mirarán también como imposibles las que están concebidas en términos ininteligibles.

**Art. 1347.-** Si la condición es negativa de una cosa físicamente imposible, la obligación es pura y simple; si consiste en que el acreedor se abstenga de un hecho prohibido por la ley, la obligación es nula.

**Art. 1348.-** Se llama condición potestativa la que depende de la voluntad del acreedor o del deudor; casual la que depende de la voluntad de un tercero o de un acaso; mixta la que en parte depende de la voluntad del acreedor y en parte de la voluntad de un tercero o de un acaso.

**Art. 1349.-** Son nulas las obligaciones contraídas bajo una condición potestativa que consista en la mera voluntad de la persona que se obliga.

Si la condición consiste en un hecho voluntario de cualquiera de las partes, valdrá.

**Art. 1350.-** La condición se llama suspensiva, si, mientras no se cumple, suspende la adquisición de un derecho; y resolutoria, cuando por su cumplimiento se extingue un derecho.

Las condiciones son cláusulas que se incluyen en un contrato y que hacen depender la eficacia o la extinción de un derecho de un acontecimiento futuro e incierto. Es decir, son eventos que aún no han sucedido y cuyo resultado es desconocido

Suspenden la adquisición de un derecho: Esto significa que mientras no se cumpla la condición, el derecho no nace. Es como si el derecho estuviera "en espera". Ejemplo: Imagina que compras una casa, pero la venta se condiciona a que obtengas un préstamo bancario. Hasta que no obtengas ese préstamo (la condición), no serás el propietario legal de la casa. Efecto: La condición suspensiva retrasa el nacimiento de un derecho

**Art. 1351.-** Si la condición suspensiva es o se hace imposible, se tendrá por fallida.

A la misma regla se sujetan las condiciones cuyo sentido y el modo de cumplirlas son enteramente ininteligibles.

Y las condiciones inductivas a hechos ilegales o inmorales. La condición resolutoria que es imposible por su naturaleza, o ininteligible, o inductiva a un hecho ilegal o inmoral, se tendrá por no escrita.

**Art. 1352.-** La regla del artículo precedente inciso 1º se aplica aun a las disposiciones testamentarias. Así, cuando la condición es un hecho que depende de la voluntad del asignatario y de la voluntad de otra persona, y deja de cumplirse por algún accidente que la hace imposible, o porque la otra persona de cuya voluntad depende, no puede o no quiere cumplirla, se tendrá por fallida, sin embargo de que el asignatario haya estado por su parte dispuesto a cumplirla.

Con todo, si la persona que debe prestar la asignación se vale de medios ilícitos para que la condición no pueda cumplirse, o para que la otra persona de cuya voluntad depende en parte su cumplimiento, no coopere a él, se tendrá por cumplida.

**Art. 1353.-** Se reputa haber fallado la condición positiva o haberse cumplido la negativa, cuando ha llegado a ser cierto que no sucederá el acontecimiento contemplado en ella, o cuando ha expirado el tiempo dentro del cual el acontecimiento ha debido verificarse, y no se ha verificado.

Esta norma jurídica establece una regla sobre cómo determinar si una condición se ha cumplido o no cuando no hay certeza absoluta al respecto. En esencia, nos dice que si hay una alta probabilidad de que un evento no ocurra o si ha pasado el tiempo establecido para que ocurra sin que haya sucedido, se considera que la condición no se ha cumplido (en el caso de una condición positiva) o que sí se ha cumplido (en el caso de una condición negativa)

**Art. 1354.-** La condición debe ser cumplida del modo que las partes han probablemente entendido que lo fuese, y se presumirá que el modo más racional de cumplirla es el que han entendido las partes.

Cuando, por ejemplo, la condición consiste en pagar una suma de dinero a una persona que está bajo tutela o curaduría, no se tendrá por cumplida la condición, si se entrega a la misma persona, y ésta lo disipa, salvo el caso del artículo 424 inciso 2°.

**Art. 1355.-** Las condiciones deben cumplirse literalmente, en la forma convenida.

Este principio jurídico establece que cuando las partes de un contrato han acordado una condición específica para que un determinado efecto jurídico se produzca, esa condición debe cumplirse tal y como se ha pactado, sin que sea posible interpretarla de forma amplia o flexible

**Art. 1356.-** No puede exigirse el cumplimiento de la obligación condicional, sino verificada la condición totalmente.

Todo lo que se hubiere pagado antes de efectuarse la condición suspensiva, podrá repetirse mientras no se hubiere cumplido.

**Art. 1357.-** Si antes del cumplimiento de la condición la cosa prometida peca sin culpa del deudor, se extingue la obligación; y si por culpa del deudor, el deudor es obligado al precio, y a la indemnización de perjuicios.

