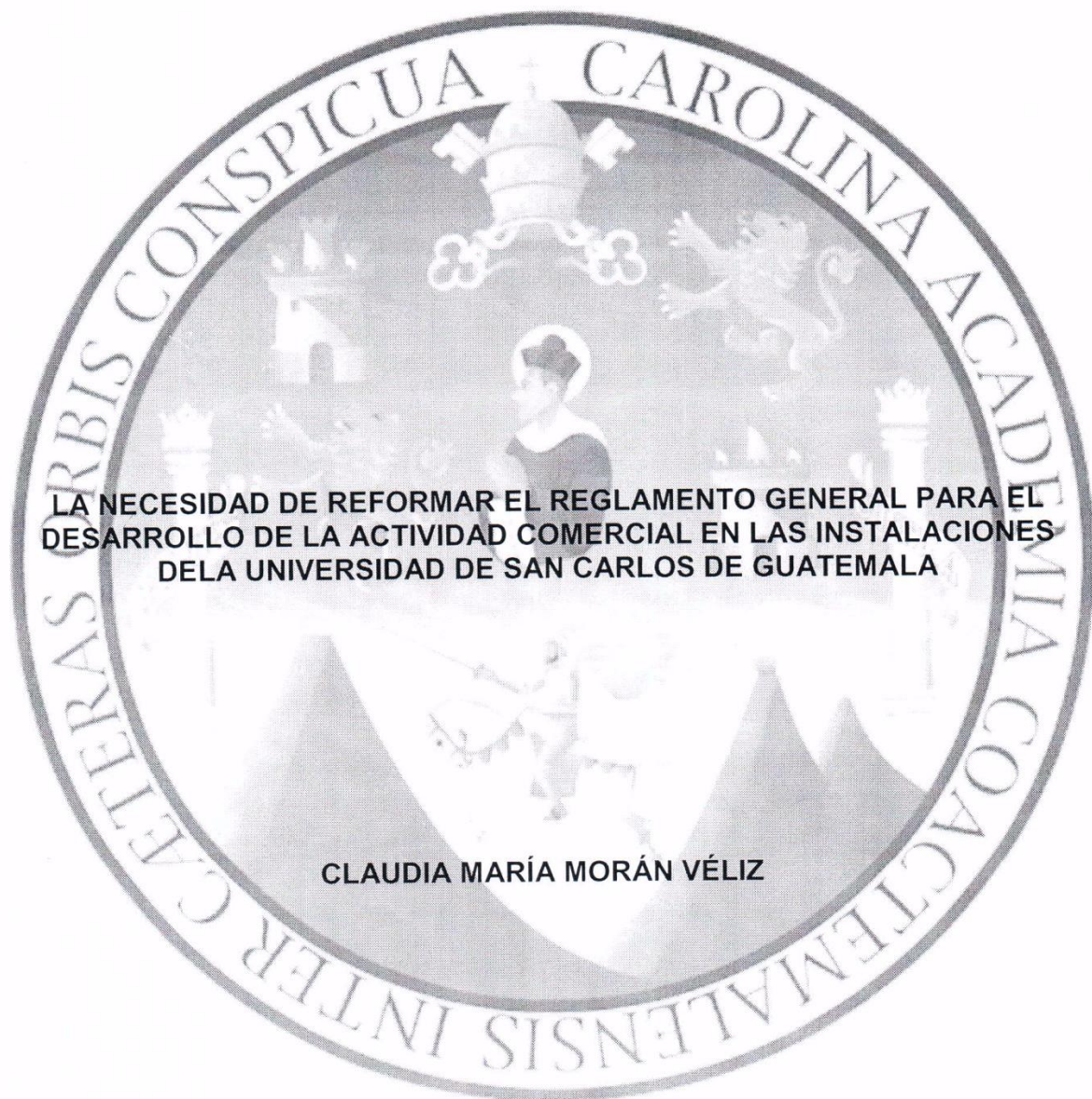


UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES



CLAUDIA MARÍA MORÁN VÉLIZ

GUATEMALA, AGOSTO DE 2014

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

**LA NECESIDAD DE REFORMAR EL REGLAMENTO GENERAL PARA EL
DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN LAS INSTALACIONES DE LA
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

CLAUDIA MARÍA MORÁN VÉLIZ

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, agosto de 2014

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

DECANO: MSc. Avidán Ortiz Orellana
VOCAL II: Licda. Rosario Gil Pérez
VOCAL III: Lic. Juan José Bolaños Mejía
VOCAL IV: Br. Mario Roberto Méndez Álvarez
VOCAL V: Br. Luís Rodolfo Aceituno Macario
SECRETARIO: Lic. Luis Fernando López Díaz

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).



Lic. Otto René Arenas Hernández
7ave. 16-21 zon1
Tel. 22300340

Guatemala, 10 de abril de 2014.

Doctor
Bonerge Amilcar Mejía Orellana
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala



Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis:

Tengo el honor de dirigirme a usted, para dar cumplimiento a la resolución emanada por su digno cargo, a través de la que me designó asesor de tesis de la bachiller: Claudia María Morán Véliz, carné número 200515148; en la elaboración de su trabajo de graduación titulado: **“La necesidad de reformar el Reglamento General para el Desarrollo de la Actividad Comercial en las Instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala”**.

Habiéndose finalizado el mismo atentamente dictamino:

- I. Que el trabajo de tesis se llevó a cabo bajo mi intermediación dirección y sugerencia, así como el cumplimiento de los presupuestos tanto de forma y de fondo; exigidos por el normativo reglamentario respectivo para trabajos de esta naturaleza.
- II. Al elaborar el predicado trabajo, la autora observó las instrucciones y recomendaciones hechas en cuanto a la presentación y desarrollo del mismo, tomando en cuenta y en forma paralela la legislación del ramo y doctrina.
- III. En la conclusión discursiva, se enfatiza el esfuerzo de la ponente por evidenciar la problemática que representa para la Universidad de San Carlos el aumento del comercio informal, que se encuentra regulado en el reglamento.
- IV. El tema seleccionado por la autora denota importancia, interés y empeño, por ende constituye un gran aporte académico no solo para nuestra casa de estudios, sino también para resaltar los derechos y obligaciones de los vendedores, consumidores y personal encargado del cumplimiento del



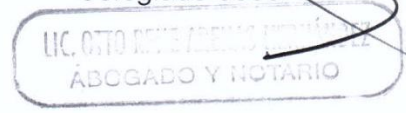
Reglamento General para el Desarrollo de la Actividad Comercial en las Instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

- V. Se aclara que con la bachiller Claudia María Morán Véliz, no existen ningún tipo de parentesco.

- VI. En consecuencia de las obras citadas, tratadistas y autores, estimo que el trabajo de tesis de la bachiller Claudia María Morán Véliz, reúne los presupuestos exigidos en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, extremos por los cuales me permito **DICTAMINAR FAVORABLEMENTE**; para que continúe con el trámite correspondiente.

Sin más por el momento me suscribo del señor Jefe de la Unidad de Tesis con las más altas muestras de consideración, respeto y estima

Lic. Otto René Arenas Hernández
Asesor de Tesis
Colegiado 3805



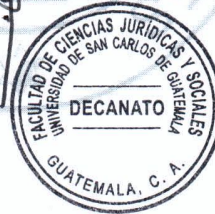


DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 07 de julio de 2014.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante CLAUDIA MARÍA MORÁN VÉLIZ, titulado LA NECESIDAD DE REFORMAR EL REGLAMENTO GENERAL PARA EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN LAS INSTALACIONES DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

BAMO/srrs.

