

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a circular emblem. It features a central shield with a cross and a book, surrounded by a wreath. The shield is set against a background of a globe. The Latin motto "CONSTITUTUS ORBIS CONSPECTU CAROLINA" is inscribed around the top of the seal, and "SICUT VISITA CONSTITUTUS INTER SIBI NATIONES" is inscribed around the bottom. The text of the title is overlaid on the seal.

**EL ACOSO INMOBILIARIO Y LA IMPORTANCIA DE REGULARLO EN EL  
ORDENAMIENTO JURÍDICO GUATEMALTECO**

**HECTOR ISRAEL BARRENO PECH**

**GUATEMALA, NOVIEMBRE 2012**

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**EL ACOSO INMOBILIARIO Y LA IMPORTANCIA DE REGULARLO EN EL  
ORDENAMIENTO JURÍDICO GUATEMALTECO**

**TESIS**

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**HECTOR ISRAEL BARRENO PECH**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**y los títulos profesionales de**

**ABOGADO Y NOTARIO**

Guatemala, noviembre 2012

**HONORABLE JUNTA DIRECTIVA  
DE LA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
DE LA  
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

**DECANO:** Lic. Avidán Ortiz Orellana  
**VOCAL II:** Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi  
**VOCAL III:** Lic. Luis Fernando López Díaz  
**VOCAL IV:** Br. Modesto José Eduardo Salazar Dieguez  
**VOCAL V:** Br. Pablo José Calderón Gálvez  
**SECRETARIA:** Licda. Rosario Gil Pérez

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente: Lic. Carlos Urbina Mejía  
Vocal: Lic. Otto René Vicente Revolorio  
Secretario: Lic. Carlos Ernesto Garrido

**Segunda Fase:**

Presidente: Lic. Carlos Aguirre  
Vocal: Lic. Héctor España Pinetta  
Secretaria: Licda. Mirza Eugenia Irungaray López

**RAZÓN:** “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis”. (Artículo 43 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).

*Licenciada Yolanda Ninette Guevara Solórzano*  
*Abogada y Notaria*



Guatemala, 11 de noviembre de 2011

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Licenciado

Carlos Manuel Castro Monroy

Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Universidad de San Carlos de Guatemala

Firma: 

Estimado Licenciado Castro:

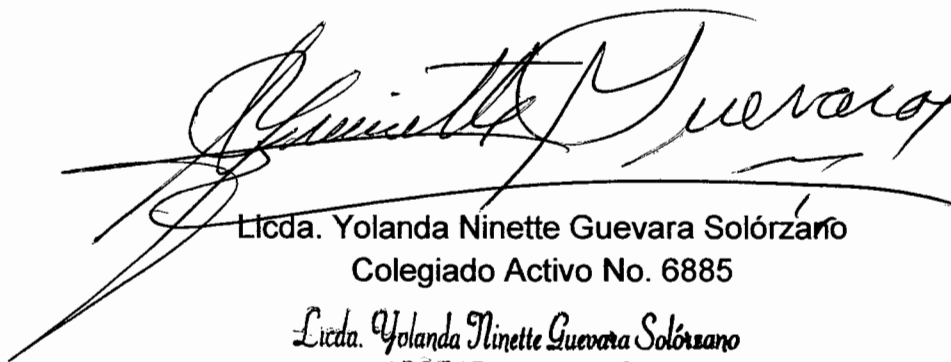
En atención a la providencia de fecha catorce de octubre de dos mil once, en la cual se me designó como asesora del trabajo de tesis intitulado **“EL ACOSO INMOBILIARIO Y LA IMPORTANCIA DE QUE SE REGULE EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO GUATEMALTECO”** propuesto por el bachiller **HÉCTOR ISRAEL BARRENO PECH**, con número de carné 9117512, de conformidad a las facultades que me otorga el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público. Me permito emitir a usted el siguiente dictamen:

- A partir de mi designación me reuní con el autor y luego de estudiar su plan de trabajo, le proporcioné sugerencias de contenido y trabajo, bibliografía a consultar, proponiéndole los posibles cambios que se debían de dar en el desarrollo del tema.
- Para determinar si el contenido de la investigación es científico y técnico, realicé un análisis sobre los temas desarrollados en cada capítulo y determiné que efectivamente la investigación se apega al perfil científico y técnico requerido.
- Para la presentación de la investigación se utilizaron los métodos de investigación: Dialéctico, pues se relacionaron los hechos investigados para determinar el fin de la investigación, en este caso determinar el acoso de los arrendadores hacia los arrendatarios; Analítico, se analizó que existen razones suficientes para regularizar en nuestra legislación sustantiva penal, el delito de Acoso Inmobiliario, para proteger a los arrendatarios de los abusos de los arrendadores; Deductivo, se analizaron las demandas civiles y denuncias presentadas por los arrendatarios, sobre la coacción o amenazas que sufren los arrendatarios por los arrendadores.

*Licenciada Yolanda Ninette Guevara Solórzano*  
*Abogada y Notaria*



- De conformidad al análisis de las demandas y denuncias presentadas por los arrendatarios efectuado dentro de la presente investigación, refleja la importancia de regular el Acoso Inmobiliario en el ordenamiento jurídico penal guatemalteco, en virtud que, del resultado de la investigación correspondiente, se determino que ha acrecido el hostigamiento de los arrendadores hacia los arrendatarios.
- La presente investigación, es una contribución científica para el ordenamiento jurídico guatemalteco, ya que el tema planteado afecta a un porcentaje elevado de guatemaltecos, evidenciándose con ello que existe una gran necesidad de regular el Acoso Inmobiliario en el ordenamiento jurídico penal.
- La metodología y técnicas de investigación utilizadas permitieron una redacción con términos jurídicos y así poder realizar conclusiones congruentes a la investigación y realidad nacional, referente a la coacción o amenazas que sufren los arrendatarios por los arrendadores, asimismo las recomendaciones son consecuencia del análisis jurídico de la investigación.
- La bibliografía utilizada en la presente investigación se considera apropiada, toda vez que fue una fuente muy importante en el desarrollo de la investigación.
- En conclusión el contenido del trabajo de tesis, se ajusta a los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y Examen General Público, por lo que emito **DICTAMEN FAVORABLE**, aprobando el trabajo de investigación realizado por el bachiller Héctor Israel Barreno Pech.



Licda. Yolanda Ninette Guevara Solórzano  
Colegiado Activo No. 6885  
*Licda. Yolanda Ninette Guevara Solórzano*  
ABOGADA Y NOTARIA



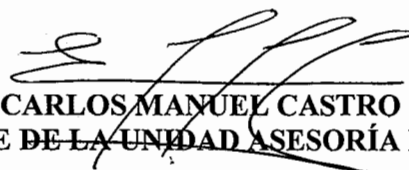
FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES  
Ciudad Universitaria, zona 12  
GUATEMALA, C.A.



**UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.** Guatemala, trece de enero de dos mil doce.

Atentamente, pase al ( a la ) LICENCIADO ( A ): **RICARDO ALBERTO ALBANÉS DÍAZ**, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del ( de la ) estudiante: **HECTOR ISRAEL BARRENO PECH**, Intitulado: **“EL ACOSO INMOBILIARIO Y LA IMPORTANCIA DE QUE SE REGULE EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO GUATEMALTECO”**.

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, el cual dice: “Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y las técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estime pertinentes”.

  
**LIC. CARLOS MANUEL CASTRO MONROY**  
**JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS**



cc.Unidad de Tesis  
CMCM/ jrvch.



**RICARDO ALBERTO ALBANEZ DIAZ**  
Abogado y Notario  
8ª Av. 20-22 zona 1 del municipio de Guatemala  
Edificio Castañeda Molina 6º nivel, of. 64  
Teléfonos 22380797.

Guatemala, 24 de febrero de 2012.

M.A. Luis Efraín Guzmán Morales  
Jefe de la Unidad Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala.

Firma 

De manera atenta y respetuosa me dirijo a usted, con el objeto de manifestarle que a solicitud del Bachiller Héctor Israel Barreno Pech, quien se identifica con carne numero 9117512, fui nombrado como revisor del informe final de tesis intitulado "EL ACOSO INMOBILIARIO Y LA IMPORTANCIA DE QUE SE REGULE EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO GUATEMALTECO" el cual se cambio por "EL ACOSO INMOBILIARIO Y LA IMPORTANCIA DE REGULARLO EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO GUATEMALTECO". Por lo que procedí a revisar la investigación y en su oportunidad he sugerido algunas correcciones de tipo gramatical, así como de redacción, las cuales considere necesarias para obtener una mejor comprensión del tema desarrollado, para tal efecto hago de su conocimiento mi opinión en dicho trabajo:

- 1. Contenido científico y técnico de la tesis:** contribuye al conocimiento que debe tener la sociedad guatemalteca con respecto al acoso inmobiliario en especial el arrendatario, por las formas de hostigamiento que realiza el propietario de una vivienda sobre quien sin ser su propietario vive legítimamente en ella, para que la abandone en contra de su voluntad, así como el conocimiento de carácter jurídico procedente de la investigación, como el estudio de la realidad social, mismos que ayudan a comprender la necesidad de aplicar al ordenamiento jurídico penal guatemalteco.
- 2. Metodología y técnicas utilizadas:** para el desarrollo de la presente investigación se utilizaron los método analítico y sintético, en cuanto a las técnicas de investigación se aplicaron las bibliográficas, documentales, la utilización de tecnología como Internet y la entrevistas.
- 3. De la redacción utilizada:** se puede establecer por lo expuesto en el contenido capitular, que el trabajo de tesis mantiene una adecuada redacción, lo que permite entender los elementos que analiza el sustentante, así también el uso adecuado de las reglas gramaticales de la Real Academia de la Lengua Española.



**4. Contribución científica del tema:** el aporte científico que el tema investigado por el sustentante brinda, es hacer notar la eminente necesidad de regular el acoso inmobiliario en el ordenamiento jurídico penal guatemalteco, para regular la actuación de las personas que actúan como arrendantes, debido que los procedimientos que actualmente se utilizan no son suficientes para resolver la problemática de la vivienda.

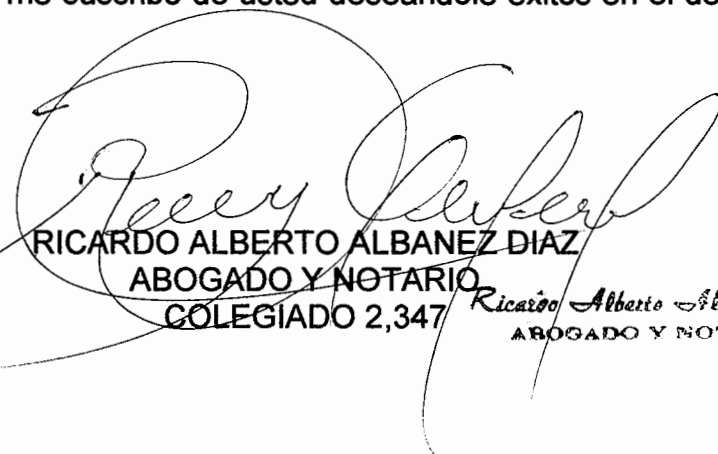
**5. De las conclusiones y recomendaciones:** fueron redactados en forma clara y sencilla para esclarecer de cómo el derecho penal constituye un parámetro para lograr la armonía y convivencia pacífica entre los seres humanos en una sociedad, y la estrecha relación entre el derecho penal y el derecho inmobiliario, en cuanto a que existen conductas prohibitivas que tienen que ver con el ejercicio del derecho de propiedad, así como con las recomendaciones para poder contrarrestar la raíz del problema, El Estado de Guatemala debe determinar los mecanismos adecuados a través de la Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor y Usuario, sobre las políticas de vivienda y la afectación que produce en el caso de los usuarios de las mismas, así como que el Organismo Legislativo debe reformar el código penal para garantizar el derecho a la vivienda.

**6. De la bibliografía utilizada:** la bibliografía consultada es actualizada y adecuada, minuciosamente escogidos con el objeto de enriquecer la investigación

Por lo antes manifestado, opino que el informe final de tesis del Bachiller Héctor Israel Barreno Pech, puede observarse una elaborada aplicación de las reglas de redacción y constituye en valioso aporte a la ciencia del Derecho Penal y el trabajo en general es muestra de precisa elaboración, por lo que al haberse cumplido con los requisitos mínimos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la elaboración de tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo cual emito DICTAMEN FAVORABLE, para que el mismo continúe con el trámite respectivo.

Sin otro particular, me suscribo de usted deseándole éxitos en el desempeño de las actividades

Deferentemente,

  
RICARDO ALBERTO ALBANEZ DIAZ  
ABOGADO Y NOTARIO  
COLEGIADO 2,347 *Ricardo Alberto Albanez Diaz*  
ABOGADO Y NOTARIO





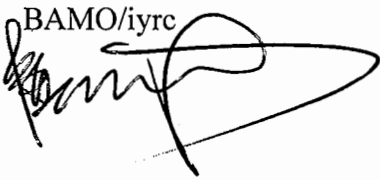
FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES  
Ciudad Universitaria, zona 12  
GUATEMALA, C.A.



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

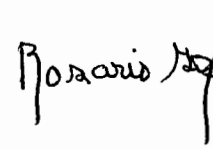
Guatemala, 10 de octubre de 2012.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante HECTOR ISRAEL BARRENO PECH titulado EL ACOSO INMOBILIARIO Y LA IMPORTANCIA DE REGULARLO EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO GUATEMALTECO. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

BAMO/iyc  


  
Lic. Avidán Ortiz Orellana  
DECANO









## **DEDICATORIA**

- A DIOS:** Por darme la oportunidad de vivir, permitirme llegar a la culminación de mis estudios y darme en todo momento sabiduría necesaria en mi caminar.
- A MIS PADRES:** Encarnación Barreno García (Q.E.P.D) y Carmen Pech (Q.E.P.D), gratitud eterna por sus sabios consejos y enseñanzas.
- A MIS HERMANOS:** José Isaac, Rigoberto Pedro, Juana Olegaria, Carlos Silvestre, Eudelia Margarita, Josué Moisés, por su ejemplo de superación.
- A MI ESPOSA:** Nancy Aracely Delgado Cuque, por su apoyo en mi vida, siempre conmigo en las buenas y en las malas.
- A MIS HIJOS:** Anthony Ismael, Jennifer Sofía y Clarisa Fabiola, por el sacrificio exigido durante los primeros años de mi formación profesional.
- A:** La Tricentenario Universidad de San Carlos de Guatemala Institución autónoma que me permitió el ingreso para mi educación superior.
- A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, por haberme recibido en sus aulas, lugar donde adquirí los conocimientos indispensables para mi formación profesional.



## ÍNDICE

	<b>Pág.</b>
Introducción.....	i

### CAPÍTULO I

1. El derecho de propiedad.....	1
1.2. Definiciones.....	2
1.2.1. Bien.....	2
1.2.2. Derechos reales.....	5
1.2.3. La propiedad.....	6
1.3. Clasificación de los derechos reales como fundamento del derecho de propiedad.....	8
1.4. Características del derecho de propiedad.....	8
1.5. Principios.....	10
1.6. Los derechos personales y las diferencias entre los derechos reales.....	11
1.7. Marco jurídico.....	14

### CAPÍTULO II

2. El derecho inmobiliario y su relación con el derecho penal.....	17
2.1. Antecedentes.....	17
2.2. Concepto de derecho inmobiliario.....	21
2.3. Fuentes del derecho inmobiliario.....	21
2.4. El derecho penal.....	21
2.4.1. Principio de retributividad.....	24
2.4.2. Principio de legalidad.....	24
2.4.3. Principio de necesidad.....	26
2.4.4. Principio de lesividad.....	27
2.4.5. Principio de materialidad o derecho penal del acto.....	28
2.4.6. Principio de culpabilidad.....	29



	<b>Pág.</b>
2.5. Relación del derecho penal con el derecho inmobiliario.....	30
2.6. Análisis de lo que sucede en la legislación nacional y extranjera.....	31
2.6.1. Nacional.....	31
2.6.2. El Decreto 35-92 del Congreso de la República de Guatemala.....	41
2.6.3. Legislación extranjera.....	43
2.6.3.1. República de Venezuela, Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.	43

### **CAPÍTULO III**

3. Análisis del acoso inmobiliario en la doctrina y la legislación.....	49
3.1. Definición.....	49
3.2. Aspectos socioeconómicos que involucran la definición de acoso Inmobiliario.....	50
3.3. Antecedentes históricos.....	51
3.4. La regulación de ilícitos como el acoso inmobiliario.....	52
3.4.1. Características.....	54
3.4.2. Marco jurídico nacional.....	54
3.5. Análisis desde la perspectiva de la legislación extranjera.....	55
3.5.1. República de España.....	55

### **CAPÍTULO IV**

4. Necesidad de regular el acoso inmobiliario en el Código Penal.....	63
4.1. Aspectos considerativos.....	63
4.2. Lo que sucede en la realidad guatemalteca con respecto al acoso inmobiliario.....	64



**Pág.**

4.2.1. Análisis de demandas civiles.....	64
4.2.2. Análisis de denuncias ante el Ministerio Público.....	65
4.3. Causas y consecuencias de que no se encuentre regulado el acoso inmobiliario en el Código Penal guatemalteco.....	65
4.3.1. Causas.....	65
4.3.2. Consecuencias.....	66
4.3.3. Marco jurídico.....	67
4.3.4. El Decreto 9-2012 del Congreso de la República de Guatemala.....	72
4.4. Necesidad de regular el acoso inmobiliario como delito en el ordenamiento jurídico penal guatemalteco.....	75
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>83</b>
<b>RECOMENDACIONES.....</b>	<b>85</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>87</b>



## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación surge en la inquietud con respecto a lo que sucede en la realidad y que cada vez más se suscita con mayor frecuencia en cuanto a las diversas formas de hostigamiento que sufren las personas que tienen calidad de arrendatarios aplicada por los arrendantes para forzar que alguien se vaya de su casa, independientemente de que ésta sea propia o arrendada.