Si la cosa existe al tiempo de cumplirse la condición, se debe en el estado en que se encuentre, aprovechándose el acreedor de los aumentos o mejoras que haya recibido la cosa, sin estar obligado a dar más por ella, y sufriendo su deterioro o disminución, sin derecho alguno a que se le rebaje el precio; salvo que el deterioro o disminución proceda de culpa del deudor; en cuyo caso el acreedor

podrá pedir o que se rescinda el contrato, o que se le entregue la cosa, y además de lo uno o lo otro tendrá derecho a indemnización de perjuicios.

Todo lo que destruye la aptitud de la cosa para el objeto a que según su naturaleza o según la convención se destina, se entiende destruir la cosa.

**Art. 1358.-** Cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición, a menos que ésta haya sido puesta en favor del acreedor exclusivamente, en cuyo caso podrá éste, si quiere, renunciarla; pero será obligado a declarar su determinación, si el deudor lo exigiere.

Esta disposición legal establece una regla general sobre las consecuencias de que se cumpla una condición resolutoria en un contrato. Básicamente, indica que cuando ocurre el evento que se estableció como motivo para extinguir un contrato (la condición resolutoria), quien haya recibido alguna prestación en virtud de ese contrato debe devolverla. Sin embargo, hay una excepción importante.

**Art. 1359.-** Verificada una condición resolutoria no se deberán los frutos percibidos en el tiempo intermedio, salvo que la ley, el testador, el donante o los contratantes, según los varios casos, hayan dispuesto lo contrario.

Esta norma jurídica establece un principio general en relación a las obligaciones sujetas a condición resolutoria. Básicamente, indica que cuando se cumple la condición que provoca la extinción de una obligación (condición resolutoria), quien haya disfrutado de los beneficios o frutos derivados de esa obligación durante el tiempo en que estuvo vigente, deberá restituirlos

**Art. 1360.-** En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio o la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios en uno u otro caso.

**Art. 1361.-** Si el que debe una cosa mueble a plazo, o bajo condición suspensiva o resolutoria, la enajena, no habrá derecho de reivindicarla contra terceros poseedores de buena fe.

**Art. 1362.-** Si el que debe un inmueble bajo condición, lo enajena o lo grava con hipoteca o servidumbre, no podrá resolverse la enajenación o gravamen, sino cuando la condición conste en el título respectivo, inscrito en el Registro de la Propiedad.

esta norma busca proteger tanto al propietario original del inmueble como a los terceros adquirentes. Al exigir la inscripción de la condición, se garantiza que todos los involucrados tengan conocimiento de las limitaciones a las que está sujeto el inmueble

**Art. 1363.-** El derecho del acreedor que fallece en el intervalo entre el contrato condicional y el cumplimiento de la condición, se transmite a sus herederos; y lo mismo sucede con la obligación del deudor.

Esta regla no se aplica a las asignaciones testamentarias, ni a las donaciones entre vivos. El acreedor podrá impetrar durante dicho intervalo las providencias conservativas necesarias.

**Art. 1364.-** Las disposiciones del Título IV del Libro 3º sobre las asignaciones testamentarias condicionales o modales, se aplican a las convenciones en lo que no pugne con lo dispuesto en los artículos precedentes.

Cuando hablamos de las obligaciones a plazo su regulación está en los artículos siguientes:

## 7.2 DE LAS OBLIGACIONES A PLAZO

**Art. 1365.-** El plazo es la época que se fija para el cumplimiento de la obligación, y puede ser expreso o tácito. Es tácito el indispensable para cumplirlo.

Las obligaciones que no tienen término o plazo fijado por las partes, son exigibles a los diez días después de contraídas o de cumplida la condición de que dependan, si sólo producen acción ordinaria y al día inmediato, si llevan aparejada ejecución; pero si de la naturaleza o circunstancias de aquéllas se dedujere que ha querido concederse alguno al deudor, los tribunales fijarán prudencialmente la duración de aquél. También fijarán los tribunales la duración del plazo, cuando éste haya quedado a voluntad del deudor y cuando estuviere concebido en términos vagos u oscuros.

**Art. 1366.-** Lo que se paga antes de cumplirse el plazo, no está sujeto a restitución.

Esta regla no se aplica a los plazos que tienen el valor de condiciones.

En términos simples, este establece una regla general en materia de pagos anticipados: si una deuda tiene un plazo establecido para su pago y se abona antes de que ese plazo venza, el deudor no podrá reclamar la devolución de lo pagado. Es decir, el pago anticipado es válido y definitivo.

Excepción a la regla: Plazos como condiciones

Sin embargo, este artículo presenta una excepción importante: si el plazo establecido para el pago tiene el valor de una condición, entonces la regla general no aplica. ¿Qué significa esto?

Plazo como condición: En algunos casos, el plazo establecido para el pago no es simplemente una fecha límite, sino que está vinculado a un evento o circunstancia futura. Por ejemplo, "pagaré esta

deuda cuando venda mi casa". En este caso, el plazo es una condición para el cumplimiento de la obligación.

