

**JUICIO SUMARIO  
DE RECISIÓN DE  
CONTRATO**

JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL, CIUDAD DE QUETZALTENANGO.

MARIANO ROLANDO NUÑEZ SANTIZO, de setenta años de edad, casado, guatemalteco, comerciante, con domicilio en la ciudad de Quetzaltenango, con residencia en la cuarta calle dos guión cuarenta y cinco de esta ciudad de Quetzaltenango, señalo para recibir notificaciones la novena calle dos guión cincuenta y cinco de esta ciudad, oficina profesional del abogado RENE AROLDI MENDEZ SOLIS a quien expresamente le confiero la Dirección y Procuración en este asunto, respetuosamente comparezco ante usted en juicio sumario solicitando la RECISION DE CONTRATO en contra de LA CASA PARA PERSONAS DE LA TERCERA EDAD de Salcaja, por medio de su Representante legal, el presidente de dicha institución, señor Antonio Gerardo Estrada López, quien puede ser notificado en la tercera calle cinco guión noventa y nueve de esta ciudad, lugar de su residencia, todo con base a los siguientes:

#### HECHOS:

En la ciudad de Quetzaltenango, con fecha dieciséis de diciembre de mil novecientos noventa y nueve por medio de escritura publica numero trescientos cincuenta y nueve, suscrita ante los oficios del notario René Aroldo Méndez Solís, le done entre vivos, a titulo gratuito y perpetuamente a LA CASA PARA PERSONAS DE LA TERCERA EDAD, fracción de la finca numero cincuenta y dos mil seiscientos sesenta y cuatro, del folio veintiséis, del libro doscientos setenta y cuatro del departamento de Quetzaltenango; ( 292.690/70/693).

El la donación en mención contenida en el contrato antes identificado en la cláusula segunda, se manifestó que " la presente donación se encuentra sujeta a la condición de que el inmueble se destinara única y exclusivamente para

edificar en el mismo las instalaciones de un hogar o asilo para ancianos, con índole gratuita y todo dentro de un plazo que no excede el inicio de mas de seis meses”, o sea que dicho contrato, es un contrato de donación sujeta a condición suspensiva, en este caso que el inicio de dichos trabajos no exceda de seis meses del contrato. En este caso como condición se encontraba el que se iniciara la construcción o edificación para dicha institución, antes de seis meses, que comenzaron a correr a partir de la fecha de suscribir dicho instrumento publico, ósea el dieciséis de diciembre de mil novecientos noventa y nueve.

Con fecha veintiséis de enero del año dos mil uno, me constituí en el inmueble que se le donara a dicha casa de Quetzaltenango, acompañado del Notario René Aroldo Méndez Solís, en donde consta que a pesar de haber transcurrido trece meses de plazo para que se iniciaran las obras en dicho inmueble para la edificación en el mismo de las instalaciones de un hogar para ancianos, no han realizado ningún tipo de trabajo alguno, para la cual, para acreditar dicha situación, se suscribió un acta notarial y se tomaron fotografías que acompaño a la presente.

Por lo anterior, estimo que la condición suspensiva a que se encontraba sujeto el contrato en mención, contenido en escritura publica numero trescientos cincuenta y nueve, suscrita en la ciudad de Quetzaltenango, a dieciséis días de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, ante los oficios del notario René Aroldo Méndez Solís volviendo la situación a como se encontraba con anterioridad, y por consiguiente ordenándose al segundo Registro de la Propiedad de inmuebles a efecto de que la primera inscripción de la finca numero doscientos noventa y dos mil seiscientos noventa, del folio setenta, el

libro seiscientos noventa y tres. Sea cancelada, todo con base al siguiente:

#### FUNDAMENTO DE DERECHO:

Según la moderna doctrina de derecho civil, se dice que contrato es “aquel acuerdo de voluntades, anteriormente divergentes, por virtud del cual las partes dan vida, modifican o extinguen una relación jurídica de carácter patrimonial”, o sea que nuestro contrato se encuentra de acuerdo a la teoría civil y por lo tanto es válido legalmente; pedo además en el mismo se incluyo una condición suspensiva, lo que era legalmente posible toda vez que nuestro Código Civil indica en su artículo 1269 que “en los negocios jurídicos condicionales, la adquisición de los derechos, así como la resolución o perdida de los ya adquiridos, dependen del acontecimiento que constituyen la condición”, y en este caso la condición suspensiva no se realizo, o sea que no se inicio la construcción señalada dentro del plazo de seis meses por lo que a tenor del artículo 1274, del código civil, que dice “el negocio jurídico sujeto a la condición de que se verifique un acontecimiento dentro de un termino, caduca si pasa el termino sin realizarse la condición...”, dicha obligación caduco, en consecuencia, al pasar el termino, sin realizarse la condición, por lo que se es procedente solicitar la resolución de dicho contrato, de acuerdo al artículo 1579 del código civil que dice que “los contratos válidamente celebrados, pendientes de cumplimiento, pueden rescindirse por mutuo consentimiento o por declaración judicial en los casos que establece este código.” Y para ello el procedimientos será el JUICIO SUMARIO a tenor del artículo 245 del código procesal civil y mercantil que dice: “procede asimismo, el juicio sumario en las demandas de rescisión de contratos que el acreedor haya incumplido por su parte...”.

## MEDIOS DE PRUEBA

Como medios probatorios, ofrezco los siguientes:

Testimonio de escritura publica número trescientos cincuenta y nueve ante los oficios del notario René Aroldo Méndez Solís, suscrita en Quetzaltenango el dieciséis de diciembre de mil novecientos noventa y nueve;

Certificación extendida por el Segundo Registro de la Propiedad de Inmuebles en donde consta la inscripción de la finca numero doscientos noventa y dos mil seiscientos noventa, del folio setenta, del libro seiscientos noventa y tres del departamento de Quetzaltenango, a favor de LA CASA PARA PERSONAS DE LA TERCERA EDAD Quetzaltenango.

Fotografías de bien inmueble ubicado en Bella Vista, de este departamento, las cuales se comprueban que no existe obra ni inicio de trabajo alguno.

Acta notarial de fecha veintiséis de enero del año dos mil uno, suscrita por el notario René Aroldo Méndez Solís, en la finca rustica ubicada en el lugar antes mencionado, numero doscientos noventa y dos mil seiscientos noventa folio setenta, del libro seiscientos noventa y tres del departamento de Quetzaltenango, con la cual se constata la ausencia de construcciones o edificaciones en la finca registrada a nombre de "la casa para personas de la tercera edad" Quetzaltenango.

Declaración de parte, según interrogatorio que presentare en su oportunidad;

Presunciones legales y humanas que se desprendan de lo actuado.

Por lo antes expuesto, al señor juez, respetuosamente, le:

### SOLICITO:

Que se tenga por recibido el presente memorial y se le de el tramite legal correspondiente dentro del juicio sumario;

Que se emplase al demandado por el término de tres días para que interponga excepciones previas y conteste la demanda; así mismo que señale lugar en la población para recibir notificaciones;

Que en su oportunidad, se abra a prueba el proceso por el termino de ley, se reciban los documentos aportados en el presente memorial; y

Que al dictar sentencia se declare resuelto el contrato de donación contenido en escritura publica antes mencionado, y en consecuencia se cancele la primera inscripción de dominio de la finca numero doscientos noventa y dos mil seiscientos noventa, del folio setenta, del libro seiscientos noventa y tres del departamento de Quetzaltenango, volviendo el área a la misma finca matriz, todo ello por incumplimiento de la condición suspensiva contenido en dicho instrumento publico, condición de iniciar la construcción en un plazo de seis meses de la contratación; por lo que es consecuente declarar judicialmente la RESCISION DE DICHO CONTRATO.

#### CITA DE LEYES

Fundo mi petición el los artículos mencionados y 1, 2, 10, 25, 26, 31,44, 51, 61, 63, 66, 67, 71, 73, 81, 82, 83, 130, 131, 132, 133, 177, 178, 229, 230, 232, 233, 234, 245, del código procesal civil y mercantil,

Acompaño dos documentos y fotografías, todos con dos copias debidamente selladas y firmadas.

Quetzaltenango, veintiuno de marzo del año dos mil uno.

A ruego del presentado quien por el momento no puede firmar, en su auxilio y dirección:

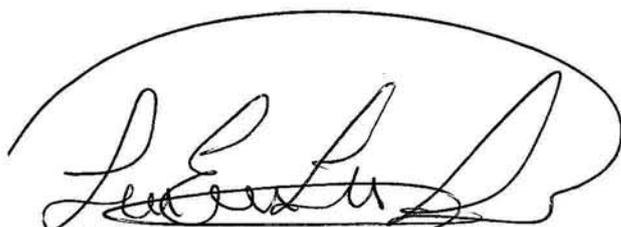
Mariano Rolando Núñez Santizo



René Aroldo Méndez Solís

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL DE QUETZALTENANGO. VEINTITRES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL UNO.

