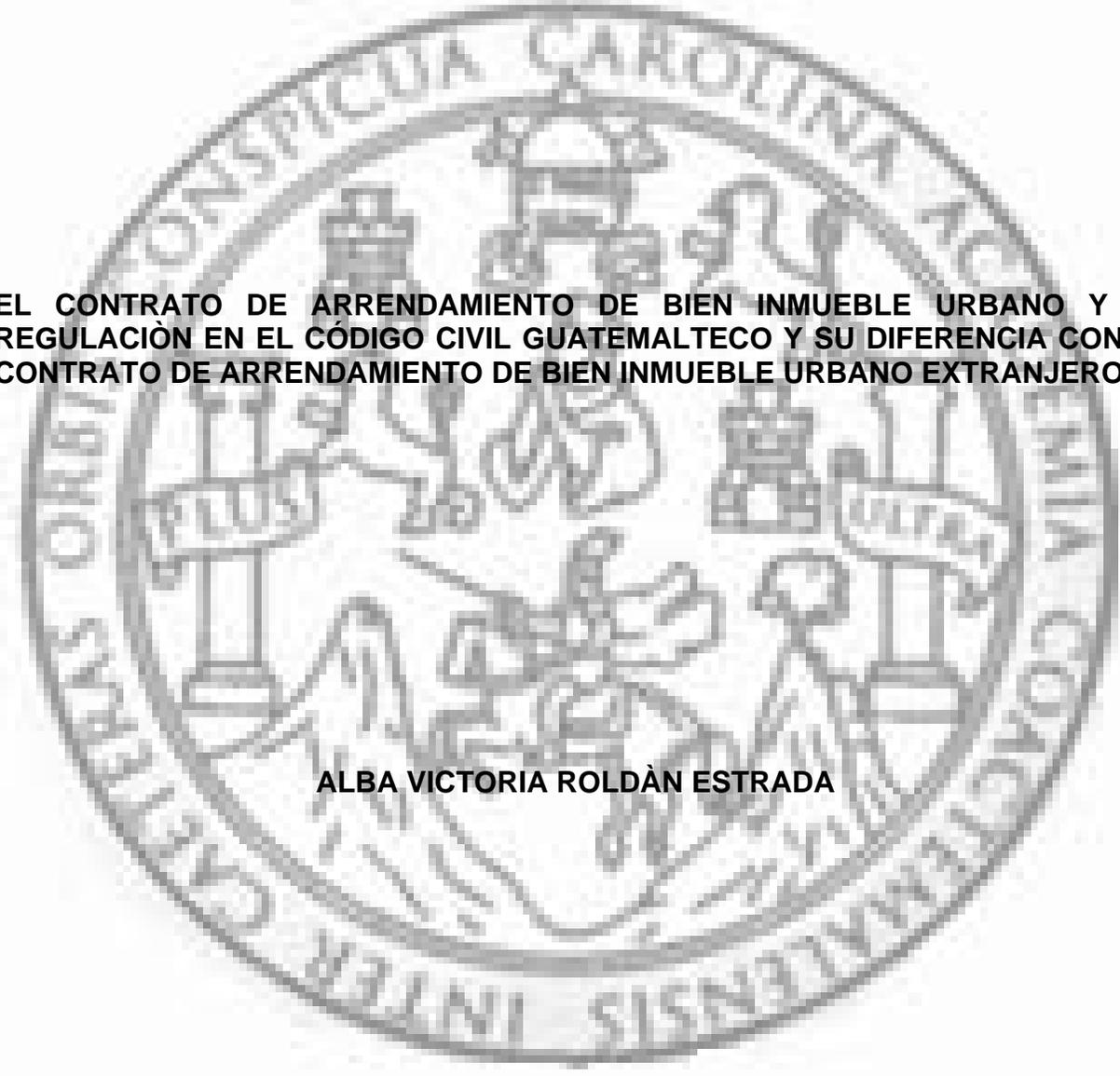


**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a circular emblem. It features a central shield with a cross, a book, and a lamp. The shield is surrounded by a wreath and topped with a crown. The outer ring of the seal contains the Latin motto "SICUT ERAT SIT ET MANEAT" at the top and "1676" at the bottom. The text "UNIVERSITAS SAN CAROLINIENSIS" is written around the inner border of the seal.

**EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE URBANO Y SU
REGULACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL GUATEMALTECO Y SU DIFERENCIA CON EL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE URBANO EXTRANJERO**

ALBA VICTORIA ROLDÁN ESTRADA

GUATEMALA, NOVIEMBRE 2012.

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

**EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE URBANO Y SU
REGULACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL GUATEMALTECO Y SU DIFERENCIA CON EL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE URBANO EXTRANJERO**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

POR

ALBA VICTORIA ROLDÁN ESTRADA

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, noviembre 2012.

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

DECANO: Lic. Avidàn 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

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 Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).

ACTO QUE DEDICO

- A DIOS:** Ser supremo que me dio la sabiduría para vencer todo obstáculo y cumplir una de mis metas como la de ser una profesional.
- A MIS PADRES:** José Domingo Roldán Pérez, y Mélida Matilde Estrada Contreras, que con su orientación, apoyo y sacrificio, lograron que alcanzara un triunfo más en mi vida profesional.
- A MIS HERMANAS:** Ana Mélida, Guadalupe, y Aleida Marissella, por su amor, comprensión y apoyo incondicional.
- A MIS CUÑADOS:** Carlos Miguel, David Ricardo, y Ángel Octavio, con mucho cariño.
- A MIS SOBRINOS:** Juan José, Ricardo José, Daniel y Paula Mariana, que el triunfo alcanzado sea un ejemplo a seguir para ellos.
- A MI ABUELITA:** Berta Ernestina Contreras, con mucho amor y respeto.
- A CAROLINA MARROQUÍN:** Por brindarme su amistad y apoyo incondicional.
- CON ESPECIAL CARIÑO A:** Los profesionales, por su amistad y apoyo brindado, durante mi carrera y en el transcurso de mi investigación

A

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA.

Casa de estudios que me brindo la oportunidad de culminar mi triunfo.

A

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Por forjarme como profesional de éxito.

ÍNDICE

Introducción.....	Pág. i
-------------------	-----------

CAPÍTULO I

1. El Contrato de arrendamiento	1
1.1 Antecedentes históricos.....	1
1.2 Quiénes tienen capacidad para celebrar contrato de Arrendamiento	6
1.3 Estructura de las condiciones en un contrato de arrendamiento.....	6
1.3.1 Del estado del inmueble	6
1.3.2 Servicios	7
1.3.3 De las mejoras	9

CAPÍTULO II

2. Definición del contrato de arrendamiento.....	23
2.1 Antecedentes de los contratos de arrendamiento.....	23
2.2 Función del contrato de arrendamiento	31
2.3 Elementos del contrato de arrendamiento	32
2.4 Características del contrato de arrendamiento	43

CAPÍTULO III

3. Contrato de arrendamiento extranjero.....	51
3.1 Concepto	51

Pág.

3.2	Clasificación según el Código Civil de Colombia	52
3.3	Antecedentes históricos del contrato de arrendamiento extranjero ..	56
3.4	Ley de Inquilinato Decreto 1468	58

CAPÍTULO IV

4.	El arrendamiento	63
4.1	Problemática general de los contratos de arrendamiento.....	63
4.2	Normas generales del contrato de arrendamiento	64
4.3	Elementos.....	71
4.4	Derechos y obligaciones derivados de este contrato.....	75
4.5	Extinción del contrato de arrendamiento.....	86
4.6	Resolución o terminación del contrato de arrendamiento.....	89
4.7	Otras formas de terminación del contrato de arrendamiento	97
4.8	Prorroga del contrato de arrendamiento	98
	CONCLUSIONES	105
	RECOMENDACIONES	107
	ANEXO I	111
	BIBLIOGRAFÍA	127

INTRODUCCIÓN

Consciente que el país está atravesando por una situación difícil, tanto social como económica, y por la falta de ingresos económicos, de una educación adecuada que le permita mejorar su nivel de vida, porque las familias se encuentran cada vez con menos recursos para subsistir, no pudiendo dejar pasar desapercibida tal situación, por lo que ha surgido la inquietud de hacer una breve investigación, a manera de contribuir de una forma modesta a su planteamiento, para que en una forma más humana y justa permita involucrar a quienes tienen los conocimientos, capacidad y facultad de iniciativa de ley, y juntos se busque una solución inmediata, ya sea creando o introduciendo reformas a las leyes ya existentes o creando un sistema más dinámico, con el objeto de proteger a toda la comunidad guatemalteca carente de recursos económicos, que les permita obtener una mejor condición de vida.

Por la importancia que tiene el contrato de arrendamiento, dentro de la legislación vigente, y los efectos que produce en el medio, creí necesario realizar comparaciones con legislaciones de otros países, las cuales muestran un ordenamiento legal que se adapta a la realidad que se vive en cada país, protegiendo de manera justa y equitativa la relación contractual entre las partes que intervienen en el contrato de arrendamiento.

En la presente tesis se hace un estudio jurídico y doctrinario de la realidad sobre el contrato de arrendamiento en Guatemala, desde la perspectiva del derecho civil y procesal civil, haciendo énfasis en la importancia que este contrato tiene.

Como objetivo general se establecen los derechos y obligaciones del arrendante así como del arrendatario, los procedimientos legales establecidos en la ley en caso de incumplimiento del contrato. La hipótesis planteada se comprobó, al establecer la importancia del contrato de arrendamiento y las desventajas que se tienen a nivel de leyes ante países desarrollados, los cuales tienen leyes específicas.

Los métodos utilizados para realizar la presente investigación fueron el método inductivo, en la cual se da a conocer la importancia del mismo, el deductivo que estableció las leyes que fueron objeto de estudio, el sintético, con el cual se señaló todo lo relativo al contrato, y el analítico que se utilizó para establecer los parámetros sobre el contrato de arrendamiento, su forma de estudio.

Las técnicas empleadas en la investigación fueron la bibliográfica y documental, con las cuales se obtuvo los principales libros, leyes, documentos, que están relacionados con el tema relativo a contrato de arrendamiento de bien inmueble urbano. Después de haber obtenido la información necesaria, se llevo a cabo un análisis de la información obtenida, para la descripción, clasificación y caracterización del contrato de arrendamiento.

El desarrollo de la tesis se dividió en cuatro capítulos fundamentales: el primero, señala todo lo que encierra el contrato de arrendamiento, iniciando con los antecedentes históricos, capacidad para celebrar contrato de arrendamiento, estructura, estado del inmueble, mejoras y servicios; el segundo, señala la definición de contrato de arrendamiento, antecedentes del contrato de arrendamiento, función del contrato de arrendamiento, elementos del contrato de arrendamiento, características del contrato de arrendamiento; el tercero, hace énfasis en el contrato de arrendamiento extranjero, concepto, clasificación, antecedentes históricos, hace referencia a la ley de inquilinato; en el cuarto, se enfoca el tema de el arrendamiento, normas generales, elementos, derechos y obligaciones derivados de este contrato, extinción del contrato de arrendamiento, resolución o terminación del contrato de arrendamiento, otras formas de terminación del contrato de arrendamiento, prorroga del contrato de arrendamiento.

En Guatemala se da frecuentemente el incumplimiento de los contratos tanto de parte del arrendatario como de parte del arrendador. En países como España, Ecuador, previenen este tipo de situaciones, creando leyes que protegen a ambos. Guatemala tiene un poco de desventaja en cuanto a la creación de leyes que regulan el contrato de arrendamiento, debido a que son demasiado ambiguas y en algunos casos obsoletas, las cuales necesitan urgentemente sean reformadas y que llenen las expectativas que se requieren.

CAPÍTULO I

1. EL contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento es un contrato bilateral por medio del cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado este contrato esta regulado en el Código Civil, a partir del Artículo 1880 así como también la ley de inquilinato.

1.1 Antecedentes históricos del contrato de arrendamiento

Determinar la naturaleza jurídica del arrendamiento tiene por objeto llegar a establecer si el arrendatario tiene un derecho real o personal con respecto al bien arrendado o bien como modernamente se ha pensado que por sus características especiales tiene una naturaleza mixta.

Así tenemos que en el derecho romano el arrendamiento por la ley “emptorem” tenía un carácter personal. En Francia fue “Troplong y Do veri” en Italia, los tratadistas que plantearon el carácter de derecho real, con fundamento en sus propias leyes, pero no obstante los esfuerzos realizados por los estudiosos debido a la importancia teórica y práctica de este instituto no han podido establecer de una manera enfática la naturaleza del arrendamiento, no obstante los múltiples argumentos y planteamientos realizados. Podemos afirmar que el contrato de arrendamiento aparece en todos los pueblos al mismo tiempo que la propiedad privada e individual.

En las civilizaciones antiguas es poco usual por habitar cada familia su “domus” (casa unifamiliar romana de familias con cierto nivel económico) y explotar su “heredium” (nombre que se le daba a una finca rustica cuya extensión mínima era de cinco hectáreas) o las tierras del clan. Empezaron por poner a su recíproca disposición algunas cosas mobiliarias, animales, de tiro o de labor, esclavos e instrumentos de labranza; pero debemos observar que el arrendamiento de animales se conoce desde las doce tablas, luego en Roma se desarrolló el arrendamiento con las conquistas, el comercio, la afluencia de extranjeros y la emancipación de esclavos.

En esa época la población pobre se alojaba en el último piso de las casas familiares, situación que fue aprovechada por los romanos ricos para construir para ese efecto las casas de renta, encontrando una inversión segura y los pobres un alojamiento, podemos observar que los pequeños propietarios rurales tendían a desaparecer ante los grandes terratenientes quienes junto con el Estado daban en arrendamiento a los esclavos.

El sistema feudal fue característico por la perpetuidad de las relaciones entre el propietario y el terrazgo, que le confería al explotador el dominio útil, es decir un derecho real directo sobre la cosa; “posteriormente al declinar el feudalismo se desarrollaron algunos arrendamientos que creaban relaciones temporales que se practicaban desde el siglo XII por los monasterios mayores; sin embargo los terrazgos perpetuos subsistieron hasta la Revolución Francesa, época en la cual les dieron la tierra a los terrazgos y se instituye la prohibición del carácter perpetuo del arrendamiento, así como del arrendamiento de servicios, todo ello se logra con la Revolución Francesa y los redactores del Código Civil”¹.

¹ Espín Cánovas, Diego. **Manual de derecho civil español**. Pág. 530.

A través de los siglos la doctrina ha realizado grandes esfuerzos de manera sistemática y ordenada dándole una consideración autónoma a las diversas figuras que componen el arrendamiento, que si bien es cierto en un principio arrancaron de un tronco común, a través de los siglos los jurisconsultos han hecho verdaderas construcciones independientes que se han ido separando más cada vez, llegando a ser consideradas en cuerpos distintos de la legislación, pues el antiguo arrendamiento de servicios se ha convertido en la figura del contrato de trabajo y el arrendamiento de obra ha tomado mucha importancia por sus diversas implicaciones que le da una fisonomía propia y ya solo queda reconocida la institución en el arrendamiento de cosas. Siguiendo la idea unitaria tenemos los códigos del siglo pasado del uso, el goce de los frutos.

➤ **En el derecho romano**

A este respecto dice Puig Peña que “en los tiempos anteriores al derecho de Roma, el contrato se manifestaba como una solución pacífica provocada por el delito. Ya en el derecho romano tiene una significación especial, ya que la convención era considerada como simple acuerdo, que no generaba acción ni vínculo obligatorio”². En un principio se consideró, esencial como necesario la observancia de una forma especial, mas tarde se reconoció como válidamente celebrado si había ejecución por parte de uno de los contratantes a título de crédito, o mediante la transcripción de ellos en los libros de **data** y **haber** de todo páter familias. Por último agrega el tratadista, como enlace con el derecho moderno, se admitió excepcionalmente que para ciertos contratos, como la compra venta, el arrendamiento, sociedad y mandato, bastase el sólo acuerdo de voluntades, de donde

² Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Pág. 390.

surgieron los contratos verbales, cuya causa como dice Pacchiosi, consistía en el empleo de las palabras prescritas en forma de pregunta y respuesta; literales, en los que la causa consistía en la transcripción realizada en los libros como consecuencia de operaciones jurídicas libremente consentidas por las partes; reales, que se integraban por la recepción por el deudor de la cosa a título de crédito, y consensuales, admitidos así por la especial naturaleza e importancia de la relación jurídica que supone la compraventa, el arrendamiento, la sociedad y el mandato.

➤ **En la época liberal**

El contrato constituyó en el siglo XIX, una figura central alrededor de la cual giraba o se construían toda clase de instituciones jurídicas y como el jurista Pérez Serrano a quien cita el tratadista Puig Peña, dice “El contrato constituye la figura central para explicar o constituir todo género de instituciones jurídicas. Desde la creación misma del Estado, justificada por medio del contrato social, o la imposición de la pena, aceptada de antemano por quién habría de sufrirla, hasta la organización del mundo internacional, regulado por tratados de esencia contractual, y desde el matrimonio, basado en el consentimiento de los contrayentes, hasta los derechos reales, que se construían como una especie de pacto que obligaba a los desposeídos a respetarlos”³. Podemos afirmar que los factores políticos y doctrinales influyeron de manera directa a que la autonomía de la voluntad, fuera lo único que le diera fuerza y obligatoriedad al contrato en todas las transacciones privadas, por la abstención del Estado frente a los contratos creados por la soberanía del mismo contrato.

³ Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**, pág. 400.

➤ **En el derecho intermedio**

Según los tratadistas, esta época fue influenciada por fuerzas de diversa naturaleza, resaltando el cristianismo y el desarrollo del comercio; para el cristianismo el punto crucial era la ética y no la técnica, ya que consideraban que un convenio aún desprovisto de fuerza, obligaba en el fuero de la conciencia, o sea que querían llegar a la espiritualización del contrato.

➤ **En el derecho moderno**

En el derecho moderno, el contrato sustenta una base sobre la voluntad concordada, como consecuencia del liberalismo, pero surgen en el concepto elementos nuevos, cuya fisonomía se asienta en la comunidad, se considera como medio de satisfacción económica y todas las instituciones fundamentales, quedan sujetas al bien común y, como dice Pérez Serrano, a quien cita el tratadista Federico Puig Peña, “el protagonista es ahora la comunidad, los individuos pactan sometidos a la suprema conveniencia de ésta; sus intereses se supeditan a lo que el bien común reclame, y en vez de manifestarse el contrato como expresión de apetencias particulares, efímeramente conjugadas, hay que entenderlo como fuente creadora de una relación nueva, unitaria, fecunda, inspirada por el pensamiento de comunidad, basada en principios de fidelidad y buena fe y justificada en sus rigores por consideraciones de mutuo miramiento y atención inexcusable a las circunstancias accidentales”⁴.

⁴ Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Pág. 401-405.

1.2 Quienes tienen capacidad para celebrar contrato de arrendamiento

Puede dar bienes en arrendamiento el propietario que tenga capacidad para contratar, así como el que por ley o pacto tenga esta facultad respecto de los bienes que administra. El marido necesita del consentimiento de su cónyuge para dar en arrendamiento los bienes del patrimonio conyugal por un plazo mayor de tres años con anticipo de la renta por más de un año. El copropietario de cosa indivisa no puede darla en arrendamiento sin el consentimiento de sus condueños.

No pueden tomar en arrendamiento: Los administradores de bienes ajenos, los bienes que estén a su cargo; el mandatario, los bienes del mandante, a no ser con el consentimiento expreso de éste; y, los funcionarios y empleados públicos, los bienes que son objeto de los asuntos en que intervienen por razón de su cargo.

1.3 Estructura de las condiciones en un contrato de arrendamiento

Un contrato de arrendamiento debe incluir entre otras, las mejoras, tema que se aborda con mayor detalle más adelante en el presente capítulo. En el contrato de arrendamiento deben ir estipuladas las condiciones con las cuales se pretende dar en arrendamiento un bien inmueble.

1.3.1 Del estado del inmueble

“El arrendamiento de bienes muebles tiene características y modalidades propias, tanto las derivadas del bien en si, como también por los derechos y obligaciones especiales de

las partes y, particularmente, en lo referente a la terminación del contrato y sus efectos”⁵.

Como se estableció con los ejemplos dados, el estado del inmueble un requisito esencial, porque en este tipo de contratos, tal como se encuentra el bien al momento en que lo entrega el arrendante, en esa misma forma debe devolverlo el arrendatario.

Ninguna de las partes puede mudar la forma de la cosa arrendada sin consentimiento de la otra. La violación de este precepto da derecho al perjudicado para exigir que la cosa se reponga al estado que guardaba anteriormente, o a que se rescinda el contrato si la modificación fue de tal importancia que la haga desmerecer para el objeto del arrendamiento.

1.3.2 Servicios

Por los servicios que tiene un contrato de tal naturaleza se entienden todos los suministros públicos que le son inherentes a los bienes dados en arrendamiento.

Por la estructura de la contratación por arrendamiento en Guatemala, se establece que los servicios de un inmueble dado en estas condiciones, debe pagar el uso de sus servicios públicos, el que pide en arrendamiento. Sin embargo, también es factible, que dadas las complicaciones de los pagos posteriores, por recibos atrasados, al final de la relación contractual, el consumo de los servicios se pague incluso en la misma cuota del arrendamiento.

⁵ Viteri, Ernesto R. **Los contratos en el derecho civil guatemalteco**. Pág.279.

“La falta de prestación por el arrendador de los servicios propios de la vivienda o local de negocio, ya aparezcan especificaciones en el contrato, ya resulten de las instalaciones con que cuenta la finca, otorga al locatario perjudicado la facultad de optar entre dar por terminado el contrato, resolviéndolo antes del plazo pactado, o exigir que se presten los servicios o suministros, y en cualquier caso tendrá derecho, además”⁶.

Cuando se da en arrendamiento un bien inmueble este debe contar con todos los servicios básicos como son energía eléctrica, agua, así como el arrendador esta obligado a darle el mantenimiento necesario para que la vivienda se encuentre en buen estado y así pueda ser habitada.

“Los contratos pueden ser ineficaces, como sabemos, ya por faltarles alguno de sus elementos esenciales, ya por oponerse a un mandato o prohibición legal (supuestos de inexistencia o nulidad de pleno derecho), ya por adolecer de algún vicio o defecto, singularmente vicios del consentimiento, por actuar la voluntad expresa o tácita de las partes o bien, finalmente, cuando existe una lesión o perjuicio para los contratantes o para los terceros, supuesto básico de la rescisión”⁷.