Consecuencias: Si el plazo es una condición y se paga antes de que se cumpla, el deudor podría tener derecho a recuperar lo pagado si la condición no se cumple. Esto se debe a que el pago estaba sujeto a una condición que finalmente no se cumplió.

**Art. 1367.-** El pago de la obligación no puede exigirse antes de expirar el plazo, si no es:

- 1º Al deudor constituido en quiebra o que de una manera notoria ha cesado en el pago de sus obligaciones corrientes;
- 2º Al deudor cuyas cauciones se han extinguido o han disminuido considerablemente de valor. Pero en este caso el deudor podrá reclamar el beneficio del plazo, renovando o mejorando las cauciones.

**Art. 1368.-** El deudor puede renunciar el plazo, a menos que el testador haya dispuesto o las partes estipuladas lo contrario, o que la anticipación del pago acarree al acreedor un perjuicio que por medio del plazo se propuso manifiestamente evitar.

Esta norma jurídica establece que, por regla general, un deudor tiene la facultad de pagar su deuda antes del plazo establecido en el contrato, a menos que existan ciertas restricciones. En otras palabras, el deudor puede renunciar voluntariamente al beneficio de tiempo que le otorga el plazo.

En el contrato de mutuo a interés se observará lo dispuesto en el artículo 1962.

### **7.3 DE LAS ASIGNACIONES MODALES**

**Art. 1070.-** Si se asigna algo a una persona para que lo tenga por suyo con la obligación de aplicarlo a un fin especial, como el de hacer ciertas obras o sujetarse a ciertas cargas, esta aplicación es un

modo y no una condición suspensiva. El modo, por consiguiente, no suspende la adquisición de la cosa asignada.

El artículo nos dice que cuando una persona recibe una herencia o donación, pero con la obligación de destinar esos bienes a un fin específico (como construir un hospital o donar a una caridad), esa obligación no impide que la persona adquiera inmediatamente la propiedad de esos bienes. Sin embargo, esa persona tiene la obligación de cumplir con el fin para el cual se le otorgó. Ejemplo: Si un abuelo le lega una casa a su nieto con la condición de que la convierta en un hogar para ancianos, el nieto adquiere inmediatamente la propiedad de la casa. Sin embargo, tiene la obligación de cumplir con el deseo de su abuelo y convertirla en un hogar para ancianos. Si no lo hace, podría estar incumpliendo una obligación y las autoridades competentes podrían tomar medidas al respecto.

**Art. 1071.-** En las asignaciones modales se llama cláusula resolutoria, la que impone la obligación de restituir la cosa y los frutos, si no se cumple el modo. No se entenderá que envuelven cláusula resolutoria cuando el testador no la expresa.

**Art. 1072.-** Para que la cosa asignada modalmente se adquiera, no es necesario prestar fianza o caución de restitución para el caso de no cumplirse el modo.

Este artículo se refiere a las transmisiones modales, es decir, aquellas en las que una persona recibe un bien (ya sea por herencia o donación) con la obligación de destinarlo a un fin específico. El artículo establece que para que la persona que recibe el bien adquiera su propiedad, no es necesario que preste una garantía o fianza que asegure que cumplirá con el modo impuesto. En otras palabras, el hecho de no exigir una garantía no impide que la persona adquiera la propiedad del bien

**Art. 1073.-** Si el modo es en beneficio del asignatario exclusivamente, no impone obligación alguna, salvo que lleve cláusula resolutoria.

**Art. 1074.-** Si el modo es por su naturaleza imposible, o inductivo a hecho ilegal o inmoral, o concebido en términos ininteligibles, no valdrá la disposición.

Si el modo, sin hecho o culpa del asignatario, es solamente imposible en la forma especial prescrita por el testador, podrá cumplirse en otra análoga que no altere la sustancia de la disposición, y que en este concepto sea aprobada por el Juez, con citación de los interesados. Si el modo, sin hecho o culpa del asignatario, se hace enteramente imposible, subsistirá la asignación sin el gravamen.

**Art. 1075.-** Si el testador no determinare suficientemente el tiempo o la forma especial en que ha de cumplirse el modo, podrá el Juez determinarlos, consultando en lo posible la voluntad de aquél, y dejando al asignatario modal, un beneficio que ascienda por lo menos a la quinta parte del valor de la cosa asignada.

En este caso, el artículo otorga al juez la facultad de determinar el tiempo y la forma en que se cumplirá el modo. Sin embargo, el juez no tiene libertad absoluta para decidir, sino que debe: Consultar la voluntad del testador, el juez debe analizar todas las circunstancias del caso y tratar de interpretar la voluntad del testador, aunque esta no haya sido expresada de forma clara y Beneficiar al asignatario, el juez debe tener en cuenta que el asignatario (la persona que recibe el bien) también tiene derechos. Por ello, el artículo establece que el asignatario debe conservar al menos una quinta parte del valor del bien, incluso si el cumplimiento del modo implica una disminución en su valor

**Art. 1076.-** Si el modo consiste en un hecho tal, que para el fin que el testador se haya propuesto sea indiferente la persona que lo ejecute, es transmisible a los herederos del asignatario.