I) Se admite para el tramite la demanda SUMARIA DE RESICION DE CONTRATO que promueve: MARIANO ROLANDO NUÑEZ SANTISO, en contra de: LA CASA PARA PERSONAS DE LA TERCERA EDAD. II) como abogado director y procurador, se tiene al auxiliante y lugar para recibir notificaciones el señalado; III) se emplaza al demandado por el termino de tres días para que conteste la demanda o haga valer sus excepciones; IV) notifiquese al demandado en el lugar señalado, para el efecto se comisiona al juez de paz que corresponde, a quien deberá librársele el respectivo despacho, se fija el plazo de la distancia en un día; V) por ofrecidos los medios de prueba; VI) lo demás presente para su oportunidad. Artículos: 29, 31, 44, 45, 50, 51, 61, 62, 63, 66, 67, 70, 78, 79, 229, 230, 231, 231, 233, 244, 245, del código procesal civil y Mercantil.



Lidia Elisabeth Lucas Santay

Juez



Mariana Lopez Lopez

secretaria

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL. QUETZALTENANGO,  
diez de Julio del año dos mil uno.

Se tiene a la vista para dictar SENTENCIA, el JUICIO SUMARIO DE RESCISION DE CONTRATO, donde los litigantes son: el actor: MARIANO ROLANDO NUÑEZ SANTISO y el demandado LA CASA PARA LAS PERSONAS DE LA TERCERA EDAD, por medio de su representante legal, y presidente de dicha institución ANTONIO GERARDO ESTRADA LOPEZ, con domicilio antes mencionado y con representación del abogado señalado anteriormente, el demandado no compareció a juicio. Clase de proceso. De conocimiento; tipo SUMARIO DE RESCISION DE CONTRATO, el OBJETO del mismo es que se rescinda el contrato de donación contenido en escritura publica de fecha dieciséis de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, ante los oficios del notario René Aroldo Méndez Solís, numero trescientos cincuenta y nueve y como consecuencia se cancela la primera inscripción de dominio de la finca doscientos noventa y dos mil, seiscientos noventa, folio setenta del libro seiscientos noventa y tres del departamento de Quetzaltenango.

#### RESUMENES:

1) SOBRE EL MEMORIAL DE DEMANDA: expone el actor, que con fecha dieciséis de diciembre de mil novecientos noventa y nueve por medio de escritura publica numero trescientos cincuenta y nueve, suscrita ante los oficios del notario René Aroldo Méndez Solís, le dono entre vivos a titulo gratuito y perpetuamente a "la casa para personas de la tercera edad" de Quetzaltenango, fracción de la finca numero cincuenta y dos mil seiscientos

sesenta y cuatro del folio veintiséis del libro doscientos setenta y cuatro de este departamento de Quetzaltenango, fracción que se registro debidamente y en su oportunidad como finca numero doscientos noventa y dos mil seiscientos noventa, folio setenta del libro seiscientos noventa y tres de Quetzaltenango. En el contrato referido en la cláusula segunda se manifestó "la presente donación se encuentra sujeta a la condición de que el inmueble se destinara única y exclusivamente para edificar en el mismo las instalaciones de un hogar para ancianos, con índole gratuita y todo dentro de un plazo de seis meses" o sea que dicho contrato, es un contrato de donación sujeto a condición suspensiva en este caso que el inicio de dichos trabajos no excedan de seis meses, que comenzaron a correr a partir de la fecha de suscribir dicho contrato o sea el dieciséis de diciembre de mil novecientos noventa y nueve . con fecha veintiséis de enero del año dos mil uno se constituyo en el inmueble indicando, acompañado del notario antes mencionado, en donde constate que a pesar de haber transcurrido trece meses del plazo para que se iniciaran las obras de dicho inmueble para la edificación del mismo de las instalaciones de un hogar para ancianos, no han realizado ningún tipo de trabajo alguno, por lo que la condición suspensiva a que se encontraba sujeto el contrato en mención, no se realizo razón por la cual se rescinda el contrato en mención ofreciendo sus pruebas e hizo su petición conforme a su pretensión.