Lo que se pretende establecer es que el contrato cumpla con todos los requisitos que se han establecido en la ley, así como las partes deben de cumplir tanto con sus derechos como con las obligaciones que se contraen al momento de celebrarlo.

⁶ Castan Tobeñas, José. **Derecho civil español, común y foral**. Pág. 342.

⁷ Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Pág. 418.

De ambas citas se pueden establecer dos elementos, el primero que el arrendante debe cumplir con los suministros o servicios propios del inmueble o negocio que arrendé, y el segundo que, la omisión de este hecho puede provocar la rescisión del contrato.

1.3.3 De las mejoras

“Las obras del arrendatario que, sin asumir una fisonomía individual, confieren a la cosa un aumento de valor”⁸.

“Tanto en doctrina, como en las diferentes legislaciones, el tema de las mejoras se estudia en relación a la determinación de la parte que tiene la obligación o el derecho de realizarlas y el derecho del arrendatario de ser reembolsado del costo de las que realice”⁹.

Por lo que, las mejoras en un contrato de arrendamiento, implica la determinación de la parte que tiene la obligación de recibirlo, y por la parte que tiene el derecho de realizarlas, siendo posible el reembolso para la parte que no la tenga. El arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa, en los plazos, forma y lugar convenidos. A falta de convenio, la renta se pagará vencida, a la presentación del recibo firmado por el arrendador o su representante legal. Si el contrato se rescinde o se declara terminado antes de vencerse el plazo, o si la cosa se devuelve después de vencido el contrato, la renta correrá hasta el día en que efectivamente sea devuelta.

⁸ Barbero, Doménico. **Sistema de derecho privado**. Pág.121.

⁹ Viteri, Ernesto R. **Los contratos en el derecho civil guatemalteco**. Pág. 319.

No es válida la estipulación de que el arrendatario pagará la totalidad de las rentas por devolución de la cosa antes del vencimiento del plazo, salvo lo dispuesto en el Artículo 1888 Código Civil.

Si el arrendatario se ve impedido, sin culpa suya, del uso total o parcial de la cosa arrendada, no está obligado a pagar la renta en el primer caso, y tiene derecho, en el segundo, a una rebaja proporcional que, a falta de acuerdo fijará el juez.

En ambos casos, si el impedimento dura más de dos meses, el arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato. El objeto fundamental o fin de cualquier mejora en todo contrato de arrendamiento consiste en la conservación de un bien tal como lo señala Guillermo Cabanellas de Torres cuando señala: “lo hecho o gastado en un edificio, heredad o cosa, para conservarla, perfeccionarla o convertirla en más útil o agradable”¹⁰.

Barbero diferencia “mejoras de las adiciones, pues así como aquellas pierden su individualidad y, por ello, tienen un valor relativamente autónomo, semejante a las pertenencias o accesorio afectado por el propietario o el usufructuario de una cosa”¹¹. De esa manera, mejora sería el abrir una nueva ventana, poner rejas en las ventanas, engramar un patio, etc., en tanto que instalar una pileta de baño, un sistema de calefacción o una librería, constituirían adiciones.

El arrendatario tiene facultad de hacer en la cosa arrendada, sin alterar su forma, todas

¹⁰ Cabanellas de Torres, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Pág. 254.

¹¹ Barbero, Doménico. **Sistema de derecho privado**. Pág. 124.

las mejoras de que quiera gozar durante el arrendamiento, según el Artículo 1916 del Código Civil, Decreto ley 106.

Es nulo el contrato sobre abono de mejoras en que no se especifica, al menos, aproximadamente, cuales deben ser éstas y cuánta será la mayor cantidad que por tal objeto pueda gastar el arrendatario.

Puede el arrendador autorizar al arrendatario para que invierta en mejorar la cosa arrendada, una o más de sus rentas.

También puede autorizarse al arrendatario, para que de sus fondos propios gaste en mejora de la cosa, hasta la cantidad que se estipule.

Los contratos válidamente celebrados, pendientes de cumplimiento, pueden rescindirse por mutuo consentimiento o por declaración judicial en los casos que establece en el Código Civil.

En el caso de las mejoras, los contratos se pueden rescindir a consecuencia del incumplimiento de la realización de las mismas por parte del obligado. Verificada o declarada la rescisión o resolución de un contrato, vuelven las cosas al estado en que se hallaban antes de celebrarse; en consecuencia, las partes deberán restituirse lo que respectivamente hubieren recibido. Los servicios prestados deberán justipreciarse ya sea para pagarlos o para devolver el valor de los no prestados.

El Artículo 1915 del Código Civil autoriza al arrendatario a realizar en la cosa arrendada, las mejoras de que quiera gozar durante el arrendamiento y que no alteren la forma de la cosa. Partiendo de ese principio, resulta que es derecho del arrendatario, introducir a la cosa arrendada mejoras que no cambien su forma, estructura o substancia y que den mayor comodidad o permitan disfrutar mejor de la cosa.

El Código Civil Artículo 1916, clasifica las mejoras en necesarias: las que tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro de la cosa; útiles: las que sin pertenecer a la categoría de las necesarias, aumentan el valor y renta de la cosa en que se ponen; y de recreo: las que sin ser necesarias, ni útiles, sirven para el ornato, lucimiento o mayor comodidad.

➤ **Mejoras necesarias**

El concepto de mejoras necesarias es impropio, pues no encaja dentro de lo que es una mejora y el tipo de obras a que se refiere, constituye precisamente lo que se denomina reparaciones necesarias y que corresponde al arrendador realizar por su cuenta, como parte de su obligación de conservar la cosa en estado de servir al arrendatario. Con anterioridad, hemos tratado de esa obligación del arrendador y comentado los Artículos 1901, inciso 4 y 1902 del Código Civil, en donde se establece esa obligación del arrendador y se regula la obligación del arrendatario de notificarle de la urgencia de su realización y la posibilidad de que el arrendatario sea autorizado por un juez para realizarlos, por cuenta del arrendador y reembolsándose con parte o la totalidad de futuras rentas, si aquél no las realiza con diligencia.

No encontramos diferencia alguna entre las reparaciones que sean necesarias para impedir la destrucción o deterioro de la cosa Artículo 1902 del Código Civil, y las mejoras que tienen por objeto impedir la destrucción o deterioro de la cosa Artículo 1915 del Código Civil, pues hasta se utiliza la misma terminología en la ley y nos parece que esa duplicidad de enfoque y reglamentación, únicamente se presta a confusiones.

La realización de las reparaciones o mejoras necesarias, es obligación fundamental del arrendador y el arrendatario únicamente puede realizarlas en el caso regulado por el Artículo 1902 Código Civil.

En fin, si el propio Artículo 1,915 Código Civil señala que las mejoras son obras que el arrendatario realiza en la cosa arrendada para gozar de ellas durante el arrendamiento, ello lógicamente excluye las mejoras o reparaciones necesarias que no tienen ese fin, sino evitar la destrucción o deterioro de la cosa. Es por ello, impropio regular las mejoras necesarias, ya que éstas no son más que las reparaciones necesarias, reguladas por los Artículos 1,901, inciso 4 y 1902 Código Civil

➤ **Mejoras útiles y de recreo**

El tratamiento jurídico de éstas es diferente del de las reparaciones necesarias, pues legalmente no se impone al arrendador la obligación de realizarlas (a diferencia de necesarias) y es el arrendatario quien las lleva a cabo voluntariamente o en cumplimiento de lo acordado en el contrato.

Estas sí son verdaderas mejoras, que tienden a aumentar el valor de la cosa y que acrecientan, facilitan o hacen más útil, bella o cómoda, la cosa arrendada.

➤ **Obligación de abono de mejoras**

El arrendatario tiene amplia libertad para realizar en la cosa las mejoras útiles y de recreo que le plazcan, pero ese derecho tiene dos límites: El mantener sin cambio la forma de la cosa, ni su estructura y que no puede exigir al arrendador en forma de reembolso de lo invertido en ellas, sino en caso ello se hubiere acordado o si el arrendamiento termina antes del vencimiento del plazo, por causas no imputables al arrendatario.

En principio, ninguna mejora útil o de recreo es abonable al arrendatario, salvo convenio por escrito en que el dueño se haya obligado a pagarla **Artículo 1917 Código Civil**, el que para su validez debe especificar, al menos aproximadamente, cuáles deben ser éstas y cuánta será la mayor cantidad que con tal objeto puede gastar el arrendatario **Artículo 1918 Código Civil**.

La omisión de cualquiera de esos requisitos, resulta en la nulidad del convenio sobre abono de mejoras. En nuestra opinión, dicha omisión no debiera acarrear la nulidad absoluta del convenio, sino simplemente lo hace anulable, por lo que puede convalidarse por ratificación o simplemente por el no ejercicio de la acción de anulabilidad.

La autorización que el arrendador da al arrendatario para que invierta una o más rentas en mejorar la cosa **Artículo 1,919 Código Civil** o para que, de sus propios fondos gaste

hasta determinada cantidad en la realización de mejoras en la cosa **Artículo 1920 Código Civil**, constituyen a favor del arrendatario el derecho a que se le abone lo invertido en la realización de las mejoras, aunque ello no constituya un verdadero contrato sobre abono de mejoras, en los términos del artículo 1,918 del Código Civil.

Por otra parte, aun faltando convenio expreso o tácito sobre abono de mejoras, el arrendador tiene la obligación de reembolsar o abonar al arrendatario las mejoras útiles realizadas, si el contrato termina antes del vencimiento de su plazo, por causa imputable al arrendador o por culpa de éste, valorándose con base a su costo y en proporción al tiempo que faltaba para que terminará el plazo del contrato.

El pago o reembolso de las mejoras por parte del arrendador se rige, en nuestro sistema jurídico, por las siguientes normas:

Debe efectuarse una tasación de las mejoras abonables, de acuerdo con las bases que las partes hayan convenido o el costo incurrido por el arrendatario en realizarlas y conservarlas, con deducción del valor de los daños o deterioros que hayan sufrido por culpa del arrendatario, sus familiares o dependientes o por acción de los animales o cosas que aquel tenga en el bien.

El pago de las mejoras abonables debe hacerse en la cantidad, tiempo y forma convenido **Artículo 1924 Código Civil** y, a falta de convenio, se tomarán por el arrendatario del último año de la renta **Artículo 1,925 Código Civil**.

Es válido el pacto por el cual se pacta una renta reducida, con la intención de que la diferencia para completar la renta real se destine a introducir mejoras al bien arrendado; pero si el arrendatario incumple su obligación de realizar las mejoras, el arrendador puede rescindir el contrato, exigir la devolución de las cantidades deducidas de la renta y el pago de intereses y perjuicios causados Artículo 1,925 Código Civil.

Si el arrendador entrega o deja al arrendatario determinada cantidad para la realización de mejoras y éste incumple, el arrendador tiene los mismos derechos señalados en el párrafo anterior Artículo 1,926 Código Civil;

Si en cualquiera de los casos anteriores, el incumplimiento del arrendatario fuere solamente parcial, el juez podrá no aceptar la rescisión del contrato; pero el arrendatario quedará en todo caso obligado a devolver las cantidades no gastadas y a pagar intereses y perjuicios Artículo 1,927 Código Civil.

El abono de las mejoras por parte del arrendador, constituye el cumplimiento por parte de éste a sus obligaciones derivadas del pacto de abono de mejoras e implica que las mismas pasan a formar parte del bien arrendado, por su incorporación, destino o relación de accesoriedad.

➤ **Mejoras no abonables**

Serían las que realiza el arrendatario sin que exista pacto expreso o tácito de abono de mejoras o porque el contrato de arrendamiento terminó por vencimiento de su

plazo o por motivos imputables al arrendatario. Recordemos que el principio general es que el arrendador únicamente está obligado a abonar mejoras, cuando existe pacto o consentimiento suyo a que lo haga el arrendatario y en el caso del Artículo 1,921 del Código Civil.

Las mejoras no abonables quedan a beneficio del bien arrendado, sin costo para el arrendador pero el arrendatario tiene el derecho de retirar las mejoras útiles o de recreo que sean separables, o sea aquellas que mantienen su individualidad y pueden retirarse sin destruirse y sin causar daño a la cosa arrendada Art. 1,924 Código Civil.

Consideramos de interés mencionar que en la legislación mexicana hay un caso de excepción muy importante referente a las mejoras de importancia hechas por el arrendador dan la cosa, concediéndole un derecho de preferencia llenando además otros requisitos. El tratadista Ramón Sánchez Medal en su obra de los contratos civiles página doscientos nueve, nos dice: “En ciertos arrendamientos, los que han durado más de cinco años y siempre que el inquilino haya hecho mejoras de importancia y se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, debe el arrendador conceder al arrendatario un derecho de preferencia, en igualdad de condiciones, frente a terceras personas para el caso de venta o de nuevo arrendamiento de dicha finca, y sobre está innovación del Código Civil vigente hace las siguientes observaciones”¹²:

Se trata de una obligación a cargo del arrendador y no de un derecho real a favor del inquilino, de tal suerte que la violación por aquel lo hace sólo responsable del pago de

¹² Sánchez Medal, Ramón. **Los contratos civiles**. Pág. 209.

daños y perjuicios al inquilino, pero no es causa para que se anule la venta o el arrendamiento que sin respetar dicha preferencia hubiere celebrado con terceros el arrendador.

Para que exista esta obligación es indispensable un requisito: que el arrendamiento haya durado más de cinco años, que se hayan hecho por el inquilino en la finca arrendada obras necesarias o mejoras útiles no prohibidas expresamente en el contrato, que dichas obras o mejoras sean de cierta consideración atendiendo el importe de la renta y el valor de la finca; además que se halle al corriente en el pago de sus rentas el propio inquilino.

Que el inquilino tenga en arrendamiento toda la finca y no solo una parte de ella, como un local o un apartamento, puesto que el precepto habla de nuevo arrendamiento de la finca y de venta de la finca arrendada y debe interpretarse en forma restrictiva por ser una disposición excepcional y por no haber establecido y reglamentado el legislador el concurso de varios cotitulares como lo hizo a propósito del derecho al tanto.

En cuanto a los derechos y deberes del arrendador y del arrendatario la ley de inquilinato no dice nada así como tampoco lo referente a las mejoras, únicamente se refiere al arrendatario, dictando medidas protectivas e imperativas, si se quiere, que no tienen aplicación porque no se cumplen. Artículos 25 al 39 Ley de Inquilinato.

➤ **Las obras en la vivienda**

Debe distinguirse al respecto entre dos tipos de obras: las necesarias o de conservación y las mejoras.

➤ **Las obras de conservación**

El propietario está obligado a realizar todas aquellas reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad apropiadas, salvo que el deterioro lo haya producido el propio inquilino, o la vivienda haya quedado destruida por causas de las que no sea responsable el propietario y que dan lugar a la extinción del contrato. El propietario-arrendador no tendrá derecho a elevar la renta en estos supuestos. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste derivado del uso ordinario de la vivienda deberá abonarlas el inquilino.

Si la realización de las obras de conservación del inmueble no puede retrasarse hasta que concluya el contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá que tolerarlas; si se prolongan durante más de veinte días, el inquilino tendrá derecho a que le renta se disminuya proporcionalmente a la parte de la vivienda que no pueda utilizar por culpa de dichas obras.

Cuando las obras deban realizarse de forma urgente para evitar daños graves e inmediatos, podrá efectuarlas el inquilino, siempre que se lo comunique al propietario, y tendrá derecho a que éste restituya su importe. Por último, si las obras de conservación han sido ordenadas por la autoridad competente y su realización hacen inhabitable la vivienda, el arrendatario podrá optar por suspender o extinguir el contrato sin derecho a ningún tipo de indemnización.

La suspensión del contrato implica que tanto el plazo de duración del contrato como la obligación de pagar la renta, se detienen hasta el fin de las obras.

➤ **Las obras de mejora**

Las obras de mejora son aquellas que afectan a la higiene, salubridad y comodidad del inmueble y de sus ocupantes.

Si la realización de las obras de mejora no puede retrasarse hasta que concluya el contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá que tolerarlas como en el caso de las obras de conservación.

En estos casos, el propietario deberá notificar al inquilino con al menos tres meses de antelación, el objeto de las obras, su comienzo, duración y costo previsible. Una vez recibida esta comunicación, el arrendatario podrá desistir del contrato en el plazo de un mes, salvo que estas obras apenas afecten a la vivienda. Si el arrendatario opta por desistir del contrato, éste finalizará en el plazo de dos meses sin que en este tiempo puedan iniciarse las obras.

Si el inquilino decide soportar las obras, el arrendatario tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda que no pueda utilizar a consecuencia de las mismas, así como a una indemnización por los gastos que las obras le obliguen a realizar.

Por su parte, el arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios, o provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad en la misma. En ambos casos el propietario podrá exigir que el inquilino reponga la vivienda a su estado original.

Por último, el arrendatario, previa notificación por escrito al propietario, podrá realizar en la vivienda aquellas obras que sean necesarias para adecuar la misma a su propia condición de minusválido o a la de su cónyuge, pareja de hecho, o familiares que convivan con él. Cuando finalice el contrato, si lo exige el arrendador, deberá reponer la vivienda a su estado inicial. La realización de obras de mejora por el propietario, una vez transcurridos los cinco años de vigencia del contrato, darán derecho al mismo a incrementar la renta, salvo que las partes hayan pactado lo contrario. El incremento no podrá superar el 20% de la renta vigente.

CAPÍTULO II

2. Definición del contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento se define como un contrato bilateral por medio del cual dos o mas personas deciden celebrar contrato, unir sus voluntades para realizar un fin que en este caso es el arrendamiento de un bien mueble.

2.1 Antecedentes de los contratos de arrendamiento

El arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado. “Antes de entrar de lleno al estudio de este contrato, debemos hacer algunas aclaraciones terminológicas. En derecho romano no se conocía el arrendamiento, sino que existía el contrato de locación, con tres modalidades principales, la locación de cosas, la locación de obra y la locación de servicios. La locación de obra es sinónimo del contrato de obra o empresa de nuestro Código Civil, así lo fue desde el primero que se promulgó en 1877. Y la locación de cosas es, en nuestro medio, el contrato de trabajo”¹³.

En esta época se le conocía como contrato de locación a lo que hoy en día conocemos como contrato de arrendamiento que viene siendo lo mismo que en aquella época.

¹³ Viteri Echeverría, Ernesto. **Los contratos en el derecho civil guatemalteco**. Pág. 279.

Todos los bienes no fungibles pueden ser objeto de este contrato, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

La renta o precio del arrendamiento debe consistir en dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada. Arrendamiento, es el tipo de contrato por el que una de las partes se obliga a dar a la otra el goce de una cosa por tiempo determinado y precio cierto o a ejecutar una obra o a prestar un servicio por precio establecido.

El arrendamiento de cosas, según el tipo de bien que se arrende, puede ser de bienes corporales o de cosas incorpóreas o derechos y de entre los primeros, de bienes muebles y de bienes inmuebles. El arrendamiento de inmuebles, que puede ser de fincas o propiedades rurales o urbanas, representa el de mayor trascendencia económica porque facilita el goce y disfrute de las mismas a quien las necesita, sin tener que desembolsar su valor total adquiriendo la propiedad.

El de fincas rurales o terrenos consiste en la cesión temporal de una o varias fincas para su aprovechamiento agropecuario o forestal a cambio de precio o renta, siendo una forma de tenencia de la tierra para el labrador sin necesidad de comprarla. La relación entre finca y agricultor requiere cierta estabilidad, al tratarse de una profesión u oficio que exige conocimientos y habilidades, y a lograr ese fin suele orientarse la legislación especial de arrendamientos rurales en aquellos países donde existe. El arrendamiento de fincas o propiedades urbanas engloba el de viviendas o inquilinato y el de locales de negocio, implicando en estos últimos, el de aquellas edificaciones habitables cuyo destino

primordial no sea la vivienda, sino, el de ejercerse en ellas, con establecimiento abierto, una actividad de industria, comercio o de enseñanza con fines lucrativos.

Debe recordarse que el alquiler es una forma de acceso a una vivienda de muchas capas de la población por lo que en la mayoría de los estados existen regímenes especiales para remediar las necesidades de carácter social, articulados por leyes especiales protectoras, siendo muy habitual la instauración por un sistema de rentas y una prórroga obligatoria para el arrendador y potestativa para el arrendatario durante un cierto periodo de tiempo; por ejemplo, en España se prolonga cinco años y en algunos países latinoamericanos que implementan políticas neoliberales se ha reducido de forma notable.

La legislación intervencionista, para ser justa, debe evitar que se dilate en exceso la llamada prórroga forzosa y tener en cuenta que establecer precios bajos de una forma puede arruinar al propietario por una parte, pero también, que dejar toda la regulación a la autonomía contractual puede repercutir de un modo negativo en quienes carecen de los suficientes recursos para adquirir la propiedad.

“El arrendamiento de obra tiene por objeto la ejecución de una obra, pudiendo quien la ejecuta aportar tan solo su trabajo e industria o también los materiales, y tiene como ejemplo paradigmático la construcción de edificios. Por su parte, el de servicios ha sido sustituido por el contrato de trabajo en multitud de casos que antes entraban en su esfera y hoy se reduce a la contratación de profesionales liberales o de trabajadores autónomos”¹⁴.

Este tipo de arrendamiento su objeto era ejecutar las obras, aportando mano de obra

¹⁴ <http://www.encarta>. **Enciclopedia microsoft encarta 2002.**

profesional así como también en su caso los materiales para realizar la obra, pues ahora este tipo de contrato se realiza mayormente con las empresas. Refiriéndonos al contrato de servicios este se basa en la contratación de personas profesionales que prestan sus conocimientos en un determinado lugar, puede ser para una empresa o de forma particular.

Las políticas de vivienda de Estados Unidos, de los países de Europa occidental y de algunos países de América Latina presentan características análogas. Todos ellos han creado programas de construcción de viviendas públicas, de rehabilitación urbana y de creación de nuevas ciudades. Los países de la Unión Europea cuentan con amplios programas de regulación y construcción de viviendas que incluyen subvenciones para las familias afectadas por la demolición de sus hogares en zonas marginales, a las que se les ayuda a pagar un alquiler o se les realoja en viviendas de protección oficial. Alemania, Francia, países bajos y otros países ofrecen también préstamos para la adquisición de viviendas a un interés bajo o nulo.