**Art. 1077.-** Siempre que haya de llevarse a efecto la cláusula resolutoria, se entregará a la persona en cuyo favor se ha constituido el modo, una suma proporcionada al objeto, y el resto del valor de la cosa asignada acrecerá a la herencia, si el testador no hubiere ordenado otra cosa.

El asignatario a quien se ha impuesto el modo no gozará del beneficio que pudiera resultarle de la disposición precedente.

## CAPITULO V

### 8.0 CONCLUSIÓN.

En este referido trabajo podemos concluir que las obligaciones sujetas a modalidad constituyen un elemento fundamental en el derecho civil, ya que aportan flexibilidad y adaptabilidad a las relaciones jurídicas, al condicionar el nacimiento, extinción o cumplimiento de una obligación a un acontecimiento futuro e incierto, ahora bien las modalidades permiten a las partes diseñar contratos que se ajusten a las particularidades de cada situación en la que las partes se encuentren. También se concluye que, en el contexto actual, marcado por la creciente complejidad de las relaciones jurídicas y la necesidad de adaptar los contratos a realidades cambiantes, las obligaciones sujetas a modalidad adquieren una relevancia aún mayor. Dicho de otra manera, en el mundo de hoy, las leyes y los acuerdos entre personas y empresas son cada vez más complicados, es necesario que los contratos se puedan ajustar a las nuevas situaciones y cambios que ocurren; debido a lo anterior, las obligaciones que tienen condiciones especiales son más importantes que nunca

Las obligaciones sujetas a modalidad son una herramienta jurídica valiosa que permite a las partes diseñar relaciones contractuales más flexibles y adaptadas a sus necesidades, su estudio es fundamental para comprender la dinámica de los contratos y para garantizar la correcta aplicación de la ley.

## 8.1 RECOMENDACIONES

- Como recomendación podemos establecer que, para dar certeza y seguridad jurídica, al incluir modalidades en un contrato, es fundamental que estas sean redactadas de manera clara, precisa y sin ambigüedades. Por lo cual sería bueno utilizar el uso de lenguaje vago o términos que puedan dar lugar a interpretaciones diversas, la claridad en la redacción evitará futuros conflictos y facilitará la aplicación de la modalidad en caso de ser necesario.
- Que los estudiantes en Derecho, profundicen en el estudio de las obligaciones sujetas a modalidad, en cuanto a teorías y prácticas, acercándose a los juzgados civiles y a bibliotecas universitarias, para obtener un mejor conocimiento y rendimiento académico, para que esto en un futuro les sea de mucha ayuda.

## 8.2 BIBLIOGRAFÍA.

### ➤ LIBROS

**RODRÍGUEZ, ARTURO ALESSANDRI Y SOMARRIVA UNDURRAGA, MANUEL**, Curso de Derecho Civil, Tomo III, Editorial Nascimento, Chile, 1941.

**VALENCIA ZEA, ARTURO, ORTIZ MONSALVE, ALVARO**, Derecho Civil, Tomo III, De las Obligaciones, Editorial TEMIS, Colombia 2015.

**COMPAGNUCCI DEL CASO, RUBEN**, Manual de Obligaciones, Edición en Español, Buenos Aires, ASTREA, 1997.

**ESCOBAR FORNOS, IVAN**, Derecho de Obligaciones, Segunda edición, Editorial Hispamer, Managua, 2000.

**MEZA BARRIOS, RAMON**, Manual de Derecho Civil, De las Obligaciones, Editorial Juridica de Chile, 1997.

### ➤ LEGISLACIÓN.

**CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR**, D. O. N° 234, Tomo N° 281, Fecha: 16 De Diciembre De 1983.

**CÓDIGO CIVIL** Decreto legislativo No. 208, Tomo 264, Diario Oficial No. 123 del 23 de agosto de 1859.

### ➤ DICCIONARIO.

**MANUEL OSSORIO**. “DICCIONARIO DE CIENCIAS JURÍDICAS POLÍTICAS Y SOCIALES.” EDITORIAL. HELIASTAS. ARGENTINA. 1982

➤ **TESIS**

**ÉLMER ALVARADO LARA, OSCAR ARMANDO FLORES VÁSQUEZ, ÓSCAR ALEXIS RENDERO CUBÍAS.** "obligaciones civiles y meramente naturales" trabajo para optar al grado académico de Licenciatura en Ciencias Jurídicas, Universidad Francisco Gavidia, San Salvador, El salvador, Centroamérica.