En Guatemala, es una problemática que no se ha abordado en el marco jurídico guatemalteco, el acoso inmobiliario, lo contrario sucede en otras sociedades tal y como se evidenció en el desarrollo de la presente investigación.

En el desarrollo del presente trabajo, la hipótesis planteada es que existe desprotección de los arrendatarios y propietarios de bienes inmuebles a consecuencia de la falta de regulación del delito de acoso inmobiliario en la legislación penal guatemalteca.

Los objetivos generales fueron: establecer la importancia de que el Estado intervenga en resolver conflictos que se generan en la sociedad, que afectan bienes jurídicos tutelados, tomando en cuenta que el derecho debe ir evolucionando a la par de las mismas sociedades, en el caso que nos ocupa surgen conflictos que trascienden en una forma de hostigamiento que se traduce en mobbing o acoso inmobiliario; y determinar la necesidad de que el acoso inmobiliario se regule como delito en el Código Penal.

Para hacer posible este trabajo se formularon los siguientes supuestos: a) de conformidad con los Artículos 1 y 2 de la Constitución Política de la República de Guatemala, el Estado tiene la obligación de brindar seguridad, y en general, bienestar común a los ciudadanos; b) el derecho de propiedad se encuentra constitucionalmente protegido, sin embargo, no se considera un derecho absoluto; c) las formas de acoso son actos de hostigamiento que sufre una persona de parte de otra, tomando como base la desigualdad material o económica que existe entre el acosador con respecto del acosado, y son actos violentos de intimidación que radican en el ámbito penal.



En consecuencia la investigación se sintetizó en cuatro capítulos, en el capítulo uno, se desarrolla el derecho de propiedad, los bienes y demás derecho reales; en el capítulo dos, se hace una descripción del derecho inmobiliario y la relación con el derecho penal; en el capítulo tres, se esboza el acoso inmobiliario y en el capítulo cuatro, se hace énfasis en la necesidad de que se regule el acoso inmobiliario en el ordenamiento jurídico guatemalteco, finalizando con el apartado específico de las conclusiones y recomendaciones.

Los métodos analítico y sintético utilizados, permitió desplazar todo el conocimiento en partes, en relación a lo que establece la legislación nacional respecto a lo contenido en la doctrina, la realidad y las leyes extranjeras, así analizar separadamente los fenómenos objeto del estudio, para descubrir la esencia del problema o del fenómeno estudiado, en cuanto a las repercusiones que tiene el fenómeno en estudio y la necesidad de su adecuación jurídica legal; dentro de las principales técnicas, se aplicaron las bibliográficas, documentales, en cuanto al material que se recopiló para el desarrollo de la investigación, utilización de tecnología como la Internet y análisis directo en el caso del desarrollo del trabajo de recopilación de información, datos referenciales, de acuerdo a los objetivos y ámbito de estudio.

Sea este trabajo un aporte para que la Universidad de San Carlos de Guatemala, presente una iniciativa de ley en la que se regule el marco de actuación de las personas que actúan como arrendatarios y propietarios de bienes inmuebles.



## CAPÍTULO I

### 1. El derecho de propiedad

El derecho de propiedad, ha sido concebido de diferentes formas en Guatemala; en la Época Precolombina, se sabe por documentos como el Popol Vuh, que la tenencia de tierras era comunal, ya que la cosmovisión Maya no era individualista y consideraba a la persona como parte integrante de un todo, no semejante a las divinidades ni superior a los demás seres vivientes.

Se tiene conocimiento que durante la Época Colonial se aplicaron en el territorio nacional las leyes promulgadas en la Madre Patria, situación que se prolongó durante varios años después de haberse declarado la independencia (1821). "Fue hasta el año 1877, cuando mediante decreto 175, dictado por el presidente Justo Rufino Barrios, se emitió la normativa propia, que creó y organizó a los Registros Inmobiliarios. En esa oportunidad se ordenó el establecimiento de tres registros regionales, uno en la ciudad capital, otro en Jutiapa (departamento situado en el oriente del país) y el tercero en Quetzaltenango (departamento situado en el occidente del país).

En esa época se emitió también el primer Reglamento del Registro inmobiliario, en el cual se contemplan aspectos importantes como el sistema de folio real, inscripciones, anotaciones y tracto sucesivo. Además se abrieron libros por departamento y se distinguieron fincas rústicas."<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Solórzano, Valentín. **Evolución económica de Guatemala**. Pág. 5





## **1.2. Definiciones**

### **1.2.1. Bien**

A juicio de quien escribe la palabra bien, desde su significado más abstracto y general, se puede referir a aspectos religiosos, en cuanto a la diferenciación entre el bien y el mal, entendiendo a éste primero como el obrar de pensamiento, obra o bien omisión respecto de algo. Por ello, el bien, jurídicamente hablando, se refiere a cosas que por diferentes circunstancias pueden ser adheridas al ser humano y tomarlas como propias. También como se verá más adelante, existe una diferenciación más doctrinaria que legal, respecto al bien y a la cosa.

Por lo anterior, es de considerar que por ser un término abstracto y de gran contenido, no existe unanimidad entre los autores que se han referido a este tema y que son los clásicos que se refieren en este trabajo. Una doctrina bastante divulgada “entiende que entre las cosas y los bienes existe una relación de género a especie: bienes son las cosas que, prestando una utilidad para el hombre, son susceptibles de apropiación. Por lo tanto, todos los bienes son cosas, pero no todas las cosas son bienes.”<sup>2</sup>

En tal sentido, Kiverstein, siguiendo a Alessandri, indica que “aquello que caracteriza a los bienes es la circunstancia de poder ser objeto de propiedad privada, y no el hecho de producir utilidad al hombre, pues hay cosas como el aire o la alta mar, que producen

---

<sup>2</sup> Rocasolano, Gregorio. **Los fueros de observancia del reino de aragón en Guatemala**. Pág. 22



una gran utilidad y que, no obstante ello, no son bienes, por no poder ser objeto de apropiación por los particulares.”<sup>3</sup>

El tratadista Manuel Bejarano Sánchez señala al respecto que “se entiende la aptitud de una cosa para satisfacer una necesidad del individuo o un interés cualquiera de éste, económico o no”<sup>4</sup>.

La palabra bienes se deriva del “latín bearse, que significa causar felicidad. Los bienes son todas aquellas cosas y derechos que pueden ser objeto de comercio y prestar alguna utilidad al hombre, y más comúnmente, lo que constituye la hacienda o caudal de una persona determinada”<sup>5</sup>.

Desde un punto de vista jurídico, la ley entiende por bien “todo aquello que pueda ser objeto de apropiación. Este significado es distinto del económico, pues en este sentido, bien es todo aquello que pueda ser útil al hombre. Por tanto, aquellos bienes que no puedan ser objeto de apropiación, aún cuando sean útiles para el hombre, no lo serán desde el punto de vista jurídico. En derecho se dice que son objeto de apropiación todos los bienes que no están excluidos del comercio.”<sup>6</sup>

El Artículo 442 del Código Civil guatemalteco al respecto señala: “Son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación y se clasifican en inmuebles y muebles”.

---

<sup>3</sup> Citado por Alfonso Brañas, **Manual de derecho civil**. Pág. 98

<sup>4</sup> Bejarano Sánchez, Manuel, **Obligaciones civiles**. Pág. 102

<sup>5</sup> **Diccionario de la Real Academia Española**. Pág. 876

<sup>6</sup> Citado por Salas, Oscar A. **Derecho notarial de Centroamérica y Panamá**. Pág. 255



En el Código Civil guatemalteco pareciera que no existe diferencia entre cosa y bien, sin embargo más adelante, en su normativa referida al tema, hace una clara diferenciación entre los bienes. Al respecto, conviene señalar que en la Exposición de motivos acerca del tema del Código Civil decreto Ley 106 Código Civil de Guatemala el Código anterior, "agrupaba los bienes en cuatro denominaciones: inmuebles, muebles, semovientes, derechos y acciones, dividiendo los primeros en inmuebles por naturaleza, por incorporación y por destino. El nuevo Código divide los bienes solamente en muebles e inmuebles. Estimamos que todos los bienes, para los efectos legales, deben quedar incluidos en alguno de los dos grupos, sin necesidad de separar los semovientes y los derechos y acciones. Los animales son considerados como muebles, pero si están afectos al servicio o explotación de una finca, se reputan inmuebles. Los derechos y las acciones que los acompañan serán muebles o inmuebles, según sea el objeto a que se refieren, pero por tratarse de bienes incorporeales que no pueden tener la naturaleza de los bienes corporales, es la ley la que determina o declara la calidad que adquieren. Los inmuebles por naturaleza y por incorporación quedan enunciados en el Artículo 445, pero además, el Artículo 447 establece que es parte integrante de un bien lo que no puede ser separado sin destruir, deteriorar o alterar el mismo bien. Parece redundante esta disposición si se atiende a que los incisos 2 y 3 del citado Artículo 445, menciona los árboles y las plantas y las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente, bienes que encajan dentro del Artículo 447, pero el inmenso valor que pueden tener las plantaciones y las edificaciones, superiores al valor de la superficie hace importante su mención especial,

refiriendo la calificación de partes integrantes a todo cuanto completa el servicio de aquellas, como puertas, ventajias, cerraduras, instalaciones, etc.”

### 1.2.2. Derechos reales

“En términos generales, el derecho real es aquél que una persona tiene sobre una cosa o bien. Se concibe como una relación persona-cosa, inmediata, absoluta; un derecho en la cosa. Puede entenderse como un poder que tiene un sujeto sobre una cosa. “Cuando este poder es completo, total, se está en presencia del derecho real máximo, el dominio; pero puede ser parcial, incompleto, como ocurre en los demás derechos reales (por ejemplo, en el usufructo, la hipoteca o la prenda).”<sup>7</sup>

El titular del derecho real puede ser una persona o varias, y en este último caso se está ante una comunidad y tal como lo regula el Código Civil guatemalteco, se está ante la copropiedad que como institución, se analizará más adelante.

La cosa sobre la que recae el derecho real, ha de ser siempre, en todo caso, determinada. Pero esta concepción del derecho real como una relación persona-cosa ha sido sumamente discutida. Se observa la impropiedad de concebir una relación entre una persona y una cosa, en circunstancias que en el derecho las relaciones jurídicas se establecen entre sujetos, sin perjuicio de que el objeto de esa relación pueda recaer sobre una cosa. Se hace referencia entonces a la llamada obligación pasivamente universal.

---

<sup>7</sup> Rodríguez Velásquez de Villatoro, Hilda Violeta. **Lecturas seleccionadas**. Pág. 123

Por ello quien escribe considera que de acuerdo a lo anterior se entiende que entre el derecho real y el derecho personal no existe una diferencia sustancial. En último término, el derecho real también importa una relación entre sujetos, pero mientras en el derecho personal dicha relación se da entre el acreedor y el deudor, recayendo y según quien escribe sobre la prestación, en el derecho real esa relación tiene lugar entre el titular y el resto de las personas, la comunidad toda, recayendo, desde luego, sobre la cosa de que se trata. De este modo, el titular tiene el derecho de que se respete por todos el ejercicio de sus facultades sobre la cosa, y todos los demás, la obligación de ese respeto, absteniéndose de perturbarlo.

### **1.2.3. La propiedad**

Una definición sencilla y clara, en términos generales "es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer de ella, sin más limitaciones que las que imponga la ley.

El objeto del derecho de propiedad está constituido por todos los bienes susceptibles de apropiación, que para que se cumpla tal condición, en general, se requieren tres presupuestos:

1. Que el bien sea útil, ya que si no lo fuera, carecería de fin la apropiación.
2. Que el bien exista en cantidad limitada.
3. Que sea susceptible de ocupación, porque de otro modo no podrá actuarse.”<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> <http://es.wikipedia.org/wiki/propiedad>. 21-09-2011



Andrés Bello, señala “que es una cosa corporal para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad”.<sup>9</sup>

En sentido filosófico, indica “la cualidad distintiva de una cosa. En sentido objetivo y sociológico se atribuye al término el carácter de institución social y jurídica y según señala Ginsberg, puede ser definida la propiedad como el conjunto de derechos y obligaciones que definen las relaciones entre individuos y grupos, con respecto a que facultades de disposición y uso sobre bienes materiales.”<sup>10</sup>

En sentido subjetivo, el vocablo “es sinónimo de facultad o atribución correspondiente a un sujeto. Este es el sentido que se dio a la propiedad en Roma, en donde se entendió como tal un derecho absoluto que podría ejercerse sobre un bien: ius utendi, fruendi et abutendi.”<sup>11</sup>

El Artículo 464 del Código Civil al respecto refiere: “Contenido del Derecho de Propiedad. La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”.

“Se cree que el concepto de propiedad es muy antiguo. Las sociedades primitivas solían compartir ciertos derechos de propiedad, como el derecho a cazar o pescar en un determinado lugar. Aunque existía cierta propiedad personal, como las armas o los

---

<sup>9</sup> Gálvez Barrios, Luisa María. **Comentarios al derecho civil guatemalteco** Pág. 98

<sup>10</sup> **Documentos Que Acreditan La Propiedad.** WWW. MISECUNDARIA.COM. 21-9-2011

<sup>11</sup> Friedrich Engels. **El Origen de la familia, propiedad privada y el Estado.** Pág. 432

utensilios de cocina, parece ser que la propiedad real era común.”<sup>12</sup>

### **1.3. Clasificación de los derechos reales como fundamento del derecho de propiedad**

Los derechos reales se clasifican o agrupan por la doctrina en derechos reales de goce y de garantía. Los derechos reales de goce permiten la utilización directa de la cosa (su uso, percepción de frutos). El primero de ellos, el más completo, es el de dominio; junto a él, están otros derechos reales de goce, con facultades limitadas: usufructo, uso o habitación, censo y servidumbre que abajo refiere este trabajo.

Los derechos reales de garantía permiten utilizar las cosas indirectamente, por su valor de cambio; contienen la facultad de lograr, con el auxilio de la justicia, su enajenación, para obtener con el producto una prestación incumplida: hipoteca y prenda.

### **1.4. Características del derecho de propiedad**

“Dentro de las características del derecho de propiedad, se encuentran:

1. El derecho de propiedad es un poder moral, individual, exclusivo y perfecto, pero con carácter de limitación y subordinación, así como también perpetuo.
2. Es un poder moral porque la apropiación que se hace del bien es reflexiva y no instintiva, es decir, la destinación del fin se hace previo al conocimiento del fin que se acepta libremente.

---

<sup>12</sup> Friedrich, **Ob. Cit.** Pág. 432



3. Es un poder moral porque la apropiación que se hace del bien es reflexiva y no instintiva, es decir, la destinación del fin se hace previo al conocimiento del fin que se acepta libremente.
4. Es una facultad o derecho individual, que directamente va encaminado a la utilidad y provecho individual, como medio que ha de ayudarle a conseguir el fin, aunque indirectamente se ordene al bien común
5. Es un derecho exclusivo, derivado de la limitación esencial de la utilidad en muchos objetos, que no puede aplicarse a remediar las necesidades de muchos individuos a la vez. Por esta razón, no son bienes apropiables los llamados de uso inagotable, que existen en cantidades sobrantes para todos, como el aire atmosférico, el mar, la luz solar, entre otros.
6. Es un derecho perfecto, el derecho de propiedad puede recaer sobre la sustancia misma de la cosa sobre su utilidad o sobre sus frutos. De aquí deriva el concepto de dominio imperfecto según que el dominio se ejerza sobre la sustancia, dominio radical; o sobre la utilidad, dominio de uso o sobre los frutos, dominio de usufructo. Estas tres clases de dominio, al hallarse en un solo sujeto, constituyen el dominio pleno o perfecto.
7. El derecho de propiedad, es pues, un derecho perfecto, pues por él, todo propietario puede reclamar o defender la posesión de la cosa, aún por medio de la fuerza y





disponer plenamente de su utilidad y aún de su sustancia, destruyendo la cosa, sin que en ello haya violación de estricto derecho ajeno.

8. Es un derecho limitado y restringido por las exigencias del bien común, por la necesidad ajena y por la ley, y subordinado, en todo caso, al deber moral.
9. Perpetuo porque no existe un término establecido para dejar de ser propietario.”<sup>13</sup>

### **1.5. Principios**

Existen principios que se distinguen del derecho de propiedad, en relación con la facultad de registro, es decir, estos se encuentran vinculados al derecho registral, como el de rogación, de legalidad, de seguridad y certeza jurídica, etc., que son fundamentales también en el derecho inmobiliario. “Sin embargo, de lo anterior, conviene señalar que en forma específica existen los siguientes principios:

1. El principio de que el derecho de propiedad se constituye en el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley.
2. El principio de que el objeto del derecho de propiedad esta constituido por todos los bienes susceptibles de apropiación.