Rosario





DEDICATORIA

- A DIOS:** Por darme la vida y fortaleza para luchar siempre en los momentos difíciles y actuar con rectitud, bendiciéndome con sabiduría y humildad para conducirme por el camino correcto y estrecho.
- A MIS PADRES:** José Antonio Morán (Q.E.P.D.) y Vilma Consuelo Véliz Carrera, por transmitirme los primeros conocimientos e inculcarme el amor, respeto a Dios y a los demás. Agradezco principalmente a mi mamá que a pesar de todo siempre estuvo apoyándome, dándome la oportunidad de desarrollarme como mujer profesional, este triunfo es señal de que juntas lo logramos. Aunque no tuve la oportunidad de compartir contigo papá sé que desde el cielo estás orgulloso de mí y a ambos les doy las gracias por la vida.
- A MI ABUELO:** Fue el único que conocí “Papá Guicho”, ejemplo de hombre sabio y humilde, que compartió conmigo y estaba atento del bienestar de mi mamá y el mío, fue como el papá que tanta falta me ha hecho.
- A MIS TÍOS Y PRIMOS:** Que han estado presentes en etapas importantes de mi vida, agradezco su apoyo.
- A MIS AMIGOS:** De la carrera de Ciencia Política, de Derecho, de la Iglesia, del IPNUSAC, de pasantías, de por ahí y de la vida, que me han acompañado y aguantado cada una de mis locuras y me han demostrado su apoyo y cariño, gracias por estar conmigo.



A MIS CATEDRÁTICOS: Por transmitirme los conocimientos necesarios, ahora puedo decir con mucho orgullo gracias porque sembraron la semilla del conocimiento en mí, para lograr tan anhelado triunfo.

A: Los diferentes licenciados que directa e indirectamente me apoyaron para conseguir tan anhelado triunfo, especialmente a: Lic. Alejandro Sánchez, Lic. Lizandro Acuña, Lic. Diego Montenegro, Licda. Rina Monroy, Licda. Magaly Arrecis, Lic. Mario Rodríguez, Dr. Adrian Chávez y muchos más que estuvieron apoyándome.

A: La Universidad de San Carlos de Guatemala, especialmente a la Escuela de Ciencia Política y a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por darme la oportunidad de profesionalizarme en dos carreras, llevándolas dentro de mi corazón, convirtiéndose en mi segunda casa.



PRESENTACIÓN

En esta investigación se analizarán los artículos que conforman el Reglamento General para el Desarrollo de la Actividad Comercial en las Instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala; mismos que deben ser ajustados a la realidad y necesidades que los estudiantes y la Universidad han manifestado respecto al desarrollo de la actividad comercial dentro de la misma.

El informe refiere que actualmente las ventas informales instaladas en la Universidad de San Carlos de Guatemala no están autorizadas por ninguna autoridad; a pesar de ello, cada día se incrementan las mismas entorpeciendo no sólo el paso peatonal de los estudiantes sino también la vista de los jardines y corredores de la casa de estudios.



HIPÓTESIS

Actualmente se han incrementado las ventas informales en los pasillos de la Universidad de San Carlos de Guatemala, limitando la libre locomoción de los estudiantes y las mismas no generan ingresos a la casa de estudios; por el contrario, perjudican la infraestructura y el buen ver de la Universidad, que más parece un mercado lleno de ventas.

Lo anterior sucede, no obstante existir un Reglamento General para el Desarrollo de la Actividad Comercial y la Comisión para la Actividad Comercial, para controlar el funcionamiento de las ventas ya autorizadas; además dicha Comisión también tiene la obligación de desalojar las ventas sin autorización, lo cual tampoco cumple, por eso se han incrementado las mismas.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

Se comprueba la hipótesis de la forma siguiente: por medio de la aplicación de los métodos de investigación se demuestra que el incremento del comercio informal en las instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala hace necesaria la creación de un órgano de control que regule el incremento de las ventas informales en la casa de estudios.

Es indispensable que el Consejo Superior Universitario, el Señor Rector, demás autoridades universitarias, profesores, estudiantes y la comunidad estudiantil en general denuncie las ventas informales que afectan en la libre locomoción, como el ser de la Universidad. También se debe exigir el cumplimiento del Reglamento General de la Actividad Comercial en las Instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción	i

CAPÍTULO I

1. Derecho mercantil.....	1
1.1. Antecedentes.....	1
1.2. Regulación legal	5
1.3. Definición de derecho mercantil.....	7
1.3.1. Características	9
1.3.2. Principios	10
1.4. Fuentes formales del derecho mercantil.....	11
1.5. Importancia y finalidad del derecho mercantil.....	12
1.6. Contenido del derecho mercantil guatemalteco vigente	13

CAPÍTULO II

2. Actividad comercial.....	17
2.1. Antecedentes de la actividad comercial.....	17
2.2. Definición de la actividad comercial.....	18
2.3. Conceptos claves de la actividad comercial	18
2.4. Función de la actividad comercial.....	19
2.5. El comercio	19
2.5.1. Definición de comercio.....	21
2.6. Antecedentes del comercio informal.....	23
2.6.1. Importancia del comercio informal	25



Pág.

2.6.2. Definición del comercio ambulante y de comerciante ambulante	25
2.6.3. Causas del comercio ambulante.....	26
2.6.4. Consecuencias del comercio ambulante	28

CAPÍTULO III

3. El contrato de arrendamiento.....	29
3.1. Antecedentes.....	29
3.2. Definición de contrato de arrendamiento	29
3.3. Naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento	31
3.4. Características.....	31
3.5. Elementos personales	34
3.6. Elementos reales	35
3.7. Elementos formales	36
3.8. Disposiciones generales del contrato de arrendamiento	38
3.9. Obligaciones y derechos del arrendador y del arrendatario	42
3.9.1. Obligaciones y derechos del arrendador	42
3.9.2. Derechos y obligaciones del arrendatario.....	45
3.10. Condiciones de los contratos de arrendamiento.....	48
3.11. Terminación del contrato de arrendamiento	49
3.12. Impuestos que genera el contrato de arrendamiento	50

CAPÍTULO IV

4. Análisis del Reglamento General para el Desarrollo de la Actividad Comercial en las Instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala.....	51
---	----



	Pág.
4.1. Antecedentes.....	51
4.2. Contenido	53
4.2.1. Conceptos y definiciones.....	53
4.2.2. Naturaleza, objetivos y ámbito de aplicación.....	55
4.2.3. Integración y funciones de la Comisión para la Actividad Comercial.....	56
4.2.4. Requisitos y autorización para espacios físicos.....	58
4.2.5. Obligaciones, prohibiciones y medidas correctivas	58
4.2.6. Tarifas y distribución de ingresos	60
4.2.7. De los contratos.....	61
4.2.8. Disposiciones generales.....	62
 CAPÍTULO V 	
5. Inaplicabilidad del Reglamento General para el Desarrollo de la Actividad Comercial en las Instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala	63
5.1. Propuesta de reforma al citado Reglamento.....	67
5.2. Cumplimiento obligatorio del Reglamento	70
CONCLUSIÓN DISCURSIVA	73
ANEXO	75
BIBLIOGRAFÍA	105



INTRODUCCIÓN

La Universidad de San Carlos de Guatemala como única institución pública encargada de la formación superior de los guatemaltecos; enfrenta desafíos tales como el incremento de las ventas informales en el campus universitario, producto de la globalización y los altos índices de desempleo que enfrentan los ciudadanos; razón por la que es de importancia analizar el Reglamento General para el Desarrollo de la Actividad Comercial de las Instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

La hipótesis se comprobó, en virtud que es necesario reformar el Reglamento de la Actividad Comercial de la Universidad de San Carlos de Guatemala; ya que actualmente han aumentado las ventas en lugares que son destinados para el tránsito de los estudiantes; ventas que no generan ingresos para la Universidad, pues son parte del comercio informal y no existe ningún control sobre las mismas, con lo que se fomenta su proliferación y por ende la evasión del pago de impuestos al fisco.

Se lograron los objetivos siguientes: Analizar el Reglamento General para el Desarrollo de la Actividad Comercial en las Instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala, para determinar el propósito de la actividad comercial dentro de la Universidad; así como los beneficios y desventajas socioeconómicas para la casa de estudios; de igual forma se analizaron las necesidades de la comunidad estudiantil respecto a la actividad comercial; y el proceso de designación del lugar físico para la



actividad comercial y el destino y uso de las rentas que percibe la Universidad de la actividad comercial.