“En España, el desarrollismo de la década de 1960 y los movimientos migratorios propiciaron la creación de grandes núcleos suburbanos en torno a una especulación descontrolada. La atención política al problema de la vivienda ha formado parte de los programas de los partidos políticos desde 1977. Aunque en general se puede decir que han mejorado las condiciones urbanísticas de los nuevos entornos generados a partir de ese momento, el elevado precio del suelo sigue dificultando el acceso a la propiedad de la vivienda, un problema que afecta especialmente a los más jóvenes. Esta situación, en un marco cultural tradicionalmente orientado hacia la adquisición de viviendas en propiedad,

ha favorecido el descontrol al alza de los precios de los alquileres”¹⁵.

En los países desarrollados como España se le ha dado mayor énfasis al problema de la vivienda, creando programas urbanísticos, así como desarrollando leyes específicas que permiten garantizar la legalidad del contrato.

La política de viviendas en la antigua URSS y Europa del este se caracteriza casi exclusivamente por las regulaciones y ayudas gubernamentales. Estos países fueron los primeros en construir grandes grupos de viviendas prefabricadas en áreas urbanas. Normalmente estaban contruidos con hormigón pretensado, se producían en fábricas y a continuación se transportaban al lugar de destino, donde eran ensamblados para formar grandes unidades multifamiliares. La antigua URSS también fue pionera en la creación de nuevas ciudades, por lo general alrededor de grandes fábricas o centrales eléctricas. La vivienda en los países en vías de desarrollo es inferior en cuanto a calidad y superficie, en comparación con la de los países mas avanzados, ya que los esfuerzos de los gobiernos para mejorar las condiciones de la vivienda no son suficientes.

En la década de 1970 “algunos países adoptaron una política de autoayuda cada familia recibía un pequeño terreno y el material de construcción para que ella misma construyera o mejorara su vivienda. Este tipo de acción se adoptó a gran escala en la India. En América Latina, donde se encuentran algunas de las megalópolis más grandes del mundo, como la ciudad de México, Río de Janeiro, Buenos Aires o Caracas, la desmesurada construcción de viviendas ha obedecido a programas políticos en los que se

¹⁵ [http:// www.encarta.com](http://www.encarta.com). **Enciclopedia microsoft encarta 2002.**

ha dado, en ocasiones, la especulación y la búsqueda del beneficio a corto plazo, en detrimento de los materiales empleados y su finalidad social”¹⁶.

En otros casos como Brasilia, capital política de Brasil, cuya construcción comenzó en el año 1957, su finalidad fue descongestionar la superpoblada Río de Janeiro y su emplazamiento se decidió por razones de estado y de colonización interior. Este modelo, a pesar de ciertos intentos pronto abortados, como en el caso de Argentina, no ha prosperado. Numerosas organizaciones, entre las que se encuentran el banco internacional para la reconstrucción y el desarrollo (BIRD), tienen programas de asistencia habitacional y mejora de la calidad de las viviendas. La vivienda es un elemento fundamental del tejido social y económico de una nación. Prácticamente ningún gobierno puede encontrarse satisfecho con las soluciones dadas a los diferentes sectores de población en este aspecto.

A comienzos de la década de 1990, los países occidentales afrontaron de forma general el déficit crítico de viviendas para los sectores con ingresos económicos más bajos, así como el aumento del número de indigentes, sobre todo en las grandes ciudades. La menor oferta de vivienda barata produjo una mayor demanda de viviendas en régimen de arrendamiento y, en consecuencia, un aumento del precio del alquiler y un descenso de la oferta. Además, hoy es preciso disponer de tipos de vivienda adaptados a las necesidades de las personas discapacitadas, de la tercera edad y de la población que vive en solitario, tres sectores que aumentarán aún más en el futuro. Se han propuesto muchas soluciones: Rehabilitar edificios públicos, fundar asociaciones públicas y privadas,

¹⁶ <http://www.encarta>. **Enciclopedia microsoft encarta 2002.**

emitir bonos, conceder fondos públicos a organizaciones con fines no lucrativos, modificar las restricciones zonales, mejorar los programas de concesión de hipotecas y fomentar en las empresas los programas de ayuda a la vivienda para sus trabajadores.

Cada país tiene, además, su propia problemática. La mayoría de las grandes ciudades de Europa Occidental tiene que hacer frente al crecimiento rápido, y a veces caótico, de los suburbios y a la descentralización de las ciudades, mientras que en la naciente Rusia y en Europa Oriental la demanda de vivienda privada ha aumentado en los últimos años. La mayor parte de la población de los países en vías de desarrollo continúa emigrando a las grandes ciudades y demanda viviendas básicas; muchos de ellos se ven obligados a vivir en asentamientos marginales, con equipamientos tan precarios que apenas cubren las necesidades humanas más primarias. La infraestructura es mínima, pues normalmente carecen de agua potable, alcantarillado, suministro eléctrico o calles asfaltadas. Las casas suelen ser construidas por los propios residentes con materiales de desecho y, en la mayoría de los casos, no disponen siquiera de derechos para construir, ya que los terrenos han sido ocupados de forma ilegal.

El tema del arrendamiento es tan importante desde puntos distintos de las disciplinas sociales, que debe comparársele con el de infravivienda.

Se conoce como infravivienda, el asentamiento marginal en las afueras de una ciudad. Suele recibir diferentes denominaciones en cada país: Suburbios (Quito), barrios pobres o marginales (Guatemala o Tegucigalpa), barrios de chabolas (Madrid), callampas (Santiago de Chile), villas miseria (Buenos Aires) o ciudades pérdidas (México D.F.). Normalmente

este tipo de asentamiento se asocia a países en vías de desarrollo, aunque también puede aplicarse a la mayoría de las ciudades en algún momento de su evolución.

Llevan implícito, en la mayoría de los casos, fenómenos de marginación social. El terreno donde se asientan suele ser de baja calidad, en las márgenes de un río o de vertederos de basuras, a menudo ocupados ilegalmente, en donde no hay ningún tipo de instalaciones. Su construcción suele ser muy rápida con edificaciones de madera, chapa, cartón, hojalata o adobes. Frecuentemente, este concepto se asocia a ciudades de la India o Latinoamérica, en donde el rápido proceso de urbanización ha hecho que los grupos más desfavorecidos económicamente, minorías étnicas o inmigrantes abandonen el campo y se establezcan en la periferia de la ciudad.

El tratadista español Federico Puig Peña, en su compendio de Derecho Civil, “señala que el arrendamiento es un vocablo cuya herencia deviene del derecho romano, transmitida por la ciencia romanista y aceptada, hasta tiempos cercanos a nosotros, por los juristas en general. Asimismo, cita el referido jurista, que el arrendamiento cobija en su contenido las múltiples facetas que puede revestir el hecho de que una persona ceda a otra el goce de una casa, a cambio de un precio determinado y tiempo cierto”¹⁷.

De acuerdo a lo expresado por el tratadista Eugene Petit, en su Tratado Elemental de Derecho Romano, expone los tipos de arrendamiento que se conocieron en el derecho romano:

¹⁷ Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil**. Pág. 423.

Arrendamiento de casas.

Arrendamiento de servicios, y

Arrendamiento de obra.

De acuerdo al tratadista Salvador Minguijón y Adrián, en su libro historia del derecho español indica que “existen diversas e interesantes disposiciones acerca del arrendamiento, en las leyes antiguas españolas, entre las cuales tenemos: En el fuero real (Libro III, Tit. 17). En las casas solo puede el dueño dar por terminado el arriendo antes del plazo si hubiere necesidad de rehacer la casa o si el inquilino hiciere daño en ella, tajando la madera, u otro daño semejante”¹⁸.

2.2 Función del contrato de arrendamiento.

Barbero comenta que la función del contrato de arrendamiento es “consentir al propietario de la cosa, que no necesite o no esté en condiciones de recabar de ella una utilidad directa, un disfrute indirecto, mediante obtención de un equivalente del goce concedido a otro, sin perder la propiedad de ella y, por otra parte, extender la posibilidad de goce de las cosas a quien no pueda o no quiera adquirir la propiedad. Mediante este contrato, el propietario cede la posesión, uso o goce de la cosa, no la propiedad, a cambio de un precio, y el arrendatario se beneficia del uso y goce de la cosa ajena, pagando por ello un precio”¹⁹.

¹⁸ Min guijón y Adrian, Salvador. **Historia del derecho español**. Pág. 120.

¹⁹ Barbero, Doménico. **Sistema de derecho privado**. Pág. 127.

2.3 Elementos del contrato de arrendamiento.

Cuando se habla de elementos del contrato de arrendamiento, se hace énfasis en todo aquello que es parte esencial dentro de un contrato. Es todo lo que lo integra por ejemplo el elemento personal, no puede faltar dentro de un contrato.

➤ Consentimiento

El consentimiento de las partes, no solo debe llenar todos los requisitos necesarios para que el negocio jurídico surta sus efectos normales, sino además debe versar sobre la naturaleza del contrato, la cosa objeto del contrato, el precio o la renta, el tiempo de duración del contrato y el uso para el que se destina la cosa, aunque Borda señala que en realidad lo único que es esencial es el consentimiento sobre la naturaleza del contrato y la cosa objeto del contrato, pues los demás puntos pueden resolverse legalmente en forma supletoria, así: para la determinación de la renta, nada hay que impida convenir en que la fije un tercero o acordar las bases para determinarla; el plazo del contrato puede determinarse por las características de la cosa; y el destino, no puede estar en desacuerdo con la naturaleza de la cosa.

El propio Borda destaca la fuerza del consentimiento en el contrato de arrendamiento, al afirmar que cuando se trata de un acto bilateral en el que una de las partes promete arrendar y la otra promete tomar en arrendamiento, en verdad no hay promesa de contrato, sino un contrato de locación definitivo. Lamento no estar de acuerdo con esa posición, pues el hecho de que las partes estén de acuerdo en la naturaleza del contrato,

la cosa arrendada, el precio, y el plazo del contrato, no necesariamente resulta en la celebración del contrato de arrendamiento, si ellas no pueden o no quieren celebrarlo, tal como lo señalo al tratar del contrato de promesa. Para mi criterio, es tan lícito y posible celebrar un contrato de promesa de arrendamiento, como lo sería un contrato de arrendamiento definitivo sobre una cosa en construcción y habrá que buscar la verdadera intención, motivación y la causa del contrato, para definir si se trata de un contrato preparatorio o de uno definitivo.

➤ **Elementos personales**

El arrendador y arrendatario. Se llama arrendador el que se obliga a ceder el uso de la cosa, y arrendatario el que adquiere el uso de la misma, podrán otorgar estos contratos aquellos que tengan la capacidad mínima necesaria para contratar, siempre que posean el derecho y facultad de gozar de la cosa.

Arrendatario: Puede ser todo aquel que tenga la capacidad general para obligarse, es el que adquiere el uso de la cosa, solamente los arrendamientos sujetos a inscripción son la excepción de la regla.

➤ **Elementos reales**

Es el derecho de bienes o de cosas, supone la relación entre persona y cosa. Son aquellos que atribuyen a su titular un derecho pleno o limitado sobre una cosa, un bien.

➤ **La cosa**

La doctrina es unánime en entender que pueden ser objeto de este contrato “todas las cosas cuyo uso o goce este en el comercio de los hombres, aunque la cosa misma o su propiedad esté fuera de aquel. Este principio general tiene, sin embargo sus excepciones, siendo la principal la referente a las cosas consumibles, que de conformidad con el artículo 1880 segundo párrafo del Código Civil, quedan excluidas, pues según su tenor literal: Todos los bienes no fungibles pueden ser objeto de este contrato, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales”²⁰.

En cuanto a las cosas incorporales o derechos, pueden darse en arrendamiento, siempre que no sean de los de carácter intransmisibles o personalísimos como el uso, la habitación; también son susceptibles de este contrato las cosas cuya propiedad este fuera del comercio, tales como los bienes inalienables en sí mismo o con determinados requisitos por interés privado o público, patrimoniales o no patrimoniales del Estado, provincia o municipio; tales como las playas para balneario, plazas públicas, o en cuanto sea posible separar o destacar el uso o goce de los mismos de su pertenencia por lo que no son arrendables las servidumbres.

➤ **El precio**

Sin precio no hay arrendamiento, decía ya la fórmula romana. El Código Civil vigente así lo determina, exigiendo además que el precio debe consistir en dinero o en cualquier otra

²⁰ Viteri Echeverría, Ernesto. **Los contratos en el derecho civil guatemalteco**. Pág. 292.

cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada. Artículo 1880 Código Civil. En principio la fijación del precio se deja a voluntad de las partes, suele fijarse en dinero, pero no es necesario, ha de ser cierto o sea la determinación del mismo al celebrarse el contrato, ha de ser verdadero porque si no habría simulación y se convertiría en donación, tiene que ser convenido realmente en dinero o en especie porque si no hay precio no hay arrendamiento, debe estipularse pagadero en fracciones y periodos mensuales, trimestrales o anuales, excepcionalmente puede pactarse que el precio sea pagadero de una sola vez al expirar el arrendamiento o bien por adelantado al empezar el arrendamiento.

El precio del arrendamiento se denomina comúnmente renta o alquiler y es la contraprestación que paga el arrendatario, por el uso o goce de la cosa arrendada.

La renta, al igual que la cosa arrendada, debe ser motivo de acuerdo entre las partes y no sería aceptable jurídicamente que el contrato nazca sin que las partes hubieren convenido en la fijación de la renta o en la forma de determinarla. Si bien normalmente el consentimiento de las partes en cuanto a la renta o la forma de determinarla es fundamental, la legislación calificada de emergencia, protectora de los inquilinos o arrendatarios, puede hacer a un lado la fijación consensual de la renta de viviendas o apartamentos y, entonces, el consentimiento de las partes se reduce a la naturaleza del contrato a celebrar y la identificación de la cosa a arrendarse.

El resto lo suple la legislación o los procedimientos administrativos de fijación de la renta. Como la congelación de alquileres o fijación administrativa de los mismos, normalmente

va acompañada de la prórroga automática e indefinida del plazo del contrato, al área de la libertad contractual se reduce a identificar el tipo de contrato y a la identificación de la cosa.

La determinación de la renta implica no sólo la fijación de su monto, sino del período que cubre, pues dado que el arrendamiento es un contrato de tracto sucesivo, la renta o alquiler normalmente se refiere a un período del contrato y debe cubrirse periódicamente, conforme a los diferentes períodos convenidos. La renta puede ser determinada, cuando las partes de común acuerdo fijan su monto y el período que cubre en el contrato, y determinable, cuando en el contrato se establecen las bases o reglas a seguir para la determinación de la renta. Recordemos en este punto que de acuerdo con el Artículo 1,538, segundo párrafo Código Civil, la prestación puede ser incierta, con tal que el contrato fije reglas o contenga datos que sirvan para determinarla.

Presentamos a continuación algunos ejemplos de renta determinable: Participación en la producción, que es un sistema usual en los arrendamientos agrícolas, por el cual la renta es porcentaje o parte de la producción bruta que resulte de la explotación del inmueble arrendado; participación en ventas brutas o en utilidades: en donde el arrendador tiene derecho a percibir un porcentaje o parte alícuota de las ventas brutas realizadas por el arrendatario en el local arrendado o de las utilidades netas que resulten de tales ventas, después de deducir los gastos convenidos; tanto por área: en los arrendamientos agrícolas, es usual fijar la renta en una suma determinada por cada manzana o caballería, lo que implica la necesidad de medir el área arrendada, como base para determinar la renta; tanto por unidad de tiempo: es usual en el arrendamiento de vehículos y equipo agrícola o de construcción.

El arrendatario se obliga a pagar determinada cantidad por período, de modo que la renta se determina mediante el holómetro del equipo o los datos de entrega y devolución que constan en el propio contrato; cualquier combinación de los anteriores, tales como una renta fija y participación en producción; renta fija y participación en ventas brutas o en utilidades, etc. En un período inflacionario y de devaluación monetaria externa, como el que esta sufriendo Guatemala, estos medios combinados de determinación de la renta se vuelve más y más común, para por medio de ellos, tratar de compensar la pérdida del valor adquisitivo del dinero.

En nuestra opinión, es también posible que análogamente a la compraventa, el precio del arrendamiento pueda ser fijado por un tercero y nos referimos a lo expuesto sobre esta modalidad de fijación del precio en la compraventa.

Normalmente, la renta en los arrendamientos urbanos de viviendas, departamentos, locales comerciales u oficinas, es pagadera en dinero y por meses. Poco a poco, los arrendamientos de locales comerciales y de inmuebles rústicos, tienden más al uso de mecanismos complejos para la determinación de la renta, de modo que casi se ha vuelto una costumbre que el arrendador, además de recibir una renta fija base, participe en la producción, ventas brutas o utilidades derivadas de la explotación del bien, al punto que en los centros comerciales, es usual que el arrendamiento sea determinable, mediante la utilización de cualquiera de los mecanismos antes mencionados. Dicha renta también se calcula y liquida en dinero.

En los arrendamientos rústicos, por el contrario, la tendencia es también el uso de mecanismos complejos de determinación de la renta y a la participación en especie en la

producción. El arrendador recibe así, una renta base normalmente determinada en dinero y un complemento en especie, relacionado con la producción, con lo cual se logra que la renta que percibe el arrendador, refleje un valor real no afectado por la devaluación, ni la inflación.

Los profundos cambios económicos que han ocurrido en Guatemala en los últimos años y que han resultado en devaluación e inflación se reflejan en la dolarización de la economía y los alquileres o rentas no son excepción. Cada día es más común la contratación de arrendamiento con alquiler convenido en dólares o en quetzales, equivalentes a cierta cantidad de dólares, a la tasa de cambio preconvenida. El Artículo 3 de la Ley Monetaria (que tuvo vigencia hasta el 30 de abril de 2001), declaraba nula la contratación de arrendamientos en dólares; pero les daba validez si fuere posible calcular la renta en quetzales, en cuyo caso la tasa de cambio a aplicar sería la de la fecha del contrato o la de la fecha de pago, la que resulte más favorable al arrendatario.

Sin embargo, la ley de Libre Negociación de Divisas (Decreto No. 94-2000 del Congreso) que entro en vigor el 1 de mayo de 2001, legaliza el uso de cualquier moneda extranjera para la determinación y pago de rentas en los contratos de arrendamiento.

➤ **Elementos formales**

En principio este contrato es típicamente consensual y no requiere forma especial para su celebración, se perfecciona con el mero consentimiento de las partes, o sea, con la manifestación de la voluntad que constituye uno de los elementos fundamentales de

ciertos actos jurídicos. El consentimiento que es acuerdo deliberado, querido, libre y espontáneo, ni vicios que anulen o destruyan la voluntad, sin embargo cuando se trata de contratos que por leyes especiales son inscribibles en el registro, tienen que formalizarse en escritura pública. Otro elemento formal lo constituye el plazo, el cual es fijado en forma convencional por las partes. Al respecto el Código Civil en su Artículo 1125 estipula la obligación de dicha inscripción y tenemos que en su numeral sexto se encuentran los títulos en que conste el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes, y obligadamente cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por mas de un año. Cabe mencionar además, que si, el contrato de arrendamiento como tal, se inscribirá en el registro general de la propiedad debe fraccionarse en escritura pública, toda vez que para la inscripción pueda darse en el citado registro es necesaria la presentación del respectivo testimonio de la escritura pública que lo contiene. Hilda Violeta Velásquez De Villatoro en su libro Contratos Civiles señala “que existe un elemento esencial en el contrato de arrendamiento, por lo que se refiere a los elementos esenciales, solo se hablara del objeto, supuesto que el consentimiento sigue en esto las reglas generales relativas a su formación”²¹.

En cuanto al objeto, en principio, exceptuando las cosas consumibles por su primer uso, las prohibidas por la ley y los derechos estrictamente personales, todos los bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporales, pueden ser objeto de este contrato.

Lógicamente se impone como limitación, que los bienes corporales o incorporales materia del arrendamiento sean susceptibles de rendir una ventaja económica o una utilidad al

²¹ Velásquez de Villatoro, Hilda Violeta. **Contratos civiles**. Pág. 58.

arrendatario. Es sobre todo tratándose de bienes incorporales o derechos, como advierte la necesidad de que sean susceptibles de dar una ventaja al arrendatario. En los derechos, desde luego deben excluirse todos aquellos que son estrictamente personales, pues no son susceptibles de darse en arrendamiento. Los derechos reales y de los de crédito, que no son estrictamente personalísimos, si son susceptibles de arrendamiento; tales por ejemplo, las ventajas económicas del derecho real de autor, o de usufructo y la de los derechos de crédito que no se concedan en consideración a la persona.

Elementos del contrato de arrendamiento según el derecho civil mexicano

“De la definición de arrendamiento dada por el “Artículo 2398 del Código Civil” del Distrito Federal, se desprenden los siguientes elementos: **A) Las partes:** a) el arrendador, b) el arrendatario; **B) La cosa arrendada;** **C) Las obligaciones de las partes,** **D) El precio cierto, y E) El tiempo cierto.** **A) Elementos personales** Son dos: el arrendador y el arrendatario. Del artículo 2412 del código civil deducimos que el arrendador es quien entrega la finca para su uso o goce, y arrendatario, el que la recibe debiendo pagar una renta. **B) Son la cosa y el precio** Sobre la cosa objeto de arrendamiento el artículo 2400 del Código Civil establece: Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales. Respecto al precio, este es tratado en el artículo 2399 del Código Civil, el cual establece: la renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada. **C) Elementos formales** La consensualidad de este contrato, además de ser uno de sus elementos esenciales constituye un elemento formal; basta que está se dé

para que pueda celebrarse el arrendamiento”²².

Lo anterior queda consignado en el Artículo 2398 del Código Civil al establecer que hay arrendamiento cuando las dos partes se obligan recíprocamente... La interpretación a la frase se obliga recíprocamente..., se da, y así es, en el sentido de consensualidad en el objeto del contrato y sus consecuencias jurídicas.