II) SOBRE EL MEMORIAL DE CONTESTACION: la parte demandada, casa para personas de la tercera edad Quetzaltenango, por medio de su representante legal y presidente de dicha institución antes mencionado, no compareció a juicio teniéndose por contestada la presente demanda en sentido negativo y siguiéndose el juicio en rebeldía.

III) SOBRE LOS HECHOS QUE SE SUJETAN A PRUEBA: lo son: a) si existe contrato de donación entre la parte actora y la demandada ; b) si en dicho contrato existe cláusula que el mismo este sujeto a condición; c) si se cumplió con la condición estipulada; o por el contrario hubo incumplimiento de la parte donataria de la condición impuesta.

CONSIDERANDO: I) conforme nuestra ley sustantiva civil, "en los negocios jurídicos condicionales la adquisición de los derechos, así como la resolución o pérdida de los ya adquiridos, dependen del acontecimiento que constituyen la condición. El negocio jurídico esta sujeto a la condición de que se verifique un acontecimiento dentro de un termino caduca si pasa el termino sin realizarse la condición, o antes se hay certidumbre de que no puede cumplirse. II) MARIANO ROLANDO NUÑEZ SANTIZO, acciona en la vía sumaria en contra del la casa para ancianos antes mencionada, pretendiendo la rescisión del contrato de donación entre vivos, a titulo gratuito y perpetuamente que celebro a favor del citado asilo sobre una fracción de la finca número cincuenta y dos mil seiscientos sesenta y cuatro, folio veintiséis del libro doscientos setenta y cuatro, del departamento de Quetzaltenango, fracción que se registro debidamente y en su oportunidad como finca numero doscientos noventa y dos mil seiscientos noventa folio setenta, del libro seiscientos noventa y tres de Quetzaltenango, contrato de donación que esta contenido en la escritura publica número trescientos cincuenta y nueve, autorizada ante los oficios del notario antes mencionado, argumenta. Por lo que la condición suspensiva a que se encontraba sujeto el contrato no se realizo por lo cual solicitaba la rescisión del contrato en mención, contenida en la escritura publica ya referida. Para cumplir con el principio legal de la carga de la prueba, el actor aporto como

medios de convicción a su favor los siguientes y de los que se han mencionado. Lo que induce al juzgador a declarar con LUGAR la acción intentada y en cuanto a la actividad de la parte demandada fue pasiva, ya que no se apersono a juicio, habiéndose seguido el mismo en su rebeldía.

CONSIDERANDO DE LAS COSTAS: el juez en la sentencia que termina el proceso ante el se tramita, debe condonar a la parte vencida al reembolso de las costas a favor de la parte actora. No obstante lo dicho en el artículo que antecede el juez podrá eximir al vencido al pago de las costas total o parcialmente". En el presente caso se exime a la parte vencida al pago de las costas.

CITA DE LEYES: artículos 29, 31, 44, 50, 51, 62, 63, 66, 67, 70, 77, 78, 79, 106, 107, 125, al 136, 177, 178, 186, 229, al 234, 244, 245, 573, 574 del código procesal civil y mercantil; 142, 143, 147, de la ley del organismo judicial.

#### PARTE RESOLUTIVA:

Este tribunal con fundamento en lo considerado y leyes citadas al resolver DECLARA: I) CON LUGAR la demanda Sumaria de RESCISION DE CONTRATO instaurada por: MARIANO ROLANDO NUÑEZ SANTIZO en contra de "la casa para persona de la tercera edad" de Quetzaltenango, por medio de su representante legal ANTONIO GERARDO ESTRADA LOPEZ; II) en consecuencia RESUELTO el contrato de donación contenido en escritura publica numero trescientos cincuenta y nueve, de fecha dieciséis de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, ante los oficios del notario RENE AROLDO MENDEZ SOLIZ , y como derivado se cancela la primera inscripción de dominio de la finca numero doscientos noventa y dos mil, seiscientos

noventa, folio setenta, del libro seiscientos noventa y tres, del departamento de Quetzaltenango, volviendo el área de la misma a la finca matriz, todo ello por incumplimiento de la condición suspensiva contenida en dicho instrumento publico, debiendo oportunamente librarse el respectivo despacho al segundo Registro de la Propiedad, III) se exime a la parte demandada al pago de las costas. NOTIFIQUESE.



Lidia Elisabeth Lucas

Juez



Mariana López López

Secretaria