---

<sup>13</sup> Wikipedia.org, Ob. Cit. Pág. 6



3. Existen tres principios fundamentales, que son el derecho de uso de la cosa, que no es más que el derecho que tiene el propietario de servirse de la cosa para sus intereses y de acuerdo con la función social del derecho, siempre y cuando esas conductas no violen preceptos legales ya establecidos o causen lesiones a los derechos de otros propietarios.
  
4. El derecho de goce de la cosa, que constituye el hecho de que el propietario tiene el derecho de aprovechar y disponer los frutos o productos que se generen respecto del bien. La regla general es que el propietario de una cosa es también propietario de todo aquello que la cosa produzca, con o sin su intervención.
  
5. El derecho de disposición sobre la cosa que no es más que el propietario, bajo la premisa de que la cosa está bajo su dominabilidad (poder de hecho y voluntad de posesión), puede hacer con ella lo que quiera, incluyendo dañarla o destruirla (disposición material), salvo que esto sea contrario a su función social.”<sup>14</sup>

#### **1.6. Los derechos personales y las diferencias entre los derechos reales**

Existen algunas diferencias entre los derechos personales y reales. El derecho personal es la contrapartida de la obligación del deudor. Tratándose de esta clase de derechos, el acreedor tiene la facultad para exigir del deudor el cumplimiento de una prestación, que podrá consistir en dar, hacer o no hacer.

---

<sup>14</sup> Wikipedia.org, Ob. Cit. Pág. 6



A diferencia de lo que acontece con los derechos reales, los derechos personales son ilimitados, pueden originarse libremente en la voluntad de los contratantes, sin perjuicio naturalmente del respeto a la ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres.

En todo derecho personal se distinguen tres elementos:

- a) El sujeto activo del derecho, llamado acreedor.
  
- b) El sujeto pasivo del derecho, denominado deudor.
  
- c) El objeto del derecho, que puede consistir en una dación, la realización de un hecho positivo o una abstención.

Entre las diferencias se encuentran:

A) En cuanto a las personas que intervienen en la relación jurídica:

- a) Tratándose de los derechos reales: hay un sujeto activo determinado pero un sujeto pasivo generalmente indeterminado, constituido por toda la colectividad, obligada a respetar el legítimo ejercicio del derecho real por su titular (se observa, sin embargo, que hay derechos reales en que también hay un sujeto pasivo determinado, como acontece en las servidumbres).
  
- b) Tratándose de los derechos personales: los sujetos activo y pasivo están determinados.



**B) En cuanto al objeto de la relación jurídica:**

a) El objeto del derecho real es necesariamente una cosa.

b) El objeto del derecho personal es un acto humano, que podrá consistir en un dar, un hacer o un no hacer.

c) El derecho real supone una cosa determinada en especie.

d) El derecho personal puede aplicarse a una cosa indeterminada individualmente, y sólo determinada por su género.

**C) En cuanto a la eficacia de los derechos.**

a) El derecho real es absoluto, porque puede oponerse a todos.

b) El derecho personal es relativo, porque sólo puede oponerse a la persona obligada.

**D) En cuanto a su número.**

a) No hay más derechos reales que aquellos previstos en la ley.

b) Los derechos personales son ilimitados, naciendo de la autonomía de la voluntad.

**E) En cuanto a su fuente**

La fuente de los derechos reales son los modos de adquirir.



1. La fuente de las obligaciones son aquellas señaladas en el libro Quinto del Código Civil.

F) En cuanto a las acciones que los protegen.

1. Los derechos reales están protegidos por acciones reales, que persiguen recuperar la posesión de la cosa o del derecho;

Los derechos personales están protegidos por acciones personales, que persiguen obtener el cumplimiento de la prestación a que está obligado el deudor.

### **1.7. Marco Jurídico**

La Constitución Política de la República de Guatemala, en el Artículo 39, garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Es importante resaltar que para los guatemaltecos pertenecientes a las etnias mayas, la propiedad de las tierras es considerada como algo vital. Por ejemplo, en el departamento de Totonicapán, se considera que **un hombre sin tierras, no es hombre**. En tal virtud, algunos de los conflictos más serios y con consecuencias más nefastas en las comunidades indígenas, se deben a situaciones relacionadas con los bienes inmuebles. Esto porque como ya se dijo, la cosmovisión del maya no hace sentir a la persona como algo ajeno, diferente o superior a la tierra, sino como parte integrante de, porque desde épocas ancestrales, tal y como consta en su libro sagrado, Tepeu y Gucumatz crearon la tierra y la madre Ixmucané creó a las personas con un producto que depende de la tierra: el maíz, siendo las primeras personas Balam-Quitze, Balam-Acab, Mahucutah e Iqui-Balam. Por ello, cuando es vulnerado en su propiedad, el



guatemalteco siente que es vulnerado en su propio ser, en su propia persona. Añádase a esto las nefastas consecuencias que se producen a nivel económico y financiero.

Por todas estas razones, al ser lesionado el derecho de propiedad, se ha buscado la protección de la jurisdicción constitucional, específicamente a través del proceso de Amparo. La legislación civil establece como medio procesal para manifestar disconformidad ante una operación registral, el Ocurso. El Ocurso se tramita por la vía incidental (según los Artículos 135 al 140 de la Ley del Organismo Judicial), ante el Juez de Primera Instancia del ramo civil de la circunscripción departamental donde tenga su sede el Registro. En el Ocurso se corre audiencia al Registrador por dos días, quien al evacuarla explica los motivos de la operación. En Guatemala no se cuenta con una vía administrativa ya que no se cuenta con una Dirección General de los Registros y el Notariado, por lo que en estas situaciones es necesario acudir directamente a tribunales.

El Código Civil de Guatemala, Decreto Ley 106 y sus reformas, emitido durante el gobierno de facto de Enrique Peralta Azurdia, está conformado por cinco libros. El segundo de ellos trata sobre la Propiedad y demás Derechos Reales; en dicho apéndice no se incluye expresamente ningún criterio clasificatorio acerca de este tema, pero la sistemática del mismo revela una clara orientación hacia la doctrina italiana que divide a los derechos reales así:

a. Plenos (de goce y disposición), en los cuales se incluye el dominio o propiedad:



b. De mero goce: en los que aparecen el usufructo, el uso, la habitación y la servidumbre;

c. de garantía: en donde se sitúan la hipoteca y la prenda.



## CAPÍTULO II

### **2. El derecho inmobiliario y su relación con él derecho penal**

Quando se habla de derecho inmobiliario, conforme la legislación nacional, ésta tiene similitud con lo que establece el Artículo 443 del Código Civil de la República de Guatemala con respecto a “que pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no están excluidas del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley”, es decir, debe entenderse como bienes, pero cuando en el uso del derecho que se deriva de los bienes, se excede en los límites que estatuye la ley ya sean por acciones u omisiones, se traslada a un campo jurídico diferente que tendría que establecerse por medio de los presupuestos que establece el Código Penal, si dichas acciones u omisiones pudieran encuadrar en delito.

#### **2.1. Antecedentes**

Este ha surgido desde los tiempos de la misma existencia de la humanidad, si se considera que las personas han adquirido originariamente sus bienes o bien se han adherido a los mismos a consecuencia de una acción o condición. En el caso de la sociedad guatemalteca, conviene hacer la reflexión acerca de lo que sucedió hace quinientos años en la conquista de los españoles respecto del sometimiento a que se vieron expuesto los indígenas nativos del lugar, y que fueron despojados de sus tierras.

Lo anterior también trae a colación lo que ha sucedido en el caso del descubrimiento de América cuando esta fue poblada por indígenas que emigraban desde América del Sur, y colonizaron las tierras no solamente de Centroamérica, sino también de América del Norte y Sur.



Existen tratadistas y estudiosos que han abordado el tema del surgimiento del derecho de propiedad, tomando en consideración una sociedad donde la mayoría de los bienes y medios de producción eran de la comunidad y en ella aparece la distribución del trabajo agrícola, la caza, la pesca, la artesanía, la distribución de los alimentos..

Según Roberto Cassá, señala: "Que al no haber diferencia en la posesión o propiedad de los medios de producción y de la tierra, no puede hablarse de clases sociales".<sup>15</sup>

El Doctor Rafael Ciprián señala que "para el período del descubrimiento y colonización del Nuevo Mundo (1492), los reinos de Castilla y Aragón vivían en plena sociedad medieval, por lo que sus concepciones jurídicas se correspondían con su época y para ellos el Rey era la máxima autoridad política, social y económica, además era el gran soberano y propietario de los terrenos.

De ahí que con la guerra que libraron los Reyes Católicos, que eran Isabel La Católica, reina de Castilla, y Fernando de Aragón, contra los moros, se dieron los antecedentes inmediatos en materia inmobiliaria, ya que a los españoles que se destacaban en esa Guerra de Reconquista, la Corona los premiaba con grandes extensiones de tierras que eran producto del despojo que realizaban contra los moros, aunque en ocasiones eran propiedades personales del Rey o que pertenecían a la Corona.

---

<sup>15</sup> Roberto Cassá, *los taínos de la hispaniola*. Pág. 44

Aunque algunos nobles llegaron a tener tanto poder económico y social como el Rey mismo, este siempre conservó la autoridad política durante el Feudalismo.

Entre las disposiciones más relevantes para la Época Colonial, se tiene:

- Las Capitulaciones de Santa Fe.
- Los Repartimientos de tierras e indios hechos por Cristóbal Colón.
- La Bula Inter Caetera.
- La Encomienda y las Reales Cédulas.
- El Repartimiento de Alburquerque del 1514.
- El Amparo Real y las Confirmaciones Inmobiliarias.
- Los Ejidos.
- Las Regalías.
- Las Propiedades de los Municipios.
- Las Propiedades de la Comunidad Indígena.
- La Propiedad Realenga.
- La Propiedad Eclesiástica.
- La Propiedad Particular.”<sup>16</sup>

El Doctor Rafael Ciprián, “hace una clasificación de seis períodos históricos en los que se puede dividir el devenir de la propiedad inmobiliaria desde el descubrimiento de América en el año 1492 hasta estos días, se trata de las Capitulaciones de Santa Fe y estos son:

---

<sup>16</sup> Ciprián, Rafael, *Tratado de derecho inmobiliario*. Pág. 243



- A. **Primer Período, se inicia con el primer documento jurídico con carácter inmobiliario, las Capitulaciones de Santa Fe en el año 1492, mediante las cuales los monarcas de Castilla Fernando e Isabel, Los Reyes Católicos y Cristóbal Colon acordaron los poderes que Cristóbal Colon tendría en las islas y tierras firmas que descubriera.**
- B. **Segundo Período, se inicia con la Bula Inter-Caétera del 3 de Mayo de 1493, mediante la cual el Papa Alejandro VI hizo formal y definitiva donación a los Reyes de España de las islas y tierras ubicadas mas allá de una línea imaginaria a Cien leguas al oeste de la isla Azore siempre y cuando no hubiere dominio.**
- C. **Tercer Período, se inicia con la Ley de Amparo Real del veinte de noviembre del 1578, por medio de la cual los Reyes de España reivindicaron para la corona el Derecho de propiedad en las tierras descubiertas.**
- D. **Cuarto Período, se inicia el 27 de Febrero de 1844 adquiriendo con derecho propio todas las tierras que pertenecían a los Reyes Católicos, para lograr dicho objetivo se dictaron leyes en los distintos países relacionadas a los bienes nacionales**
- E. **Quinto Período, se inicia con Leyes sobre División de Terrenos Comuneros en el año 1911, la cual tenía como propósito principal repartir entre los diferentes accionistas de un sitio comunero las tierras formadas por dichos sitios.**
- F. **Sexto período, se inicia con la Orden Ejecutiva No.511 del 1º de Julio de 1920, con dicha disposición legal del Gobierno Militar de Ocupación Norteamericana, se hicieron las bases jurídicas e institucionales de lo que seria el régimen legal de las**

tenencias de la tierras en América, Introducción en los territorios el Sistema Torrens de registro de propiedad inmobiliaria.”<sup>17</sup>

## **2.2. Concepto de derecho inmobiliario**

El derecho inmobiliario “es el conjunto de normas, reglas y leyes que tienen por objeto un bien al que la legislación civil considera inmueble.”<sup>18</sup>

“El derecho inmobiliario son las normas positivas que rigen el nacimiento, adquisición, modificación, transmisión y extinción de los derechos de propiedad y sus desmembraciones y gravámenes sobre bienes inmuebles, y en especial, la publicidad necesaria para completar los negocios jurídicos erga omnes sobre los derechos anteriores.”<sup>19</sup>

## **2.3. Fuentes del derecho inmobiliario**

Las fuentes del derecho inmobiliario se satisfacen con las reglas comunes de las fuentes de derecho como son:

1. La ley
2. Los convenios y tratados internacionales
3. La costumbre internacional.

## **2.4. El derecho penal**

El Derecho Penal constituye una especialidad en la esfera del ámbito del derecho en general. Se encuentra conformado por un conjunto de normas jurídicas, leyes,

<sup>17</sup> Ciprián, Rafael, **Ob. Cit.** Pág. 243

<sup>18</sup> Cancinos Leonel. **El Derecho inmobiliario Centroamericano.** Pág. 43.

<sup>19</sup> Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Pág. 323.



instituciones, principios, etc. El autor José Luís Diez Repolles para poder establecer la definición del Derecho Penal “hace una relación de este concepto material y lo divide en cuanto al orden social en el control social, el control social penal, y se refiere a que un orden social cualquiera que éste sea, no se logra a través de un simple acuerdo sobre sus contenidos. Exige una profunda involucración de muy diferentes instituciones sociales, sean de naturaleza primaria como la familia, la escuela, la comunidad local... sean de naturaleza secundaria como la opinión pública, los tribunales, la policía...Todas ellas aportan su colaboración para asegurar que los comportamientos de los ciudadanos sean socialmente correctos, esto es, respetuosos con los contenidos del orden social acordados.”<sup>20</sup>

Conforme al Diccionario el Derecho Penal “es el que establece y regula la represión y castigo de los crímenes o delitos por medio de la imposición de las penas”.<sup>21</sup>

El Derecho Penal “lo primero que ha de hacer es fijar los bienes jurídicos que han de ser protegidos penalmente y sobre esos principios variables en el tiempo y en el espacio, configurar específicamente los delitos y establecer la pena que a cada uno de ellos corresponde”.<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> De León Velasco, Héctor Aníbal, De Mata Vela, José Francisco. **Derecho Penal Guatemalteco**. Pág. 3 - 5

<sup>21</sup> Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y Sociales**. Pág. 345

<sup>22</sup> *Ibíd.* Pág. 345

Como lo dice José Luís Diez Ripolles, respecto al concepto formal del Derecho Penal que significa la definición de la norma jurídica penal, se refiere a “la protección de bienes jurídicos por el Derecho penal que se realiza a través del instrumento que constituyen las normas jurídico penales. Estas pueden ser de dos clases: prohibitivas o mandatos. Mediante las primeras el derecho penal prohíbe las acciones dirigidas a lesionar o poner en peligro los bienes jurídicos.”<sup>23</sup>

A través de las segundas ordena realizar determinadas acciones para evitar la lesión o puesta en peligro de los bienes jurídicos. En todo caso, en la medida en que van dirigidas a conseguir la omisión (objeto de prohibiciones) o la realización (objeto de mandatos) de acciones son normas de determinación, y no meras normas que valoran comportamientos.

El tratadista Eugenio Cuello Calón, citado por José Francisco De Mata Vela y Héctor Aníbal De León Velasco establece que “es el conjunto de normas jurídicas que determina los delitos, las penas, y las medidas de seguridad que el Estado impone a los delincuentes y las medidas de seguridad que el mismo establece”.<sup>24</sup>

De León Velasco y De Mata Vela lo definen de la siguiente manera: “El derecho penal sustantivo o material. La parte del derecho compuesto por un conjunto de normas

---

<sup>23</sup> De León Velasco, **Ob. Cit.** Pág. 17

<sup>24</sup> Citado por De León Velasco, Héctor Aníbal, De Mata Vela, José Francisco, **Derecho penal Español** Pág. 6.



establecidas por el Estado que determinan los delitos, las penas y/o las medidas de seguridad que han de aplicarse a quienes los cometen".<sup>25</sup>

Existen principios esenciales que informan a la ciencia penal moderna, y especialmente se encuentran conformados en el ámbito del Derecho Penal Guatemalteco, y estos son:

#### **2.4.1. Principio de retributividad**

Indica que no puede haber pena sin crimen, es decir Nullum Crime Nulla Poena. El anterior principio tiene su fundamento en los Artículos cinco y 17 de la Constitución Política de la República de Guatemala, al indicar: Artículo cinco: Libertad de acción. Toda persona tiene derecho a hacer lo que la ley no prohíbe; no está obligada a acatar órdenes que no están basadas en ley y emitidas conforme a ella. Tampoco podrá ser perseguida ni molestada por sus opiniones o por actos que no impliquen infracción a la misma. Artículo 17. No hay delito ni pena sin ley anterior. No son punibles las acciones u omisiones que no están calificadas como delito o falta y penadas por ley anterior a su perpetración. No hay prisión por deuda.