Otros elementos formales del contrato de arrendamiento son el que se hagan por escrito ante notario. Estas formalidades las interpretamos como excepción y no como regla, atendiendo al sentido dado por el legislador a los artículos del Código Civil que a continuación se citan: Artículo 2406 Código Civil Establece que el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales. Artículo 2407 Código Civil Mexicano “El presente Artículo se refiere a que si el predio fuere rustico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorga en escritura pública. D) **Elementos de Validez (capacidad)** La capacidad como elemento de validez en el contrato de arrendamiento se entiende en dos sentidos: a) la capacidad de ejercicio, y b) la capacidad particular de contratación como arrendador y como arrendatario”. Supuesta la capacidad de ejercicio respecto al arrendador, Rojina Villegas afirma: tienen capacidad para arrendar todos aquellos que tengan la plena propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos.

Aclara el autor que tal autorización puede ser conferida por mandato, como consecuencia de un contrato, de un derecho real, o por autorización expresa de la ley. Y

²² <http://www.bibliotecajuridicavirtual.com>

enumera las personas que puedan arrendar: 1º. Los propietarios; 2º. Los que por un contrato tienen uso o goce de un bien, facultados por la naturaleza del contrato para transmitir ese uso o goce; 3º. los que por virtud de un derecho real pueden conceder el uso o goce de los bienes ajenos, y 4º. Los expresamente autorizados por la ley en calidad de administradores de bienes ajenos para celebrar arrendamientos.

En el primer caso tienen limitante los copropietarios cuando la cosa es indivisa y no se cuenta con el consentimiento del otro u otros propietarios. En cambio, tienen facultades los menores incapacitados para dar en arrendamiento y realizar actos administrativos. E)

Elementos de las obligaciones Estos corresponden a las partes, y de acuerdo con lo que establece el Código Civil del Distrito Federal, son obligaciones del arrendador: Transmitir el uso o goce temporal de una cosa Artículo 2398. Entregar la cosa arrendada Artículo 2412, fracción I. Dentro de esta obligación se incluyen las especificaciones de tiempo de entrega Artículo 2413, lugar de entrega (Artículo 2083) y gastos de entrega 2086. Conservar la cosa arrendada en estado de poder ser usada y gozada Artículo 2412, fracción II.

Para el caso de incumplimiento se sancionará “artículos 2416 y 2417”. No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso, ni mudar la forma de la cosa arrendada Artículo 2412, III y artículo 2414. Garantizar un uso o goce pacífico Artículo 2412 fracción IV²³. Garantizar una posesión útil Artículo 2412; sin vicios o defectos Artículo 2412. Responder de la evicción Artículos 2420, 2431, y 2434. Pagar el importe de las mejoras realizadas por el arrendatario Artículos 2423 y 2424. Devolver al arrendatario saldo a

²³ <http://www.bibliotecajuridicavirtual.com>

favor en caso de que lo hubiere Artículo 2422.

“Aplicar el derecho del tanto al arrendatario Artículo 2447 relacionado con los artículos 2304 y 2305. El pago del impuesto predial (artículo 14 de la ley de hacienda del departamento del Distrito Federal)”²⁴.

El derecho civil mexicano hace una clasificación bastante clara de los elementos del contrato de arrendamiento, cada Estado tiene su propia legislación, en la cual se especifican dichos elementos, en el Código Civil Guatemalteco no se hace una especificación de los elementos del contrato de arrendamiento.

2.4 Características del contrato de arrendamiento

En todos los tratados de derecho civil existe una clasificación sobre los caracteres del contrato de arrendamiento, pudiéndose afirmar que los siguientes son los más importantes:

➤ Consensual

Ya que se perfecciona por el mero consentimiento, sin que se requiera la entrega de la cosa, además de no requerir de ninguna forma para su validez por lo que puede hacerse por escrito o verbal, y se perfecciona desde el instante de la coincidencia de voluntades.

Es consensual cuando se perfecciona mediante el simple acuerdo de voluntades en

²⁴ <http://www.bibliotecajuridicavirtual.com>

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

Borda, siguiendo a Troplong, sostiene que “el arrendamiento produce efectos reales, que se manifiestan particularmente en el caso de venta del bien arrendado, ya que el contrato continúa entre el comprador y el arrendatario y de que si el arrendador perdiera la propiedad del bien, el nuevo propietario debe respetar los derechos de los arrendatarios, aunque estos deriven de contratos celebrados con el primitivo propietario”²⁵. También citando a Josserand, Borda señala que la situación del arrendatario se fortifica incesantemente a expensas de la del propietario, que se debilita día a día; incrustados en el inmueble, gracias al juego de las prorrogas, protegidos contra el alza de los alquileres por un legislador siempre favorable a los deudores, los que son mas en número (los inquilinos y arrendatarios de predios rústicos) tienen tendencia a considerarse como en su casa, en la casa o propiedad ajena y a comportarse como titulares de un ius in re, de un derecho a la cosa. Llega así a la conclusión de que el derecho del locatario está hoy fuertemente impregnado de un carácter real.

²⁵ Borda, Miguel. **Contratos Civiles**. Pág. 570.

Barbero, resume sus puntos de vista cuando afirma: de las relaciones patrimoniales, hay dos agrupamientos, “relaciones reales y relaciones personales, estas últimas subdivididas en derechos (personales) de goce y relaciones de mero crédito y del arrendamiento deriva, para el arrendatario, un derecho personal de goce, que se caracteriza porque I) la cosa le ha sido entregada, lo que ha extinguido las obligaciones activas del arrendador; II) legalmente se tutela la posesión por parte del arrendatario, por lo que éste puede entablar contra quienes la amenacen o infrinjan, las acciones protectivas de la posesión o interdictos “Arts. 249 y 55, CPCYM”; III) igualmente, se protege la posesión inmediata del arrendatario, aun frente a la del arrendador, no como posesión ajena actuada por medio de la detención propia, sino que es la tutela de una posesión propia con el ánimo de arrendatario; y IV) dicho derecho personal de goce corresponde a quien primeramente lo ha conseguido, sin que sea necesaria la buena fe de éste”²⁶.

➤ **Bilateral**

Pues del mismo derivan obligaciones recíprocas para las partes; Surgen obligaciones correlativas a cargo de ambas partes, o sea que crea obligaciones a cargo de las partes, por un lado el arrendador debe poner la cosa a la disposición del arrendatario, se obliga a entregar la cosa y a mantenerla en buen estado de conservación, por otro lado el arrendatario debe pagar el alquiler o renta, o sea que el primero se obliga a dar el uso o goce y el otro a pagar un precio.

²⁶ Barbero, Doménico. **Sistema de derecho privado**. Pág. 111.

➤ **Oneroso**

Ya que ha falta de un precio el contrato es nulo, si se entrega la cosa a título gratuito no es arrendamiento, sino comodato, pero no es necesario que el precio sea determinado, sino que sea determinable, supone un precio como remuneración por el servicio prestado.

➤ **Conmutativo**

Pues las prestaciones recíprocas de las partes son conocidas y determinadas desde la celebración del contrato, por lo que desde entonces pueden establecer el provecho o la pérdida que les cause;

➤ **Principal**

Pues existe independientemente y subsiste por sí solo. Puede incluir contratos accesorios, como la fianza;

➤ **De tracto sucesivo**

Pues su cumplimiento se prolonga necesariamente a través del tiempo, lo que origina la realización o existencia de prestaciones de carácter continuado por cada una de las partes: el arrendador, el permitir el uso y goce de la cosa durante todo el tiempo acordado y el arrendatario, pagar periódicamente la renta convenida.

De lo anteriormente expuesto, puede decirse que por el contrato de arrendamiento:

Se transmite el uso y goce (no la propiedad) de la cosa. Barbero comenta que en este contrato el arrendador no da, sino se obliga a dejar gozar;

Es un contrato típicamente temporal, pues la transmisión del uso y goce de la cosa no es, ni puede ser de carácter permanente;

El arrendatario paga al arrendador un precio determinado por el uso y goce de la cosa; y

Es un contrato de intercambio, pero no del dominio pleno de la cosa, sino de su uso y goce, a cambio de un precio. Según Hilda Violeta Velásquez de Villatoro el arrendamiento es “principal por cuanto que tiene existencia independiente. Es bilateral, porque engendra derechos y obligaciones recíprocos, es decir, concesión del uso o goce de una cosa y el pago de un precio. Es oneroso, porque impone provechos y gravámenes para ambas partes, respectivamente. Su característica onerosa no depende de que sea bilateral, ya que se ha demostrado que en el comodato, contrato bilateral, bajo el código vigente, no existe la reciprocidad de provecho de la renta y el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa, y el arrendatario tiene el provecho de gozar del uso o goce de la cosa y el gravamen de pagar una renta. Se trata además de un contrato generalmente formal, que requiere para su validez constar por escrito. Excepcionalmente puede ser consensual cuando el valor de la renta anual sea inferior a cien dólares; también excepcionalmente y en fincas rústicas, se exige la escritura pública como formalidad, cuando el monto de las rentas anuales pase de cinco mil dólares”²⁷.

²⁷ Velásquez de Villatoro, Hilda Violeta. **Contratos Civiles**. Pág. 75.

Por su naturaleza el arrendamiento es un contrato conmutativo. Insistimos una vez mas en que el carácter conmutativo no depende del dato económico de la ganancia o pérdida en la operación celebrada, si no de que los provechos y gravámenes sean ciertos y determinados al celebrarse el contrato.

El arrendamiento es el contrato que se ha considerado como tipo de los llamados contratos de tracto sucesivo, por cuanto que necesita por su naturaleza misma, una duración determinada, para que pueda tener vigencia.

Desde otro punto de vista, dice en su libro que el contrato de arrendamiento se clasifica como civil, mercantil o administrativo. El carácter civil se determina por exclusión: cuando no es mercantil o administrativo, será civil. Es mercantil exclusivamente cuando recae sobre bienes muebles, existiendo, según el artículo 75 del Código de Comercio, el propósito de especulación comercial: La ley reputa actos de comercio: I.- Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados. No puede haber en nuestra legislación vigente arrendamiento mercantil de bienes inmuebles es civil, y esto porque el artículo 75 citado expresamente se prefiere a los alquileres de cosas muebles realizados con propósito de especulación comercial. Por ejemplo, los alquileres de mobiliario a una negociación mercantil, mostradores, vitrinas, etc.; el alquiler de mercancías como muestras en un comercio.

“Según el derecho civil Mexicano el contrato de arrendamiento tiene las siguientes características: **A)** Los bienes sujetos de arrendamiento pueden ser: corpóreos e incorpóreos. **B)** Por lo que respecta a la voluntad de las partes, se trata de un contrato consensual. **C)** Por el objeto del contrato, es de uso o goce. **D)** Respecto a si es oneroso o gratuito, invariablemente es oneroso. **E)** En cuanto al número de partes que intervienen en su formación, es un contrato bilateral. **F)** Por lo que se refiere a la temporalidad, es un contrato temporal. **G)** Es un contrato principal dada su propia finalidad. **H)** Se trata de un contrato conmutativo, dado que las prestaciones son ciertas en el momento de su celebración. **I)** Adquiere el carácter de formal en nuestro derecho cuando rebasa el monto señalado por la ley. **J)** Es además un contrato de tracto sucesivo. **K)** Por la especie de bienes a los que se aplica puede ser: civil, mercantil, administrativo o agrícola”²⁸.

²⁸ <http://www.bibliotecajuridicavirtual.com>

CAPÍTULO III

3. Contrato de arrendamiento extranjero

Es el contrato por medio del cual una de las partes se compromete a dar a otra el goce, o uso por cierto tiempo, o a ejecutar una obra o prestar un servicio por un precio cierto.

3.1 Concepto

El derecho civil mexicano nos da un concepto romanista moderno de arrendamiento muy amplio, tanto que no es posible presentarlo en forma unitaria, pues abarca objetos tan diversos como la legislación misma en que están contenidos; sin embargo, es necesario recurrir a un concepto genérico que sirva de referencia, como el que afirma que la figura del arrendamiento se entiende como el hecho que una persona ceda a otra el goce de una cosa a cambio de un precio determinado y a tiempo cierto.

Considerado el arrendamiento en su calidad de contrato, Escriche lo define como aquel por medio del cual una de las partes se obliga a dar a la otra para cierto tiempo y por cierto precio el uso o disfrute de una cosa o de su trabajo.

“Este contrato destaca Antonio de J. Lozano es tan necesario y universal como el de compraventa”²⁹ Porque en todos los lugares el hombre carece de ciertas cosas se ve precisado a procurarse su goce cuando no puede o no quiere comprarlas. El derecho civil

²⁹ <http://www.bibliotecajuridicavirtual.com>.

español da un concepto del contrato de arrendamiento siendo el siguiente: Es el contrato por el cual una de las partes se compromete a dar a otra el goce o uso por cierto tiempo, o a ejecutar una obra o prestar un servicio por un precio cierto. La duración temporal y el precio cierto son notas características de esta relación, en la que se llama arrendador al que se obliga a ceder el uso de la cosa y arrendatario al que lo adquiere. Es un contrato que se perfecciona por el mero consentimiento, creador de obligaciones recíprocas y de tracto sucesivo por extenderse su ejecución durante un periodo de tiempo. El contrato se puede celebrar de cualquier manera incluso de palabra. Aunque normalmente se hace de forma escrita. Así queda constancia del objeto del arriendo y de las condiciones, duración, renta u otras condiciones particulares. El contrato se extingue al finalizar el plazo pactado si no tiene lugar una prórroga, excepto en los predios rústicos que funciona de una forma diferente.

3.2 Clasificación según el Código Civil de Colombia

Clases de contrato de arrendamiento

Según el Código Civil de Colombia existen varias clases de contrato de arrendamiento:

a) “**Sobre inmuebles:** casas, edificios de apartamentos: para vivienda. (Ley 56 de 1.985, reglamentada por el decreto 1816 de 1.990). Locales comerciales: para comerciantes “artículos 518, 521, 522, 523,524 del Código de Comercio”. Predios rurales para colonos, “artículos 2036 al 2044 del Código Civil”.

b) **Sobre muebles:** establecimientos de comercio vehículos, maquinaria industrial de elementos de establecimiento de comercio de naves y aeronaves, leasing que es un

contrato atípico.

c) **Sobre bienes inmateriales:** lo comprende la inteligencia, la mano de obra, obras literarias “artículos 2063 al 2069 del Código Civil”. Según la ley 820 de 2003 de la legislación colombiana nos da otra clasificación del contrato de arrendamiento la cual es la siguiente:

Artículo 4.- Clasificación: Los contratos de arrendamiento de vivienda urbana se clasifican de la siguiente forma, cualquiera que sea la estipulación al respecto:

a) **Individual:** Siempre que una o varias personas naturales reciban para su albergue o el de su familia, o el de terceros, cuando se trate de personas jurídicas, un inmueble con o sin servicios, cosas o usos adicionales.

b) **Mancomunado:** Cuando dos o más personas naturales reciben el goce de un inmueble o parte de él y se comprometen solidariamente al pago de su precio.

c) **Compartido:** Cuando verse sobre el goce de una parte no independiente del inmueble que se arrienda, sobre el que se comparte el goce del resto del inmueble o parte de él con el arrendador o con otros arrendatarios.

d) **De Pensión:** Cuando verse sobre parte de un inmueble que no sea independiente, e incluya necesariamente servicios, cosas o usos adicionales y se pacte por un término inferior a un año. En este caso, el contrato podrá darse por terminado antes del vencimiento del plazo por cualquiera de las partes previo aviso de diez días, sin indemnización alguna”³⁰.

La legislación colombiana nos habla de dos formas de clasificación del contrato de arrendamiento, siendo la primera la comercial y la segunda clasificación es la que nos

³⁰ www.bibliotecajuridicavirtual.com

refiere a la persona individual, en el Código Civil guatemalteco no existe clasificación de contrato de arrendamiento comercial y contrato de arrendamiento individual lo cual debiera de existir dentro de la propia legislación. Existe una clasificación doctrinaria del contrato de arrendamiento de Colombia siendo la siguiente:

Contrato Unilateral

Es un acuerdo de voluntades que engendra solo obligaciones para una de las partes.

Contrato Bilateral

Es el acuerdo de voluntades que da nacimiento a obligaciones para ambas partes. Esta clasificación tiene importancia, entre otros, para efectos de la teoría o problemas de los riesgos y la excepción de contrato no cumplido. Cuando en un contrato unilateral existen obligaciones que impliquen la transferencia de una cosa, si esta se destruye por caso fortuito o fuerza mayor es necesario poder establecer quien debe de sufrir la pérdida. La cosa siempre perece para el acreedor.

“Si el contrato fuere bilateral no habría posibilidad de plantear el problema, porque esta cuestión supone que siendo las obligaciones recíprocas, una parte no cumple entregando la cosa, por un caso de fuerza mayor y en atención a esto la otra parte debe cumplir, ya que no es imputable el incumplimiento del deudor”³¹. La excepción de contrato no cumplido (*exceptio non adimpleti*). En todos contratos bilaterales, que generan

³¹ www.bibliotecajuridicavirtual.com

obligaciones recíprocas, cuando una parte no cumple o se allana a cumplir, carece de derecho para exigir a la otra el cumplimiento de su obligación, si a pesar de ello pretendiera exigir judicialmente el cumplimiento por una demanda, el demandado le opondrá la excepción de contrato no cumplido.

La exceptio non adimpleti no puede presentarse en los contratos unilaterales, por una sencilla razón de que en ellos solo una de las partes está obligada, y si no cumple, la otra podrá judicialmente exigir ese cumplimiento, sin que pueda oponérsele dicha excepción, ya que no tiene por su parte ninguna obligación que realizar.

Según la doctrina argentina el contrato de arrendamiento se puede presentar de tres especies:

Arrendamiento de cosas

(Locación de cosas o locatio conductio rei) este crea un vínculo personal, por virtud del cual puede exigir el arrendatario, el uso y disfrute de aquellas, en tanto pesa sobre el la obligación de pagar la merced convenida.

Arrendamiento de servicios

(Locación de servicios o locatio conductio operarum) en este el arrendador se obliga a trabajar o a prestar determinados servicios al arrendatario en forma, lugar y tiempo convenidos mediante un pago. El arrendatario está obligado a retribuir los servicios. Este tipo de contrato concluye por incumplimiento de obligaciones, por terminación de contrato

o por la muerte.

Locación de obras

locatio conductio operis) en este contrato una persona se compromete con otra a realizar una obra o un trabajo determinado mediante el pago de un precio. Esto recae sobre el resultado de un trabajo, sobre el producto del mismo, ya acabado. Ejemplo: la confección de un traje o la construcción de una casa.

3.3 Antecedentes históricos del contrato de arrendamiento extranjero

En el derecho romano, el arrendamiento no se inicio como una figura propia. Se confundía con la compraventa en el sentido de que se entregaba una cosa, a manera de venta, pero por un tiempo determinado. Posteriormente las conquistas, el auge comercial, la inmigración y otros factores, sirvieron para que adquiriera identidad este contrato en atención a la necesidad de vivienda para aquellas personas de escasos recursos. Se daba una casa para el uso, con la obligación para el usuario de pagar una renta. Luego se agruparon bajo el concepto de la locatio Conductio la cesión para su goce de una cosa, la prestación de un trabajo o servicio y la de una obra (rei, operarum, operaris), mediante una remuneración o renta. En sus orígenes el contrato de arrendamiento de predios urbanos se encontraba regulado por las disposiciones contenidas en el Código Civil, específicamente por las normas sobre arrendamiento que se contemplan en el Título XXVI del Libro cuarto del referido código. Durante este periodo el contrato de arrendamiento se rige por los principios de la ley del contrato y la autonomía de la voluntad de las partes en

toda su amplitud. En el aspecto procesal, a partir de la entrada en vigencia del código de procedimiento civil, el arrendamiento comenzó a regirse por las disposiciones contenidas en el Título VI del Libro III del referido código. Posteriormente, se inicia un proceso de regulación permanente de éste contrato por parte de los legisladores marcado por una creciente intervención de parte del Estado, inspirado fundamentalmente por el problema social generado por la escasez de viviendas, y a la luz de las concepciones políticas y económicas que regían en la época.

El termino arrendamiento, de etimología latina, proviene de ar por ad, acción; reddere, volver; de re, segunda vez y dere, tema frecuentativo de dar; tiene tres acepciones diferentes: a) acción de arrendar, b) contrato por el cual se arrienda, y c) precio en el que se arrienda. A estas connotaciones habría que agregar la de problema social al referirse al arrendamiento. “Los antecedentes más antiguos del arrendamiento los encontramos en el derecho romano, en las figuras contractuales locatio rei, locatio operartum y locatio operaris fasciendi. La locatio se practico en sus inicios solamente en esclavos y animales. No fue hasta el siglo II a. c. cuando apareció la renta de tierras. Posteriormente, ya en época del imperio, en Roma fueron construidas grandes edificaciones con fines habitacionales; de esta manera comenzó el alquiler de viviendas”³².

La locación en el derecho romano, se aplica al acto jurídico por el cual una persona cede a otra el uso o goce de un bien mueble o inmueble. Consiste esencialmente en la concesión temporal del uso o goce de un bien mediante el pago de una renta o precio determinados. Como se ha afirmado, la figura jurídica del arrendamiento es una herencia

³² <http://www.vivienda.mosp.gba.gob.ar/capacitación/biblioclichevsky2.pdf>.

romana que nos ha llegado a través del derecho español y el derecho francés, aunque la concepción original tiene notable diferencia respecto del derecho romanista moderno.

Los romanos hicieron uso frecuente de esta figura en sus explotaciones agrícolas, las cuales a través del arrendamiento constituyeron una fuente importante en la economía de las ciudades. En épocas posteriores el arrendamiento se extendió a otros bienes, incluida la vivienda.

El arrendamiento, en el derecho romano, generaba un derecho procesal que favorecía al propietario frente al arrendatario y no frente a terceros, situación que ocasionaba que el comprador de una finca alquilada, no respetara convenios anteriores y pudiera expulsar al arrendatario.

3.4 Ley de Inquilinato de Guatemala Decreto 1468

Haciendo un análisis sobre la ley de inquilinato guatemalteca puede establecerse que algunos de los artículos no están acorde a la realidad que se vive actualmente en Guatemala, se encuentran obsoletos por lo tanto deberían ser reformados en su totalidad, ejemplo el Artículo 5 establece lo referente a la renta, en donde se hace mención 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 1º. De noviembre de 1960, a mi criterio este artículo viola el derecho de propiedad. En la actualidad se establece en el contrato de arrendamiento el aumento de la renta el plazo para hacerla efectiva según lo estipulado en el Código Civil.