La tesis quedó contenida en cinco capítulos de la siguiente forma: en el primer capítulo se define el derecho mercantil, su importancia, finalidad y contenido del mismo; el segundo capítulo contiene todo lo relacionado con la actividad comercial, sus antecedentes, características, desarrollo e influencia; en el tercer capítulo se analiza lo que es el contrato de arrendamiento, las formas de arrendamiento, las obligaciones y derechos del arrendante, y de los arrendatarios; el cuarto capítulo trata todo lo relacionado al análisis del Reglamento de la Actividad Comercial dentro de las instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala; y por último el capítulo quinto contiene las posibles soluciones a la problemática planteada.

Los métodos aplicados en la investigación son: el analítico, mediante el que se analizó el contenido del Reglamento de la Actividad Comercial dentro de la Universidad de San Carlos de Guatemala; el deductivo para establecer las ventajas y desventajas del comercio informal dentro de la Universidad y la libre locomoción de los estudiantes; el inductivo y el sintético se utilizaron para elaborar y redactar el informe final de tesis con los temas más importantes de la problemática. Para la recolección del material de estudio, se utilizó la técnica bibliográfica.



CAPÍTULO I

1. Derecho mercantil

1.1. Antecedentes

El derecho mercantil es uno de los más recientes en comparación con las otras disciplinas jurídicas existentes y forma parte del derecho privado.

Producto de las circunstancias históricas fundamentales en el desarrollo de la civilización, surgen ciencias como la antropología, la sociología y la historia, que dan a conocer que el género humano en los estadios iniciales de su vida, se encargaba de satisfacer sus necesidades con los bienes que la misma naturaleza le proporcionaba de forma natural; y más adelante puso en práctica sus facultades intelectuales y físicas para la transformación de lo que el ambiente le proporcionaba; el producto de sus actos creadores no contaba con otro objetivo más que satisfacer las necesidades de su núcleo familiar o bien del grupo reducido al cual pertenecía. De manera tal que se encargaba de producir solamente para su consumo y sin propósitos de intercambio.

De conformidad a la evolución de las organizaciones sociales y a las diversas necesidades, que se hicieron complejas; la actividad económica del hombre se vio afectada y sufrió transformaciones que dieron lugar al desarrollo y evolución de la civilización, tal como la progresiva división del trabajo. Este fenómeno histórico,

condiciona las relaciones sociales que posteriormente hicieron surgir al derecho mercantil; el que en su evolución histórica se desarrolló en las siguientes etapas:

“Época antigua: El derecho mercantil se encuentra ubicado históricamente sobre la base de relaciones fomentadas por la costumbre del tráfico del comercio entre las civilizaciones más evolucionadas de la época como los chinos, egipcios, hebreos, persas, fenicios, griegos y romanos.

Donde transitaban las mercaderías entre las ciudades y pueblos en desarrollo, utilizando vías como el tráfico terrestre de forma tradicional, creando nuevas rutas como la implementada por los griegos, quienes aportaron al tráfico de comercio la vía marítima, esto porque tenían ciudades cercanas al Mar Mediterráneo, instaurando mejores normas a una nueva vía de comunicación, los romanos aportaron al comercio en la antigüedad normas jurídicas como el *ius civile* y el *ius gentium*, que normaron los negocios jurídicos, desarrollaron vínculos jurídicos provistos de formalismos de comercio entre los ciudadanos romanos y su imperio, que a su vez controlaba el comercio de los ciudadanos romanos con los extranjeros estando las funciones a cargo del pretor.

Edad media: Se desarrolló el derecho mercantil entre figuras como el monarca, el burgués y el señor feudal, este último dueño del feudo creador de una etapa denominada feudalismo, donde poseía cierto poder político y estaba obligado a entregar al monarca, un impuesto que consistía en parte de su riqueza agrícola objeto de la producción de especies, legumbres, frutas y otros alimentos para ser distribuidos



en las clases sociales de la época, como lo eran los burgueses dueños de riqueza monetaria para satisfacerse sus necesidades y por carecer de acceso a negociar comercialmente en forma directa con el señor feudal, ya que en esa época se consideraba indigno, lo que dio origen a una nueva clase social a quien se le denominó “comerciante”, quien suministraba las mercaderías a la clase burguesa a cambio de riqueza, siendo un avance en materia de comercio, pues se satisfacían necesidades vitales de la época.

Época moderna: El derecho mercantil en la época moderna, inició con una carrera política y comercial entre las potencias de la época como lo era España, Inglaterra, Francia, Holanda, Italia y Portugal, quienes estaban empeñados en encontrar nuevos mercados principalmente vía marítima, con el objeto de hacer más ágil el comercio y obtener una mayor ganancia para la corona, donde se desarrolló el comerciante a quien se le proveyó de legislación como el Código Napoleónico de 1807, donde se engendró el más antiguo resabio del Código de Comercio, dejando por un lado el ámbito protector y clasista del derecho mercantil y dando a conocer emergentes relaciones de comercio.

Naciendo así la Revolución Industrial donde los inventos científicos aportaron la creación de productos a mayor escala, propugnándose por leyes protectoras a la industria y comercio, creando las bases o cimientos del sistema capitalista, que instituyó un mercado competitivo con reglas claras en el tráfico comercial, en contraposición a un sistema socialista que era de características proteccionistas con el objeto de asegurar



las necesidades de la sociedad, en cumplimiento del bien común y en manos de políticas de Estado.

Época contemporánea: Luego de la caída del socialismo y el arrollador auge del capitalismo, se encuentran mercados que se expanden, comercio intercontinental, que pregona la libertad de comercio, protegiendo la inversión extranjera, hasta llegar a la mitad del siglo veinte la idea de limitar esa libertad y autonomía de la voluntad comercial, la libre contratación fomentando la intervención del Estado en las actividades comerciales que obstaculicen la agilidad del tráfico comercial, surgiendo el derecho mercantil administrativo, que proveyó al Estado de fuerza como único sujeto de comercio, siendo aplicado en países de corte socialista pero luego de la caída de la Unión Soviética y la consolidación de potencias económicas capitalistas como los Estados Unidos, Japón, Inglaterra, Italia, Alemania y Francia entre otros.

Desarrollaron la actividad comercial liberal, donde se fortalece la ausencia del Estado como sujeto comercial, limita al Estado en cuanto a su intervención en las prácticas de comercio vigilar, la no proliferación de monopolios ni privilegios y provee de normas jurídicas que satisfagan la práctica del comercio impulsando la globalización”.¹

De la división del trabajo surgió el mercader, el que no toma parte directa dentro de los procesos de la producción, sino hace circular los objetos producidos llevando los mismos del productor al consumidor; surgiendo así el profesional comerciante y también

¹Vázquez, Arminio. **Derecho mercantil, fundamentos e historia**. Pág. 44.

la riqueza que se genera tomando la categoría de mercancía; en la medida en la que es elaborada para poder ser intercambiada o para ser vendida. Originalmente el intercambio era de producto por producto; a través del trueque. Después de que apareció la moneda como la forma representativa de un valor, se consolidaron los fundamentos para el desarrollo posterior del comercio.

“La función específica del derecho mercantil es normar las relaciones en que intervenían un sujeto que profesionalmente era conocido como comerciante, cuyos actos consistían en llevar los satisfactores o mercancías del producto al consumidor. Se define el comercio como la actividad que realiza el mercader o comerciante”.²

Con el pasar del tiempo el derecho mercantil se amplió, estudiando la actividad profesional del comerciante, los medios que facilitan la circulación de las mercancías; los bienes y cosas mercantiles, las reglas del comercio nacional e internacional; la propiedad industrial, los procedimientos para reclamar la solución de un conflicto de intereses; en fin, su contenido amplio proviene de actividades sujetas a constante cambio, haciendo al derecho mercantil nutrido en experiencias que muchas veces rebasan la previsión del legislador.