# ANEXOS



**M. DE H.**  
**Nº 9989314**

DOS COLONES

1 NUMERO DOCE.- LIBRO OCHO.- PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PRESTAMO  
2 MERCANTIL.- En la ciudad de San Miguel Centro, a las catorce horas  
3 del día diecisiete de julio del año dos mil veinticuatro.- Ante mi  
4 DARCY ELIANA GUTIERREZ RIVERA, Notario, de este domicilio, se  
5 otorga el siguiente instrumento que contiene: A) PRIMERA HIPOTECA  
6 ABIERTA: Comparece el señor JOSE LUIS FIGUERDA ALBANES, de  
7 cincuenta años de edad, Ingeniero Civil, de este domicilio, persona  
8 a quien no conozco pero de cuya identidad me cerciore por medio de  
9 su Documento Único de Identidad Número: Cero tres millones ciento  
10 ocho mil ochocientos treinta y cuatro quion seis, con Número de  
11 Identificación Tributaria: Cero ciento tres guion ciento cuarenta  
12 mil novecientos sesenta y dos quion ciento uno quion cuatro, a  
13 quien en adelante se llamará "EL HIPOTECANTE", y en el concepto en  
14 que comparece ME DICE: I) DECLARACIÓN DE DOMINIO Que el hipotecante  
15 es dueño y actual poseedor en un cien por ciento de derecho de  
16 propiedad del siguiente inmueble que se describe así: Una porción  
17 de terreno de naturaleza urbana, situado en el Cantón El Jute,  
18 jurisdicción, distrito y departamento de San Miguel, identificado  
19 como LOTE NUMERO CUATRO DEL POLIGONO "P", DE LA URBANIZACION  
20 DIECIOCHO DE MAYO, SEXTA ETAPA, el cual tiene las medidas  
21 siguientes: AL NORTE, seis punto cero metros; AL ORIENTE, veinte  
22 punto cero metros: AL SUR, seis punto cero metros; y AL PONIENTE,  
23 veinte punto cero cero metros.- El lote antes descrito tiene una  
24 extensión superficial de CIENTO VEINTE PUNTO CERO CERO METROS



**M. DE H.**  
**Nº 9989314**

DOS COLONES

1 CUADRADOS.- Inmueble inscrito favor del hipotecante a la Matricula  
2 de Folio Real Automatizado número: OCHO CERO CERO CINCO DOS CERO  
3 SEIS SEIS GUION CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la  
4 Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente,  
5 correspondiente al departamento de San Miguel.- En el inmueble que  
6 se ha descrito existen construcciones de sistema mixto las cuales  
7 quedan comprendidas en la presente hipoteca. II) CONSTITUCIÓN DE  
8 HIPOTECA ABIERTA.- Por medio de la presente escritura, y hasta por  
9 la suma de CINCUENTA MIL SETENTA Y SIETE DOLARES CON CINCUENTA Y  
10 NUEVE CENTAVOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, el hipotecante  
11 constituye PRIMERA HIPOTECA ABIERTA, para el plazo de TREINTA AÑOS,  
12 contados a partir de esta fecha, sobre el inmueble que se ha  
13 descrito junto con las construcciones de sistema mixto que  
14 contiene, a favor del BANCO DAVIVIENDA SALVADOREÑO, SOCIEDAD  
15 ANONIMA, que puede abreviarse BANCO DAVIVIENDA SALVADOREÑO, S.A.,  
16 Institución Bancaria del domicilio de San Salvador, con Número de  
17 Identificación Tributaria cero seiscientos catorce-ciento setenta  
18 mil novecientos noventa y cuatro guion cero cero uno-cinco, que en  
19 lo sucesivo T se denomina "el Banco", con el propósito de  
20 garantizarle al Banco el PAGO y EXACTO cumplimiento de toda clase  
21 de obligaciones que actualmente existan a cargo del hipotecante,  
22 fuere personal, solidarias o subsidiarias y a favor del Banco, lo  
23 mismo que para garantizarle el cumplimiento de toda clase de  
24 obligaciones que en el futuro el hipotecante contraiga a favor del



**M. DE H.**  
**Nº 9989314**

DOS COLONES

1 mismo Banco, ya fueren personales, solidarias o subsidiarias,  
2 originadas por toda clase de financiamientos, tales como préstamos  
3 mercantiles, créditos prendarios, garantías bancarias, cartas de  
4 crédito, créditos a la producción, aperturas de crédito, anticipos,  
5 descuentos de títulos valores, fianzas, sobregiros en cuenta  
6 corriente, créditos comerciales o de cualquier otra especie, así  
7 como aquellas obligaciones mercantiles originadas por toda clase  
8 de actos cambiarios e inclusive créditos documentarios comerciales  
9 establecidos en el extranjero III) CONSTRUCCIONES. En la presente  
10 hipoteca quedan comprendidas todas las construcciones, así como  
11 todas sus mejoras, servicios y anexidades presentes y futuras y se  
12 hipoteca libre de todo gravamen. IV) SEGURO DE DAÑOS: Las  
13 construcciones existentes en el inmueble hipotecado están  
14 aseguradas contra todo riesgo mediante la Póliza número SDI-UNO  
15 SEIS DOS OCHO CUATRO SEIS TRES, emitida a favor del hipotecante,  
16 por la Aseguradora Davivienda Seguros, Sociedad Anónima, cuyos  
17 beneficios están cedidos al Banco mediante Anexo número CERO  
18 UNO/DOS MIL DIECISEIS. de Cesión de Beneficios, de fecha VEINTISEIS  
19 DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS, hasta por la suma de TREINTA  
20 Y CINCO MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA,  
21 comprometiéndose el hipotecante o sus garantes, a mantener vigente  
22 este seguro mientras esté vigente la garantía hipotecaria. Si la  
23 póliza estuviera en mora o no fuere renovada por lo menos quince  
24 días antes de su vencimiento, el Banco podrá a su discreción hacerlo