La presente ley establece que el inquilino no puede renunciar a todos los beneficios que en ella se le otorgan, por lo tanto prevalecerá sobre lo que se haya estipulado en los contratos que hayan sido celebrados con anterioridad a su entrada en vigencia, si hubiere algo que contraviniera a dichos beneficios carecerán de validez, tomándose en cuenta únicamente lo que establece la ley.

En la ley de inquilinato no se establecen sanciones para el inquilino únicamente para la persona que otorga un bien inmueble en arrendamiento.

Haciendo un análisis comparativo con la ley de inquilinato de Ecuador se puede ver que en dicha ley se establece la concordancia existente entre la ley de inquilinato y el Código Civil, en el decreto 1468 ley de inquilinato guatemalteca no se establece esa concordancia.

En Ecuador se lleva un registro de inscripción de predios en arrendamientos establecido en la ley de inquilinato en el cual la persona que otorga un bien en arrendamiento tiene que inscribir el predio en los consejos cantonales quienes tienen a su cargo el registro de arrendamientos, llenando los requisitos establecidos por la ley, en Guatemala la ley no establece ningún registro de arrendamiento, el cual es conveniente para llevar un mejor control sobre los bienes objeto de arrendamiento.

En la ley de inquilinato de Guatemala no se establece la renta máxima que el inquilino debe pagar, es el arrendatario o en su caso el propietario del bien inmueble el que establece la cantidad que se va a pagar de renta, la ley de inquilinato de Ecuador si establece la fijación de pensiones máximas de arrendamiento la cual será fijada por las

oficinas de registros de arrendamientos, o las jefaturas de catastro municipales, entregaran al arrendador un certificado donde conste la identidad del predio o local inscrito y la pensión mensual para su arrendamiento.

La ley de inquilinato Guatemalteca en su Artículo 28 “establece que el locador queda estrictamente obligado a extender y a entregar en el acto al inquilino un recibo firmado por cada mensualidad de alquiler que perciba”. La violación de este artículo hará incurrir al locador en una multa equivalente a un mes de renta. Este Artículo se refiere a que la persona que da en arrendamiento un bien inmueble al momento que recibe el pago de la mensualidad debe otorgar un recibo o en su caso una constancia de pago al inquilino como prueba de haber hecho efectivo el pago de la mensualidad.

Uno de los problemas que se da en la época actual es que cuando se alquila una casa o habitación en algunos casos no se aceptan niños. La ley debería de establecer algún tipo de sanción para las personas que hacen este tipo de discriminación, se está violando el Artículo 32 de la presente ley en donde se establece que no podrá negarse el alquiler de vivienda a familias con niños, ni discriminar a cerca de la raza, credo político, condición social o nacionalidad de los posibles inquilinos.

En ambas leyes se le da mayor prioridad a los derechos de los inquilinos y no a los derechos de los que dan en arrendamiento un bien inmueble, cuando ambos deben ser de forma equitativa, tanto inquilinos como arrendatarios deben poseer los mismo derechos y las mismas obligaciones así como también deben recibir igual sanción.

Haciendo énfasis en la ley de inquilinato de Ecuador está se basa en la regulación de las

relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento de locales comprendidos en los perímetros urbanos. Se hace mayor énfasis en los derechos del inquilino, registros de los predios de arrendamiento, fijación de pensiones máximas de arrendamiento, sanciones al arrendador, responsabilidades del inquilino, formas del contrato de arrendamiento, terminación del contrato de arrendamiento, plazo, traspaso de dominio etc. algunos artículos de la ley tienen concordancia con el Código Civil, la Constitución Política y el Código de Procedimiento Civil.

En Guatemala la ley de inquilinato no establece el traspaso de dominio, que sucedería con el inquilino en el momento que el bien inmueble pase a nombre de otra persona, debería haber un Artículo que regule esta situación o en su caso se actuaría en base a lo que estipula el Código Civil.

Tanto en la Ley de Inquilinato de Guatemala así como en la Ley de Inquilinato de Ecuador se regula que los locales de vivienda deben de contar con todos los servicios básicos de habitabilidad, en Ecuador el Artículo 3 Ley de Inquilinato menciona cada una de las condiciones que deben reunir los locales de arrendamiento lo cual debe estar debidamente acreditado con el correspondiente certificado de sanidad.

En Guatemala la ley establece que para dar en arrendamiento un bien inmueble, se deberá obtener previamente autorización escrita de sanidad pública, en la que consten las condiciones sanitarias exigidas por la Ley de Inquilinato. Cuando se alquila un bien inmueble, se debe exigir la autorización de sanidad pública, pero en la época actual no se solicita. La mayoría de veces los inmuebles no cumplen con las condiciones necesarias para ser habitados y las autoridades en este caso sanitarias no velan por el cumplimiento de dicho requisito.

CAPÍTULO IV

4. El arrendamiento

Como ya se hizo mención anteriormente de la definición del contrato de arrendamiento, es preciso establecer normas generales que nos ayuden a velar por el cumplimiento del arrendamiento.

4.1 Problemática general de los contratos de arrendamiento

1) Legitimación activa en general. Para precisar esta legitimación hemos de estar a las normas generales. Recuérdese, de todas formas, que para ejercitar esta acción resolutoria basta que el arrendador pruebe su condición de tal, sin que sea preciso, lo haga de su carácter de propietario. En este sentido la sentencia del tribunal supremo de 15 de febrero de 1960 artículo 904. Conviene advertir, sin embargo, con la de 22 de marzo de 1977 de la audiencia de albacete (**RGD, 1978, p. 114**) que si el arrendamiento abarca locales de distintos propietarios, deben actuar todos ellos.

2) Legitimación del comprador de la finca, posterior a la fecha de realización de las obras. El problema, cuya solución para nosotros nunca ofreció duda, aparece resuelto por el tribunal supremo en reiteradas sentencias, entre las que merecen destacarse: La de 13 de diciembre de 1958 "Artículo 4.197", y la de 23 de noviembre de 1964, que dice: Que el hecho de que el anterior propietario no dijera que se han hecho obras, en nada dificulta la posibilidad del ejercicio de la acción, pues no autorizadas las obras, el nuevo dueño conserva su acción resolutoria, sin perjuicio de que estuviera o no informado de las

mismas, pues con la escritura de compra se le transmitió el derecho que tenía en potencia el anterior arrendador, aunque no se mencione expresamente según doctrina sentada en sentencias de 9 de junio de 1956, 13 de diciembre de 1958 y 20 de diciembre de 1960, y no concretada de manera indudable la renuncia de la acción de resolución de los anteriores dueños, no cabe deducirla de que no la hubieran ejercitado, quedando tiempo hábil para hacerlo, ni de que no se mencionará la posibilidad del ejercicio de la escritura, pues los derechos de los anteriores dueños no están individualizados, sino que se van arrastrando de unos a otros, hasta llegar al actual, que asume el de sus predecesores, en razón a la subrogación en cuanto a los derechos y obligaciones del contrato existente, de acuerdo con el artículo 70 de la ley anterior y 57 de la actual, por lo que también se impone la desestimación del motivo tercero, amparado en igual causa del artículo 136, por aplicación indebida del artículo 57 y doctrina de las sentencias aquí citadas³³.

4.2 Normas generales del contrato de arrendamiento

Es muy importante establecer las normas que regirán en el contrato de arrendamiento al momento de celebrarse. Las normas generales se establecerán conforme las leyes del lugar en donde se celebra el contrato de arrendamiento. Leyes que regulan el contrato de arrendamiento: Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, Constitución Española de 1978, Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Código Civil. Ley de enjuiciamiento criminal real Decreto de 14 de septiembre de 1882. El contrato de arrendamiento urbano, lo sea de vivienda o de local de negocio podrá resolverse a instancia del arrendador por alguna de las causas siguientes: **7.a** Cuando el inquilino o

³³ <http://www.habitur.gruposusb.ve/Images/habitur.pdf>.

arrendatario, o quienes con él convivan, causen dolosamente daños en la finca, o cuando lleven a cabo, sin el consentimiento del arrendador, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o del local de negocio, o que debiliten la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción. Cuando el inquilino, antes de iniciar las obras, entregare o pusiere a disposición del arrendador la cantidad necesaria para volver la vivienda a su primitivo estado, no procederá esta causa si aquellas no debilitan la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción de la finca, y su cuantía no excede del importe de tres mensualidades de renta.

Cuando el arrendatario se proponga realizar obras en el local arrendado para mejora de sus instalaciones o servicios adaptándolos a las necesidades de su negocio, y no obtenga el consentimiento del arrendador, podrá ser autorizado judicialmente para llevarlas a cabo, siempre que pruebe que las obras proyectadas no debilitan la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción de la finca, y que no afectarán, una vez realizadas, al uso de ésta por los demás ocupantes, obligándose, además, a pagar la elevación de renta que la autoridad judicial determine, si así lo pide el arrendador y aquella lo estima justo. Las obras realizadas quedaran en beneficio de la finca.

El arrendatario estará obligado, respecto de las que no hayan supuesto mejora del inmueble, a reponer el local al estado anterior si así lo exigiere el arrendador a la terminación del arriendo por cualquier causa, debiendo afianzar el cumplimiento de esta obligación, si también lo exigiere el arrendador, en la forma y cuantía que señale la autoridad judicial. Se presumirá, salvo prueba en contrario, la necesidad de realizar las obras cuando las mismas vengan expresamente impuestas por decisión administrativa.

Las normas comprendidas en los tres párrafos anteriores serán de aplicación al arrendamiento de viviendas en cuanto a las obras que el inquilino se proponga realizar de su cuenta para establecer o mejorar las instalaciones o servicios.

Ley de arrendamientos urbanos de España

Los arrendamientos urbanos están configurados por la Ley de arrendamientos urbanos. Ley 40/1964, de 11 de junio, la citada ley ha sido derogada por ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, no obstante mantienen en vigor para los contratos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 la anterior ley, con las salvedades contenidas en las disposiciones transitorias 2ª,3ª,4ª,6ª, de la citada ley de 1994.

➤ Ámbito de aplicación de la ley de arrendamientos urbanos

Los arrendamientos que regula la ley es el de fincas urbanas y comprende el de viviendas o inquilinato y el de locales de negocio, refiriéndose esta última denominación a los contratos de arriendo que recaigan sobre aquellas otras edificaciones habitables cuyo destino primordial no sea la vivienda, sino el de ejercerse en ellas, con establecimiento abierto, una actividad de industria, comercio o de enseñanza con fin lucrativo. Regula así mismo, los subarriendos y cesiones de viviendas y de locales de negocios, así como el arrendamiento de viviendas amuebladas.

➤ **Exclusiones de la ley de arrendamientos urbanos**

Quedan excluidos de la **Ley de arrendamientos urbanos** y se regirán por lo pactado y por lo establecido con carácter necesario en el Código Civil o en la legislación foral, en su caso, y en las leyes procesales comunes, los arrendamientos, cesiones y subarrendos de viviendas o locales de negocio, con o sin muebles, de fincas cuyo arrendatario las ocupe únicamente por la temporada de verano, o cualquier otra, aunque los plazos concertados para el arrendamiento fueran distintos. Quedan excluidos de la Ley de Arrendamientos Urbanos y se regirán por lo pactado y por las leyes comunes, los arrendamientos de locales para casinos o círculos dedicados al esparcimiento o recreo de sus componentes o asociados. Se excluye también el uso de las viviendas y locales que los porteros guardas, asalariados, empleados y funcionarios tuvieren asignados por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten. Asimismo quedan excluidos de la Ley de Arrendamientos Urbanos y se acogerán a la vigente legislación sobre arrendamientos rústicos aquellos contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento del predio con que cuente la finalidad primordial del arriendo. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que el objeto principal del arrendamiento es la explotación del predio cuando la contribución territorial de la finca rústica sea superior a la urbana.

➤ **Tiempo de duración de los arrendamientos urbanos**

Durante el plazo estipulado en el contrato el arrendatario o subarrendatario, lo sea de vivienda o local de negocio, vendrá obligado al pago de la renta, y si antes de su

terminación lo desaloja, deberá notificar su propósito por escrito al arrendador o subarrendador con 30 días de antelación, por lo menos indemnizarle con una cantidad equivalente a la renta que corresponda al plazo que, según el contrato, quedare por cumplir. La ley de arrendamientos urbanos (Ley 29/1994, del 24 de noviembre) se aplica a los contratos de arrendamiento celebrados a partir del 1 de enero de 1995. Los contratos realizados con anterioridad se rigen por diversas disposiciones legales que han sido modificadas por la ley vigente. Esta ley distingue entre "arrendamientos de vivienda", que son aquellos dedicados a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario, su cónyuge o sus hijos dependientes y "arrendamientos para usos distintos al de vivienda" categoría esta que engloba los arrendamientos de segunda residencia, los de temporada, los tradicionales de local de negocio y los asimilados a estos.

La ley de arrendamientos urbanos no es de aplicación a los arrendamientos de determinados tipos de vivienda, que son los que se enumeran a continuación:

El uso de las viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios tengan asignadas como consecuencia de su cargo o del servicio que presten.

El uso de las viviendas militares (pues tienen una legislación específica).

Los contratos en los que a pesar de que se haya alquilado una vivienda, su objeto principal sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal. (Estos contratos se registrarán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos).

El uso de las viviendas universitarias, calificadas expresamente como tales por la propia universidad propietaria o responsable de las mismas. Las viviendas deberán estar arrendadas a alumnos matriculados en esa universidad o al personal docente y de

administración y servicios dependientes de la misma. La universidad establecerá, asimismo las normas de uso de los inmuebles.

Comparación de las Leyes de Arrendamientos Urbanos de Guatemala, España y Ecuador

Legislación Guatemalteca

En Guatemala no existe una ley específica sobre arrendamientos para uso distinto del de vivienda, únicamente lo regulado en el Código Civil. En cuanto a este tema se estaría en desventaja en cuanto a la legislación de otros países.

Legislación de España

Al contrario de la legislación Guatemalteca, en España se tiene una ley específica de arrendamientos urbanos que regula los arrendamientos para uso distinto del de vivienda la cual establece los derechos y las obligaciones de las personas que adquieren una finca arrendada, así como también la conservación, mejora y obras del arrendatario.

El Artículo 32 de la ley de arrendamientos urbanos establece que “Cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá subarrendar la finca o ceder el contrato de arrendamiento, sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador.

El arrendador tiene derecho a una elevación de renta del 10% de la renta en vigor en el caso de producirse un subarriendo parcial, y del 20 en el caso de producirse la cesión del contrato o el subarriendo total de la finca arrendada.

No se reputará cesión el cambio producido en la persona del arrendatario por consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria, pero el arrendador tendrá derecho a la elevación de la renta prevista en el apartado anterior.

Este Artículo establece que la persona que arrenda el bien puede otorgar subarrendamiento a otro sin el consentimiento de la persona que da en arrendamiento dicho bien, en este caso una finca.

También establece los derechos y las obligaciones que adquiere el heredero o legatario en caso de fallecimiento del arrendatario.

Legislación de Ecuador

La nueva ley de arrendamientos urbanos de Ecuador no modifica ni deroga el precepto en relación a los arrendamientos concertados antes del **1-1-1995** y que se encontrasen subsistentes de esta fecha, por lo que seguirá vigente, hasta que se extingan. En cuanto a la competencia del juzgado y al procedimiento a seguir en orden a la autorización de obras habrá de estarse a lo dispuesto en los artículos 38 al 40, en la disposición adicional 5ª. Y la transitoria 62 de la nueva Ley de arrendamientos urbanos de 24-11-1994. **1.** En relación con los Artículos 99, numero 1, apartado 4; 107 y siguientes, de esta Ley de arrendamientos urbanos de 1964, y Artículo 1557 del Código Civil.

Esta ley tiene relación con la Ley de Inquilinato de Ecuador en el Artículo 6 que hace referencia a la inscripción de predios en el registro de arrendamientos.

Al igual que la legislación española regula todo lo relativo a los contratos de arrendamiento de bien inmueble distinto al de vivienda, muy parecido a lo que está regulado en el Código Civil Guatemalteco en donde se hace referencia a los derechos y obligaciones que adquiere tanto la persona que otorga el arrendamiento como la que recibe el bien en arrendado.

La legislación Guatemalteca se encuentra en desventaja en cuanto a la legislación de estos dos países que tienen leyes específicas sobre arrendamiento de bien inmueble distinto al de vivienda, se necesita que se cree una ley específica o ampliar lo establecido en el Código Civil Guatemalteco.

4.3 Elementos

➤ Elementos esenciales del contrato

El consentimiento puede ser expreso o tácito

“El objeto debe ser físico y jurídicamente posible, determinado y determinable en cuanto a su especie, existir en la naturaleza y debe estar dentro del comercio”³⁴.

³⁴ <http://www.euroresidentes.com/contrato-de-arrendamiento.htm.noticias.juridicas.com/base.../cl-15-1999.html>

A falta de cualquiera de estos elementos se puede invocar la inexistencia del contrato por cualquiera que tenga interés jurídico del mismo, y la acción para solicitarla es imprescriptible; no subsisten los efectos, ni siquiera provisionales.

➤ **Elementos de validez del contrato**

1. La licitud en el objeto motivo o fin determinante en el contrato, la falta de ésta produce la nulidad absoluta del contrato. La acción para pedir la nulidad absoluta la puede hacer valer cualquiera que tenga interés jurídico, ya que trata de disposiciones de orden público.

2. La capacidad de los contratantes es decir que deberán contar con la mayoría de edad y estar en pleno uso de sus facultades mentales.

La capacidad puede ser de goce o de ejercicio cuando únicamente cuenta con la capacidad de goce debe de ser representada para celebrar contratos e inclusive de obtener autorización judicial para efectuarlos.

3. La formalidad o forma que deba revestir para perfeccionarlo.

4. Ausencia de vicios en el consentimiento como el dolo, la mala fe, la violencia, lección y error en los contratos. A falta de los tres últimos elementos de validez el contrato será nulo relativamente, siempre y cuando alguno de los contratantes haga valer en tiempo su acción para demandar la nulidad del contrato, ya que la misma es prescriptible; la nulidad relativa es susceptible de convalidarse.

> **Consecuencias jurídicas**

Las que resultan de aquellas situaciones jurídicas concretas reconocidas por las normas jurídicas que sobrevienen en virtud de la realización de los distintos supuestos.

> **Otros elementos del contrato de arrendamiento**

- a) El consentimiento
- b) La cosa arrendada
- c) El precio

a) El consentimiento Regla general: Es un contrato consensual, no siendo necesario que conste por escrito, que conste por escrito presenta dos ventajas:

- a) Facilita la prueba del contrato,
- b) Facilita la producción de un título ejecutivo,
- c) Si se hace por medio de escritura pública inscrita, debe ser respetado en los términos del artículo 1962. Excepción: El contrato solemne, sin embargo la ley no prescribe solemnidades en atención al contrato mismo, sino que en atención a la calidad de las personas que en el intervienen. Las partes pueden estipular las solemnidades que estimen convenientes, incluso podrán otorgarse arras, que a este caso, se aplican las normas de la compraventa. Si han pactado solemnidades, podrán las partes hacer uso de la facultad de retractación, bajo las siguientes condiciones:
 - a) Que se haga efectiva antes de que se otorgue la escritura,
 - b) Que se haga efectiva antes de que principie la entrega.

b) La cosa arrendada

-Requisitos generales

- a) Debe ser lícita,
- b) Debe ser determinada,
- c) Debe existir o esperarse que exista.

-Requisitos específicos

- d) Cosa corporal o incorporal. Artículo 1916.
- e) Cosa no consumible.

-Cosas que no pueden arrendarse

- a) Los derechos personalísimos,
- b) Las cosas consumibles, ya que es de la esencia del contrato la restitución de la cosa,
- c) Las cosas cuyo arriendo la ley prohíbe.

C) El precio

-Requisitos generales

- a) Debe ser real y serio.
- b) Debe ser determinado. El precio puede consistir en dinero, y en frutos naturales de la

cosa arrendada, y en este ultimo caso se puede fijar una cantidad determinada o una parte alícuota (esta clase se denomina aparcería, vulgarmente denominada mediaría). El precio puede fijarse a suma alzada (una sola vez), o en forma periódica (renta).

4.4 Derechos y obligaciones derivados de este contrato

-Derechos y obligaciones del arrendador o arrendante

- a) Entregar la cosa arrendada
- b) Mantener la cosa en el estado de servir para el fin del arrendamiento.
- c) Librar al arrendatario de toda turbación en el goce de la cosa arrendada.

-Formas de la entrega

Cosa mueble: cualquier medio del 684.

Cosa inmueble: por la entrega material del inmueble, de modo que permita al arrendatario gozar de el. Créditos por la entrega del titulo. Tiempo y Lugar de la Entrega: Se aplican reglas generales de los artículos 1,587, 1,588, 1,589. Época: a) La convenida. b) En silencio, el lugar en que se encontraba la cosa al tiempo de la celebración del contrato, o en el lugar del domicilio del arrendador, si se trata de cosas especificas o determinadas. c) Estado en que debe entregarse: Debe entregarse en estado de servir para el fin que ha sido arrendada, siendo de cargo del arrendador las reparaciones de toda índole que sea necesario efectuar antes de la entrega y que el arrendatario entre a gozar.

-Garantía por los vicios de la cosa

Es la que tiene el arrendatario por los vicios de la cosa al momento de la entrega. Si el vicio impide hacer uso de la cosa arrendada: El arrendatario podrá pedir la terminación del contrato, y aún la rescisión, cuando el arrendador conociera o no el vicio al tiempo del contrato, o cuando el vicio halla aparecido después pero sin culpa del arrendatario “artículo 1932 inciso 1º.”. Si el vicio impide parcialmente el uso de la cosa arrendada, o esta se destruye parcialmente: El juez decide: Si hay lugar a la terminación del contrato, si hay lugar a una rebaja de la renta “artículo 1932 inciso 2º.”. Si el vicio tiene una causa anterior al contrato: El arrendatario tendrá derecho además, de la terminación o rebaja del precio, a pedir indemnización de perjuicios, que solo comprende el daño emergente, pero si el vicio era conocido del arrendador al tiempo del contrato o este debió proveerlo en razón de su profesión u oficio, también comprenderá el lucro cesante “artículo 1933”.