1.2. Regulación legal

El derecho mercantil se encuentra fundamentado en el Artículo 43 de la Constitución Política de la República de Guatemala, de la siguiente manera: “Libertad de industria,

²Villegas Lara, René Arturo. **Derecho mercantil guatemalteco**. Pág. 20.

comercio y trabajo. Se reconoce la libertad de industria, de comercio y de trabajo, salvo las limitaciones que por motivos sociales o de interés nacional impongan las leyes.”

Este artículo en particular ha sido objeto de interpretación por parte de la Corte de Constitucionalidad, la cual establece que: “El comercio, entendido como la actividad lucrativa que ejerce cualquier persona física o jurídica, sea en forma individual o colectiva, intermediando directa o indirectamente entre productores y consumidores, con el objeto de facilitar y promover la circulación de la riqueza, se encuentra especialmente protegido por el artículo 43 de la Constitución Política de la República, el cual preceptúa que el mismo puede ejercerse libremente, –reza la norma- salvo las limitaciones que por motivos sociales, de interés nacional impongan las leyes. Como puede apreciarse, este precepto formula una reserva en lo relativo a que sólo mediante leyes-dictadas por el Congreso de la República-puede restringirse la actividad de comercio...”³

Por otro lado, el Código de Comercio, es una ley ordinaria de carácter específico, aplicable a las relaciones de comercio, ya sea entre comerciantes o entre los sujetos de comercio y los no comerciantes; a quienes deberá aplicárseles las normas en él contenidas, sobre la base del Artículo 5 del Código de Comercio que establece: “Cuando en un negocio jurídico regido por este Código intervengan comerciantes o no comerciantes, se aplicarán las disposiciones del mismo.”

³ Corte de Constitucionalidad. **Gaceta No. 50**, expediente No. 444-98, sentencia: 10-11-98. Pág. 290.



Asimismo, el Código de Comercio establece que en algunos casos puede aplicarse supletoriamente el Código Procesal Civil y Mercantil u otras leyes o reglamentos; las cuales intervienen muchas veces en el campo del derecho mercantil.

1.3. Definición de derecho mercantil

Según el autor Sánchez Calero, se puede definir el derecho mercantil como: "La parte del derecho privado que comprende el conjunto de normas jurídicas relativas al empresario y a los actos que surjan del ejercicio de su actividad económica. Las notas fundamentales de este concepto son las siguientes:

- I. Parte del derecho privado: Se trata de una parte del derecho privado, la cual es una de las dos categorías fundamentales en que se divide el derecho objetivo. El derecho privado se preocupa de regular las relaciones entre los particulares, y en concreto el derecho mercantil regula las relaciones de los empresarios entre sí, o las de estos con sus clientes. Pero en la actualidad no se puede decir que se trate solamente de derecho privado, ya que el creciente intervencionismo estatal hace que muchas normas de derecho administrativo y fiscal modulen las normas mercantiles.
- II. Derecho de los empresarios: El empresario es el sujeto de las relaciones que constituyen la esencia de este derecho. Lo cual no impide que excepcionalmente las

normas de derecho mercantil puedan aplicarse a casos en los que no intervenga un empresario, como puede ser en el supuesto de la letra de cambio.”⁴

El autor René Villegas Lara, respecto al origen del derecho mercantil indica: “Su función específica era normar las relaciones en que intervenía un sujeto que profesionalmente era conocido como comerciante, cuyos actos intermediadores consistían en llevar los satisfactores o mercancías del productor al consumidor.

El derecho mercantil de hoy estudia la actividad profesional del comerciante; los medios que facilitan la circulación de las mercancías; los bienes y cosas mercantiles (empresa, títulos de crédito, mercancías), las reglas de comercio nacional e internacional; la propiedad industrial; los procedimientos para reclamar la solución de un conflicto de intereses; en fin, su contenido amplio, proveniente de actividades sujetas a constante cambio, hace que este derecho sea uno de los más nutridos en experiencias que muchas veces rebasan la previsión del legislador”.⁵

El derecho mercantil guatemalteco es el conjunto de normas jurídicas, codificadas o no, que rigen la actividad profesional de los comerciantes, las cosas o bienes mercantiles y la negociación jurídica mercantil.

El autor Guillermo Cabanellas de Torres, define el derecho mercantil como: “El conjunto de principios doctrinales, legislación y usos que reglan las relaciones jurídicas

⁴ <http://www.notariosyregistradores.com/opositores/temasdeopositores/no-me-01.doc>.(Guatemala , 1 de enero de 2014).

⁵ Villegas Lara, René Arturo. **Ob.Cit.** Pág. 02.

particulares que surgen de los actos y contratos de cambio realizados con ánimo de lucro por las personas que del comercio hacen su profesión”.⁶

1.3.1. Características

Una de las materias que trata el derecho mercantil es el comercio, que es su materia por excelencia; una de sus particularidades es que se desarrolla en masa, cambia constantemente en los modos de operar, exige rapidez en la forma de negociar, se desenvuelve a nivel nacional e internacional. Siendo las características más específicas del mismo, las siguientes:

“Poco formalista, por la circulación fluida, exige que la formalidad esté relegada a la mínima expresión, salvo en los casos en que su ausencia puede sacrificar la seguridad jurídica. Los negocios mercantiles se concentran en simples formalidades sólo explicables para un conjunto de relaciones que por su cantidad no podrían darse fácilmente de otra manera.

Inspira rapidez y libertad en los medios para traficar, por el poco formalismo da agilidad al tráfico comercial. El comerciante debe negociar en cantidad y en el menor tiempo posible. Al mismo tiempo vive imaginando fórmulas que le permitan resultados empresariales exitosos por medio de novedosas modalidades de contratar. Ello obliga a que el derecho funcione a la par de la realidad que se le presenta.

⁶ Cabanellas de Torres, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Pág. 230.

Adaptabilidad, el comercio es una actividad que cambia día a día. Por diversos motivos (políticos, científicos, culturales) las formas de comerciar se desenvuelven progresivamente. El derecho mercantil debe irse adaptando a las condiciones reales del mismo fenómeno comercial.

Tiende a ser internacional, los negocios mercantiles se llevan a cabo en el mercado nacional como en el mercado internacional. Ello obliga a que las instituciones jurídicas tiendan a ser uniformes porque así se permite la facilidad de intercambio a nivel internacional. El mundo moderno ha uniformado la realización y desarrollo de los títulos de crédito.

Posibilita la seguridad del tráfico jurídico, se concentra en el surgimiento de normativa que establece la forma de contratar. En la observancia del negocio jurídico, se basa en la verdad sabida y la buena fe guardada, de manera que ningún acto posterior puede desvirtuar lo que las partes han querido al momento de obligarse”.⁷

1.3.2. Principios

“Buena fe guardada: Modo sincero con que proceden las partes en los contratos de naturaleza mercantil, que no buscan engañar a la otra parte sino actuar de modo honesto y sincero.

⁷ Villegas Lara, René Arturo. **Ob.Cit.** Pág. 32.

Verdad sabida: Se presume que las partes contratantes en materia mercantil conocen la verdad y alcance de sus derechos y sus obligaciones.

Toda prestación se presume onerosa: Nada es gratuito, sino que todo debe tener una contraprestación económica.

Intención de lucro: En el actuar del comerciante siempre hay la intención de obtener ganancia que a la postre es la compensación del riesgo corrido en el negocio.

Ante la duda deben favorecerse las soluciones que hagan más segura la circulación en materia mercantil”.⁸

1.4. Fuentes formales del derecho mercantil

“La costumbre: primera fuente formal del derecho mercantil, como práctica general de los comerciantes o como uso del comercio. El segundo párrafo del artículo 2 de la Ley del Organismo Judicial, le da la categoría de fuente de derecho a la costumbre, y por lo mismo al uso, en defecto de la ley aplicable al caso siempre que no sea contraria a la moral y al orden público y que resulte probada.

La jurisprudencia: es considerada una fuente complementaria, según el artículo 2 de la Ley del Organismo Judicial.