**M. DE H.**  
**Nº 9989314**

DOS COLONES

1 en nombre del hipotecante. En caso ello suceda el hipotecante o sus  
2 garantes estarán obligados a reembolsarle al Banco las cantidades  
3 que éste haya pagado al día siguiente de que el Banco haya efectuado  
4 el pago y a reconocerle sobre estas cantidades pagadas el mismo  
5 interés que devenga, el presente crédito más el interés por mora.  
6 El hipotecante, se obliga a pagar la comisión sobre vigencia de  
7 pólizas ajenas, que el Banco publica de conformidad al Artículo  
8 sesenta y cuatro de la Ley de Bancos.- V) VIGENCIA DE LA HIPOTECA.-  
9 Esta hipoteca se mantendrá vigente mientras el Banco con las  
10 formalidades legales no la de por cancelada y siempre que no exista  
11 obligación alguna pendiente de pago a cargo del hipotecante. VI)  
12 CONDICIONES ESPECIALES.- El hipotecante además se obliga: a)  
13 Permitir que el Banco inspeccione el inmueble hipotecado, mientras  
14 esté vigente la hipoteca, previa notificación por escrito, por  
15 correo electrónico, o vía telefónica, al hipotecante con  
16 veinticuatro horas de anticipación a la inspección correspondiente;  
17 b) A permitir que el Banco y la Superintendencia del Sistema  
18 Financiero, verifiquen la inversión de las obligaciones respaldadas  
19 con esta hipoteca, previa notificación por escrito, por correo  
20 electrónico, o vía telefónica, al hipotecante con veinticuatro  
21 horas de anticipación a la verificación correspondiente; c) A  
22 custodiar y conservar en buen estado el inmueble hipotecado así  
23 como sus construcciones y accesorios, a responder de toda culpa y  
24 a informarle oportunamente al Banco de cualquier deterioro que



**M. DE H.**  
**Nº 9989314**

DOS COLONES

1 sufre causados por la naturaleza o de terceras personas, al  
2 grado que no cubran satisfactoriamente las obligaciones crediticias  
3 que quedarán amparadas y garantizadas por el presente crédito  
4 conforme dictamen de peritos nombrados por el Banco; d) Si el  
5 inmueble hipotecado estuviere arrendado o se arrendase en el futuro  
6 el hipotecante se obliga á dar orden irrevocable de pago al Banco,  
7 la cual se hará efectiva en caso de mora; e) El Banco podrá aceptar  
8 o rechazar con entera libertad los negocios que proponga el  
9 hipotecante y que ésta tenga la intención de que queden garantizados  
10 con la presente hipoteca abierta. En caso que el Banco otorgue  
11 nuevos créditos de cualquier clase al hipotecante, éstos deberán  
12 ser documentados por cuenta de éste último: f) A no otorgar segunda  
13 hipoteca sobre el inmueble dado en garantía sin previo permiso  
14 escrito del Banco; g) A requerimiento de la Superintendencia del  
15 Sistema Financiero deberá de actualizarse cada dos años el valúo  
16 del inmueble hipotecado, debiendo de realizar dicho valúo un perito  
17 autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, siendo  
18 el costo del mismo por cuenta del hipotecante: h) A presentar los  
19 documentos necesarios para la inscripción de esta escritura en el  
20 registro correspondiente; i) A pagar al Banco la suma de Veinte  
21 Dólares de los Estados Unidos de América, más el Impuesto a la  
22 Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicio por  
23 Dos Dólares con Sesenta Centavos de Dólar de los Estados Unidos de  
24 América, en concepto de comisión por inscripción del presente