Arrendamiento de una misma cosa a varias personas

Según el Código Civil Guatemalteco cuando el arrendamiento deba inscribirse en el registro de la propiedad tiene preferencia el que primero haya inscrito su derecho, si tienen la misma fecha el que tenga la cosa en su poder.

El Artículo 1922 Código Civil de España establece “Si se ha entregado la cosa a una de ellas, éste es preferido. Si se ha entregado a ambos, la entrega posterior no vale. Si no se ha entregado la cosa a ninguno, prevalecerá el título anterior. Tiene similitud con lo establecido en el Código Civil Guatemalteco, en ambos se le da prioridad al primero que

se le haya entregado el bien.

Incumplimiento de la obligación de entregar

El Código Civil Guatemalteco en el Artículo 1897 establece “El arrendador está obligado a entregar la cosa en estado de servir al objeto del arrendamiento. La entrega debe hacerse inmediatamente si no se fijare plazo; pero si el arrendatario debe pagar la renta anticipadamente o prestar garantía, mientras no cumpla estas obligaciones, no estará obligado el arrendador a entregar la cosa. El incumplimiento de esta obligación podría dar por terminado el arrendamiento.

El Código Civil de España establece que cuando el bien no se entrega por culpa del arrendador, el arrendatario podrá pedir la terminación del contrato, con indemnización de perjuicios. Cuando es por caso fortuito o fuerza mayor solo se puede pedir la terminación del contrato. Lo mismo en el caso de que el arrendatario haya tenido conocimiento de la imposibilidad de entregar del arrendador.

Retención de porción del alquiler

En este caso se refiere a las mejoras que se le hacen al bien inmueble arrendado, el Código Civil Guatemalteco en el Artículo 1921 establece “que cuando el arrendatario haya puesto mejoras con consentimiento del dueño, o sin el, para gozar de ellas durante el tiempo del arrendamiento y dejarlas después a beneficio de la finca, sin responsabilidad de éste; si antes de concluirse ese tiempo se interrumpe el arrendamiento por causa o

culpa del dueño, desde entonces se hacen abonables las mejoras necesarias o útiles. En este caso, el dueño o el que le suceda en la cosa responderá, o bien de todo el valor de ellas si no las hubiere disfrutado todavía el arrendatario, o solo de una parte proporcional al tiempo que faltaba del contrato si ya hubiese empezado a gozarlas.

La legislación de España establece que cuando el arrendador es moroso en ejecutar las reparaciones necesarias en el momento de la entrega del bien, se autoriza al arrendatario a retener la porción correspondiente que resulte de la inejecución de los trabajos o reparaciones.

Deben estipularse en el contrato de arrendamiento por cuenta de quien correrán los gastos de reparación del bien inmueble arrendado, si corren por cuenta del arrendatario o del arrendador.

Haciendo un análisis comparativo de ambas legislaciones tienen similitudes en cuanto a lo establecido en algunos artículos en los cuales se establecen los derechos y las obligaciones de cada una de las partes.

> Pago de la renta

El arrendatario tiene que pagar su renta a tiempo y en el lugar que acuerden las partes. Si el acuerdo provee para una penalidad para el pago tardío (cargo), este cargo por pago tardío no puede exceder del 5% de la renta. Un cargo por pago tardío se considera renta adicional. Un cargo por pago tardío no se puede imponer hasta que hayan pasado cinco días desde la fecha que se acordó se pagaría la renta.

> Falta de pago del arrendatario

Si el arrendatario no paga la renta, el arrendador puede, el día después de que pago él venza, enviarle al arrendatario una notificación de que la renta tiene que ser pagada dentro de cinco días desde la fecha en que la notificación fue enviada o entregada, o de lo contrario el contrato de arrendamiento será resuelto o terminado. Si el arrendatario permanece en demora luego de que haya pasado el periodo de la notificación, el arrendador puede traer una acción ante el tribunal para tomar posesión sumaria (desahucio). Si el arrendatario pago toda la renta debida:

a) Antes de que el arrendador presente una acción para la posesión sumaria, el arrendador no podrá iniciar una acción de posesión sumaria a menos que el arrendador acepte la renta sujeto a una reservación de derechos escrita (esto es, que el arrendador confirma por escrito que él o ella se reservan el derecho de proceder con la acción de desahucio).

b) Luego de que el arrendador ha presentado la acción de posesión sumaria, el arrendador no puede mantener la acción de posesión sumaria, a menos que el arrendador acepte el pago de la renta sujeto a un escrito donde se reserva sus derechos (esto es, que el arrendador confirma por escrito que él o ella se reservan ese derecho de proceder con la acción de desahucio).

> Renovación del contrato de arrendamiento con cambios

Si el arrendador tiene la intención de renovar el contrato de arrendamiento pero con cambios a la renta, tales como aumentar la renta u otros cambios, el arrendador tiene que

dar al arrendatario un mínimo de sesenta días de notificación antes de que el término del contrato expire. A no ser que el arrendatario informe al arrendador, por escrito, y a los quince días del recibo de la notificación que el arrendatario rechaza el o los cambios, el cambio tendrá efecto. Si el arrendatario rehúsa el cambio, el arrendamiento será concluido al final del término original.

> Las obligaciones del arrendatario referente a la unidad rentada

El arrendatario se obliga a obedecer las leyes aplicables, los requisitos del contrato de arrendamiento y todas las reglas razonablemente establecidas por el arrendador al momento de firmar el contrato de arrendamiento, o según enmendada durante el período del arrendamiento. Las responsabilidades generales del arrendatario o inquilino incluyen en las siguientes:

- a)** Mantener la propiedad limpia y disponer de la basura de una forma limpia y segura;
- b)** Mantener toda la tubería de agua limpia y segura;
- c)** Utilizar de una manera razonable, según su uso normal y apropiado, lo siguiente: las facilidades de electricidad, plomería, servicios sanitarios, la calefacción, la ventilación y otras facilidades;
- d)** No causar daños a ninguna parte de la propiedad, ni permitir que otros le causen daño;
- e)** Cumplir con las reglas dispuestas en las secciones 5511,5513;
- f)** Informar al arrendador por escrito de cualquier reparación que el arrendatario entienda sea necesaria que el arrendador efectúe 5505;
- g)** Informar al arrendador, con tiempo, de cualquier ausencia del arrendatario que se prolongue por un término considerable, si el contrato de arrendamiento requiere tal

notificación.

> Violaciones del arrendatario o negligencia en el cuidado de la propiedad arrendada

Si el arrendatario no cuida apropiadamente la propiedad arrendada o viola una de las disposiciones importantes del contrato de arrendamiento, el arrendador tiene que darle notificación escrita al arrendatario de la violación y permitirle que en siete días luego de ser notificado corrija el problema. Si el arrendatario no corrige el problema, el arrendador puede resolver el contrato de arrendamiento y traer una acción judicial contra el arrendatario en el tribunal para la posesión sumaria o desahucio. Una notificación entregada por el arrendador de acuerdo con esta disposición, puede ser utilizada por el arrendador por un año, luego de ser notificada en la eventualidad que una violación sustancialmente similar ocurra y así no requerirá de ninguna notificación posterior indicando que hubo una violación al contrato de arrendamiento. Si la violación puede ser corregida o curada por el arrendador, el arrendador puede corregirlo y cobrarle al arrendatario por el costo de corregir la violación. Si la violación es también una violación de un código del Estado, ley local, u ordenanza, el arrendador puede terminar el contrato de arrendamiento y presentar una acción contra el arrendatario para obtener la posesión sumaria (desahucio) en el tribunal.

Si la condición, causa o amenaza causar un daño irreparable, o si el arrendatario es convicto de un delito menos grave tipo A o un delito grave durante el término de su arrendamiento que causa o amenaza causar un daño irreparable, el arrendador puede

optar, sin notificación previa, entre exigir que se corrija la violación o inmediatamente dar por terminado el contrato de arrendamiento y presentar una acción ante el tribunal para la Posesión sumaria.

> Acceso o paso a la unidad arrendada

Al arrendatario se le requiere que provea acceso razonable al arrendador para que entre a la unidad o propiedad arrendada con el propósito de inspeccionarla, o hacer reparaciones, decoraciones, alteraciones o mejoras para enseñar la propiedad a posibles arrendatarios, compradores o compañías financieras.

El arrendador no puede abusar a su derecho a acceso. Al arrendador se le requiere que le de al arrendatario cuarenta y ocho horas de notificación de su intención de entrar en la unidad con cualquier propósito que no sea hacer reparaciones que fueron notificadas por el arrendatario o en caso de emergencia.

Solamente en cuanto a los potenciales arrendatarios y compradores, los requisitos de cuarenta y ocho horas de notificación pueden ser renunciados, y solo por una enmienda escrita que se le haga al contrato de arrendamiento.

Comparación del derecho civil Guatemalteco y Mexicano

Derechos y obligaciones del arrendatario

En el Código Civil Guatemalteco se establecen las obligaciones y derechos del arrendatario en los artículos 1903 al 1910 de la ley antes mencionada.

Al hacer comparación con la legislación mexicana queda claro que existe similitud en los Artículos en donde se regulan los derechos y obligaciones del arrendatario, cada Estado de México se rige por sus propias leyes y todas tienen similitud en cuanto al tema que se esta tratando.

El Artículo 2426 del Código Civil del Distrito Federal establece “El arrendatario no esta obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario”.

En ambas legislaciones se establecen como obligaciones del arrendatario las siguientes

Legislación de Guatemala

El arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa, en los plazos, forma y lugar convenidos.

Si el arrendatario se ve impedido, sin culpa suya, del uso total o parcial de la cosa arrendada, no esta obligado a pagar la renta en el primer caso, y tiene derecho, en el segundo caso, a una rebaja proporcional que, a falta de acuerdo, fijara el juez. En ambos casos si el impedimento dura más de dos meses, el arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato.

Legislación de México

El arrendatario esta obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.

Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos, y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, esta obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido.

Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si esta dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato.

Estas son algunos de los derechos y obligaciones establecidos en ambas leyes.

Son dos las obligaciones del arrendatario

1. El buen uso de la cosa: El arrendatario en cuanto al buen uso que debe darle a la cosa, es aquel a la que esta destinada en el contrato. Por ejemplo: se arrienda un automóvil, para uso personal y lo ponen a piratear, dándose una desvalorización del bien, se puede pedir la resolución del contrato, pero si el arrendante da su consentimiento, se da una modificación tacita del contrato, se debe poner por escrito, como prueba para mejor proveer.

El Artículo 1137 Código Civil Mexicano establece. Uso según su destino: “El arrendatario debe usar la cosa según el destino expresado en el contrato o indicado por las circunstancias. Cuando el arrendatario hace mal uso o le cambia el destino al bien, el arrendante puede pedir: **a.-** que vuelva la cosa a su estado original y **b.-** subsidiariamente si fuere grave el asunto, que se resuelva el contrato con pago de daños y perjuicios”.

En el contrato de arrendamiento debe quedar estipulado el uso que se le va a dar al bien arrendado, haciendo énfasis en que si la persona que va a arrendar ese bien lo utiliza para un fin distinto se puede rescindir el contrato obligándolo a hacer efectivo el pago de daños y perjuicios ocasionados al propietario del bien o a la persona que dio en arrendamiento.

2. El pago del precio convenido: Es otra de las obligaciones principales del arrendatario.

Derecho de tanteo y de retracto del arrendatario

Derecho de adquisición preferente del arrendatario: La ley de arrendamientos urbanos concede al arrendatario un derecho de adquisición preferente que le permite acceder a la propiedad de la vivienda arrendada si el arrendador decide enajenarla mientras esta vigente el contrato de arrendamiento. El derecho de adquisición preferente está reconocido en el artículo 25 y se desdobra en el derecho de tanteo y el derecho de retracto. Derecho de tanteo faculta al arrendatario para adquirir, con preferencia a cualquier otro, la propiedad de la finca arrendada cuando el arrendador proyecta su venta. El derecho de retracto otorga al arrendatario la facultad de adquirir la finca arrendada, una vez que haya sido enajenada a un tercero, entregando el precio que el pago por ella y los gastos a los que alude el artículo 1,518 del Código Civil. El derecho de retracto tiene un plazo de caducidad de 30 días naturales. No habrá lugar a tanteo o retracto si la vivienda arrendada se vende conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador.

También son derechos y obligaciones del arrendatario:

A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos

A responder de los perjuicios que el apartamento sufra por su culpa o negligencia.

A servirse del apartamento solamente para el uso convenido o conforme a su naturaleza.

A pagar la renta desde el día en que reciba el apartamento arrendado, aún cuando el contrato se hubiese celebrado con anterioridad.

La renta deberá ser pagada en el lugar convenido; si no se hubiese pactado, en la casa o despacho del arrendatario.

Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso del apartamento arrendado, generalmente tendrá el derecho a no pagar la renta mientras dure el impedimento.

A conservar y cuidar del apartamento arrendado.

Restituir el apartamento arrendado al terminar el contrato.

4.5 Extinción del contrato de arrendamiento

En general, pueden ser causas de término del contrato de arrendamiento: Muerte del arrendador o del arrendatario, cuando expresamente se hubiere pactado.

Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o, en su caso, por la ley.

Por acuerdo mutuo.

Nulidad.

Confusión.

Pérdida o destrucción total del apartamento arrendado, por caso fortuito o fuerza mayor.

Por expropiación del apartamento arrendado hecha por causa de utilidad pública.

El arrendador puede exigir el término del contrato

Por falta de pago de la renta.

Por el apartamento en contravención al uso convenido.

Por daños graves al apartamento arrendado imputable al arrendatario.

Por variar la forma del apartamento arrendado sin contar con el consentimiento del arrendador

El arrendatario puede exigir el término del contrato

Por contravenir el arrendador la obligación de entregar al arrendatario lo arrendado en buen estado.

Por la pérdida total o parcial del apartamento arrendado (impedimento total o parcial del uso de lo arrendado).

Por la existencia de defectos o vicios ocultos de lo arrendado.

Los arrendamientos que no tengan un tiempo expresamente determinados concluirán a voluntad de cualquiera de los contratantes previo aviso de uno de ellos dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano y con un año de anticipación si es rústico.

Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por haberse satisfecho el objetivo para el que la cosa fue arrendada.

Por convenio expreso de las partes.

Por nulidad.

Por rescisión.

Por pérdida o destrucción de la cosa arrendada por causas de fuerza mayor.

Por expropiación.

Por evicción de la cosa arrendada.

Según el capítulo IX del Código Civil del Estado de Veracruz el modo para dar por terminado el contrato de arrendamiento es el siguiente:

Artículo 2416 Código Civil Estado de Veracruz establece “El arrendamiento puede terminar:

1. Por haber cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada.
2. Por convenio expreso.
3. Por confusión”.

Estas son las causas de terminación de contrato que enumera el Código Civil del Estado de Veracruz, cuando se vence el plazo del arrendamiento, cuando las partes expresamente deciden darlo por terminado, así como también cuando se haya cumplido el plazo fijado por la ley.

Artículo 2422 Código Civil Estado de Veracruz se establece “El arrendador podrá pedir la rescisión del contrato de arrendamiento:

1. Por falta de pago de dos mensualidades vencidas. Si antes de dictarse sentencia el arrendatario exhibiera el importe de las rentas reclamadas más las vencidas hasta ese momento, los intereses de las mismas al tipo legal y las costas del juicio, el juez dará por concluido el procedimiento.

2. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2358.
3. En los demás casos que la ley señale”.

Aquí se hace mención de la rescisión del contrato, de porque el arrendador puede rescindir el contrato de arrendamiento, que es cuando el arrendatario incumple con alguna de las causales establecidas en el presente artículo.

Artículo 2423 Código Civil Estado de Veracruz establece “En los casos del artículo 2378, el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total, y aun cuando fuere parcial, si la reparación dura más de dos meses”.

Cuando la reparación de la cosa arrendada sufiere daño parcial o total o si las reparaciones duraran más de lo previsto se puede también rescindir el contrato.

4.6 Resolución o terminación del contrato de arrendamiento

> Terminación del contrato de arrendamiento

El término del arrendamiento debe ser especificado en el contrato de arrendamiento. Ningún contrato de arrendamiento puede ser efectivo por un término mayor de un año a menos que sea un contrato escrito³⁵.

³⁵ Centeno Palacios, Aura Violeta. **Contrato de arrendamiento**. Pág. 45.

> Notificación de la terminación del contrato de arrendamiento

El arrendador o el arrendatario tienen que proveer por escrito, con un mínimo de sesenta días de notificación previa a la fecha de expiración del contrato de arrendamiento, a la otra parte si tiene la intención de terminar el contrato de arrendamiento existente. Si el contrato de arrendamiento es por un periodo mayor que el de mes a mes, la notificación debe hacerse con por lo menos sesenta días antes de expirar el término del contrato de arrendamiento. Si el contrato de arrendamiento es de mes a mes la notificación de los sesenta días será efectiva a los sesenta días que comienzan a contar desde el primer día del mes que le sigue al día que se dio la notificación actual. La notificación debe de indicar que el contrato de arrendamiento terminará el día de su vencimiento. Si el arrendatario rehúsa la notificación de renovación del contrato de arrendamiento con los cambios que el arrendador indicó según la sección 5107 del código residencial, ese rechazo será tratado como una notificación efectiva de la terminación del contrato.

> ¿Que ocurre si no se da la notificación de terminación?

Si el arrendador o el arrendatario no proveen a la otra parte una notificación de sesenta días según descrita en la sección anterior, el contrato de arrendamiento se renovará por el término de mes a mes y todas las disposiciones del contrato anterior permanecerán vigentes.

> Oportunidad del arrendatario de resolver o terminar el contrato de arrendamiento antes de su fecha de expiración

En adición a las razones ya indicadas en este sumario, para la resolución o terminación temprana del contrato de arrendamiento, el código residencial también permite que un arrendatario concluya el contrato de arrendamiento, bajo ciertas circunstancias, y si da un aviso o notificación de por lo menos treinta días y por escrito al arrendador.

Un arrendatario o inquilino puede terminar el contrato de arrendamiento más temprano, esto es antes de la fecha de vencimiento, si le da aviso o notificación escrita al arrendador con por lo menos treinta días de anticipación y si se dan algunas de las siguientes circunstancias:

- a.** El arrendatario es requerido por su patrono actual que se mude a una distancia mayor de treinta millas.
- b.** Por razón de enfermedad grave del arrendatario o de algún familiar inmediato que vive con el arrendatario se le requiere que se mude de forma permanente;
- c.** El arrendatario es admitido a un hogar o casas de envejecientes, un edificio de retiro, o un centro de ayuda grupal;
- d.** El arrendatario es admitido a una propiedad que recibe subsidio del gobierno o de una entidad privada, que provee vivienda a personas de bajos recursos;
- e.** El arrendatario luego de firmar el contrato de arrendamiento, entra a las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos de América como miembro activo;
- f.** El inquilino quien sea víctima de violencia doméstica, ofensas sexuales, acechado o quien esta en busca de refugio de violencia o abuso de cualquier corte, agencia policial, o programa de violencia doméstica, o servicio; o

g. El arrendatario muere, en cuyo caso la esposa o esposo sobreviviente o el representante del caudal del arrendatario fallecido podrá resolver o terminar el contrato.

> Abandono o violación del contrato de arrendamiento

Si por otras razones, diferentes a las especificadas por este Código Residencial, el arrendatario se muda de la propiedad arrendada antes de que expire el término dispuesto en el contrato de arrendamiento, el arrendatario será responsable por la cantidad menor de:

a. La renta adeudada por el resto del término del contrato y el arrendador cobrará como daños los gastos incurridos en preparar la propiedad para el nuevo arrendatario.

b. Toda la renta acumulada durante el periodo necesario para que se vuelva a arrendar la propiedad y todos los costos incurridos en volver a arrendar la propiedad.

> Restricciones en la habilidad del arrendatario de sub-arrendar o ceder el contrato de arrendamiento

Por medio de los términos y condiciones del contrato de arrendamiento, un arrendador puede prohibir o restringir el sub-arrendamiento o la cesión del contrato de arrendamiento. Si el arrendador permite ese sub-arrendamiento o esa cesión, entonces el consentimiento que tiene que dar para que la propiedad sea sub-arrendada o cedida no puede ser rehusada irrazonablemente.

El incumplimiento

Se analizaran las disposiciones contenidas en el código civil artículo 1940; Ley de Inquilinato Decreto 1468 del Congreso de la República artículo 40; mismas que son motivos o causales para demandar el desahucio.

a) 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 días de anticipación si se tratare de viviendas; y de 60 días de anticipación si se tratare de locales. Tal aviso no podrá darse legalmente por inquilinos que no estuvieren solventes con el pago de alquileres. En todo caso, el inquilino queda obligado a permitir que cualquier interesado, autorizado por escrito por el locador, visitare el bien arrendado para inspeccionarlo, dentro del termino 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 al artículo 39 de la Ley de Inquilinato. Este preaviso es muy importante porque libera al arrendatario de las obligaciones posteriores que están reguladas, si no lo hiciere: si el contrato se rescinde o se declare terminado antes de vencerse el plazo o se devuelve después de vencido el contrato, la renta correrá hasta el día en que efectivamente se devuelva. Artículo 1904 del Código Civil.

b) Causas y diferencias de la terminación y de la rescisión del contrato de arrendamiento:

- 1.-** El arrendamiento termina por el cumplimiento del plazo fijado en el contrato o por la ley o por estar satisfecho para el que la cosa fue arrendada;
- 2.-** Por convenio expreso;
- 3.-** Por nulidad o rescisión del contrato;
- 4.-** Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada;
- 5.-** Por expropiación o evicción de la cosa arrendada. Artículos 1928 y 1929 del Código

Civil.

Puede rescindirse el arrendamiento

- Si el arrendador o el arrendatario faltan al cumplimiento de sus respectivas obligaciones;
- Si tratándose de una finca rústica, el arrendatario abandona las plantaciones existentes al tiempo de celebrar el contrato o no las cultiva con la debida diligencia;
- Si entrega la cosa arrendada y debiendo el arrendatario garantizar el pago de la renta se niega a hacerlo o no lo hace en el término convenido;
- Por mayoría de edad del menor, rehabilitación del incapaz o vuelta del ausente, en los arrendamientos que hubieren celebrado sus respectivos representantes con plazo mayor de tres años;
- Por subarrendar contra prohibición expresa del arrendador;
- Por usar el arrendatario la cosa arrendada con fines contrarios a la moral, al orden público o a la salubridad pública;
- Por muerte del arrendatario si sus herederos no desean continuar el arrendamiento.