#### **2.4.2. Principio de legalidad**

Al igual que el anterior, se centra en el principio de Nullum Crime nulla poena sine lege, que quiere decir, no existe delito ni pena sino existe ley anterior. En un Estado de Derecho, el Principio de Legalidad resulta fundamental, puesto que la única fuente del

---

<sup>25</sup> Ibid. Pág. 6.



Derecho Penal es la ley. Radica en el hecho de legitimar al derecho penal, al establecer en forma clara en la ley, que infracciones constituyen delito y cuales constituyen falta y a la vez, señala las sanciones y medidas de seguridad que se aplicarán en cada caso de violación a una norma.

Su fundamento se encuentra en los Artículos 5, 12 y 17 de la Constitución Política de la República de Guatemala que preceptúan: "Artículo 5: Libertad de acción. Toda persona tiene derecho a hacer lo que la ley no prohíbe; no está obligada a acatar órdenes que no están basadas en ley y emitidas conforme a ella. Tampoco podrá ser perseguida ni molestada por sus opiniones o por actos que no impliquen infracción a la misma".

El Artículo 12: "Derecho de Defensa: La defensa de la persona y sus derechos son inviolables. Nadie podrá ser condenado, ni privado de sus derechos, sin haber sido citado, oído y vencido en proceso legal ante juez o tribunal competente y preestablecido. Ninguna persona puede ser juzgada por Tribunales Especiales o secretos, ni por procedimientos que no están preestablecidos legalmente".

El Artículo 17: "No hay delito ni pena sin ley anterior. No son punibles las acciones u omisiones que no están calificadas como delito o falta y penadas por ley anterior a su perpetración. No hay prisión por deuda".

El Principio de legalidad, comprende las siguientes garantías

a) Garantía Criminal: que requiere que el delito se encuentre determinado por la ley.



- b) Garantía penal: cuyo requisito es que la ley establezca la pena en correspondencia al hecho.
  
- c) Garantía judicial: la que exige que tanto la existencia de un delito como la imposición de la pena, sean determinados por una sentencia judicial.
  
- d) Garantía de ejecución: que implique que la pena ejecutada se debe hallar sujeta a una regulación legal.

#### **2.4.3. Principio de necesidad**

Este principio indica que no puede haber ley sin las necesidades sociales o coyunturales lo requieran, y también es llamado Principio de Mínima Intervención. Este se fundamenta en el contenido del Artículo uno Constitucional referente al Principio de Dignidad humana, el Artículo dos que se refiere al Principio del libre desarrollo de la personalidad, pues la persona tiene una autonomía moral, lo que significa la capacidad de distinguir del bien y el mal, es de consiguiente, un acto interno que no afecta a terceros. Pues este principio se basa en eso mismo, en evitar o limitar el campo de acción o actuación en la vida de los ciudadanos del Estado, al restringir derechos fundamentales.

#### **2.4.4. Principio de lesividad**

Este principio indica que no puede haber necesidad sin haber daño a tercero. Con este principio debe presumirse un resultado dañoso, lesión al bien jurídico tutelado y dentro de los requisitos para que exista se encuentran

- Bien jurídico tutelado
- Que sea lesionado ese bien
- Que afecte a terceros.

Su fundamento se encuentra en el contenido de los Artículos uno y dos de la Constitución Política de la República de Guatemala, que regulan: "Artículo 1. Protección a la persona. El Estado de Guatemala se organiza para proteger a la persona y a la familia, su fin supremo es la realización del bien común. Artículo dos. Deberes del Estado. Es deber del Estado garantizarle a los habitantes de la República la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona".

En relación a la tutela de los bienes jurídicos, es requisito necesario que:

1. Exista el merecimiento de protección del Derecho Penal a un bien jurídico.
2. Que puedan haber algunos bienes jurídicos que no están explicativamente contemplados dentro del Derecho Penal, citando como ejemplo el caso de la capacidad de tributación del Estado.

#### **2.4.5. Principio de materialidad o derecho penal del acto**

Se basa en que no puede haber daño a tercero sin acción, para que exista es necesario que se den los siguientes supuestos:

1. Acto exterior evitable, es decir la exteriorización de la acción que se haya dado de manera inevitable.
2. Imputación objetiva, es decir, relación de causalidad
3. La existencia de ilícitos penales denominados de comisión por omisión.

Es conveniente analizar los delitos denominados de lesión se establece entonces, que doctrinariamente existen delitos de peligro y de lesión, lógicamente los de peligro, ponen en riesgo el bien jurídico tutelado y los de lesión producen el resultado esperado por el agente activo. En los de lesión, se materializa el daño al bien jurídico y da lugar a la lesitud del hecho, exige una lesión o resultado de puesta en peligro del bien jurídico, y de allí que existen los delitos de peligro, haciéndose en base a ello, doctrinariamente una clasificación en: delitos de peligro en abstracto y delitos de peligro en concreto. Los primeros no hay una lesión del bien jurídico, pero hay una potencial puesta en peligro de ese bien, anticipa barrera de protección y penaliza actuaciones previas sobre todo para los delitos culposos, como por ejemplo: la persona que conduce en estado de ebriedad.



En los delitos de peligro en concreto, el legislador en el caso de la desobediencia a las normas, por ejemplo, el abandono de funciones, como delito de peligro en concreto, se penaliza el perjuicio del daño que se causa en el bien jurídico de la administración pública, se penaliza en función de la protección de derechos fundamentales, por ello, estos delitos tienen mucha discusión entre los tratadistas y estudiosos de la ciencia penal, pues, indican algunos que debe atenderse en función de la protección del bien jurídico tutelado y no a la mera desobediencia que en la práctica es lo que se sanciona.

#### **2.4.6. Principio de culpabilidad**

Este principio tiene su fundamento en la culpa Artículo 12 del Código Penal, No puede haber culpabilidad sin acción y constituye en ese sentido una garantía para el procesado, en general, para cualquier persona que se encuentre sujeta a un proceso penal, pues establece que una persona para ser declarada culpable, debe haber tenido capacidad para motivarse conforme a la norma y haber realizado el acto u omisión que se sanciona. Para ello, es importante hacer notar que todos los tipos penales tienen dos elementos: uno objetivo y otro subjetivo, el objetivo es la materialidad de la acción y el subjetivo debe basarse en la intencionalidad, si hubo dolo o culpa.

“En conclusión, y derivado del estudio de los principios anteriormente señalados, los objetivos que busca el sistema de justicia penal son:

1. Disminuir la violencia social por parte del Estado y los particulares.



2. No ser basada en fines de retribución sino en fines humanitarios.

3. La orientación del sistema penal dentro de una política criminal."<sup>26</sup>

## **2.5. Relación del derecho penal con el derecho inmobiliario**

El sistema penal guatemalteco, se inspira en principios democráticos y dentro de un Estado de derecho, en virtud de que se basa en lo que establece una Constitución Política y la garantía de igual manera del respeto y reconocimiento de los Derechos Humanos, a través de la suscripción y aprobación de una serie de instrumentos jurídicos internacionales en materia de Derechos Humanos.

A la par de ello, las reformas constitucionales que se vivieron en el año de 1996, también surgieron reformas al proceso penal, que era tildado de inquisitivo para dar apertura a un sistema acusatorio no totalmente, sino de naturaleza mixta, es decir, con algunas características del sistema inquisitivo y parte del sistema acusatorio, para dar pie el uno de julio de mil novecientos noventa cuatro que entró en vigencia el Código Procesal Penal contenido en el decreto 51-92 del Congreso de la República de Guatemala.

No cabe duda que existe una relación del derecho penal con el derecho inmobiliario, pues existen circunstancias que así lo ameritan, principalmente derivadas del actuar de las personas en el mundo exterior. En el Código Penal se regulan una serie de delitos y

---

<sup>26</sup> Rodríguez Alejandro. **Compendio de derecho penal moderno**. Varios Autores. Escuela de Estudios Judiciales; Organismo Judicial. S/f 1999



faltas, que tienen como fin proteger bienes jurídicos tutelados, en el caso del derecho inmobiliario, existe el bien jurídico tutelado que es la propiedad.

En el tema que ocupa la presente investigación, no cabe duda que existe el problema de carencia de vivienda en Guatemala, siendo una responsabilidad del Estado, esta situación conlleva la conformación de casas de alquiler, inmuebles de alquiler, por medio de los cuales, los propietarios obtienen un ingreso a través de que determinadas personas, residan en dicho lugar, en donde también evidentemente se adquieren derechos y obligaciones contractuales. En base a esas relaciones sociales que se suscitan, se pueden provocar una serie de irregularidades, atropellos, que como se plantea en el presente caso, con el acoso inmobiliario, es obligación del Estado regular. También surge el problema que con total abuso, adopta mecanismos para que salga como por ejemplo, no paga la luz, quita el contador de luz, corta el agua, introduce a otras personas en algunos de los espacios dentro de la vivienda, etc., existiendo este y otros problemas que más adelante se analizan y que provocan la intervención penal del Estado.

## **2.6. Análisis de lo que sucede en la legislación nacional y extranjera**

### **2.6.1. Nacional**

En el caso de Guatemala, en forma específica se regula la Ley del Inquilinato que se encuentra contenida en el Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala, y dentro de los aspectos más importantes de resaltar de esta ley, se encuentran:



1. Que la Ley de Inquilinato contenida en el Decreto presidencial número 178, no ha producido los resultados que de ella se esperaban, ya que la ilimitada libertad de contratación ha dado lugar a graves repercusiones en perjuicio de los guatemaltecos de escasos y de medianos recursos, originándose de aquella ley una alza exagerada de los alquileres y permitiendo a los propietarios de bienes urbanos extorsionar a los inquilinos, hechos injustos que deben evitarse mediante la emisión de una ley que se caracterice por una justa protección a los arrendatarios, quienes constituyen las grandes mayorías de la población urbana de la República y que, al mismo tiempo, estimule a los inversionistas para destinar sus recursos a la construcción de nuevas viviendas y locales, todo lo cual hará posible la obtención, en alquiler, de bienes inmuebles urbanos en condiciones favorables;
  
2. Que es necesario regular con la mayor efectividad y equidad el arrendamiento de inmuebles urbanos, a fin de que las personas de escasos o medianos ingresos familiares y los pequeños empresarios no sigan siendo explotados mediante el cobro de rentas excesivas y la constante amenaza de desahucios; Que es de absoluto y urgente justicia dictar normas legales que armonicen los intereses antagónicos, tiendan a solucionar en forma satisfactoria y expedita los graves problemas derivados del arrendamiento de inmuebles urbanos y procuren el equilibrio de los derechos y obligaciones de las partes en tal género de contratados, en los cuales debe prevalecer el interés social sobre el particular;



- a. La primera parte se refiere a aspectos relacionados a las disposiciones generales del Artículo 1 al Artículo 4 entre otras cosas establece sobre que: Se declara de utilidad pública y de interés social el arrendamiento de toda clase de viviendas y de locales urbanos destinados a cualquiera otra finalidad. Artículo 2. Los beneficios que esta ley establece en favor de los inquilinos son irrenunciables y, en consecuencia, carecerán de validez las estipulaciones contractuales que los contravengan. La presente ley prevalecerá también sobre todo lo estipulado en contratos de arrendamiento o subarrendamiento celebrados con anterioridad a su vigencia.
- b. De la renta. del Artículo 5 al Artículo 24, entre otras cosas establece que Se declara ilegal todo aumento de alquileres de viviendas o locales urbanos, debiendo mantenerse como máximo, el alquiler que, conforme a los contratos respectivos, percibían los locadores el 1 de noviembre de 1960. Las rentas de los inmuebles construidos y arrendados o subarrendados con anterioridad a la fecha últimamente mencionada, quedan en consecuencia, congeladas e incurrirán en las sanciones que esta ley establece quienes las aumenten o amenazaren al inquilino con exigirle la desocupación por causales no autorizadas en la presente ley o lo cohíban de cualquier otra manera ilegal a desocupar el bien arrendado. Artículo 6. Por las viviendas y locales que hubieren estado desocupados el 1 de noviembre de 1966 no podrá cobrarse mayor renta que la que pagaba el último inquilino, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo siguiente. Artículo 7. Únicamente podrán aumentarse los alquileres que estaban vigentes el 1 de





noviembre de 1960 o que cubría el último inquilino, en su caso, cuando el propietario del inmueble hubiere efectuado nuevas construcciones, ampliaciones o mejoras de importancia en inmuebles desocupados. En tales casos, y para los efectos del cómputo de la renta a que se refiere el artículo 22, el valor real que el inmueble tenía anteriormente se elevara en una suma igual a la efectivamente invertida en tales obras, de conformidad con lo que conste en la licencia municipal obtenida para efectuar tales obras y en la inspección municipal posterior a la conclusión de las mismas. Artículo 8. Los inmuebles que se hubieren construido después del 1 de noviembre de 1960 y que aún no hubieren sido dados en arrendamiento; y los que se construyan o terminen de construir en el futuro, quedarán completamente libres de las limitaciones que, en materia de rentas, ordena esta ley. En consecuencia, las partes gozarán, en cuanto a ellos, del derecho, de libre contratación. Artículo 9. Será igualmente de libre contratación, el alquiler de las viviendas o locales cuando el valor real y total de cada uno de ellos exceda de veinte mil quetzales. Artículo 10. Todo inquilino que no estuviere conforme con el importe de la renta que le correspondiere pagar de acuerdo con los Artículo 5, Artículo 6 y Artículo 7 de esta ley y que no hubiere podido llegar a un arreglo con el locador, tendrá derecho a promover las diligencias correspondientes a fin de que dicha renta sea rebajada y de que se aplique a la vivienda o al local que aquel ocupare la renta máxima que el tribunal competente fijara de conformidad con el siguiente artículo. Artículo 17. Cuando el bien arrendado formare parte de un edificio de más de un piso, el valor del terreno se calculará de conformidad con las siguientes normas: a) El piso situado



al nivel de la calle (primer piso), se calculará aplicando al área correspondiente al valor unitario del terreno propiamente dicho; b) El piso o pisos situados encima o debajo del nivel de la calle se computarán así: El segundo piso con un valor equivalente a la mitad del valor unitario del terreno ocupado por el primero; el tercer piso con un valor unitario equivalente a la tercera parte del valor del terreno del primero y así sucesivamente. En los entrepisos no, podrá computarse valor alguno por concepto del terreno. El avalúo o reavalúo justipreciará separadamente el valor asignado al terreno ocupado, el valor de la construcción y el valor de los servicios de que gozare la vivienda o el local.

- c. Del arrendatario. Establece el Artículo 25 y 26. Todo contrato de arrendamiento o de subarrendamiento que se celebre con posterioridad a la fecha en que esta ley entre en vigor, deberá constar por escrito y expresará el nombre y generales del locador y del inquilino; los datos necesarios para la exacta identificación de la vivienda o local arrendado; el destino de éstos; precio de la renta y todas las modalidades del convenio. Los contratos en que se estipule Una renta mensual de diez quetzales (Q.10.00), o menos, estarán exentos del impuesto de papel sellado y timbres. Artículo 27. La falta de contrato escrito de arrendamiento o de subarrendamiento, celebrado con posterioridad a la vigencia de esta ley, será imputable al locador, quien incurrirá por esa omisión en una multa equivalente a un mes de renta. Artículo 32. El locador de un inmueble o de parte de éste, no podrá negarse a darlo en arrendamiento a familias con niños, ni discriminar acerca de la raza, credo político, condición social o nacionalidad de los posibles,



inquilinos, siempre que éstos, acrediten previamente su solvencia total por concepto del contrato convenido con el locador de la vivienda o local que hubieren ocupado, inmediatamente antes de solicitar el nuevo arrendamiento.

Artículo 33. Cualesquiera actos o medidas coactivas que el locador ejecute para obligar al inquilino a la desocupación y que no hubieren sido acordados por el tribunal competente se declaran ilegales y serán sancionados conforme el Código Penal. En consecuencia, se prohíbe a los locadores suspender temporal o definitivamente los servicios de agua potable y de luz eléctrica, dejar al descubierto los techos de las viviendas y locales, remover sus pisos, obstruir los desagües, impedir el uso normal y corriente de la cocina y de los servicios sanitarios y quitar puertas, ventanas o rejas sin causa justa y anuencia previa de los inquilinos, a menos que el locador hubiere obtenido autorización legal previa, de conformidad con la ley.

Artículo 35. Para dar en arrendamiento viviendas o locales, el locador deberá obtener previamente autorización escrita de Sanidad Pública, en la que conste que el bien reúne las condiciones sanitarias mínimas exigidas por esta ley y los reglamentos respectivos. Esta autorización deberá extenderse en un término no mayor de diez días contados de la fecha de recepción de la solicitud.

Artículo 37. Cuando se arrienden viviendas o locales que den a la calle y que no tengan acceso a los servicios interiores, el locador estará obligado a proveerlos de instalación sanitaria mínima, de inodoro y lavamanos.

Artículo 39. Todo inquilino gozará del derecho de poner fin al contrato de arrendamiento o subarrendamiento de la vivienda o el local que ocupare, siempre que diere aviso escrito o notificare al locador en la vía voluntaria judicial,



por lo menos con treinta (30) días de anticipación si se tratare de viviendas y de sesenta (60) días de anticipación si se tratare de locales. Tal aviso no podrá darse legalmente por inquilinos que no estuvieren solventes por el pago de alquileres. En todo caso, el inquilino queda obligado a permitir que cualesquiera interesados, autorizados por escrito por el locador, visiten el bien arrendado para inspeccionarlo dentro del término comprendido entre la fecha de la notificación y el día en que aquel lo proyectare desocupar. El inquilino que no diere esas facilidades será sancionado conforme a esta ley.