**M. DE H.**  
**Nº 9989314**

DOS COLONES

1 documento en el Registro correspondiente. j) DESCRIPCIÓN DE  
2 COMISIONES Y RECARGOS: Con el fin de darle cumplimiento a lo  
3 establecido en el artículo Doce-A de la Ley de Protección al  
4 Consumidor, y a efecto de mejor comprensión por parte del  
5 hipotecante, EL BANCO procede a identificar y describir las  
6 comisiones y recargos aplicables a la presente operación:  
7 inscripción de documentos: se refiere al trámite que realiza el  
8 banco en los diferentes registros públicos, para la gestión de  
9 inscripción de documentos relacionados a los créditos otorgados,  
10 que redundan en un beneficio al cliente. VII) CAUSALES DE CADUCIDAD  
11 DE PLAZO.- El Banco está facultado para ejercitar las acciones  
12 derivadas de esta hipoteca así como a exigir el pago de las  
13 obligaciones garantizadas con ella, dando el plazo de esta  
14 obligación por caducado y ella se volverá exigible inmediatamente  
15 en su totalidad en cualquiera de los casos siguientes: a) Por  
16 retardo o mora en el pago de una cuota de capital o de intereses  
17 de alguna de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca; b)  
18 Porque se enajene, venda, hipoteque, arriende o grave en cualquier  
19 forma el inmueble hipotecado, sin previo acuerdo por escrito con  
20 el Banco; c) Por el hecho de iniciarse acción judicial contra el  
21 hipotecante por terceros o por el mismo Banco, se embargare el  
22 inmueble hipotecado o se intentare cualquier acción que perturbe  
23 su posesión o dominio; d) Si esta escritura no fuere inscrita en  
24 el Registro de Hipotecas respectivo en la condición jurídica aquí



**M. DE H.**  
**Nº 9989314**

DOS COLONES

1 constituida; así como en el caso que existan observaciones hechas  
2 por dicho Registro y estas no sean subsanadas en el plazo y forma  
3 que establece la Ley de Procedimientos Uniformes para la  
4 Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los  
5 Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles,  
6 de Comercio y de Propiedad Intelectual y demás leyes vigentes, por  
7 causas imputables al hipotecante; e) Porque el hipotecante no  
8 cumpla cualquiera de las obligaciones y condiciones consignadas en  
9 esta escritura o incurriere en causal de caducidad del plazo de  
10 alguna de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca; f) Si  
11 el hipotecante incurre en mora o en causal de caducidad en las  
12 obligaciones garantizadas con esta Hipoteca Abierta o en cualquier  
13 otra deuda que tenga a favor del Banco u otra institución  
14 financiera. IX) GASTOS Y HONORARIOS.- Serán por cuenta del  
15 hipotecante los gastos y honorarios de este instrumento, así como  
16 todos los gastos en que el Banco tenga que incurrir imputables al  
17 hipotecante para efectos de su inscripción y/o cancelación en el  
18 Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas respectivo o Registro de  
19 Comercio, tales como sustituciones de folios, trámite de  
20 certificaciones extractadas o certificaciones literales emitidas  
21 por el Centro Nacional de Registros, rectificaciones y  
22 cancelaciones de cualquier naturaleza, quedando entendido que la  
23 anterior enumeración no es de carácter taxativa sino  
24 ejemplificativa; así como las costas procesales si fuere condenado



**M. DE H.**  
**Nº 9989314**

DOS COLONES

1 a ellas y gastos en que incurra el Banco en el cobro del crédito  
2 que quedará garantizado con este gravamen, inclusive los gastos  
3 personales, para lo cual el hipotecante autoriza al Banco para que  
4 cargue en su cuenta de ahorros, número: CERO DOS TRES CINCO CUATRO  
5 CERO CUATRO CUATRO CUATRO CERO SIETE DIEZ, aperturada con el Banco  
6 para los gastos efectuados en tal concepto, lo cual acepta  
7 expresamente en este acto durante todo el plazo del presente  
8 contrato, siempre que se encuentren vencidos o en mora, X) CLAUSULA  
9 DE LECTURA DE COMISIONES: En este estado y por medio de este  
10 instrumento a efecto de dar cumplimiento a lo establecido en el  
11 artículo Doce-A de la Ley de Protección al Consumidor, e  
12 hipotecante, declara que por parte del Banco se le han leído y  
13 explicado todas las cláusulas contenidas en el presente instrumento  
14 especialmente las referentes a las condiciones de la hipoteca,  
15 comisiones recargos aplicables a la presente hipoteca, las cuales  
16 comprende íntegramente, las acepta y ratifica VIII) DECLARACIONES  
17 DEL NOTARIO. Yo el Notario HAGO CONSTAR: A) Que antes del  
18 otorgamiento del presente instrumento les hice al hipotecante la  
19 advertencia a que se refiere el artículo treinta y nueve de la Ley  
20 de Notariado: B) Que delego expresamente la facultad que me otorga  
21 el artículo doce de la ley de Procedimientos Uniformes para la  
22 Presentación Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los  
23 Registros de la Propiedad Raiz e Hipotecas, Social de Inmuebles,  
24 de Comercio y de Propiedad Intelectual para la presentación y retiro