Existen circunstancias especiales para que el arrendador pueda dar por rescindido o terminado según el caso el arrendamiento, que bien podría ser excepciones a la proroga obligatoria, que se dan en el derecho de tanteo y con el plazo de tiempo indefinido:

- Cuando el arrendatario no esta solvente con el pago de la renta y adeuda por lo menos dos meses vencidos;
- Cuando el propietario necesita la cosa o vivienda, para habitarla él y su familia, se comprende su esposa, conviviente de hecho, hijos o personas que dependen económicamente de él;

- Cuando la vivienda o local sufran deterioros por culpa del arrendatario o de sus familiares, o dependientes que no sean producidos por el uso normal del inmueble;
- Cuando el inmueble necesita reparaciones indispensables para mantener su estado de habitabilidad o de seguridad, o vaya a construirse nueva edificación;
- Cuando se trate de inmuebles del Estado o de las municipalidades que sean necesarias para la instalación de sus dependencias, oficinas o servicios;
- Cuando el propietario necesita el local para instalar su negocio o cualquier otra actividad lícita, siempre que no tenga otro inmueble con las condiciones adecuadas para tal fin.

La renta constituye dentro del contrato de arrendamiento, la primera y fundamental obligación del arrendatario, consistente en satisfacer el precio cierto en la forma y tiempo convenidos. La renta se acepta de dos formas en dinero o en especie. En cuanto a especie significa que la forma de pagos podrá ser por frutos, con tal que sean ciertos y determinados. En nuestro derecho positivo se exige que la renta, se pague desde el día en que se reciba la cosa, en plazos, forma y lugar convenidos. A falta de convenio, la renta se pagará vencida, a la presentación del recibo firmado por el arrendador o su representante legal. Artículo 1903 del Código Civil. La Ley de Inquilinato le denomina también como alquiler; renta o alquiler es la suma que debe pagarse en dinero o que debe retribuirse en cualquier otra forma convencional por el inquilino, a cambio del uso a que se destinen a las viviendas o locales. Artículo 3º. Inciso e de la ley citada.

Terminación del contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento puede terminar al momento de cumplirse el plazo establecido en el contrato o por alguna de las formas que la ley establece en este caso el Código Civil.

Arrendamientos por tiempo indeterminado

Los arrendamientos que no tengan un tiempo expresamente determinado concluirán a voluntad de cualquiera de las partes, previo aviso por días de anticipación, dado a la otra parte si el predio es urbano y, con un año si es rústico “artículo 2478 del Código Civil Distrito Federal”.

Si el predio fuere urbano, una vez que se hubiere dado el aviso, el arrendatario estará obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a quienes pretendan verla. Si el predio fuere rustico se observara lo dispuesto en los artículos 2456, 2457 y 2458 del Código Civil, que dicen: Artículo 2456: arrendamiento de predios rústicos por plazo determinado debe el arrendatario, en el último año que permanezca en el fundo permitir a su siembra en su caso, el barbecho de las tierras que tenga ocupadas y en las que el no pueda verificar la nueva siembra, así como el uso de los edificios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente. Artículo 5457. El permiso a que se refiere el artículo que precede no se cuenta en el periodo y por el tiempo rigurosamente indispensable, conforme a las costumbres locales, salvo convenio en contrario artículo 2458. Terminado el contrato de arrendamiento, tendrá a su vez el arrendatario saliente derecho de usar las tierras y edilicios por el tiempo absolutamente indispensable para el

aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato.

4.7 Otras formas de terminación del contrato de arrendamiento

El artículo 2483 Código Civil del distrito federal señala algunas causas de terminación del arrendamiento:

- a) Por haberse cumplido el plazo fijado por el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.
- b) Por convenio expreso
- c) Por nulidad
- d) Por rescisión
- e) Por confusión
- f) Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor.
- g) Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.
- h) Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

También puede terminar por la muerte del arrendador o del arrendatario: cuando expresamente se hubiere pactado su rescisión, según lo establecido en el artículo 2408 Código Civil interpretado a contrario sensu.

Si el usufructuario dio en arrendamiento los bienes objeto de su derecho, al terminar el usufructo termina también el contrato de arrendamiento según lo dispuesto en los artículos 1002 y 2493 del Código Civil.

Por ultimo: el contrato de arrendamiento puede terminar cuando, sin el consentimiento del arrendador, el arrendatario hiciere obras en el fundo y encontrara un tesoro , si así lo pidiere el dueño, de conformidad con el preceptuado en el artículo 882 del Código Civil.

Si el arrendamiento se ha celebrado por tiempo determinado, concluye en el día prefijado.

Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que establece el código civil”.

Este artículo se refiere a otras causas que pueden dar por terminado el contrato de arrendamiento antes del plazo señalado.

4.8 Prorroga del contrato de arrendamiento

Una vez vencido el contrato de arrendamiento, el inquilino que este al pago de las rentas, tiene derecho a que se le prorrogue. El arrendador hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que los alquileres en la zona de que se trata aumento el alza después de que se celebros el contrato de arrendamiento. No están obligados de prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca artículo 2485 del Código Civil Distrito Federal.

En el caso de prorroga de los contratos de arrendamiento, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento convenido en contrario “artículo 2488, en relación con el 2485 del Código Civil Distrito Federal”³⁶.

³⁶ <http://www.departamentos.com.ec/.../40-ley.inquilinato.ecuador>.

Terminación del contrato de arrendamiento según la ley de inquilinato de Ecuador

Artículo 30 Ley de inquilinato establece. “Causales de terminación: El arrendador podrá dar por terminado el arrendamiento y, por consiguiente, exigir la desocupación y entrega del local arrendado antes de vencido el plazo legal o convencional, sólo por una de las siguientes causas:

- a) Cuando la falta de pago de las dos pensiones locativas mensuales se hubieran mantenido hasta la fecha en que se produjo la citación de la demanda al inquilino;
- b) Peligro de destrucción o ruina del edificio en la parte que comprende el local arrendado y que haga necesaria la reparación;
- c) Algarazas o reyertas ocasionadas por el inquilino;
- d) Destino del local arrendado a un objeto ilícito o distinto del convenido;
- e) Daños causados por el inquilino en el edificio, sus instalaciones o dependencias, conforme a lo previsto en el artículo 7 Ley de Inquilinato;
- f) Subarriendo o traspaso de sus derechos, realizados por el inquilino, sin tener autorización escrita para ello;
- g) Ejecución por el inquilino en el local arrendado de obras no autorizadas por el arrendador;
- h) Resolución del arrendador de demoler el local para nueva edificación. En ese caso, deberá citarse legalmente al inquilino con la solicitud de desahucio, con tres meses de anticipación por lo menos, a la fecha fijada, para la demolición, la que sólo podrá ser tramitada cuando se acompañen los planos aprobados y el permiso de la municipalidad respectiva para iniciar la obra. El arrendador deberá comenzar la demolición en la fecha fijada. Si no lo hiciere, pagará la indemnización contemplada en el inciso segundo del

artículo 6 Ley de Inquilinato;

i) Decisión del propietario de ocupar el inmueble arrendado, siempre y cuando justifique legalmente la necesidad de hacerlo, porque es arrendatario y no tiene otro inmueble que ocupar”.

Artículo 31 Ley de inquilinato establece “Caso De traspaso de dominio: La transferencia de dominio del local arrendado termina el contrato de arrendamiento. En este caso, el dueño dará al arrendatario un plazo de tres meses para la desocupación. Si el arrendatario no fuere desahuciado en el plazo de un mes contado desde la fecha de transferencia de dominio, subsistirá el contrato. Este plazo debe contarse desde la fecha de inscripción en el registro de la propiedad, hasta el día que se cite la solicitud de desahucio al inquilino. Se respetaran los contratos celebrados por escritura pública, inscrita en el registro de la propiedad del respectivo cantón”.

Artículo 32 Ley de Inquilinato establece Caso de fallecimiento del inquilino “ En caso de fallecimiento del inquilino el contrato subsistirá respecto de los miembros de su familia y de las personas legalmente a su cargo que hubieren vivido con él, siempre que estos así lo desearan, y constituyeren mandatario dentro del plazo de treinta días”.

Artículo 33 Ley de Inquilinato hace mención de la Anticipación del arrendador “El arrendador comunicará al arrendatario su resolución de terminar el contrato con noventa días de anticipación, por lo menos, a la fecha de expiración del mismo. Si no lo hiciere, el contrato se entenderá renovado en todas sus partes, por el periodo de un año y por una sola vez. Transcurrido este plazo, cualquiera de las partes podrá darlo por terminado

mediante el desahucio respectivo. Notificado con el desahucio el arrendatario deberá desahuciar a su vez, a los subarrendatarios o cesionarios en el término de quince días. Si no lo hiciere, y el subarrendatario o cesionario fuere desalojado, le indemnizará con una cantidad igual a la pensión de tres meses”.

La ley de inquilinato de Ecuador establece en los artículos anteriores las causales de terminación del contrato de arrendamiento, la ley de inquilinato de Guatemala no establece causales de terminación de contrato, si no que estas se encuentran estipuladas en el Código Civil.

Según la ley de régimen de arrendamiento de vivienda urbana número 820-2003 de Colombia en su capítulo IV artículo 16 nos dice que en los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrán exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario.

Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente ni por interpuesta persona o pactarse en documento distinto de aquel en que se haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituirse por otras bajo denominaciones diferentes de las indicadas.

En el capítulo VII artículo 21 nos habla de la terminación del contrato por mutuo acuerdo. Las partes, en cualquier tiempo, y de común acuerdo podrán dar por terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana.

Artículo 22 ley de régimen de arrendamiento de vivienda urbana de Colombia:

Terminación del contrato por parte del arrendador: Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario.

El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador.

La incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiaca.

La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario.

La violación por el arrendatario a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a ese régimen.

El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prorrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres meses de arrendamiento.

Cumplidas estas condiciones el arrendatario esta obligado a restituir el inmueble.

El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha del vencimiento del término inicial o de sus prorrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución: cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor de un año de reparación.

Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación.

Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa.

Estas son las causales enumeradas en la ley antes mencionada, las cuales algunas han sido mencionadas en otras leyes, en todas se trata de cumplir con el bienestar de las personas y con la ley.

CONCLUSIONES

1. En la presente investigación se ha determinado que la legislación guatemalteca, se ha quedado rezagada con relación a otros países latinoamericanos, que han promulgado leyes acordes a las políticas establecidas en cada país, en lo referente al tema de contratos de arrendamiento de bien inmueble urbano, analizando cada una de ellas.
2. Según estudio comparativo realizado a legislaciones de países como Colombia, Ecuador, México, y España, se han establecido avances jurídicos que han determinado el nivel de desarrollo que se ha obtenido en estos países, a diferencia de Guatemala no ha habido un análisis de las leyes que las adapte a la problemática actual.
3. En la investigación realizada sobre la legislación guatemalteca con relación a países como Ecuador, México, España y Colombia, está se encuentra en desventaja jurídica, en materia civil, en lo que respecta al tema de contrato de arrendamiento, pues Guatemala carece de ley específica que lo regule, no existe un avance significativo en el tema.

4. La Ley de Inquilinato, Decreto 1468, vigente a la fecha, no establece las causales que dan por terminado el contrato de arrendamiento, para conocerlas y aplicarlas por lo que se acude a una norma general que en el caso de Guatemala es el Código Civil, a diferencia de la ley de inquilinato de Ecuador que si establece las causales de terminación del contrato.

5. Existen diferencias en el contrato de arrendamiento de bien inmueble urbano y su regulación en el Código Civil guatemalteco en comparación con legislaciones extranjeras debido a que en los países en los cuales se realizó el estudio se regula el contrato de arrendamiento de forma específica, en la Ley de contratos de arrendamientos urbanos, así como una Ley de Inquilinato actualizada.

RECOMENDACIONES

1. El Congreso de la República de Guatemala, debe analizar el rezago en el que se encuentra la legislación guatemalteca frente a legislaciones de otros países, específicamente en el tema de contratos de arrendamiento de bien inmueble urbano, dicha figura jurídica debe actualizarse conforme los avances técnicos de la doctrina moderna.

- 2.- Es necesario realizar un análisis al Código Civil Guatemalteco Decreto ley 106 así como la Ley de Inquilinato Decreto 1468, las cuales deben ser adaptadas a la problemática actual, tomando como ejemplo el modelo empleado en legislaciones extranjeras cuyas normas legales se basan en la protección de derechos y el cumplimiento de obligaciones.

- 3.- El Congreso de la República de Guatemala, debe promulgar una ley específica que regule los contratos de arrendamiento de bien inmueble urbano, desarrollando normas que no se encuentran reguladas en el Código Civil guatemalteco y que es importante desarrollarlas, el legislador debe analizar la ley de contratos de arrendamientos urbanos de países extranjeros.

- 4.- La Ley de Inquilinato de Guatemala, Decreto 1468, debe establecer dentro de su normativa legal las causales de terminación de un contrato, sin que sea necesario acudir a una norma general, en este caso el Código Civil, ante lo cual debe ser reformada de forma parcial, tomando como ejemplo la Ley de Inquilinato de Ecuador.

- 5.- Por medio del Congreso de la República de Guatemala, es necesario fortalecer las debilidades legales que posee el Código Civil guatemalteco sobre el tema de contratos de arrendamiento de bien inmueble urbano, el cual lo diferencia de el contrato de arrendamiento de bien inmueble urbano extranjero que posee un sistema más avanzado sobre aplicación de la norma jurídica.

ANEXO

Anexo I

CASO PRÁCTICO

Uno (1) En la ciudad de Guatemala, el seis de septiembre de dos mil seis Ante Mi: infrascrito Notario, comparecen por una parte, el señor **JOSE ANTONIO ORTIZ PAIZ** de cincuenta y siete años de edad, casado, perito contador, guatemalteco, de este domicilio, se identifica con la cédula de vecindad número de orden A-1 y registro número dieciocho mil ciento cuarenta (18,140) extendida por el Alcalde Municipal de Guatemala Departamento de Guatemala, por la otra parte, el señor **JOSE FERNANDO GARCÍA ESTRADA** de cincuenta y cuatro años de edad, casado, comerciante, guatemalteco, de este domicilio, se identifica con cédula de vecindad número de orden A-1 y registro número veintidós mil doscientos (22,200) extendida por el Alcalde Municipal de Guatemala Departamento de Guatemala. **DOY FE: a)** de haber tenido a la vista las cédulas de vecindad mencionadas, **b)** de que los comparecientes me aseguran hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles, ser de los datos de identificación personal indicados, y me manifiestan que por este acto otorgan **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE URBANO** contenido en las cláusulas siguientes **PRIMERA:** Manifiesta el señor José Antonio Ortiz Paiz que administra dos locales comerciales ubicados en once avenida número once guión treinta y cuatro, zona uno de esta ciudad de Guatemala. Calidad que acredita con el acta notarial de nombramiento número cinco de fecha catorce de diciembre de dos mil cinco ante el notario Juan Francisco Reyes Ruano, debidamente inscrita en el Registro Mercantil al número cincuenta y ocho. **SEGUNDA:** Continua manifestando el señor José Antonio Ortiz Paiz que por este acto da en arrendamiento al señor José Fernando García Estrada el local comercial identificado con la letra “c” número tres ubicado en la dirección ya identificada,

de conformidad con las siguientes condiciones: **a) Plazo:** El plazo del presente contrato es de un año a partir del día dos de septiembre de dos mil seis al dos de septiembre del año dos mil siete. Un mes antes del vencimiento del plazo del presente contrato, el arrendatario deberá dar aviso por escrito al arrendante, para establecer si continuará ocupando o no el local mencionado. Si el arrendatario decidiera continuar arrendando deberá elaborarse un nuevo contrato por un tiempo igual al aquí convenido. Si el arrendatario decidiera por sí, desocupar anticipadamente el local, deberá manifestarlo al arrendante por escrito con un mes de anticipación y si desocupare y no diere aviso, el arrendatario pierde el derecho a que se le devuelva el depósito o depósitos constituidos que quedarán en propiedad del arrendador, en compensación por la omisión de dicho aviso. **b) Renta:** El valor de la renta convenida es de **Un Mil Quinientos Quetzales (Q. 1500.00) Mensuales** más el impuesto al valor agregado (IVA), pagaderos en forma anticipada, sin necesidad de cobro o requerimiento alguno, el día uno de cada mes calendario, pago que deberá efectuarlo en la residencia del arrendador, ubicada en once avenida número once guión treinta y cuatro, zona uno, de esta ciudad de Guatemala, pago que deberá hacerse en quetzales moneda de curso legal, considerándose todo mes iniciado como vencido y deberá pagarse completo y si se paga con cheque y el mismo fuere rechazado a su presentación en el banco, el pago sufrirá un recargo del diez por ciento del valor del cheque de la renta mencionada y el mismo deberá ser cancelado en efectivo y en adelante no se recibirán pagos con cheque de la renta mencionada y si por error y olvido se recibieren las rentas siguientes al vencimiento del plazo del contrato, esto no constituye prórroga o contrato indefinido, debiéndose celebrar nuevo contrato por un periodo igual. **c) Destino:** El local que por este medio se da en arrendamiento será única y exclusivamente para la instalación de una empresa dedicada a la cerrajería y fabricación

de llavines, dicho local cuenta con su contador de energía eléctrica identificado con el número F cuatro mil quinientos cincuenta (F4550), así también la línea telefónica directa número dos mil trescientos veinte (2320). **d) Prohibiciones:** Le queda prohibido al arrendatario: a) dar al inmueble otra clase de uso que no sea el específicamente señalado en este contrato, así como cualquier uso que atente contra la moral y las buenas costumbres, b) subarrendar total o parcialmente el local, así como ceder o negociar sus derechos a terceras personas, c) introducir en el mismo sustancias corrosivas, salitrosas, inflamables, explosivas y/o cualquiera otras que produzcan daño o deterioren, drogas, fármacos o estupefacientes, mercancías de ilícito comercio y efectuar perforaciones en el piso y terraza, así como le queda prohibido introducir sustancias o productos prohibidos por la ley, d) realizar mejoras o modificaciones sin la debida autorización por escrito del arrendante y si obtuviere el respectivo permiso para ello, estas quedarán a favor del inmueble si derecho a indemnización y queda prohibido retirar las mismas del inmueble, e) El arrendador o la persona que este autorice por escrito podrán visitar el local cualquier día en horas hábiles con previo aviso para dictar medidas de buena administración que serán obligatorias para el arrendatario. **e) Habitabilidad:** el local es nuevo, sin uso, recién construido por lo tanto se encuentra en condiciones de habitabilidad, recién pintado, con sus artefactos de baños nuevos, en buen estado de funcionamiento, cuenta con ventanas de vidrio en la parte frontal y trasera, una persiana de metal en buen estado, por lo que en la misma forma deberá ser entregado al finalizar el contrato, haciéndose entrega en este momento de las siguientes llaves, una de baño, dos de la chapa de persiana y dos candados especiales con dos llaves cada uno, para persiana, manifestando expresamente el arrendante que no se responsabiliza por los daños ocasionados por caso fortuito o fenómenos naturales que perjudiquen el local para fabricación de llavines y venta de

material para fabricación de llavines objeto de este contrato, tales como robo, incendios, terremotos, y demás daños. **f) Servicios:** El pago por consumo de agua potable se fija en la cantidad de treinta quetzales (30.00) mensuales que el arrendatario deberá cancelar por aparte en el momento de hacer efectivo el pago de la renta mensual como ya se indico, mientras que los pagos de energía eléctrica y teléfono, deberá efectuarlos mensualmente el arrendatario en cada una de las empresas correspondientes, quedando obligado de presentarle al arrendador en el momento de efectuar el pago de la renta, los recibos de dichos consumos mensuales ya cancelados en las empresas respectivas, quedando entendido que dentro del pago de estos consumos, están comprendidos también excesos, llamadas internacionales y servicios adicionales en su caso, que son por cuenta del arrendatario. **g) Depósito:** En calidad de depósito en este momento el arrendatario hace entrega de la suma de **Un Mil Quinientos Quetzales** que servirán al arrendante para garantizar el pago de posibles daños y perjuicios que se pudieran ocasionar al local, pero este depósito en ningún caso constituye ni se debe interpretar como renta. El arrendatario no deja ningún depósito de la línea telefónica esto significa que no se deben de acumular dos o más recibos del consumo durante el tiempo de este contrato. El depósito al terminar el arrendamiento previa compensación de daños, perjuicios y gastos si los hubiere y de cualquier otra obligación y hasta que los servicios de teléfonos y de energía eléctrica lleguen a su consumo normal. **h) Falta De Pago:** La falta de pago de una sola de las mensualidades de renta en el tiempo y forma establecidos, infracción a las prohibiciones o condiciones pactadas dará derecho al arrendante para dar por vencido el plazo del presente contrato y a exigir la inmediata desocupación del local para el fin ya indicado y que se embarguen al fiador y arrendatario bienes suficientes para cubrir los pagos obligaciones y que tanto arrendatario como fiador

exoneran a cualquier depositario de la obligación de prestar fianza en su caso.