- d. Desahucio. Del Artículo 40 al Artículo 42 y establece. Únicamente podrá demandarse la desocupación de la vivienda o del local objeto de un contrato de arrendamiento, en cual quiera de los casos siguientes: a) Cuando el propietario requiera la vivienda para habitarla él, su cónyuge o concubinario, sus hijos, sus padres o unos y otros, siempre que compruebe plenamente esa necesidad; b) Cuando el inmueble necesite reparaciones indispensables para mantener su estado de habitabilidad o de seguridad normales, circunstancias que se acreditarán con informes de la oficina de Ingeniería Municipal y de la Dirección General de Sanidad en la ciudad de Guatemala, y fuera de ella, con el informe de la municipalidad respectiva y de la Delegación Sanitaria Departamental. Tales informes deben puntualizar si las reparaciones son necesarias a los fines indicados y si para, ejecutarlas es preciso que el inquilino desocupe. El arrendatario tendrá derecho a ocupar nuevamente el inmueble cuando se hayan terminado las reparaciones y el propietario, haya, promovido una nueva



graduación de la renta, de conformidad con las prescripciones de esta ley, concediéndole para lo último, el término de quince días; c) Cuando vaya a construirse en el inmueble una nueva edificación, siempre que el dueño acompañe los planos aprobados Por la Municipalidad y que justifique que cuenta con los recursos necesarios para emprender la obra a más tardar dentro de los dos meses siguientes a la desocupación; d) Cuando el propietario pruebe que necesita el local para cualesquiera de los fines indicados en el inciso d) del Artículo 3 siempre que no cuente con otro para tal fin o que, cuando fuere propietario de otro local, el que desee ocupar presentare condiciones más adecuadas; e) Cuando el subarrendante obtuviere, como consecuencia de los subarrendamientos, un valor mayor del alquiler que se fija en el Artículo 30 de esta ley; f) Cuando se trate de inmuebles del Estado o de las municipalidades que sean necesarios para la instalación de sus dependencias, oficinas o servicios; g) Cuando el arrendatario o subarrendatario dedique el inmueble a usos, distintos para los que fue contratado y principalmente cuando con ellos se contravengan la moral y las buenas costumbres; h) Cuando el arrendatario o subarrendatario no esté solvente con el pago de la renta, adeudando por lo menos dos meses vencidos; e i) Cuando el inquilino cause a la vivienda o local deterioros provenientes de su negligencia o de contravención a los términos del contrato respectivo o de los reglamentos sanitarios o municipales, exceptuándose únicamente el de mérito normal debido al uso a que el bien arrendado se destine conforme al contrato.



- e. De la Consignación. Artículo 43. En el caso de que el locador se niegue a recibir la renta, ésta podrá depositarse en el tribunal respectivo, siempre que el inquilino adjuntare a la solicitud de consignación el último recibo que acredite el pago del alquiler correspondiente al mes anterior o, caso contrario, siempre que la consignación se haga con base en las diligencias en que constare la consignación precedente. Toda consignación posterior a la primera se tramitará y resolverá en la misma cuerda acumulándose las diligencias, a menos que éstas se encontraren en diferentes instancias. Bastará el depósito para que cese como causal la mora en el pago, siempre que el inquilino no estuviere insolvente por más de dos mensualidades vencidas de alquiler. Si el inquilino depositare el valor de las rentas que se le demanden y estuvieren conformes con el contrato de arrendamiento con el recibo o con las constancias de consignaciones anteriormente aprobadas, el pago se declarará bien hecho. Mientras la consignación no se hubiere declarado improcedente, el inquilino no podrá retirar la suma consignada.
- f. Juicio de Desocupación. Artículo 47. El lanzamiento del inquilino, definitivamente decretado por juez competente no dará derecho a aquél al pago de indemnización alguna. Artículo 48. En caso de lanzamiento de inquilinos de escasos recursos, la Policía Nacional recogerá de la calle los bienes del desahuciado y los llevará, a un lugar seguro, mientras éste busca a dónde trasladarlos.



g. Sanciones. Del Artículo 50 al Artículo 54. El locador que cobrare más de la renta que conforme a esta ley correspondiere pagar, será sancionado con una multa de cincuenta quetzales (Q.50.00) a trescientos quetzales (Q.300.00), y quedará obligado, además, a devolver al inquilino todos los excesos que hubiere cobrado, ya sea en efectivo, o compensándolos en alquileres. Artículo 51. La violación del juramento legal exigido por el primer párrafo del Artículo 13, será sancionada como delito de perjurio. Artículo 52. Toda violación de la. Presente ley no sancionada específicamente en ella y las contravenciones al primer párrafo del Artículo 15, al Artículo 16, al párrafo final del Artículo 17, al Artículo 19, al Artículo 22, al párrafo final del Artículo 28, a los Artículo 30, Artículo 32, Artículo 35, Artículo 36, al párrafo final del artículo 39 así como la prolongación de los términos judiciales fijados en este cuerpo legal, serán sancionadas con multas no menores de diez quetzales (Q.10.00), ni mayores de doscientos quetzales (Q.200.00), las cuales impondrá el tribunal respectivo o el superior en grado, o el superior jerárquico en lo administrativo, según sea el caso. En igual sanción incurrirá el juez que diere curso a alguna de las defensas prohibidas por el Artículo 45. Artículo 53. La obligación de pagar las multas y el derecho a cobrar los excesos en el pago de la renta, prescriben a los dos años. Artículo 54. Toda multa deberá enterarse en la Tesorería de Fondos Judiciales o en sus agencias, dentro de los diez días siguientes a la fecha en que fuere notificada la resolución. Las multas que se impusieren al locador podrán ser cubiertas por el inquilino, mediante orden del juez, quien fijará la forma en que inquilino sea reintegrado de las mismas.



h. Disposiciones finales y transitorias.

### **2.6.2. El Decreto 35-92 del Congreso de la República de Guatemala**

Este tiene como fundamento:

1. Que el Congreso de la República de Guatemala con fecha trece de septiembre de mil novecientos ochenta y siete, emitió el Decreto número 57- 87 el cual ha sufrido varias prórrogas mediante los Decretos números 54-88, 1-89, 16-89, 28-90 y 45-91 de este Organismo, decretos cuya vigencia finaliza el 23 de mayo de mil novecientos noventa y dos;
2. Que el Decreto del Congreso número 57-87 del Congreso de la República de Guatemala mediante el cual fueron congelados los alquileres fue emitidos como una medida anti-inflacionaria dentro de la política de control de precios que efectuó el Estado, con el objeto de mantener el nivel de vida socioeconómico de los guatemaltecos;
3. Que el Decreto número 57-87 del Congreso de la República de Guatemala logró su objetivo en esa época, el cual fue frenar la inflación económica que se dio en el país, pero que se hace necesario emitir las leyes que sean acordes con las necesidades de los guatemaltecos;





4. Que el hecho de mantener un control de precios en las rentas que se producen por alquileres, es incongruente con las nuevas políticas económicas que el Estado ha formulado para lograr un mejor desarrollo económico social, por sus efectos contraproducentes en la oferta y demanda de bienes inmuebles para alquiler;
5. Que el encarecimiento de inmuebles urbanos y especialmente vivienda, ha producido que el precio de las rentas, no obstante estar congeladas, aumente desmedidamente en perjuicio de las grandes mayorías del país.
6. Dentro del contenido, se señala el Artículo 3. "Durante la vigencia de la presente ley para los inmuebles descritos podrá invocarse como causal de desahucio, el hecho debidamente comprobado que el propietario o sus parientes dentro de los grados de ley necesiten el inmueble para vivienda, para el efecto deberán declararlo así bajo juramento ante juez competente, declaración que ofrecerán dentro del memorial de interposición de la demanda como prueba. En caso que el inquilino comprobare la falta de veracidad de estos hechos, originará la acción penal correspondiente".
7. En este ultimo caso, Los inquilinos se sienten indefensos ya sea porque es difícil de probar o porque los inquilinos o propietarios de las viviendas suelen ser personas mayores, o de bajo nivel cultural o con pocos recursos para permitirse pagar a un abogado.



## **2.6.3. Legislación extranjera**

### **2.6.3.1. República de Venezuela, Ley de Arrendamientos Inmobiliarios**

En este país funciona la ley 427 que consta de 87 Artículos, de fecha veinticinco de octubre de 1999, por lo que es bastante reciente, y dentro de su contenido, es importante describir lo siguiente:

#### **1. La primera parte se refiere a aspectos relacionados a las disposiciones generales.**

**Artículo 1 .El presente DecretoLey regirá el arrendamiento y subarrendamiento de los inmuebles urbanos y suburbanos destinados a vivienda, y/o al funcionamiento o desarrollo de actividades comerciales, industriales, profesionales, de enseñanza y otras distintas de las especificadas, ya sean arrendados o subarrendados totalmente o por partes. Artículo 2 Los cánones de arrendamiento o subarrendamiento de los inmuebles destinados a vivienda, comercio, industria, oficina y otros; de los anexos, y accesorios que con ellos se arrienden, quedan sujetos a regulación bajo las condiciones determinadas en esta Ley. Artículo 6 Se declara ilícito el arrendamiento o subarrendamiento de las viviendas urbanas o suburbanas que no posean las condiciones elementales mínimas de sanidad y habitabilidad. Están comprendidas en este caso, especialmente, las viviendas comúnmente llamadas "ranchos", que son aquellas construidas con materiales inadecuados o perecederos, tales como tablas, latas y cartones, que carecen de servicios de infraestructura primaria. En consecuencia, nadie estará obligado a pagar arrendamiento por viviendas de esta clase. El capítulo II se refiere a definiciones importantes.**



3. El capítulo III, De la Jurisdicción Especial Inquilinaria Artículo 9 Las funciones administrativas inquilinarias son de la competencia exclusiva del Poder Ejecutivo Nacional, y el ejercicio de sus funciones podrá ser delegado por este Poder Nacional a las Alcaldías, en cuyo caso las multas que aquéllas impongan como sanciones a los contraventores de esta ley, ingresarán al respectivo Tesoro Municipal. En el Área Metropolitana de Caracas estas funciones no podrán ser delegadas, y las ejercerá el Ejecutivo Nacional por órgano de la Dirección General de Inquilinato del Ministerio de Infraestructura. Artículo 10 La competencia judicial en el Área Metropolitana de Caracas corresponde a los Tribunales Superiores en lo Civil y Contencioso Administrativo, en lo relativo a la impugnación de los actos administrativos emanados de la Dirección General de Inquilinato del Ministerio de Infraestructura; y en el resto del país, la competencia corresponde a los Juzgados de Municipio o los de igual competencia en la localidad de que se trate, en cuyo caso, a tales Juzgados del interior de la República se les atribuye la competencia especial Contencioso Administrativo en materia inquilinaria. El conocimiento de los demás procedimientos jurisdiccionales, a que se refiere esta Ley, en materia de arrendamientos urbanos y suburbanos será competencia de la jurisdicción civil ordinaria.
2. Título II, De la Relación Arrendaticia Capítulo I, Condiciones de la Relación Arrendaticia Artículo 12 Los propietarios y administradores de inmuebles destinados al arrendamiento están en la obligación de mantenerlos en buen estado de mantenimiento y conservación. A estos efectos, deberán contratar con personas especializadas el servicio de mantenimiento de ascensores, montacargas,



incineradores, ductos de basura, tanques de agua, equipos hidroneumáticos, y cumplir con lo establecido en las disposiciones pertinentes en lo relativo a pintura y exigencias sanitarias del inmueble. Artículo 16 Los avisos de prensa o de cualquier otro medio de publicidad, a través de los cuales se ofrezcan inmuebles en arrendamiento, tendrán carácter de oferta pública. En consecuencia, el oferente queda obligado a cumplir con los términos de la oferta y a no revocar ésta sin justa causa. el Artículo 17 Quedan prohibidos los avisos o anuncios de prensa o de cualquier otro medio de publicidad en los cuales: **a) Se exija como condición para el arrendamiento o subarrendamiento de viviendas, la circunstancia de no tener niños, la de ser extranjero el arrendatario o subarrendatario, así como establecer discriminaciones relativas a raza, sexo, credo o condición social. b) Quienes solicitaren viviendas, expresen los señalamientos indicados en el literal que antecede. c) Su texto contenga expresiones que violen o inciten a la infracción de las disposiciones legales sobre la materia.**

3. **Parágrafo Primero:** En la publicidad relativa a aquellas urbanizaciones, edificios, condominios, conjuntos residenciales y otros, construidos y diseñados especialmente con la finalidad de destinarlos al arrendamiento para personas de avanzada edad, o que necesiten de un ambiente de gran tranquilidad y sosiego, podrá señalarse esta circunstancia. El Artículo 32 Los cánones de arrendamiento de los inmuebles a que se refiere el artículo 2º de este DecretoLey, serán revisados por el organismo encargado de la regulación a instancia de uno cualquiera de los interesados, en los casos siguientes: a) Cuando hubieren transcurrido dos (2) años

después de cada fijación del canon máximo de arrendamiento mensual, efectuada y notificada a los interesados por el órgano administrativo competente. b) Cuando se cambie, total o parcialmente, el uso o destino para el cual fue arrendado el inmueble. c) Cuando el propietario o arrendador haya ejecutado en el inmueble, dentro del plazo indicado en el literal a) del presente artículo, mejoras cuyo costo excedan del veinte por ciento (20%) del valor del inmueble.

4. **Parágrafo Primero:** En el caso contemplado en el aparte a) de este artículo, los interesados podrán pedir la revisión hasta con sesenta (60) días de anticipación al vencimiento del término fijado en dicho aparte. **Parágrafo segundo:** Los organismos administrativos de inquilinato, a los fines de mantener el equilibrio económico de las relaciones arrendaticias, cuando ningún interesado solicitare la regulación, podrán de oficio iniciar el procedimiento correspondiente, instruir y decidir los casos que a su juicio considere necesario, a costa del propietario y sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a que hubiere lugar.

5. **Título V, De la Prorroga Legal Artículo 38** “En los contratos de arrendamiento que tengan por objeto alguno de los inmuebles indicados en el artículo 1º de este DecretoLey, celebrados a tiempo determinado, llegado el día del vencimiento del plazo estipulado, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el arrendatario, de acuerdo con las siguientes reglas:...Durante el lapso de la prórroga legal, la relación arrendaticia se considerará a tiempo determinado, y permanecerán vigentes las mismas condiciones y estipulaciones convenidas por las partes en el contrato original, salvo



las variaciones del canon de arrendamiento que sean consecuencia de un procedimiento de regulación, o de un convenio entre las partes, si el inmueble estuviere exento de regulación”. Artículo 39 La prórroga legal opera de pleno derecho y vencida la misma, el arrendador podrá exigir del arrendatario el cumplimiento de su obligación de entrega del inmueble arrendado.

6. Título VI, De la Preferencia Ofertiva y del Retracto Legal Arrendaticio Artículo 42 La preferencia ofertiva es el derecho que tiene el arrendatario para que se le ofrezca en venta, en primer lugar y con preferencia a cualquier tercero, el inmueble que ocupa en tal condición de arrendatario. Sólo será acreedor a la preferencia ofertiva, el arrendatario que tenga más de dos (2) años como tal, siempre que se encuentre solvente en el pago de los cánones de arrendamiento y satisfaga las aspiraciones del propietario. 43 El retracto legal arrendaticio es el derecho que tiene el arrendatario de subrogarse, en las mismas condiciones estipuladas en el instrumento traslativo de la propiedad, en el lugar de quien adquiere el inmueble arrendado por cualquier acto que comporte la transmisión del derecho de propiedad. Para ejercer este derecho, el arrendatario debe cumplir con las condiciones establecidas en el artículo anterior.

7. Título XI, De las Sanciones Artículo 82 Los infractores del presente DecretoLey serán penados por el organismo encargado de la fijación de los cánones de arrendamiento, con multa que no podrá exceder del equivalente a cuatrocientas veinte (420) Unidades Tributarias, según la gravedad de la falta y el mérito de las



respectivas circunstancias atenuantes o agravantes que concurren en el caso concreto, guardando la debida proporcionalidad y adecuación a los supuestos de hecho de la norma. Parágrafo Único: El organismo regulador, utilizando todos los medios legales a su alcance, investigará los hechos que puedan constituir infracciones al presente DecretoLey.



## CAPÍTULO III

### 3. Análisis del acoso inmobiliario en la doctrina y la legislación

#### 3.1. Definición

El acoso inmobiliario consiste en provocar molestias a los vecinos a fin de que abandonen su vivienda habitual. En ningún caso, antes del acoso, el arrendatario o propietario de la vivienda había tenido intención de dejarla o de venderla.