⁸ *Ibíd.* Pág. 23.

La ley: conforme a los artículos 2 y 3 de la Ley del Organismo Judicial, siendo la ley o la legislación la fuente primaria del derecho. La normatividad mercantil se integra a partir de la Constitución Política, cuyos preceptos mercantiles se desarrollan en el Código de Comercio y demás leyes y reglamentos que norman la actividad de los comerciantes, las cosas y los negocios mercantiles.

La doctrina: La doctrina va adelante del derecho vigente. La doctrina corre pareja con la práctica; lo que no pasa con la ley. Para la viabilidad del derecho, son necesarios los principios que son fuentes coadyuvantes en la interpretación del contexto legal, por disposición del artículo 1 del Código de Comercio. La doctrina esclarece el derecho vigente, jugando un papel importante en la solución de problemas del derecho mercantil.

El contrato: fuente del derecho privado, fuente del derecho mercantil en la medida que recoge convenciones de los particulares, provenientes de la esfera de la autonomía de la voluntad”.⁹

1.5. Importancia y finalidad del derecho mercantil

El derecho mercantil desempeña un papel importante en el desarrollo económico, político y social de todos los países; debido a su intervención directa en la producción e intermediación de bienes y servicios necesarios para la satisfacción de las necesidades de la humanidad.

⁹ *Ibid.*



La finalidad del derecho mercantil es la de establecer los derechos y obligaciones de cada una de las partes que intervienen en el comercio y las relaciones comerciales.

1.6. Contenido del derecho mercantil guatemalteco vigente

En 1970 se promulgó el Código de Comercio vigente en la sociedad guatemalteca, a través del Decreto número 2-70 del Congreso de la República de Guatemala; el cual consta de 1039 artículos distribuidos en cuatro libros, sus respectivos títulos y un título único, mismos que a continuación se detallan:

1. De los comerciantes y sus auxiliares;

Título I Comerciantes

Título II Auxiliares de los Comerciantes

2. De las obligaciones profesionales de los comerciantes;

Título I Del Registro Mercantil

Título II De la protección a la libre competencia

Título III De la Contabilidad y Correspondencia Mercantil

3. De las cosas mercantiles;

Título I De los Títulos de Crédito

Título II De los Procedimientos

Título III De la Empresa Mercantil y de sus Elementos



4. De las obligaciones y contratos mercantiles.

Título I Disposiciones Generales

Título II Contratos Mercantiles en Particular

Título Único Procedimientos Mercantiles

El Código de Comercio de Guatemala, es un instrumento moderno, adaptado a las necesidades del tráfico comercial de Guatemala; tanto en el aspecto nacional como el internacional. Para su elaboración se tomaron en cuenta otros códigos de Centroamérica, sobre todo el de Honduras; con la idea de buscar una unificación legislativa que hiciera viable el movimiento comercial que generaría el Mercado Común Centroamericano.

Incorporó instituciones nuevas y mejoró la sistematización de la materia jurídica mercantil. Se creó el Registro Mercantil cuya función era cumplida por el Registro Civil. En materia de títulos de crédito se agregó la factura cambiaria. Se trasladaron aquellos contratos que eran considerados mercantiles como el fideicomiso, edición, radiodifusión o representación escénica, que formaban parte del Código Civil. Al Código Mercantil se la han realizado modificaciones, sin embargo, por lo dinámico que es el comercio y sus formas de manifestarse, es indudable que debe estar en constante revisión.

El derecho mercantil guatemalteco no se agota en el Código de Comercio, pues existen una serie de leyes sobre materia comercial no codificadas; las que deben tenerse como integrantes del ordenamiento jurídico mercantil del país: leyes bancarias, de seguros,



de auxiliares de comercio, que forman parte de las normas que regulan la justicia mercantil.

Uno de los considerandos del Código de Comercio preceptúa que estimulará la libre empresa, facilitando su organización; regulando sus operaciones dentro de limitaciones justas y necesarias, que permiten al Estado mantener la vigilancia de las mismas, como parte de su función coordinadora de la vida nacional. La influencia del derecho comercial es tanto nacional como internacional por lo que se hace necesaria la regulación del mismo.



CAPÍTULO II

2. Actividad comercial

2.1. Antecedentes de la actividad comercial

Desde la época prehistórica a raíz del abandono del nomadismo y la aparición de la agricultura surge el comercio; el que se da en forma de exceso de producción, es decir de excedente.

El primer tipo de comercio que se dio entre las personas es el llamado trueque, con el que se intercambiaban objetos que no se utilizaban por otros de mayor necesidad; el problema de esta forma de comercio es que no siempre alguien aceptaba un producto a cambio de otro; era muy difícil cuantificar el número exacto de gallinas que había que intercambiar para obtener una vaca, o el número de peces para conseguir una piel de cuero; existía el miedo a ser estafado o que el intercambio mercantil no fuese beneficioso para ambos lados.

Con el pasar del tiempo se comenzó a utilizar la moneda la que da un valor más certero a las cosas; considerándose como un sistema mercantil más sencillo y fácil de entender para todos. El comercio como fenómeno económico y social, se presenta en todas las épocas y lugares y evoluciona conforme las necesidades de la población y el desarrollo económico de la misma.

2.2. Definición de la actividad comercial

Se denomina a la actividad comercial, como el accionar de un grupo de personas cuyo propósito es distribuir los productos y servicios que se requieren para mantener o mejorar las condiciones de vida.

La actividad comercial se ha dirigido en función de cubrir las necesidades de los clientes, desarrollando acciones, campañas y convenios; con el objetivo de atender necesidades concretas del mercado y clientes; al tiempo que ha servido de apoyo a la red comercial para el cumplimiento de sus objetivos de negocios.

El Reglamento General para el desarrollo de la Actividad Comercial en las Instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala; define a la actividad comercial como: “Toda actividad realizada por concepto de compra y venta de bienes y servicios relacionados exclusivamente con los fines propios de esta Casa de Estudios Superiores, ubicados en campus central zona 12, otras instalaciones en la ciudad capital y Centros Universitarios Regionales, que prestan personas individuales o jurídicas autorizadas por la Universidad para tal fin, con el objeto de satisfacer necesidades de bienes y servicios que demanda la comunidad universitaria”.

2.3. Conceptos claves de la actividad comercial

Necesidad: Es un sentimiento de insatisfacción, que se produce cuando se desea algo y no se puede conseguir.



Demanda: Es la cantidad de un producto determinado que por el precio tiene niveles altos de adquisición.

Oferta: Es la cantidad de determinado producto que se puede adquirir a un precio durante un tiempo dado.

Intercambio: Es el proceso por el que se obtiene un objeto deseado que pertenece a otra persona dándole algo a cambio del mismo.

2.4. Función de la actividad comercial

La función de la actividad comercial es colocar a la disposición de la sociedad, todos aquellos bienes y servicios necesarios para satisfacer tanto sus necesidades básicas, como sus deseos y aspiraciones, en la medida en que sus posibilidades económicas lo permitan. De allí que la actividad comercial cumple con una doble función, la de proveer al público de productos y, la de hacer posible que alguien haga algo por otro a cambio de una remuneración.

2.5. El comercio

El comercio es un sector de la actividad económica que consiste en la adquisición de bienes al sector productivo para revenderlos a los consumidores.



La actividad comercial sirve para salvar en el tiempo y en el espacio la distancia existente entre la producción y el consumo. No existió comercio en sociedades primitivas donde una familia o grupo de familias, con su trabajo, proveían a todas sus necesidades.

Cuando aparece la división del trabajo, es decir, cuando cada individuo o grupo de individuos se dedicaba solamente a la producción de algunos bienes, era necesario realizar intercambios con otras unidades económicas para vender sus productos y para comprar aquellos que, al no producirlos, les eran necesarios para satisfacer sus necesidades; de aquí es donde surge la actividad comercial o comercio propiamente dicho.