TERCERA: Por su parte el señor **Luis Gerardo Jiménez Estrada**, manifiesta que se constituye como fiador mancomunado y solidario del señor **José Fernando García Estrada**, por todas y cada una de las obligaciones que dicha persona asume en este contrato, su fianza termina con la entrega del local antes mencionado y que expresamente renuncia al derecho de excusión que pudiera corresponderle. **Cuarta:** arrendatario y fiador manifiestan que aceptan como buenas, exactas, liquidas y exigibles las cuentas que el arrendante les formule en caso de incumplimiento del presente contrato y que correrán por su cuenta los gastos judiciales y administrativos que se relacionen con este contrato. Para el caso de acción judicial renuncian al fuero de su domicilio y se someten a los tribunales de la República de Guatemala que elija el arrendante, señalan como lugar para recibir citaciones, notificaciones y emplazamientos la siguiente dirección: once avenida once guión treinta y cuatro zona uno, y/o el local dado en arrendamiento objeto de este contrato, en el entendido de que las citaciones, notificaciones y emplazamientos que se les haga en la dirección mencionada de su residencia y local para el negocio citado, se tendrán por validas y bien hechas mientras no notifiquen por escrito al arrendante de cualquier cambio que de ellas hicieran. **Quinta:** El señor **José Fernando García Estrada** manifiesta que en los términos relacionados acepta toda y cada una de las cláusulas y condiciones de este contrato. **Sexta:** Todos los comparecientes manifiestan su aceptación y conformidad con el presente contrato. Yo el Notario **Doy Fe: a)** De todo lo expuesto, **b)** Haber tenido a la vista los documentos relacionados, **c)** De que por designación de los otorgantes di íntegra lectura de todo lo escrito y bien impuestos de su contenido, objeto, validez y efectos legales, lo aceptan, ratifican y firman, juntamente con el notario autorizante. El arrendador está obligado a entregar la cosa en estado de servir al objeto

del arrendamiento. La entrega debe hacerse inmediatamente si no se fija plazo; pero si el arrendatario debe pagar la renta anticipadamente o prestar garantía, mientras no cumpla estas obligaciones, no estará obligado arrendador a entregar la cosa. El arrendador que de buena fe da en arrendamiento cosa ajena, se libra de responsabilidad si presenta otra de iguales o mejores condiciones al arrendatario, aunque no la acepte. Si el arrendatario sabía que la cosa era ajena y no se cuidó de asegurarse de la facultad del arrendador para celebrar el contrato, no tendrá derecho a ninguna indemnización por la falta de entrega o privación de la cosa. Si la cosa se destruye antes de la entrega en su totalidad o de modo que quede inútil para el propósito del arrendatario, sin culpa del arrendador, no tendrá obligación de indemnizar al arrendatario, pero devolverá la renta si se hubiere anticipado.

Ejemplo de la estructura de un contrato de arrendamiento de bien inmueble urbano celebrado en México:

Contrato de Arrendamiento De Espacios y Locales En Inmuebles Que Celebran, Por una parte el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, A quien en lo sucesivo se le Denominara el “Instituto”, representado por _____, en su carácter de _____, y por la otra _____, representado por _____, a quien en lo sucesivo se le denominara “El Arrendatario”, al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO:** “El Instituto” concede en arrendamiento a favor de “El Arrendatario”, quien recibe en arrendamiento, el espacio o local destinado para _____. **SEGUNDA: RECEPCIÓN:** “El Arrendatario” manifiesta recibir en perfectas condiciones y a su plena satisfacción el espacio o local objeto del presente contrato. **TERCERA: Uso Autorizado:** Conforme a la autorización del comité institucional de Bienes Muebles e Inmuebles, a la

que se refiere la declaración 1.7 de “El Instituto”, el espacio o local será utilizado exclusivamente para la prestación del servicio o giro de alimentación, sin que el “Arrendatario” adquiera por este contrato, derecho personal y/o real alguno sobre dicho espacio o local, fuera de los especificados en el presente instrumento, por lo que no procederá acción reivindicatoria o de posesión definitiva o provisional alguna. **CUARTA: PAGO DE RENTA:** “El Arrendatario” cubrirá a el “Instituto” por concepto de renta la cantidad mensual de \$200.00 con el I.V.A. Incluido, que se liquidará en efectivo o por medio de cheque certificado o de caja a favor de “El Instituto”. La cuota fija de la renta a que se refiere el párrafo anterior, será revisable cada año, conforme a la actualización de la justipreciación de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales. La renta mensual no incluye el pago de servicios que deba contratar o cubrir “El Arrendatario” tales como de agua, gas energía eléctrica o cualquier otro que se contrate, siendo además responsable “El Arrendatario”, el pago de dichos servicios. **QUINTA: Forma y Lugar de Pago:** “El Arrendatario” deberá cubrir mensualmente la cantidad acordada como renta a “El Instituto” por adelantado, dentro de los primeros siete días hábiles de cada mes, dentro de los horarios de oficina que tiene establecidos “El Instituto”, para tal efecto “El Instituto” por conducto del _____, expedirá el recibo correspondiente y lo entregara a “El Arrendatario”, previo pago de la mensualidad y la entrega del contra recibo respectivo, debidamente firmado por “El Instituto” o por su representante legal. **SEXTA: Vigencia:** La vigencia del presente contrato iniciara el _____de_____y concluirá el_____de_____, la cual será forzosa para “El Arrendatario” y voluntaria para el “Arrendador”, el que podrá darlo por terminado anticipadamente en cualquier tiempo cuando concurran para ello, razones de interés general. En caso de ser de interés de “El Arrendatario”, celebrar un nuevo contrato de arrendamiento sobre el espacio o local

a que se refiere el presente instrumento, deberá dar aviso de ello a “El Instituto”, al menos con treinta días de anticipación a que concluya la vigencia de este contrato. **SÉPTIMA: Obligaciones de El Instituto.-** “El Instituto” tendrá las siguientes obligaciones: I. Entregar el espacio o local materia del contrato a “El Arrendatario” en condiciones de servir para el fin autorizado y convenido. II. Garantizar el uso pacífico del espacio o local, por todo el tiempo de vigencia del contrato. III. No imponer restricciones al uso del espacio o local arrendado, más que las establecidas en este instrumento, la normatividad de “El Instituto” o las acordadas por las autoridades competentes. **OCTAVA: Obligaciones de El Arrendatario:** En cumplimiento de este contrato, el arrendatario tendrá las obligaciones siguientes: I. Cubrir en tiempo y forma el monto de la renta estipulada en el presente contrato. II. Mantener en óptimas condiciones el espacio o local arrendado. III. Utilizar el espacio o local objeto de este contrato, exclusivamente para el uso convenido. IV. Responder íntegramente de los servicios por el proporcionado en el espacio o local que recibe en arrendamiento, relevando a “El Instituto” expresamente de cualquier responsabilidad. V. Prestar de manera continua y regular los servicios autorizados por el instituto. VI. El Arrendatario, se compromete a efectuar la prestación del servicio o giro de alimentación a los derechohabientes de “El Instituto” y al público en general. En tal virtud queda estrictamente prohibida la venta de los artículos antes mencionados, fuera de sus instalaciones. VII. “El Arrendatario” deberá mantener siempre las cantidades, calidad y variedad necesarias en alimentos, satisfacer la demanda de los servicios alimenticios requeridos por la derechohabencia de “El Instituto” y del público en general. VIII. Solicitar autorización al comité institucional de Bienes Muebles e Inmuebles, por conducto de la unidad administrativa de “El Instituto” a la cual esta asignado el espacio o local arrendado, para legalizar cualquier modificación o adecuación a este. IX. Entregar el espacio o local a

“El Instituto” a la conclusión de la vigencia del contrato o al actualizarse cualquiera de las hipótesis de rescisión o terminación anticipada de este. X. Cumplir con la normatividad expedida por los órganos de gobierno de “El Instituto” y demás autoridades competentes, relativa al manejo, administración, conservación y custodia de bienes inmuebles propiedad de “El Instituto”, en los que le concierne como arrendatario. XI. Pagar oportunamente el costo de los servicios por él contratados en el espacio o local tales como agua, luz y teléfono. XII. Contar con las autorizaciones, licencias, permisos y avisos necesarios para la prestación del servicio o el funcionamiento del giro autorizado y cumplir las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas que rijan la actividad para la cual se arrienda el espacio o local. XIII. Asistir a las reuniones de trabajo a las que sea convocado por el instituto, relacionadas con el objeto de este contrato. XIV. Cumplir con las demás obligaciones que se deriven del cumplimiento del presente contrato. XV. Acepta expresamente que las tarifas por los servicios que presten deberán ser inferiores a las que por los mismos servicios cobren establecimientos similares, su incumplimiento será causal de rescisión del contrato de arrendamiento. **NOVENA: Mejoras y Adecuaciones:** Las mejoras y adecuaciones que con autorización de El “Instituto” efectúa “El Arrendatario” sobre el espacio o local, quedarán a favor del primero, al terminar la vigencia del presente contrato. **DECIMA: Prohibición de subarriendo y de Cesión de Derechos.-** “El Arrendatario” se obliga a no subarrendar el espacio o local que recibe en arrendamiento, ni ceder, en forma parcial ni total, a favor de cualquiera otra persona física o moral, los derechos y obligaciones que deriven del presente contrato. **DECIMA PRIMERA: Rescisión y Terminación Anticipada:** “El Instituto” podrá rescindir administrativamente el contrato adjudicado en caso de cualquier incumplimiento a las obligaciones pactadas, sin necesidad de acudir a los tribunales competentes en la

materia, en cuyo caso el procedimiento deberá iniciarse dentro de los quince días naturales siguientes a aquél en que se hubiera agotado el monto límite de aplicación de las penas convencionales. De manera enunciativa, más no limitativa se entenderá por incumplimiento: **A)** El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones estipuladas en este contrato a cargo de “El Instituto” y de las establecidas en la normatividad civil y administrativa aplicable. **B)** Destinar el espacio o local a un uso diferente del autorizado. **C)** Aumentar los precios de venta de los productos o servicios, sin notificar y justificar esta circunstancia a “El Instituto” previamente a su aplicación. **D)** Dejar de prestar sin causa justificada a juicio de “El Instituto” los servicios autorizados conforme a este contrato en el espacio o local arrendado, o bien estos no se presten en la calidad debida, y también a juicio de “El Instituto”. **E)** Dar lugar a quejas recurrentes que presten los usuarios de los servicios proporcionados por el arrendatario, o por los vecinos del lugar, por las actividades que aquel realice. **F)** Violar las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas que rijan la actividad para la cual se le arrendó el espacio o local, las normas de seguridad que rigen para el instituto o cualquier otra disposición aplicable en la materia. **G)** Por declaración judicial de suspensión de pagos, concurso mercantil, huelga u otra causa análoga. **H)** Por sentencia que declare el estado de interdicción de el arrendatario. **I)** Por prisión preventiva, seguida de pena privativa de la libertad de el arrendatario. **J)** Dejar de pagar con oportunidad la renta del espacio o local y/o el costo de otros servicios del mismo, como agua, luz, gas o teléfono. **K)** Realizar adecuaciones u obras en el espacio o local arrendado, sin la autorización por escrito de el instituto. **L)** Subarrendar o gravar el espacio o local objeto de este contrato, o cede bajo cualquier título los derechos y obligaciones que se deriven de este instrumento. **M)** Acumular por concepto de la pena convencional a que se refieren las cláusulas décima quinta y décima

sexta de este contrato, una cantidad igual al monto de la póliza de fianza prevista en la cláusula décima tercera del presente instrumento. **N)** Por necesidad del instituto de disponer del espacio o local arrendado para las operaciones propias de su objeto, en este último supuesto, el instituto otorgará al arrendatario una indemnización que será fijada por los peritos designados de común acuerdo. Cuando se presente cualquiera de los casos mencionados, el instituto quedará expresamente facultado para optar por exigir el cumplimiento del contrato, aplicando las sanciones convenidas, o rescindirlo. Para el caso de optar por la rescisión del contrato, el instituto requerirá por escrito a el arrendatario, para que dentro de un término de diez días hábiles a partir de la fecha de la comunicación, alegue lo que a su derecho convenga y aporte las pruebas que estime pertinentes, y transcurrido dicho termino se resolverá considerando los argumentos y pruebas que se hubieren hecho valer, fundando y motivando debidamente la resolución, lo que comunicará por escrito a el arrendatario. Así mismo, el instituto podrá dar por terminado anticipadamente el contrato cuando concurren razones de interés general o bien, por causas justificadas se extinga la necesidad de requerir de los servicios. **DECIMA SEGUNDA: IMPUESTOS Y DERECHOS:** Los impuestos y derechos que proceden con motivo de la contratación de los servicios serán pagados por el arrendatario. El instituto solo cubrirá el impuesto al valor agregado, de acuerdo a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia. **DECIMA TERCERA: POLIZA DE SEGURO POR RESPONSABILIDAD CIVIL:** El arrendatario deberá exhibir, a contratar una póliza de seguro por responsabilidad civil, debiendo considerar el pago hasta por cantidad de _____ y reunir las siguientes características: **A)** se contratara con institución aseguradora legalmente reconocida. **B)** Cubrirá la responsabilidad civil en que incurra el arrendatario o los trabajadores a su servicio por daños físicos o morales provocados a

terceros en sus bienes y/o en sus personas derivados de las actividades que el instituto realice en el espacio o local arrendado. **C)** Cubrirá daños y perjuicios que el arrendatario o los trabajadores a su servicio causen a terceros, incluyendo a el instituto o su personal, derivados de hechos u omisiones que provoquen la muerte o menoscabo a la salud de dichos terceros, o el deterioro o destrucción de bienes propiedad de los mismos. **D)** Comprenderá las responsabilidades por daños y perjuicios ocasionados a bienes propiedad de terceros, incluyendo el instituto, que estén en poder de el arrendatario, con motivo del arrendamiento objeto de este contrato, así como los ocasionados con motivo de obras de adecuación del espacio o local que sean autorizadas por el instituto. **E)** Específicamente contará con las coberturas de incendio, explosión y/o erupción volcánica, huracán, granizo, vientos tempestuosos, vandalismo, huelga y alborotos populares; así como robo con violencia de dinero en efectivo y valores. **F)** Tendrá una vigencia igual a la de este contrato. **DECIMA CUARTA: GARANTIA:** “EL ARRENDATARIO” se obliga a otorgar garantía de cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a su cargo derivadas del presente contrato, mediante fianza expedida por una afianzadora debidamente constituida en los términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas a favor del instituto de seguridad y servicios sociales de los trabajadores del Estado, y acepta que la afianzadora pague la fianza independientemente de que interponga cualquier tipo de recurso administrativo y/o judicial y, que en caso de que existan créditos a su favor, renuncia expresamente a la compensación por lo que en caso de incumplimiento se podrá hacer efectiva la garantía; la fianza deberá ser por un importe de 10% del monto total máximo del presente contrato, sin incluir el I.V.A. y considerando los descuentos que, en su caso, le otorgue el instituto. La póliza de fianza deberá contener, además de las cláusulas que la Ley Federal de Instituciones de Fianzas

en la materia establece, lo siguiente: **I)** La póliza de fianza debe constituirse por el 100% del valor de este contrato y contener lo siguiente: **A)** La fianza se otorga para garantizar todas y cada una de las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento de espacio y locales en inmuebles, celebrado entre **JORGE AUGUSTO MUÑOZ ALCANTARA y EL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO.** **B)** En caso de hacerse exigible la fianza, la institución afianzadora se someterá expresamente a la aplicación del procedimiento administrativo de ejecución, establecido en los artículos 93 y/o 94 de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, o bien a través del artículo 63 de la Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros. Asimismo, la institución afianzadora otorga su consentimiento en lo referente al artículo 119 de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas. **C)** Que el plazo permanecerá vigente dos años como mínimo, contados a partir del día siguiente al incumplimiento. **D)** Para su cancelación, será requisito indispensable la conformidad expresa y por escrito de “El Instituto”. **E)** La fianza permanecerá en vigor desde la fecha de su expedición y hasta el cumplimiento total de las obligaciones pactadas en el contrato por parte de “EL ARRENDATARIO”. En su caso, durante la substanciación de todos los recursos legales o juicios que se interpongan, hasta que se dicte la resolución definitiva por autoridad competente. El monto de la fianza se actualizará en la misma proporción en que se modifique el valor de este contrato, a partir de las actualizaciones en la renta, previstas en la cláusula cuarta que antecede. **DECIMA QUINTA: PENA CONVENCIONAL POR MORA:** En el caso de que “EL ARRENDATARIO” incurra en atraso injustificado en el pago de la renta mensual, queda obligado a pagar el 1% del monto de la renta mensual, por cada día de mora que tarde en realizar el pago, sin que esta pena convencional exceda el monto de la fianza de garantía, caso en el cual, se hará efectiva esta,

procediéndose a dar por rescindido el presente contrato. **DECIMA SEXTA: PENA CONVENCIONAL POR INCUMPLIMIENTO:** En el supuesto de que “EL ARRENDATARIO” incurra en incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que asume en virtud de este contrato, “EL INSTITUTO” podrá optar por rescindir el contrato, o bien, por aplicar como pena convencional, el 1% del valor total de este contrato por cada incumplimiento y de ser este de efecto continuado, por cada día en que ocurra el mismo, hasta corregir la deficiencia de que se trate. Esta pena convencional en ningún caso será superior al monto de la fianza a que se refiere la cláusula décima cuarta, por lo que, en caso de acumularse una cantidad igual a dicho monto, “EL INSTITUTO” procederá a dar por rescindido el contrato, haciendo efectiva la garantía. En caso de que por cualquier causa “EL ARRENDATARIO” continúe utilizando el espacio o local, posteriormente a la conclusión de la vigencia de este contrato, o después de declarar el arrendador, su rescisión o bien, su terminación anticipada en los términos estipulados, el arrendatario deberá pagar a el arrendador una renta mensual equivalente al 150% de la renta mensual prevista en la cláusula cuarta de este contrato, en tanto no entregue a el arrendador el espacio o local a su entera satisfacción estando en posibilidad el arrendador de aplicar adicionalmente la pena convencional a que se refiere el párrafo precedente o hacer efectiva la fianza de garantía, sin que por lo anterior se considere prorrogado el presente contrato. **DECIMA SÉPTIMA: SUPERVISIÓN:** “EL INSTITUTO”, a través de la unidad administrativa que interviene en su representación en el presente instrumento, tendrá la facultad de verificar en todo momento el cumplimiento del contrato por parte de el arrendatario acreditando mediante oficio de comisión, al servidor o servidores públicos designados para tal efecto. “EL ARRENDATARIO” deberá atender, dentro de los cinco días naturales siguientes a la notificación respectiva, todo requerimiento que “EL

INSTITUTO” le haga saber, relativo al mantenimiento y funcionamiento del servicio autorizado para proporcionarse en el espacio o local arrendado. **DECIMA OCTAVA: CONDICIONES ESPECIALES:** Las partes conocen y están conformes en que no serán aplicables al arrendamiento objeto de este contrato, artículos 2414, 2416 2417 2421, 2422, 2426, 2431, 2432, 2445,2490 y 2492 del Código Civil Federal. **DECIMA NOVENA: RESPONSABILIDADES:** Igualmente, y para este efecto y cualquiera no previsto “EL ARRENDATARIO” exime expresamente a “EL INSTITUTO” de cualquier responsabilidad civil, penal, de seguridad social o de otra especie que, en su caso, pudiera llegar a generarse. **VIGÉSIMA: RESPONSABILIDAD SOLIDARIA:** “EL ARRENDATARIO” será responsable solidario por los daños y perjuicios causados a “EL INSTITUTO”, a los usuarios del servicio que preste o a las personas que se encuentren en el inmueble donde se ubica el espacio o local arrendado, por actos derivados de negligencia, impericia o dolo de su personal y de los terceros que contrate bajo cualquier título. **VIGÉSIMA PRIMERA: LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN:** Para la interpretación y cumplimiento de este contrato y para todo lo no previsto en el mismo, las partes se someten a las disposiciones aplicables de la Ley General de Bienes Nacionales y supletoriamente, del Código Civil Federal. Asimismo para resolver las controversias que se susciten en su caso, las partes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Federales de la Ciudad de México, D.F., renunciando al fuero que pudiera corresponderles en razón de su domicilio actual o futuro. Leído que fue el presente contrato, y enteradas las partes de su contenido y alcance legal, lo firman por triplicado en todas y cada una de sus hojas, en la Ciudad de México, el día trece de Julio de dos mil cinco.

Por "EL INSTITUTO" Por "EL ARRENDATARIO". Las firmas que anteceden, forman parte del contrato de arrendamiento inmobiliario celebrado entre "EL INSTITUTO" Y "EL ARRENDATARIO", de fecha tres de julio de dos mil cinco.

BIBLIOGRAFÍA

CENTENO PALACIOS, Aura Violeta. Tesis. **Contrato de arrendamiento urbano su regulación en el Código Civil y Ley de Inquilinato sus implicaciones sociales y económicas. Guatemala: Ed. Universitaria, 1984.**

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil. México: Ed. Porrúa, S.A, 1983, 15ª. ed.**

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español obligaciones y contratos. 4t.; 2ª. ed.; revisada y puesta al día; Ed. Aranzadi, España 1976.**

VITERI ECHEVERRIA, Ernesto R. **Los contratos en el derecho civil guatemalteco. 2ª. ed.; Ed. Guatemala: Universidad Rafael Landivar, instituto de investigaciones jurídicas, 2005.**

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual. Ed. Heliasta, 14ª. ed. Argentina.**

PLANIOL, **Tratado elemental de derecho civil, teoría general de los contratos. Traduc. Cajica jr.**

<http://www.bibliotecajuridicavirtual.com>

[http://www.departamentos.com.ec/40-ley.inquilinato.ecuador.](http://www.departamentos.com.ec/40-ley.inquilinato.ecuador)

<http://www.dlh.lahora.com.ec>

[http://es.wikipedia.org/wiki/contrato de arrendamiento](http://es.wikipedia.org/wiki/contrato_de_arrendamiento)

<http://www.euroresidentes.com/contratodearrendamiento.htm.noticias.juridicas.com>

www.el mundo.es

www.electrizaribe.com

[http://www.habatur.gruposusb.ve/Images/habatur pdf.](http://www.habatur.gruposusb.ve/Images/habatur.pdf)

www.idealista.com/contratoarrendamientovivienda

www.regmurcia.com

<http://www.vivienda.mosp.gba.gob.ar/capacitación/biblioclichevsky2.pdf>
www.viviendastur.com/jetos/uploads/pdf/modeloarrendamiento.

Legislación

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

Código Civil. Decreto Ley 106 Enrique Peralta Azurdía. 1963.

Código Procesal Civil y Mercantil. Decreto Ley 107 Enrique Peralta Azurdía. 1963

Ley de inquilinato. Decreto No. 14-68 del Congreso de la República de Guatemala, 1961.

Ley de inquilinato de Ecuador. Congreso de la República de Ecuador, registro oficial No. 319. 1989.

Ley de arrendamientos urbanos de España. Decreto No. 41-04. 1964. Legislación Española.

Ley sobre arrendamiento de vivienda urbana. Decreto 820-2003. Legislación de Colombia

Ley de arrendamientos urbanos. Decreto 29-1994. Legislación de España