El acoso inmobiliario puede definirse como prácticas antisociales basadas en el acoso y abuso para forzar que alguien se vaya de su casa, independientemente de que ésta sea propia o arrendada. “La picaresca y artimañas son variadas: desde inducir la entrada de okupas en el edificio o de vecinos perturbadores, a la negativa del arrendador de cobrar la renta, pasando por la falta de higiene y de mantenimiento de la vivienda o del edificio, con cortes en los suministros básicos de agua y luz. El objetivo no es otro que desahuciar al arrendatario bajo una falsa apariencia de legalidad, convencerle para que él mismo abandone la vivienda o minar su paciencia e integridad moral, prácticas todas ellas que constituyen fraude y delito”<sup>27</sup>

La expresión *mobbing* se atribuye al profesor de la Universidad de Estocolmo Heinz Leymann Nota , utilizada para referirse a la situación de hostigamiento que sufre un trabajador sobre el que se ejerce una conducta humillante y vejatoria, de violencia moral y psicológica, de forma prolongada. Por ello, en principio este término se reservaría en puridad para el acoso laboral, pudiendo utilizarse el término *blockbusting*

---

<sup>27</sup> Cabello de la Cobos, Luisa María, *La protección inmobiliaria de las comunidades*, Pág. 49.



para el acoso inmobiliario, referido este último a aquellos supuestos de acoso por el propietario de un inmueble contra el ocupante del mismo, generalmente con la intención final de conseguir la extinción del contrato o la situación posesoria.

El segundo, denominado **blockbusting** y también **mobbing**, se refiere a esa misma conducta ejercida por el propietario de un inmueble contra el ocupante del mismo, habitualmente con la intención de lograr el abandono de la vivienda por parte de éste y recuperar así la posesión.

### **3.2. Aspectos socioeconómicos que involucran la definición de acoso inmobiliario**

No cabe duda que el acoso inmobiliario ha existido desde tiempos remotos, pero en el caso de la sociedad guatemalteca, se puede decir, a raíz de que las sociedades van cambiando y la situación socioeconómica de las familias se endurece cada vez más. Los inquilinos se sienten indefensos ante el acoso inmobiliario, ya sea porque es difícil de probar o porque los inquilinos o propietarios de las viviendas suelen ser personas mayores, o de bajo nivel cultural o con pocos recursos para permitirse pagar a un abogado.

En la teoría de los Derechos Humanos, la vivienda o residencia habitual se considera vivienda necesaria. Para ser persona necesitamos aire, agua, alimento y cobijo: Teoría de la jerarquía de las necesidades humanas de Abraham Maslow, Pirámide de Maslow.

El acoso inmobiliario es consecuencia de la especulación urbanística y del consiguiente urbanismo desaforado. Mediante el acoso inmobiliario, los especuladores adquieren



viviendas o solares en zonas urbanísticamente en alza a precios irrisorios, muy por debajo del precio de mercado. Su finalidad es el enriquecimiento torticero de una minoría de desaprensivos acosadores. “Según la Real Academia Española de la Lengua. RAE, enriquecimiento torticero es el que, obtenido con injusticia y en daño de otro, se considera ilícito e ineficaz en derecho”<sup>28</sup>.

### **3.3. Antecedentes históricos**

El acoso inmobiliario (real estate mobbing, landlord harassment, illegal eviction) tiene sus orígenes en EE UU, en la primera mitad de la década de los sesenta. En aquel entonces se le denominaba, blockbusting (contracción de block - edificio o manzana de viviendas - y burst –reventar) y panic peddling (venta puerta a puerta por pánico).

Aquellos inquilinos que a partir de ahora se vean afectados por el acoso inmobiliario estarán más protegidos, a través de las reformas al Código Penal guatemalteco del año de 1995.

Se trata entonces de conductas acosadoras hacia arrendatarios y que por mucho tiempo han carecido de sanciones legales hasta la fecha en otros países pero en el caso de Guatemala, aún no existe un marco normativo al respecto.

De acuerdo a la consulta en legislaciones comparadas, como la Española, existen distintas sentencias judiciales contra el también llamado 'mobbing' inmobiliario han manifestado la necesidad de una regulación penal específica para luchar contra ellas. El nuevo texto expone que "se pretende tutelar el derecho al disfrute de la vivienda por

---

<sup>28</sup> Real Academia Española de la Lengua. [www.rae.es/rase/consultas/html](http://www.rae.es/rase/consultas/html). Día de consulta 16-08-011.



parte de propietarios o inquilinos frente a los ataques dirigidos a obligar a unos u a otros a abandonarla para así alcanzar, en la mayoría de los casos, objetivos especuladores".<sup>29</sup>

Entonces, el acoso inmobiliario puede regularse como toda aquella conducta ejercida por el sujeto activo en el que se ejerce coacción con el fin de impedir el disfrute de la residencia, y esto también puede ser de forma reiterada.

### **3.4. La regulación de ilícitos como el acoso inmobiliario**

El derecho penal ha surgido como una disciplina desde tiempos remotos, se puede concebir la idea de que con el surgimiento del Estado es que aparece el derecho penal, fundamentalmente por el hecho de que el ejercicio del poder coercitivo o punitivo le corresponde única y exclusivamente al Estado. Anteriormente la forma de castigar como parte importante o componente esencial del derecho penal estaba centrada en el particular con la venganza privada, el tema de ojo por ojo y diente por diente era manejado como un concepto esencial en el caso de los hechos criminales que se ocasionaban en las sociedades.

Esta disciplina surge como una forma de control o bien orden social. "tras las modernas aportaciones de Rawls y Habermas se ha producido una profunda revitalización de la idea del contrato social como criterio legitimador del orden social. Con ellos, sin embargo, este tradicional y fecundo criterio fundamentador de las sociedades modernas ha terminado asumiendo en un grado hasta ahora desconocido el carácter

---

<sup>29</sup> [www.guesjuridica.com.htm](http://www.guesjuridica.com.htm). Día de consulta 16-08-2011.



contingente de sus contenidos, alejándose en alguna medida de los planteamientos kantianos que a partir del cierto momento consolidaron la teoría clásica del contrato social".<sup>30</sup>

Como se dijo anteriormente, se concibe al derecho penal como una forma de control del orden social, y por lo tanto, viene a ser un sub sistema más dentro del sistema de control social, que, como todos los restantes, persigue sus mismos fines de aseguramiento del orden social y se sirve de idénticos instrumentos fundamentales, esto es, normas, sanciones y proceso.

Cuando se habla de ese control social, se está refiriendo a determinados elementos que lo componen y que son tres, la norma, la sanción y el procedimiento de verificación de la infracción de la norma, de determinación de la sanción a imponer y de cumplimiento de ésta.

En base a lo anterior, se pretende tipificar conductas que la sociedad viene ya reconociendo desde hace cierto tiempo como comportamientos que deben sancionarse, y que la opinión pública englobaba bajo el fenómeno genérico del denominado mobbing.

---

<sup>30</sup> Vallespin Oña. S. **Nuevas teorías del contrato social**. Pág. 15-29.

### **3.4.1. Características**

Luego del análisis de lo anteriormente expuesto, quien escribe considera que dentro de las principales características, se encuentran:

1. Se trata de circunstancias de conducta que se suscitan entre dos partes, el propietario de un bien inmueble y el inquilino o arrendatario.
2. No solamente se suscita entre bienes inmuebles, sino también puede ser entre bienes muebles.
3. Se refieren a conductas reiteradas que no solamente lesionan la intimidad y privacidad de las personas que han adquirido un derecho mediante una forma de contratación en la que se pactaron condiciones, que generalmente no quiere cumplir una de las partes, como lo es el propietario.
4. Se incurren en conductas que actualmente se regulan en el código penal, como amenazas, coacciones, inclusive, extorsiones.

### **3.4.2. Marco jurídico nacional**

En el caso de la legislación nacional se debe entender de que la figura del acoso inmobiliario no se encuentra regulada como delito, y tampoco en ninguna norma, como pudiera ser la Ley del inquilinato como sanción de carácter administrativo, lo que si sucede en la legislación comparada, como se verá más adelante. Por otro lado, debe

comprenderse que el derecho penal se encuentra en constante evolución y esta evolución la marca la misma sociedad, pues se han configurado conductas, como las que se analizan en el presente trabajo, que ameritan que el Estado intervenga a través de su regulación.

### **3.5. Análisis desde la perspectiva de la legislación extranjera**

#### **3.5.1 República de España**

Este país por situarse en la Unión Europea, ha innovado en legislaciones que para el caso de las sociedades latinoamericanas no se hubieran podido pensar, como sucede en el presente caso. La novedosa regulación de la LO 5/2010 y se toma en consideración que es muy reciente, el legislador ha optado por regular el acoso inmobiliario a través de dos figuras diferentes, por una parte como delito de coacciones dentro del Título VI, entre los delitos contra la libertad, en concreto en el capítulo III relativo a las coacciones, y por otra parte, en el Título VII entre los delitos contra la integridad moral, y así: para las coacciones en el ámbito inmobiliario se añade un tercer párrafo al apdo. 1 del Art. 172, con la siguiente redacción: "También se impondrán las penas en su mitad superior cuando la coacción ejercida tuviera por objeto impedir el legítimo disfrute de la vivienda". Para el delito contra la integridad moral en el ámbito inmobiliario, se añade un tercer párrafo al apdo. 1 del Art. 173, con la siguiente redacción: "Se impondrá también la misma pena al que de forma reiterada lleve a cabo actos hostiles o humillantes que, sin llegar a constituir trato degradante, tengan por objeto impedir el legítimo disfrute de la vivienda".



Es de significar que la configuración penal de la reforma rompe con sus antecedentes directos, creando así un tipo específico de coacciones, propuesta introducida directamente por el Proyecto de noviembre de 2009, y por otra parte rompiendo con la redacción propuesta desde el Proyecto de 2007 que recogía conjuntamente el acoso laboral e inmobiliario enmarcándolos en los delitos contra la integridad moral en el Art. 173.1 párrafo segundo. En el citado Proyecto se establecía que "con la misma pena serán castigados los que, en el marco de cualquier actividad laboral, realicen contra otro de forma reiterada actos de grave acoso psicológico u hostilidad que naturalmente generen a la víctima sentimientos de humillación y los que, en el marco de cualquier otra relación contractual, provoquen situaciones gravemente ofensivas en la dignidad moral de la otra parte, mediando la alteración sensible de las condiciones de disfrute de los derechos derivados de la misma".<sup>31</sup> Desde la doctrina se ha criticado esta propuesta legislativa toda vez que el acento se sitúa en la gravedad de los actos u omisiones de acoso psicológico o de hostilidad, lo que contradecía la conceptualización básica del acoso, singularizado por constituir la suma prolongada de conductas que no necesariamente poseen una intensidad cualificada, pero sí son permanentes y reiteradas en el tiempo.

#### - **Coacciones en el ámbito inmobiliario**

La reforma introduce en el Art. 172 un tercer apartado que equipara el nuevo tipo penal, desde el punto de vista penológico, a las coacciones que tiene por objeto impedir el ejercicio de un derecho fundamental, consiguiendo así proteger el principio rector de la

---

<sup>31</sup> [www.goesjurica.com.hjtlm](http://www.goesjurica.com.hjtlm). Día de consulta: 12-11-2011



política social y económica previsto en el Art. 47 de la Constitución Española este nuevo precepto no está exento de polémica en cuanto a la ausencia de justificación de su creación. Efectivamente, doctrina y jurisprudencia colmaban los supuestos del acoso inmobiliario con la previsión legal del apartado primero del Art. 172, sin que, por otra parte, el legislador haya realizado una descripción específica que resuelva los problemas que con el tipo abierto de coacciones se plantean. Las coacciones consisten en la realización de una violencia personal para impedir a otro realizar algo no prohibido o para obligar a otro a hacer lo que no quiere, sea justo o injusto, siempre en contra de la libertad del obligado y sin legitimación para su realización. En consecuencia, el núcleo central de la conducta consiste en imponer con violencia una conducta a otro a través de diversas modalidades de actuación, la violencia física, la psíquica y la denominada violencia en las cosas. Se configura así el delito de coacciones, y máxime en el ámbito inmobiliario, como demuestra la jurisprudencia, como un tipo de recogida al abarcar aquellos comportamientos que no logran alcanzar otros tipos.

Por otra parte el hecho de que el tipo penal básico mencione, de forma exclusiva, a la violencia como medio comisivo, sin mencionar a otras modalidades, como la intimidación que sí figura en otros tipos penales en los que violencia e intimidación aparecen de forma conjunta, ha propiciado que parte de la doctrina entienda que en este tipo penal sólo cabe la violencia material, la *vis phisica*, excluyendo la violencia psíquica o la violencia en las cosas como medio comisivo. Esa interpretación restrictiva no ha sido mantenida en la jurisprudencia, que de manera constante ha mantenido que



el tipo penal de las coacciones es un **tipo abierto** o un **tipo delictivo de recogida** que alberga distintas modalidades de comisión, pues todo atentado o, incluso, la mera restricción de la libertad de obrar supone de hecho una violencia y, por tanto, una coacción, siendo lo decisivo el efecto coercitivo de la acción más que la propia acción.

La acción y conducta típica, en conclusión, consiste en impedir con violencia física, psíquica o *in rebus*, a hacer a otro lo que la ley no le prohíbe, o compelerle, por los mismos medios, a efectuar lo que no quiere, configurándose el delito de coacciones como un delito de formas comisivas alternativas, pero siempre coercitivas de la libertad de decidir y obrar como principio activo del verbo típico; y en este sentido, entre otras. La coacción se configura como un delito de resultado o lesión porque exige que, efectivamente, se trate de impedir hacer lo que la ley no prohíbe o se obligue a efectuar lo que no se quiere, sea justo o injusto, debiéndose distinguir entre el resultado del delito y la consecución del propósito final pretendido por el autor, pues lo primero pertenece a la fase de consumación y lo último a su agotamiento, cuyo fracaso no empece a la integración y consumación delictiva ex Arts. 15.1 y 61 Código Penal. Destaca su condición de delito de resultado la STS de 7 de octubre de 2000 al señalar que el delito, e igualmente la falta de coacciones, son infracciones penales de resultado y no de mera actividad.

Para que concurra el delito de coacciones en el ámbito inmobiliario serán, por tanto, necesarios los siguientes requisitos: 1.º una conducta violenta de contenido material vis física, o intimidativa vis compulsiva, ejercida contra el sujeto o sujetos pasivos del



delito, bien de modo directo o indirecto a través de cosas, e incluso de terceras personas; 2.º cuyo modus operandi va encaminado como resultado a impedir hacer lo que la Ley no prohíbe o efectuar lo que no se quiera, sea justo o injusto; 3.º cuya conducta ha de tener la intensidad de violencia necesaria para ser delito, pues de carecer de tal intensidad podría constituir la falta prevista en el Art. 620 Código Penal; 4.º que exista en el sujeto activo el ánimo tendencial consistente en un deseo de restringir la libertad ajena como se deriva de los verbos impedir y compeler y en concreto el ánimo tendencial de la coacción ejercida será el impedir el legítimo disfrute de la vivienda, y 5.º una ilicitud del acto, examinado desde la normativa de la convivencia social y la jurídica que preside o debe regular la actividad del agente, lo que implica que el agente del hecho no ha de estar legítimamente autorizado para emplear violencia o intimidación, lo cual ha sido reafirmado por el legislador, tal y como se deduce de la propia Exposición de Motivos y muy especialmente de la inclusión del término **legítimo**.

Respecto al específico elemento subjetivo que requiere el tipo, es reiterada la jurisprudencia cuando establece que hay que inferirlo de la conducta externa, voluntaria y consciente del sujeto activo, sin que se requiera una intención maliciosa de coaccionar, pues basta que concurra el dolo genérico de constreñir la voluntad ajena imponiendo al sujeto pasivo lo que no quería efectuar.

En último término, y para cerrar esta nueva figura delictiva, conviene señalar que la doctrina de la Sala Segunda relativa a la diferencia entre el delito y la falta de

coacciones es perfectamente aplicable al nuevo párrafo, el núcleo central de la conducta consiste en imponer con violencia una conducta a otro a través de diversas modalidades de actuación, la violencia física, la psíquica y la denominada violencia en las cosas. El dolo del tipo de las coacciones requiere el conocimiento de los elementos del tipo penal y la voluntad de realizar la conducta violenta. Del delito y la de la falta, la diferencia se afirma desde la valoración de la gravedad de la acción coactiva y la idoneidad de los medios empleados para la imposición violenta, teniendo en cuenta la personalidad de los sujetos activo y pasivo de la coacción, sus capacidades inyectivas y todos los factores concurrentes, ambientales, educacionales y circunstanciales en los que se desenvuelve la acción".

- **Delitos contra la integridad moral en el ámbito inmobiliario**

La reforma introduce en el Art. 173 un tercer apartado en el que se recoge el acoso inmobiliario como delito contra la integridad moral. Se viene a sancionar así la conducta de especuladores que mediante la realización sistemática de actos de carácter vejatorio leve realizan un hostigamiento sistemático contra el resto de vecinos con el único objeto de impedir e legítimo disfrute de la vivienda. La introducción de dos párrafos tan similares como son el previsto en el Art. 172.1.3º, en las coacciones, y éste del Código Penal Art. 173.1.3.º, exige para su delimitación acudir a los bienes jurídicos protegidos. Así, respecto de las coacciones, se protege la libertad del individuo en la toma de decisiones (vertiente interna) como en la realización de esa voluntad dentro de los cauces legales (vertiente externa), mientras que en el delito contra la integridad moral el bien jurídico protegido es la propia integridad moral, que constituye un valor



jurídico reconocido expresamente por el Art. 15 de la Constitución Española como distinto y diferenciado de otros valores, como el derecho a la vida, a la integridad física o al honor.