**M. DE H.**  
**Nº 9989314**

DOS COLONES

1 del testimonio de la presente escritura pública; inclusive las  
2 cancelaciones de los gravámenes correspondientes, rectificaciones,  
3 sustituciones de folios y retiros sin inscribir en forma única y  
4 exclusiva al Banco respecto de la inscripción del instrumento  
5 correspondiente: C) Que soy del conocimiento del compromiso que me  
6 impone el artículo sesenta y siete de la Ley de Notariado y lo que  
7 establece la Ley antes mencionada, especialmente lo dispuesto en  
8 sus artículos siete, ocho y nueve, quedando sujeto a la  
9 responsabilidad que establece el artículo sesenta y dos de la Ley  
10 del Notariado y además disposiciones legales vigentes, por los  
11 perjuicios causados por incumplimiento. Por lo anterior, el  
12 suscrito notario me comprometo a colaborar o coadyuvar con el Banco  
13 a solicitud de éste, para solventar cualquier tipo de observación  
14 realizada por el Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas respectivo,  
15 incluyendo la sustitución de folios o la realización de un nuevo  
16 instrumento cuando éste sea necesario; y D) De conformidad a lo  
17 establecido en el artículo doscientos veinte del código tributario.  
18 hago constar que advertí al hipotecante que para la inscripción del  
19 presente instrumento en el Registro respectivo, se requiere estar  
20 solvente o autorizado, según corresponda por la Administración  
21 tributaria.

22  
23  
24



M. DE H.

Nº 9989314

1 **NUMERO UNO.** - En la Ciudad de San Miguel a las catorce horas del  
2 día uno de enero del año dos mil diecinueve. Ante mí, **DARCY ELIANA**  
3 **GUTIERREZ RIVERA**, Notario, de este domicilio, comparece: **JORGE**  
4 **RAFAEL PORTILLO**, conocido como **JORGE RAFAEL PORTILLO**, de cuarenta  
5 y tres años de edad, de oficio doméstica, del domicilio de la Ciudad  
6 de San Miguel, del Departamento de San miguel, con Documento Único  
7 de Identidad número cero dos cinco uno cero uno nueve cuatro guion  
8 cuatro, y Tarjeta de Identificación Tributaria número un mil  
9 trescientos doce - doscientos cuarenta y mil ochocientos treinta y  
10 siete- cero cero uno- uno; quien en el concurso de este documento  
11 le denominare "El ARRENDANTE"; y el señor **SANTIAGO FUENTES NUÑEZ**,  
12 conocido por **SANTIAGO FUENTES NUÑEZ**, de cuarenta y nueve años de  
13 edad, agricultor, del domicilio de esta ciudad, con Documento Único  
14 de Identidad cuatro cero cero cero cinco siete seis ochos guion  
15 dos, y Tarjeta de Identificación Tributaria numero un mil  
16 cuatrocientos cinco- trescientos un mil ciento setenta y uno-  
17 ciento uno- nueve; que en lo sucesivo se llamara "EL ARRENDATARIO",  
18 la primera da y entrega en calidad de arrendamiento simple, al  
19 segundo una casa de habitación ubicada en colonia Esmeralda, al  
20 final de la Décima Avenida Norte número seis, Polígono J, de esta  
21 Ciudad, con su servicio y que recibe a satisfacción en perfecta  
22 condiciones. I) El plazo del Arrendamiento es de UN AÑO,  
23 prorrogables, a partir del Día ocho de diciembre del corriente año,  
24 II) El precio del contrato es de setenta y cinco DOLARES DE LOS

1 ESTADOS UNIDOS DE AMERICA mensuales, los cuales serán cancelados a  
2 la Arrendadora en su casa de habitación otorgando en esta misma  
3 fecha SEIS MESES de adelanto CUATROCIENTOS CINCUENTA DOLARES DE LOS  
4 ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, III) A la falta de pago de una sola  
5 mensualidad en la forma convenida; será dar por caducado el  
6 presente contrato; IV) En caso de que el arrendatario desocupare  
7 la casa arrendada antes del plazo estipulado o por cualquier motivo,  
8 se obliga a conocer por vía de indemnización a la arrendadora. V)  
9 Sera por cuenta del arrendatario el pago de la luz eléctrica y agua  
10 potable, y el día de pago entregarlo. VI) El arrendamiento se  
11 obliga: 1- A ocupar la casa Arrendada para bodega de producto  
12 pirotécnico; y en caso de existir algún daño por el producto  
13 almacenado el arrendatario se compromete a reparar los daños  
14 ocasionados. 2- El arrendatario no puede construir ni hacer  
15 modificaciones sin autorización de la arrendadora. VII) Para los  
16 efectos legales de este contrato señalamos como domicilio especial  
17 de esta ciudad y el arrendatario renuncia al Derecho de Apelar de  
18 toda providencia alzable en el juicio e incidente; así como el  
19 derecho de exigir fianza al depositario de los bienes que se le  
20 embarguen. Así nos expresamos y leemos ratificando, todo lo escrito  
21 y firmamos. En la Ciudad de San Miguel a las catorce horas del día  
22 uno de Enero del año dos mil diecinueve. **DOY FE.**

23

24