“El comercio es uno de los factores determinantes de la economía, la compraventa de productos fuera de la propia localidad o país genera una rivalidad entre productores propios y ajenos, que tiene repercusiones positivas sobre los sectores productivos, agricultura, ganadería, pesca, minería e industria. Ya que se produce una competencia creciente, sobre todo en la calidad y el precio de los productos, que favorece al consumidor y hace que desaparezcan las producciones o empresas que no se ajustan a las necesidades del mercado. El juego de la oferta y de la demanda, es decir, la relación entre productores y consumidores, se ha convertido en el eje de la economía capitalista actual.

La experiencia histórica ha demostrado que es imposible prescindir del comercio en una economía desarrollada. Los países de economía colectivizada, o países comunistas

que a lo largo del Siglo XX han intentado construir sistemas económicos ajenos al juego de la oferta y de la demanda, han acabado con un estrepitoso fracaso económico, como los casos de la antigua Unión Soviética, los países ex comunistas de la Europa oriental y Cuba, o han evolucionado hacia una economía capitalista, como el caso de China.

Comercio y ciudad son interdependientes. Mientras que otras actividades, como la producción agrícola, pueden realizarse de forma dispersa, el comercio implica la reunión en un lugar estable de individuos que intercambian productos. Así a lo largo de la historia, el desarrollo de los intercambios comerciales ha sido paralelo al crecimiento de las ciudades, hasta llegar a la situación actual, en la que, gracias a la existencia de un mercado mundial de intercambios y al desarrollo de las telecomunicaciones, se está creando una civilización urbana a escala planetaria”.¹⁰

2.5.1. Definición de comercio

“El término comercio proviene del concepto latino commercium y se refiere a la transacción que se lleva a cabo con el objetivo de comprar o vender un producto. También se denomina comercio al local comercial, negocio, botica o tienda, y al grupo social conformado por los comerciantes.

El comercio es una actividad social y económica que implica la adquisición y el traspaso de mercancías. Quien participa de un acto de comercio puede comprar el producto para hacer un uso directo de él, para revenderlo o para transformarlo. En general, esta

¹⁰ Salvat, E. **La enciclopedia**. Pág.93.

operación mercantil implica la entrega de una cosa para recibir, en contraprestación, otra de valor semejante. El medio de intercambio en el comercio suele ser el dinero.

Comerciante es aquella persona, ya sea jurídica o física, que vive del comercio. Por lo tanto, la actividad comercial constituye su sustento de vida”.¹¹

El Código de Comercio, preceptúa en su Artículo 2 que: “Son comerciantes quienes ejercen en nombre propio y con fines de lucro, cualquier actividad que se refiera a lo siguiente:

1. La industria dirigida a la producción o transformación de bienes y a la prestación de servicios.
2. La intermediación en la circulación de bienes y a la prestación de servicios.
3. La banca, seguros y fianzas.
4. Las auxiliares de las anteriores”.

“Se denomina comercio a la actividad socioeconómica consistente en la compra y venta de bienes, bien sea para su uso, para su venta o para su transformación. Es el cambio o transacción de algo a cambio de otra cosa de igual valor”.¹²

¹¹ <http://www.notariosyregistradores.com/opositores/temasdeopositores/no-me-01.doc>. (Guatemala, 18 de enero de 2014).

¹² <http://es.wikipedia.org/wiki/comercio>. (Guatemala, 18 de enero de 2014).

Debido al comercio la evolución de la promoción de mercancías ha generado la creación de diversos organismos comerciales (tiendas, tiendas de autoservicio y departamentales); que venden, controlan la calidad, distribuyen, regulan el control de precios y crean leyes para proteger los intereses del comerciante y del comprador. El comercio organizado surge para agrupar un sinnúmero de giros comerciales como tiendas, que den servicios a los núcleos de población con el objeto de evitar desplazamientos innecesarios a los puntos comerciales de la ciudad; además de mejorar la imagen de la localidad. La cantidad de ventas de producto determina el tipo de comercio entre los que se encuentran: El comercio al menudeo y al mayoreo.

Comercio al menudeo: Todas las actividades comerciales en donde se venden bienes directamente a los consumidores finales; por lo tanto, el espacio que se necesita es pequeño.

Comercio al mayoreo: Es la actividad en donde los productos y servicios se adquieren en grandes volúmenes para renta y fines lucrativos. El espacio requerido es de grandes dimensiones; además puede contar con una o varias bodegas.

2.6. Antecedentes del comercio informal

“En la década de los sesenta, con la escasez del proceso de industrialización comienza a expresarse la economía informal como fuente de trabajo. Se expande en la década de los setenta como consecuencia del aumento crónico del desempleo y en la década de los ochenta se desarrolla y consolida como un sector de la economía.



La llamada economía ilegal, negra, subterránea, no registrada o indocumentada oficialmente; es una actividad inherente a nuestra cultura desde las épocas prehispánica y colonial, aunque al paso del tiempo ha tenido sus transformaciones.

El comerciante ambulante, durante la década de 1960, se caracterizaba como un trabajador de condición modesta pero dócil, incluso era visto de manera respetable. Esta concepción se transformó a partir de la segunda mitad de la década de 1970, cuando se dejó de construir mercados públicos, aunque fuera obligación y responsabilidad del gobierno el proveer de infraestructura necesaria a los comerciantes para hacer más fácil el abasto y comercio popular.

A partir de entonces, la oferta de espacios para que la población pudiera satisfacer sus demandas de adquisición comercial tuvo un campo de acción limitado, comenzando a detonar el problema del comercio ambulante.

El crecimiento de la población guatemalteca, especialmente en la década de los ochenta, ha provocado que el espacio que cubre la vía pública se fuera llenando de actividades de comercialización de productos diversos, mismas que comenzaron a sufrir una evolución. Una de ellas fue el comercio informal, ya que en sus inicios realizaron sus actividades al margen de las regulaciones municipales y hasta en contra de las normas estatales, nominalmente encargadas de regularlo.

Es importante resaltar que el sector del comercio informal que se observa en Guatemala, forma parte del desarrollo económico del país, ya que cada día, nuevos

pequeños empresarios incursionan en el ámbito de los negocios. En todo momento el sector informal ha sido parte de nuestra sociedad”.¹³

2.6.1. Importancia del comercio informal

El comercio informal es de suma importancia para el crecimiento económico del país, debido a que el pequeño empresario contribuye a la generación de empleo para la población fabricante de productos; esto sucede desde el momento que el microempresario actúa como intermediario entre el proveedor y el cliente que demanda el producto. Colaborando de esa forma a la reducción del índice de desempleo que existe en la nación guatemalteca; también es importante por la cantidad de ingresos que se perciben en las ventas; es lo que permite crear, de esa forma, un soporte para la economía guatemalteca, especialmente para las familias de escasos recursos económicos.

2.6.2. Definición del comercio ambulante y de comerciante ambulante

“Ambulantaje quiere decir el que se traslada de un lado a otro sin establecerse en un punto fijo, mismos que existen y causan problemas menores”.¹⁴

Existen diferentes concepciones sobre la definición del comercio ambulante, unos lo llaman sector informal de la economía, otros economía subterránea, economía

¹³Bautista Godínez, Carlos Alberto. **Guía para la elaboración de proyectos de inversión en el sector informal**. Pág. 73.

¹⁴Tamayo y Tamayo, Mario. **Es México el rey de la piratería**. Pág. 42.



sumergida o economía ilegal; a los trabajadores de este sector se les denomina trabajadores independientes, trabajadores informales, trabajadores ilegales, trabajadores por cuenta propia o cuentapropista.

La Organización Internacional del Trabajo (OIT), después de mucho tiempo de estudio, definió al comercio ambulante como el sector no ordenado; constatando la presencia de un gran número de ciudadanos pobres que producían bienes y servicios sin que sus actividades estuviesen reconocidas, estructuradas o reglamentadas por las autoridades públicas.