Como delito contra la integridad moral, es perfectamente aplicable la doctrina fijada por la Sala Segunda en la Sentencia de 16 de abril de 2003 que señala para la apreciación del delito en cuestión la concurrencia de los siguientes elementos: "a) un acto de claro e inequívoco contenido vejatorio para el sujeto pasivo del delito; b) un padecimiento, físico o psíquico en dicho sujeto; c) un comportamiento que sea degradante o humillante e incida en el concepto de dignidad de la persona afectada por el delito". En esta misma resolución se añade que "el Tribunal Constitucional en su sentencia 120/1990 de 27 de julio realiza un acercamiento al concepto de integridad moral, al decir que en el Art. 15 de la Constitución Española «se protege la inviolabilidad de la persona, no sólo contra los ataques dirigidos a lesionar su cuerpo y espíritu, sino también contra toda clase de intervenciones en esos bienes que carezcan del consentimiento de su titular». Se ha dicho por doctrina científica que se relaciona la integridad moral con esta idea de inviolabilidad de la persona, y con los conceptos de «incolumidad» e «integridad personal»". Esta descripción de los requisitos que integran los delitos contra la integridad moral debe ser contemplada a la luz de la nueva reforma, en el sentido de la existencia de elementos específicos que exigen para colmar el tipo delictivo. Precisamente, de la lectura de la reforma, y comparando los dos nuevos párrafos que se introducen en el Art. 173 relativos al acoso laboral e inmobiliario, se observa que lo señalado anteriormente respecto del acoso laboral, en el

que ya hacíamos referencia a problemas en el ámbito inmobiliario, es perfectamente extrapolable al presente caso.

En concreto, el legislador ha optado por utilizar los mismos conceptos en la descripción de la acción típica **actos hostiles o humillantes**, por lo que el análisis que realizábamos relativo a la exclusión de la omisión, la exigencia de dolo y el carácter de tales actos hostiles o humillantes cobra de nuevo actualidad dentro de este tipo, remitiéndonos en aras a la brevedad a lo señalado en páginas precedentes. De igual manera sucede con el elemento temporal, en cuanto exigencia de una realización de forma reiterada, así como el resultado típico (sin constituir trato degradante), así como la consecuencia jurídica integrada por la penalidad, por lo que resulta obligada la remisión a lo señalado respecto del acoso laboral.

En ultimo término destacar que en el caso de que las conductas constitutivas de acoso inmobiliario no fueran graves, de forma que no puedan integrarse dentro del tipo delictivo, podrían sancionarse con arreglo a otros tipos penales, si bien y en todo caso, y si el acoso fuera leve, se podría acudir a la falta de vejaciones injustas de carácter leve prevista y penada en el Art. 620.2. De conformidad con lo anterior, es evidente de que esta legislación ha presentado para los demás países del mundo un avance en una situación que se ha venido suscitando y que hasta ahora en los años dos mil once se pretenden regular y esta es una función que le compete a los Estados.



## **CAPÍTULO IV**

### **4. Necesidad de regular el acoso inmobiliario en el Código Penal**

#### **4.1. Aspectos considerativos**

Tal y como se ha venido estableciendo en el presente trabajo de investigación, es sin duda una necesidad las circunstancias en que se encuentran los inquilinos o arrendatarios de bienes inmuebles generalmente, respecto de las formas de acoso que sufren por parte de los propietarios, circunstancias que se confirman con los resultados del trabajo de campo desarrollado y que se presenta a continuación.

Por ello, se estableció que en el caso de Guatemala, no existe normativa específica que regule las circunstancias en que se encuentran los inquilinos o arrendatarios de viviendas frente a los propietarios de estas, y que la ley que existe de inquilinato data de tiempos remotos que no se adecua a la realidad actual.

A pesar de que ha sido evidente de que en países como Europa, en el caso de España, se ha implementado desde los inicios de los años dos mil conductas prohibidas y sancionadas derivadas del acoso que puedan sufrir las personas que alquilan o arrendan, se ha ido mejorando o perfeccionando esta normativa, y de alguna manera, tal como sucede con las normas del derecho penal, a pesar de que pueden contener prevenciones específicas, también contienen prevenciones generales para la sociedad guatemalteca, lo cual puede contribuir también a que la sociedad se haga más humana y que la convivencia sea pacífica y dentro de un marco de las buenas relaciones entre



los seres humanos mediante la solidaridad y apoyo mutuo, en donde el Estado juega un papel importante.

## **4.2. Lo que sucede en la realidad guatemalteca con respecto al acoso inmobiliario**

### **4.2.1. Análisis de demandas civiles**

Se efectuó un análisis de las demandas relacionadas con el interés de los propietarios para que los inquilinos desocupen los inmuebles que ocupan, y dentro de los diez casos analizados en los juzgados de lo civil del Departamento y municipio de Guatemala, se presentan a continuación los resultados obtenidos.

Cinco de los casos analizados se tramitaron en los tribunales derivado del cobro de rentas atrasadas, sin embargo, dos de ellos, contestaron la demanda cuando se les notificó y presentaron sus recibos, aduciendo la parte demandante que ese monto pagado es parcial, porque el contrato que suscribieron fue modificado y dentro de estas modificaciones esta el aumento de la renta, de lo cual no estuvo de acuerdo el inquilino.

Por otro lado, dentro de los hechos expuestos en las demandas y en las contestaciones, en cinco de los casos analizados, se advierte que el motivo principal es expulsar de la vivienda al arrendatario, bajo argumentos falaces, que propiciaron



también la promoción de incidentes de impugnación de documentos, poniendo en duda la veracidad de los mismos ante el juzgador o juzgadora.

#### **4.2.2. Análisis de denuncias ante el Ministerio Público**

Se determinó que en el Ministerio Público existen denuncias pero no relativas al acoso inmobiliario que pudieran estar sufriendo personas que tienen calidad de inquilinos o arrendatarios, sin embargo, si se estableció que en el presente año del dos mil once, existen treinta y cuatro denuncias respecto a amenazas y coacciones que sufren las personas, pero que han sido atendidos mediante la intervención de las fiscalías de desjudicialización del Ministerio Público, en virtud de que sitúan estas circunstancias en los delitos de coacción y amenazas, y por la poca trascendencia social que los mismos ameritan, el tratamiento es distinto.

#### **4.3. Causas y consecuencias de que no se encuentre regulado el acoso inmobiliario en el Código Penal guatemalteco**

##### **4.3.1. Causas**

Dentro de las causas importantes de señalar respecto a que no se encuentra regulado el delito de acoso inmobiliario en el Código Penal, se pueden señalar las siguientes:

1. Los usuarios se encuentran en estado de desprotección y esto es una circunstancia que compete al Estado de Guatemala.





2. A pesar de que existen circunstancias en las que se encuentran las personas cuando alquilan o arrendan un bien inmueble, no tienen a dónde acudir respecto a las amenazas o coacciones que sufren de parte de los propietarios de estos.
3. Se suscita el caso de que no son los propietarios quienes hostigan a los inquilinos, sino los parientes de estos.
4. El Estado no cumple su función respecto a brindar seguridad y bienestar común a los ciudadanos, porque este sector de la población se encuentra desprotegido jurídicamente.

#### **4.3.2. Consecuencias**

Dentro de las principales, se pueden señalar las siguientes:

1. La intranquilidad y la poca paz que puedan tener las personas afectadas, derivadas de las formas de acoso que sufren.
2. Tomando en consideración que si bien es cierto no se encuentra regulado como delito el acoso inmobiliario, se suscitan otras formas de comisión de ilícitos contenidos en el Código Penal como coacción, amenazas, y éstas si deben ser tratadas penalmente por el ente acusador como lo es el Ministerio Público.

3. Se hace necesario que derivado de la falta de certeza y veracidad o legitimidad que pudiera tener el marco normativo relacionado con la vivienda, como sucede en el caso de la Ley del inquilinato, se debe considerar los proyectos o iniciativas de ley que existen actualmente en el Congreso de la República de Guatemala, para que se regule entre otras cosas las diversas conductas que deben ser prohibidas tanto para los arrendantes como arrendatarios, y dentro de ello, exista entonces, un clima de paz y convivencia armónica.

#### **4.3.3. Marco jurídico**

1. Dentro de los fundamentos que tiene que la Constitución Política de la República de Guatemala del año 1986 estableció en la literal "g", del artículo 119, como obligación fundamental del Estado: fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares, mediante sistemas de financiamiento adecuados a efecto que el mayor número de familias guatemaltecas las disfruten en propiedad.
2. Posteriormente el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que es un Tratado multilateral adoptado por la Asamblea General de las Naciones Unidas y ratificado por el Estado de Guatemala, el 19 de mayo de 1988, el cual en su parte medular menciona los Derechos Económicos, Sociales y Culturales que posibilitan un nivel de vida adecuado para las personas, dentro de estos se encuentra el derecho a una vivienda digna. Además en el Artículo 2, establece: cada uno de los Estados Parte se comprometen a adoptar medidas, tanto por separado como mediante la asistencia y la cooperación internacionales,

especialmente económicas y técnicas, hasta el máximo de los recursos de que disponga, para lograr progresivamente, por todos los medios apropiados, inclusive en particular la adopción de *medidas legislativas*, la plena efectividad de los derechos aquí reconocidos.

3. En Guatemala, hasta la primera mitad de la década de los noventa, el marco legal y regulatorio que regía el sector vivienda se caracterizó por su debilidad; un sistema financiero rígido; y prevalecía la ausencia de políticas e instituciones adecuadas y eficientes, para hacer frente a la problemática habitacional que afectaba a un alto porcentaje de la población. Con el propósito de superar las deficiencias anteriores, el Congreso de la República de Guatemala aprobó en noviembre de 1996 el Decreto No. 120-96 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, modificada posteriormente por el Decreto 74-97 del Congreso de la República de Guatemala. Esta ley estableció las bases institucionales, técnicas y financieras que deberían permitir a toda familia guatemalteca el acceso a una vivienda digna, adecuada y saludable. En materia institucional reformó el papel del Estado, de productor y financiador directo a regulador, supervisor, promotor y facilitador de la vivienda.
4. El marco institucional, técnico y financiero creado a través de la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, fue influido posteriormente por los compromisos adquiridos por el Estado a través de los Acuerdos de Paz, firmados en diciembre de 1,996. Específicamente en el Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación



Agraria señala llevar a cabo una estrecha articulación con políticas de ordenamiento territorial; reformar la normativa actual que garantice la calidad y seguridad de la vivienda; incrementar la oferta; crear nuevos mecanismos de financiamiento; fomentar la participación comunitaria; promover la regularización de la tenencia de la tierra; y dedicar a partir de 1997, para la política de fomento de la dotación de vivienda, el equivalente de no menos del 1.5% del presupuesto de ingresos tributarios, con prioridad al subsidio de la demanda de soluciones de tipo popular.

5. En respuesta a una de las funciones específicas del Ente Rector establecidas en la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos en agosto del año 2000, el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda (MICIV), inició un proceso para la formulación de la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos (PNVAH), a través de propuestas, mesas de trabajo y talleres, con diferentes actores involucrados en la temática, del gobierno central, las municipalidades, el sector privado, la sociedad civil, el sector académico y la cooperación internacional. Este proceso finalizó a inicios del 2001 con la elaboración de un documento de la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos, consensuado entre los diferentes sectores. Sin embargo la Política fue ratificada como Política de Estado hasta el mes de julio del año 2004. La Política establece las líneas de acción necesarias para orientar la formulación de planes, programas y proyectos habitacionales, en forma integrada y congruente con los planes socioeconómicos del país. Su objetivo general es propiciar el acceso a una vivienda adecuada para



las familias guatemaltecas, dando prioridad a familias que se encuentran en situación de pobreza y grupos vulnerables y desfavorecidos.

6. La institucionalidad del sector estatal de vivienda estaba completamente atomizada, el Fondo Guatemalteco de la Vivienda (FOGUAVI) en el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda; el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) en el Ministerio de Economía; el Departamento de Asentamientos Humanos y Vivienda (DAHVI) en la Secretaria Ejecutiva de la Presidencia de la República; los Fondos Sociales con sus departamentos de construcción y desarrollos habitacionales dependiendo directamente de la presidencia de la república, entre otros. Debiéndose orientar a políticas de integralidad, complementariedad y progresividad en desarrollos habitacionales, aportando la asistencia técnica y económica necesaria para lograr sus objetivos. La estructura administrativa actual del sector vivienda en el Estado no facilita un sistema de información, cuestión esencial para ofrecer programas y proyectos de vivienda digna, adecuada y saludable, con las características que la información fiable y confiable aporte.
  
7. A más de una década de que fue creada la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, en congruencia con la política que establece que se deberá fortalecer el marco legal, institucional, financiero, tecnológico, se hace necesario reformar el marco legal existente para asegurar: el acceso a una vivienda digna, adecuada y saludable, que cumpla con condiciones de habitabilidad, acceso a servicios,



equipamiento urbano y seguridad de la tenencia, a todas las familias guatemaltecas con prioridad a las familias en situación de pobreza y grupos vulnerables y desfavorecidos. Una planificación del territorio ligada a los desarrollos habitacionales, servicios y equipamiento. La descentralización en la gestión, planificación y desarrollo habitacional. El fortalecimiento del Ente Rector y la consolidación del sector. El fomento a la participación ciudadana en la priorización, formulación, ejecución administración y fiscalización de programas habitacionales. En el tema financiero, un incremento y continuidad en el gasto público en vivienda, eficiencia, transparencia y focalización de la inversión para la población en situación de pobreza y grupos vulnerables y desfavorecidos.

8. Además, el sector vivienda en el país se ha caracterizado por una rectoría débil, por funcionar en forma dispersa y con una baja coordinación entre los actores involucrados en el sector vivienda y en general una baja capacidad técnica y administrativa de la mayoría de municipalidades del país para ordenar y regular el crecimiento urbano. La aplicación de esta ley y su reglamento compete al organismo ejecutivo por medio de un Ente Rector, el cual es necesario crearlo mediante reformas a la ley del Organismo Ejecutivo, Decreto Número : 114-97 del Congreso de la República. Por todo lo anterior se hace necesario una ley que de manera integral logre superar las carencias actuales y le de posibilidad a la población de condiciones para alcanzar una vida más digna.

#### 4.3.4. El Decreto 9-2012 del Congreso de la República de Guatemala.

Dentro de los aspectos más importantes de resaltar de esta ley de la vivienda del Congreso de la República de Guatemala, se describen los siguientes:

1. La primera parte de la ley establece el objeto y dice: Artículo 1. "Objeto: La presente ley tiene por objeto, regular y fomentar las acciones del Estado, desarrollando coherentemente el sector vivienda, sus servicios y equipamiento social. Para ello se establecerán las bases institucionales, técnicas, sociales y financieras, que permitan a la familia guatemalteca el acceso a una vivienda digna, adecuada y saludable, con equipamiento y servicios; y en el Artículo 2. Refiere sobre Principios Generales. Para los efectos de la presente ley, el Estado y los habitantes de la república deben sujetarse a los principios de carácter público y de interés social.
2. Dentro de las normas más importantes, se encuentra el Artículo 6. "Derecho a vivienda digna, adecuada y saludable. Los guatemaltecos tienen derecho a una vivienda digna, adecuada y saludable, con seguridad jurídica, disponibilidad de infraestructura, servicio básicos y proximidad a equipamientos comunitarios, **lo cual constituye un derecho humano fundamental, sin distinción de edad, sexo o condición social o económica, siendo responsabilidad del estado promover y facilitar su ejercicio, con especial protección de la niñez, madres solteras y personas de tercera edad.**" el Artículo 8 se refiere a la participación ciudadana y dice: El Estado fomentará la participación ciudadana organizada en la priorización, formulación, ejecución, administración, fiscalización de programas y proyectos

habitacionales; de desarrollo urbano y rural; de ordenamiento territorial, a través del papel protagónico de las personas para trabajar a favor de su propio desarrollo. Asimismo, facilitará los procesos de participación popular en la gestión habitacional y su articulación al desarrollo municipal, a través de un proceso de planificación participativa.

3. A partir del Artículo 9 se refiere al sistema institucional del sector vivienda. El ente rector son los Consejos Nacionales de vivienda. Sus funciones son, conforme el Artículo 14; “ser promotor y facilitador del desarrollo habitacional del país...” a partir del artículo 16 se establece la forma de organización de estos consejos, como se integran y la participación que tienen los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural. En el Artículo 21 la participación de las Municipalidades.
4. A partir del Artículo 30 se regula lo relativo a que debe entenderse por vivienda digna y saludable, servicios y equipamiento. y en el Artículo 35 refiere sobre las condiciones de una vivienda digna. En el Artículo 39 promoción de materiales a bajo costo
5. En el Título IV establece lo relativo a los créditos e inversiones habitacionales establece el Artículo 48. “Inversiones en vivienda. El ente rector velara porque las inversiones en materia habitacional efectuadas por el estado sean eficientes y transparentes”, y en el Artículo 49 refieres sobre las características de los créditos.





En el Artículo 52 sobre los créditos para la vivienda. En el Artículo 52 sobre transmisión de cedulas.

6. A partir del Artículo 55 se crea el Fondo para la Vivienda, y en el Artículo 56. Las Funciones. En el Artículo 68: la Creación y Objeto. “Se crea el Fondo Para la Vivienda, que puede abreviarse con las siglas FOPAVI, como una institución financiera de segundo piso, en forma adscrita al Ente Rector, con el objeto de otorgar Subsidio directo y facilitar el acceso al crédito a las familias en situación de pobreza y extrema pobreza que carecen de una solución habitacional adecuada, a través de las entidades intermediarias aprobadas.
  
7. El aspecto novedoso de esta ley es la reforma al numeral 12 del Artículo 7 de la Ley Del Impuesto al Valor Agregado decreto 27-92 del Congreso de la Republica el cual queda así: “la venta de vivienda con un máximo de ochenta (80) metros cuadrados de construcción cuyo valor no exceda de doscientos cincuenta mil quetzales (250,000.00) y la de los lotes urbanizados que incluyan los servicios básicos, con un área máxima de ciento veinte (120) metros cuadrados, cuyo valor no exceda de ciento veinte mil quetzales (Q 120,000.00). además el adquirente deberá acreditar que él y su núcleo familiar carecen de vivienda propia o de otros inmuebles. Todo lo anterior deberá hacerse constar en Escritura publica respectiva...”

#### **4.4. Necesidad de regular el acoso inmobiliario como delito en el ordenamiento jurídico penal guatemalteco**

Dentro de los fundamentos para la conformación de una reforma al código penal, se pueden considerar los siguientes

1. Se debe establecer la realidad guatemalteca y que sufren las personas que alquilan viviendas y las estadísticas y estudios que se pudieran realizar al respecto, para determinar en qué consiste el acoso inmobiliario, e indicar que el acoso inmobiliario puede definirse como prácticas antisociales basadas en el acoso y abuso para forzar que alguien se vaya de su casa, independientemente de que ésta sea propia o arrendada. Las modalidades o prácticas son variadas: desde inducir la entrada de vecinos perturbadores, a la negativa del arrendador de cobrar la renta, pasando por la falta de higiene y de mantenimiento de la vivienda o del edificio, con cortes en los suministros básicos de agua y luz. El objetivo no es otro que desahuciar al arrendatario bajo una falsa apariencia de legalidad, convencerle para que él mismo abandone la vivienda o minar su paciencia e integridad moral, prácticas todas ellas que constituyen fraude y delito.
2. También se debe considerar como fundamento la dignidad de la persona, y reforzar que los derechos inviolables que le son inherentes, el libre desarrollo de la personalidad, el respeto a la ley y a los derechos de los demás son fundamento del orden político y de la paz social.



3. Que todos tienen derecho a la vida y a la integridad física y moral, sin que, en ningún caso, puedan ser sometidos a tortura ni a penas o tratos inhumanos o degradantes. Sin embargo, la aplicación de tales preceptos generaba muchos problemas, porque algunas de las manifestaciones de acoso no tienen cabida en los tipos penales, y daba lugar a la impunidad de ciertos comportamientos. Además, se debe considerar como delito también el trato degradante y describir las formas de acoso con la finalidad de acabar con los problemas de tipicidad y reducir la extensión desmesurada y residual del trato degradante. A ello se añaden razones de política criminal, de acomodar la regulación penal a la exigencia social del castigo expreso y diferenciado de este tipo de comportamientos, con una finalidad también pedagógica y de prevención general.
4. A pesar de que en el Código Penal guatemalteco no se regulan los delitos contra la integridad moral, si se regulan los delitos contra la libertad y la seguridad que implica también el aspecto psicológico y físico, y que radican en un contenido de acentuada humillación para la víctima.

Por un lado resulta importante regular un marco normativo en forma específica relacionado con los problemas en que se encuentran las personas derivadas de las relaciones contractuales del derecho inmobiliario.

Debiera establecerse reformas al código penal para incluir como delito el acoso inmobiliario, y tomando en consideración que si bien es un delito que atenta contra la integridad moral de las personas, este bien jurídico tutelado no se encuentra amparado



penalmente en el caso de Guatemala, entonces, debiera establecerse dentro de los delitos que atentan contra la libertad y seguridad de las personas, y ubicarlo adicionándole lo concerniente al acoso inmobiliario, en el caso de los delitos de coacción y amenazas de la siguiente manera:

1. Coacción. Artículo 214. Quien, sin estar legítimamente autorizado mediante procedimiento violento, intimidatorio o que en cualquier forma compela a otro, obligue a éste para que haga o deje de hacer lo que la ley no le prohíbe, efectúe o consienta lo que no quiere o que tolere que otra persona lo haga, sea justo o no, será sancionado con prisión de seis meses a dos años.
2. Amenazas, Artículo 215. Quien amenazare a otro con causar el mismo o a sus parientes, dentro de los grados de ley, en su persona, honra o propiedad, un mal que constituya o no delito, será sancionado con prisión de seis meses a tres años.
3. Adicionar: "También se impondrán las penas en su mitad superior cuando la coacción ejercida tuviera por objeto impedir el legítimo disfrute de la vivienda". "Se impondrá también la misma pena al que de forma reiterada lleve a cabo actos hostiles o humillantes que, sin llegar a constituir trato degradante, tengan por objeto impedir el legítimo disfrute de la vivienda".



Con respecto a un marco normativo específico en materia de protección de los derechos de los consumidores y usuarios en el caso de la vivienda en el mercado inmobiliario, se debe tomar como fundamento lo siguiente:

1. El problema de la vivienda, la demanda y la oferta, deben circunscribirse a principios de buena fe que rigen la materia mercantil, y por lo tanto el derecho de consumo.
2. También debe regir el principio de igualdad en el acceso y la ocupación de la vivienda. Y se debe describir que:
  1. Todas las personas deben poder acceder a una vivienda y ocuparla, siempre que cumplan los requerimientos legales y contractuales aplicables en cada relación jurídica, sin sufrir discriminaciones, directas o indirectas, ni acoso.
  2. En cumplimiento del precepto el Estado debe adoptar las medidas pertinentes, aplicables a todas las personas y a todos los agentes, tanto del sector público como del sector privado.
  3. Son objeto específico de la acción protectora a que se refiere el apartado 2 las siguientes situaciones y actuaciones:
    - a) La discriminación directa, que se produce cuando una persona recibe, en algún aspecto relacionado con la vivienda, un trato diferente del recibido por otra persona en una situación análoga, siempre que la diferencia de trato no tenga una finalidad legítima que la justifique objetiva y razonablemente y los medios utilizados para alcanzar dicha finalidad sean adecuados y necesarios)
    - La discriminación indirecta, que se produce cuando una disposición normativa, un plan, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral,

un criterio o una práctica aparentemente neutros ocasionan una desventaja particular a una persona respecto a otras en el ejercicio del derecho a la vivienda. No existe discriminación indirecta si la actuación tiene una finalidad legítima que la justifica objetiva y razonablemente y los medios utilizados para alcanzar esta finalidad son adecuados y necesarios. C) El acoso inmobiliario, entendido como toda actuación u omisión con abuso de derecho que tiene el objetivo de perturbar a la persona acosada en el uso pacífico de su vivienda y crearle un entorno hostil, ya sea en el aspecto material, personal o social, con la finalidad última de forzarla a adoptar una decisión no deseada sobre el derecho que la ampara para ocupar la vivienda. El acoso inmobiliario constituye discriminación. La negativa injustificada de los propietarios de la vivienda a cobrar la renta arrendaticia es indicio de acoso inmobiliario. E) La utilización de una infravivienda como residencia, la sobreocupación y cualquier forma de alojamiento ilegal.

3. Acción protectora del Estado. 1. Las medidas protectoras que se deben adoptar pueden consistir en la adopción de acciones positivas en favor de colectivos y personas vulnerables, la prohibición de conductas discriminatorias y la exigencia de la eliminación de obstáculos y restricciones al ejercicio del derecho a la vivienda y de ajustes razonables para garantizar el derecho a la vivienda. 2. Se entiende por ajustes razonables las medidas dirigidas a atender las necesidades singulares de determinadas personas para facilitarles, sin imponer una carga desproporcionada, la inclusión social y el disfrute del derecho a la vivienda en igualdad de condiciones con las demás personas. 3. Para establecer si una carga es proporcionada o no lo

es, el Estado debe tener en cuenta el costo de las medidas, los efectos discriminatorios que suponga no adoptarlas, las características de la persona física o jurídica, entidad u organización que debe ponerlas en práctica y la posibilidad de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. 4. El Estado puede establecer un régimen de ayudas públicas para contribuir a financiar los gastos derivados de la obligación de aplicar los ajustes razonables a que se refiere el presente artículo.

4. Debe establecerse un régimen de denuncias respecto a la discriminación en el ejercicio del derecho a la vivienda en que la parte denunciante o demandante alega hechos y aporta indicios que permiten presumir la existencia de discriminación, el órgano competente, después de apreciarlos, teniendo en cuenta la disponibilidad y la facilidad probatoria que corresponde a cada una de las partes y el principio de igualdad de las partes, debe exigir a la parte denunciada o demandada que aporte una justificación objetiva y razonable que pruebe suficientemente que en su actuación o como consecuencia de su inactividad no se ha infringido el derecho a la igualdad.
5. Debe establecerse un apartado para los promotores de viviendas para tener un control de los mismos especialmente en cuanto a su intervención en esta materia. 1. Son promotores de viviendas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que, individual o colectivamente, deciden, impulsan, programan y financian, aunque sea ocasionalmente, con recursos propios o ajenos, obras de edificación o rehabilitación de viviendas, tanto si son para uso propio como si son para efectuar



posteriormente su transmisión, entrega o cesión a terceros por cualquier título.

Establecer sus derechos y obligaciones.

6. Así también un régimen jurídico respecto a los constructores de viviendas. Sus derechos y obligaciones.
  
7. También determinar quiénes son las personas individuales o jurídicas que deben intervenir en la prestación de servicios inmobiliarios.
  
8. También lo relativo a los registros y la publicidad de la vivienda. La oferta de vivienda. La oferta de arrendamiento. Los principios contractuales en la transmisión y arrendamiento de las viviendas.







## CONCLUSIONES

1. El negocio jurídico en su historia ha sufrido distintas modalidades, dentro del marco de la contratación en general se suscitan una serie de factores que se resuelven en muchos casos al observarse en cumplimiento de las normas del Código Civil, Código de Comercio, Ley de Protección al Consumidor y Usuario, fundamentalmente. Caso contrario sucede en la negociación de servicio de vivienda entre arrendante y un arrendatario.
2. Existe una estrecha relación entre el derecho penal y el derecho inmobiliario, especialmente porque existen conductas prohibitivas que tienen que ver con el ejercicio del derecho de propiedad que se encuentra constitucionalmente establecido.
3. El acoso inmobiliario se suscita en la realidad guatemalteca, y constituye conductas prohibitivas ejercitadas por el propietario de un bien inmueble que ha dado en arrendamiento a una persona, y que lesionan bienes jurídicos tutelados, como la integridad, la integridad moral, la libertad y la seguridad de las personas.
4. El acoso inmobiliario no se encuentra regulado como delito en el Código Penal guatemalteco, lo cual ocasiona perjuicio a los usuarios de los servicios de vivienda, aún más, cuando la normativa nacional se encuentra muy deficiente si se compara con lo que sucede en la realidad guatemalteca.





## RECOMENDACIONES

1. El Estado de Guatemala a través de las políticas públicas relacionadas a la protección de los consumidores o usuarios, derivado de la desigualdad material o económica que existe entre las personas que tienen la calidad arrendantes y arrendatarios, debe determinar los mecanismos adecuados a través de la Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor y Usuario, sobre las políticas de vivienda y la afectación que produce en el caso de los usuarios de las mismas.
2. El Organismo Legislativo a través de la comisión correspondiente tiene la obligación de efectuar estudios y estadísticas relacionadas con la problemática de la vivienda actualmente y lo que sucede especialmente con la parte más débil que son las personas que no poseen y que necesariamente tienen que arrendar y las relaciones de estas con los propietarios.
3. El Congreso de la República de Guatemala debe reformar el Código Penal en el tema de la inclusión de ilícitos que se refieran al bien jurídico tutelado como lo es la integridad moral, pues dentro de ello, se puede ubicar el acoso inmobiliario.
4. El Congreso de la República de Guatemala debe determinar la necesidad de regular como delito el acoso inmobiliario, en virtud que lesiona derechos fundamentales de las personas que se encuentran amparados Constitucionalmente.





## BIBLIOGRAFÍA

AGUIRRE GODOY, Mario. **Derecho Procesal Civil**, Guatemala: Tomo I. Editorial Unión Topográfica, 1982.

BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel. **Obligaciones Civiles**. México: Colección de Textos Jurídicos Universitarios, 2ª. Edición. Editorial Harla, 1982.

BRAÑAS, Alfonso. **Manual de Derecho Civil**, Guatemala: Editorial Estudiantil Fénix, 2001.

BRENES CÓRDOBA, Alberto. **Tratado de las Obligaciones**. San José Costa Rica: 5ª edición. Editorial Juricentro, 1984.

CANCIÓ MELIA, Manuel. **Derecho Penal del Enemigo**; Colombia: Editorial Thomson-Civitas; Universidad Externado, 2003.

CALAMANDREI, Piero. **Estudios Sobre el Proceso Civil Tratado de Santiago Sentís Meléndó**. Buenos Aires, Argentina: Editorial Bibliográfica, 1945.

CHACÓN CORADO, Mauro. **El Juicio Ejecutivo Cambiario**. Guatemala: 5ª. Edición. Editorial Helvetia, 1999.

CONTRERAS ORTIZ, Rubén Alberto. **Obligaciones y Negocios Jurídicos Civiles**. Guatemala: Instituto de Investigaciones Jurídicas. 2004.

CUELLO CALON, Eugenio. **Derecho Penal**. Barcelona: Edición Bosch, 1957.

CUEVAS DEL CID, Rafael. **Introducción al Derecho Penal**. Guatemala: Imprenta Universitaria, 1954.

DE LEON VELASCO, Héctor Aníbal, DE MATA VELA, José Francisco. **Derecho Penal Guatemalteco**. Guatemala: F&G Editores, 2000.



**ECHANDIA, Hernando Devis. Teoría General del Proceso Tomo I. Buenos Aires**  
Argentina: Editorial Universidad, 1984.

**GARCIA ARAN, Mercedes. Derecho Penal. Valencia: Editorial Tirant lo Blanch, 1998.**

**MIR PUIG, Santiago. Tratado de Derecho Penal. España: Ed. Boch. 1991.**

**MONZON PAZ, Guillermo Alfonso. Introducción al Derecho Penal Guatemalteco.**  
Guatemala: Imprenta Gardisa, 1980.

**MUÑOZ CONDE, Francisco. De Nuevo Sobre el Derecho Penal del Enemigo;**  
Editorial Hammurabi. 2003.

**NÁJERA FARFÁN, Mario Efraín. Derecho Procesal Civil. Guatemala: Editorial Eros,**  
1970.

**ORTIZ URQUIDI, Raúl. Derecho Civil. México: Editorial Porrúa, 1987.**

**PUIG PEÑA, Federico. Compendio del Derecho Civil Español. Barcelona España:**  
Ediciones Nauta, 1966.

**ROJINA VILLEGA, Rafael. Derecho Civil Mexicano. México: Editorial Porrúa, 1981.**

**SOLORZANO, Valentín. Evolución Económica de Guatemala. Guatemala: Editorial**  
José de Pineda Ibarra, 1997.

**CABANELLAS, Guillermo. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Buenos**  
Aires, Argentina: Editorial Heliasta, 2001.

**Diccionario de la lengua Española. España: Tomos I y II. Editorial Espasa-Calpe., 22ª**  
edición, 2001.



OSSORIO, Manuel. **Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales**, 27ª edición Corregida y aumentada por Guillermo Cabanellas de las Cuevas. Argentina: Editorial Heliasta, 2000.

RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ DE VILLATORO, Hilda Violeta. Guatemala: **Lecturas Seleccionadas**, 4ª. Edición, Editorial Estudiantil Fénix, 2002.

ARÉVALO MOLINA Astrid Aurora. **Análisis de La Constitucionalidad del Artículo 243 del Código Procesal Civil Y Mercantil: El Recurso De Apelación En El Juicio Sumario de Desocupación**. Guatemala: Tesis de Grado académico, Facultad de Derecho de la Universidad Francisco Marroquín, 2001.

GOMEZ MIRANDA Luís Armando. **La Necesidad de Reformar los Procedimientos del Juicio Sumario de Desocupación Y Desahucio en la Legislación Guatemalteca**. Guatemala: Tesis de Grado Académico, Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, 2008.

Legislación:

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

**Código Civil**. Enrique Peralta Azurdía, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106, 1973.

**Código Procesal Civil y Mercantil**. Enrique Peralta Azurdía, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 107, 1964.

**Código Penal**. Congreso de la República de Guatemala, Decreto 17-73, 1995.

**Código Procesal Penal**. Congreso de la República de Guatemala. Decreto 51-92, 1994.

**Ley de lo Contencioso Administrativo**. Congreso de la República de Guatemala, Decreto 119-96, 1996.

**Ley del Organismo Judicial**. Congreso de la República de Guatemala. Decreto 2-89, 1989.





**Ley del inquilinato.** Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 1468, 1961.

**Ley Española del Suelo.** <http://www.acosomoral.org/indexinmob.htm>, 8/2007. (12-11-2011)

**Ley Catalana de la Vivienda.** <http://www.acosomoral.org/indexinmob.htm>, 18/2007. (12-11-2011)