2.6.3. Causas del comercio ambulante

La economía informal como un nuevo suceso socioeconómico y manifestación social, obedece a tres aspectos:

El coyuntural: La economía formal y el aparato productivo de bienes y servicios han sido incapaces de proporcionar empleo estable y bien remunerado a los trabajadores en general y a los jóvenes y mujeres que se incorporan cada año al mercado de trabajo; lo cual se agudiza por los programas de reajuste económico, las migraciones internas y externas, sobre todo a la gran ciudad, provenientes del campo o de las ciudades pequeñas y marginales, así como por la aplicación indiscriminada de las nuevas tecnologías del aparato productivo.



El estructural: Aunque la economía informal inició por la insuficiencia del desarrollo industrial, se ha convertido en una situación permanente, como consecuencia de la crisis del capitalismo.

Las políticas neoliberales: La economía informal se ha desarrollado y se consolida como parte de la nueva economía globalizada con el máximo de descentralización operativa.

El aumento del empleo informal se da por el crecimiento acelerado de la economía; los costos laborales que representan para las empresas; la evasión fiscal y otros fenómenos sociales culturales.

Para los trabajadores de la economía informal esta actividad ha sido la vía para satisfacer sus necesidades elementales. Entre las que se encuentran las siguientes:

- a) Los ingresos que perciben son superiores a los mínimos establecidos que se pagan en el país.
- b) La continua amenaza del desempleo y la inestabilidad en el trabajo asalariado.
- c) La idea de independencia frente al trato de los patronos.
- d) La ilusión de la mejoría por el esfuerzo propio.

2.6.4. Consecuencias del comercio ambulante

El comercio ambulante ocasiona los siguientes problemas:

a) Problemas políticos;

b) Contaminación de alimentos, ruido;

c) Inseguridad pública;

d) Obstrucción de la vialidad;

e) Bloqueo de calles.

CAPÍTULO III

3. El contrato de arrendamiento

3.1. Antecedentes

Los tratadistas españoles y mexicanos colocan el contrato de arrendamiento dentro de los contratos de cesión de uso y disfrute; los cuales se limitan a exponer las definiciones que sus diferentes ordenamientos civiles le dan al contrato de arrendamiento.

El Código Civil español preceptúa, el contrato de arrendamiento, es aquél en virtud del cual una de las partes se obliga a dar a otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y cierto.

El Código Civil mexicano preceptúa, el arrendamiento es el contrato por el que ambas partes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce temporal un precio cierto.

3.2. Definición de contrato de arrendamiento

“Habrá arrendamiento cuando dos partes se obliguen recíprocamente. La primera a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra, o prestar un servicio y la

otra, a pagar por este uso o goce, obra o servicio, un precio determinado en dinero”.¹⁵

“Se define el arrendamiento como un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa mediante el pago de un precio cierto”.¹⁶

“El arrendamiento, se define este contrato diciendo que es aquél en virtud del cual una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto”.¹⁷

Es un contrato bilateral, consensual y sinalagmático, en virtud del cual una de las partes se obliga a conceder a la otra, por cierto tiempo, el uso o disfrute (alquiler) de una cosa mueble o inmueble, a cambio de una prestación determinada.

El contrato de arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes, llamado arrendador, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a la otra parte denominada arrendataria, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado.

El Artículo 1880 del Código Civil regula: “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. Todos los bienes no fungibles

¹⁵ Cabanellas De Torres, Guillermo. **Ob. Cit.** Pág. 26

¹⁶ Rojina Villegas, Rafael. **Compendio de derecho civil.** Tomo IV. Pág. 214.

¹⁷ Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español.** Tomo IV. Pág. 49.

pueden ser objeto de este contrato, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales”.

3.3. Naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento

Es fundamental establecer que el contrato de arrendamiento es un contrato consensual pues produce obligaciones personales y se perfecciona sólo con el consentimiento de las partes.

3.4. Características

Los contratos de arrendamiento en Guatemala, poseen las siguientes características:

- a) Principal: No existe otro contrato que le dé nacimiento al arrendamiento, es la razón y existencia del mismo. El Artículo 1589 del Código Civil regula que: “Son principales, cuando subsisten por sí solos”.

- b) Bilateral o sinalagmático: Del mismo nacen derechos y obligaciones para ambas partes, el Artículo 1587 del Código Civil preceptúa: “Los contratos...: Son bilaterales, si ambas partes se obligan recíprocamente...”.

- c) Oneroso: Porque genera un precio o pago de una renta. Al tenor del Artículo 1590 del Código Civil, “el contrato oneroso es aquél en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos”.

d) Conmutativos: Se pacta el pago de una renta por el uso o disfrute de una cosa. El Código Civil en el Artículo 1591 regula que: “El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les causa éste”.

e) Formal: El Artículo 25 de la Ley de Inquilinato, preceptúa que: “Todo contrato de arrendamiento o de subarrendamiento que se celebre con posterioridad a la fecha en que esta ley entre en vigor, deberá constar por escrito y expresará el nombre y generales del locador y del inquilino”.

Asimismo, los Artículos 1575, 1576, 1577 del Código Civil preceptúan las formalidades de algunos contratos, regulan cuándo deben constar en escritura pública y por escrito. También el citado código establece que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto cuando la ley exige otra formalidad, y que en todo negocio jurídico cuando la ley no designe una forma específica, los interesados pueden usar la que juzguen conveniente; tal como lo regula el Artículo 1574, que puede ser mediante escrituras públicas, documento privado legalizado por notario, acta verbal levantada ante el alcalde del lugar y por correspondencia. No obstante, el Código Civil acepta que la contratación puede ser verbal en virtud que el mero consentimiento perfecciona el contrato.

Por regla general, la ley exige que se haga por escrito, con la excepción antes anotada. No quiere decir esto que el contrato no quede perfecto por el simple consentimiento,

sino que una vez concluido y con efectos entre las partes contratantes, quedan éstas obligadas a llenar la formalidad debida, a fin de establecer la prueba necesaria para la ejecución del convenio y para que surta efectos contra terceros. Los contratantes pueden elegir cualquiera de las formas que regula el Artículo 1574 del Código Civil; pero si se trata de contratos solemnes las partes están obligadas a observar la formalidad establecida bajo pena de nulidad; porque es requisito esencial para la existencia del contrato.

Se puede inferir entonces, que el arrendamiento es típicamente formal, pero por las características mencionadas debe estipularse por escrito, y excepcionalmente en escritura pública tomando en cuenta lo estipulado en el Artículo 1125, numeral 6º. del Código Civil que preceptúa: “y, el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes: y, obligatoriamente, cuando sea por más de 3 años o que se haya anticipado la renta por más de un año...” Por lo anterior entonces, se puede aseverar que los contratos de arrendamiento son contratos formales, sin embargo, podría existir un contrato de arrendamiento por la simple manifestación verbal o tácita del consentimiento, ya que en virtud del Artículo 27 de la Ley de Inquilinato, la falta de contrato escrito celebrado con posterioridad a la vigencia de esta ley será imputable al locador quien incurrirá por esa omisión en una multa.

f) De tracto sucesivo: El cumplimiento de las obligaciones se realiza en un período determinado, llamado también de ejecución sucesiva, aquél en que las prestaciones de una de las partes son de cumplimiento reiterado o continuo. Así lo regula el Artículo 1903 del Código Civil: “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.”

g) Consensual: El Código Civil en el Artículo 1588, preceptúa que: “Son contratos consensuales, cuando basta el consentimiento de las partes para que sean perfectos”. En oposición al contrato real, ya que es necesaria la entrega de la cosa para la constitución del mismo.

Por todo lo analizado, se puede indicar que tomando en cuenta el propósito o finalidad que las partes se proponen al realizar el contrato de arrendamiento, el mismo es traslativo de goce y uso en forma onerosa.

3.5. Elementos personales

a) Arrendador, también llamado locador, es la persona que da en arrendamiento. El que se obliga a ceder el uso de la cosa. La Ley de Inquilinato en el Artículo 3o. preceptúa: “Para todos los efectos de esta ley, se entiende por locador: el propietario, usufructuario, arrendante o subarrendante legales de bienes inmuebles urbanos o de parte de estos...” Las principales obligaciones del arrendador se encuentran reguladas en el Artículo 1901 del Código Civil.

b) Arrendatario, es el que toma una cosa en arrendamiento, a cambio de la cantidad que se compromete a pagar. Es quien adquiere el uso de la cosa dada en

arrendamiento. La Ley de Inquilinato en el Artículo 3º le da el nombre de inquilino, y es quien recibe u ocupa en arrendamiento o en subarrendamiento, bienes inmuebles urbanos o parte de estos. Las principales obligaciones del arrendatario las regula el Artículo 1907 del Código Civil.

- c) Fiador, es la persona que por su propia y espontánea voluntad se constituye en fiador del arrendatario, garantizando todas y cada una de las obligaciones que contrae el arrendatario en el contrato.

- d) Notario, es el profesional del derecho que fracciona el documento público, ya sea escritura pública o documento privado con firma legalizada.

3.6. Elementos reales

Los elementos reales son dos: la cosa y el precio o renta.

La cosa, el Código Civil establece en el Artículo 1880: "Todos los bienes no fungibles pueden ser objeto de este contrato. Excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales". Algunos autores consideran que la doctrina es unánime en entender que pueden ser objeto de este contrato, todas las cosas cuyo uso o goce esté en el comercio de los hombres, aunque la cosa misma o su propiedad esté fuera de aquél. Los derechos estrictamente personales que no pueden ser objeto de arrendamiento son el uso y la habitación.



El arrendamiento puede recaer sobre bienes muebles: Vehículos, animales, objetos de todas clases, en cuyo caso se llama alquiler. Asimismo, puede recaer sobre bienes inmuebles y dentro de ellos se consideran por separado las dos especies principales, el arrendamiento rústico y el arrendamiento urbano.

El precio o renta es el elemento básico en el contrato de arrendamiento, entendido como el pago como contraprestación por el uso o goce de una cosa. El Código Civil en el Artículo 1880, regula que: “La renta o precio del arrendamiento debe consistir en dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.” La certeza del precio debe estar determinada, si no lo está no hay arrendamiento, según la fórmula romana que indicaba, sin precio no hay arrendamiento y, es que en el supuesto que no sea dinero lo que haya de entregar el arrendatario, siempre será necesario que a dicha cosa se le atribuya la función o condición de dinero; de tal forma que se pueda distinguir el arrendador del arrendatario.

3.7. Elementos formales

El contrato de arrendamiento es meramente formal, es consensual, ya que puede perfeccionarse con el mero consentimiento. No requiere por lo común forma especial, prueba de ello es que en la Ley del Inquilinato en el Artículo 27 preceptúa que la falta de contrato escrito de arrendamiento o de subarrendamiento, será imputable al locador, quien incurrirá por esa omisión en una multa equivalente a un mes de renta.



Por lo anterior se puede deducir que es válido el contrato de arrendamiento verbal, según lo estipulado por el Artículo 25 de la Ley de Inquilinato, ya que se puede celebrar el arrendamiento por escrito pero sin ninguna formalidad; observándose que esta libertad de forma sufre una excepción y, es relativa a los arrendamientos inscribibles, encontrándose normado por el Artículo 1125 del Código Civil numeral 6º; el que preceptúa cuáles son los títulos que han de inscribirse en el Registro de la Propiedad, encontrando inmerso el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes y, obligatoriamente cuando sea por más de 3 años o, que se haya anticipado la renta por más de un año.

El Código Civil regula en su Artículo 1576 que los contratos que tienen que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública. Por lo mismo se dice que estos casos son excepciones a la formalidad del contrato de arrendamiento; obligando al ser necesaria su inscripción en el registro que se otorgue en escritura pública, revistiéndolo de solemnidad.

Dentro de los principales tipos de arrendamiento de inmuebles, al analizarlos se encuentra el motivo de esta investigación; en sí la formalidad o solemnidad del contrato de arrendamiento, independientemente de la clase que sea.

3.8. Disposiciones generales del contrato de arrendamiento

- I. Todos los bienes no fungibles pueden ser objetos de este contrato, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales. (Artículo 1880 segundo párrafo de Código Civil).

- II. La renta o precio del arrendamiento consiste en dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada. (Artículo 1880 tercer párrafo de Código Civil).

- III. 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. (Artículo 1881 de Código Civil).

- IV. El marido necesita del consentimiento de su cónyuge para dar en arrendamiento los bienes comunes del patrimonio conyugal por un plazo mayor de tres años o con anticipo de la renta por más de un año. (Artículo 1882 de Código Civil).

- V. El copropietario de cosa indivisa no puede darla en arrendamiento sin el consentimiento de sus condueños. (Artículo 1883 de Código Civil).

- VI. No pueden tomar en arrendamiento:
 - a) Los administradores de bienes ajenos, los bienes que estén a su cargo.

b) El mandatario, los bienes del mandante, a no ser con el consentimiento expreso de éste, y

c) Los funcionarios y empleados públicos, los bienes que son objeto de los asuntos en que intervienen por razón de su cargo. (Artículo 1884 de Código Civil).

VII. Cuando una misma cosa se hubiere arrendado a dos o más personas, tendrá la preferencia el primer contratante, y si los contratos fueren de la misma fecha, el que tenga la cosa en su poder, pero si el arrendamiento debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, la preferencia corresponderá al que primero haya inscrito su derecho. (Artículo 1885 de Código Civil).

VIII. El plazo del arrendamiento será fijado por las partes. El arrendatario tendrá derecho de tanteo para la renovación del contrato por un nuevo plazo, siempre que haya cumplido voluntariamente todas las obligaciones que contrajo a favor del arrendador. (Artículo 1886 de Código Civil).

IX. Vencido el plazo del arrendamiento, si el arrendatario no devuelve la cosa y el arrendador no la reclama y, en cambio, recibe la renta del período siguiente sin hacer reserva alguna, se entenderá prorrogado el contrato en las mismas condiciones, pero por plazo indeterminado. (Artículo 1887 primer párrafo de Código Civil).



- X. La prórroga del contrato por voluntad expresa y tácita de las partes extingue las fianzas y seguridades que un tercero haya prestado para garantizarlo, salvo que el fiador se obligue expresamente. (Artículo 1887 segundo párrafo de Código Civil).
- XI. En los contratos de arrendamiento cuya duración se cuenta por años forzosos y voluntarios, estos últimos se convierten en obligatorios si el optante no avisa al otro, con tres meses de anticipación, que terminará el contrato cuando se acaben los años forzosos. (Artículo 1888 de Código Civil).
- XII. Las cláusulas del contrato que sean oscuras o dudosas sobre la duración del arrendamiento, se interpretarán a favor del arrendatario que no haya sido moroso en el pago de sus rentas. (Artículo 1889 de Código Civil).
- XIII. El arrendatario podrá subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada si no le ha sido prohibido expresamente, pero no puede ceder el contrato sin expreso consentimiento del arrendador. (Artículo 1890 primer párrafo de Código Civil).
- XIV. El subarriendo total o parcial no menoscaba los derechos ni las obligaciones que respectivamente corresponderán al arrendador y al arrendatario, ni altera las garantías constituidas para seguridad del contrato de arrendamiento. (Artículo 1890 segundo párrafo de Código Civil).



- XV. El subarrendatario no podrá usar la cosa en otros términos ni para otros usos que los estipulados con el primer arrendador; y será responsable solidariamente con el arrendatario por todas las obligaciones a favor del arrendador. (Artículo 1891 de Código Civil).
- XVI. Cesado el arrendamiento caducan los subarrendamientos aunque su plazo no hubiere vencido; salvo el derecho del subarrendatario para exigir del arrendatario la indemnización correspondiente. (Artículo 1892 de Código Civil).
- XVII. Ninguna de las partes puede mudar la forma de las cosas arrendadas sin el 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. (Artículo 1893 de Código Civil).
- XVIII. Si durante el arrendamiento el arrendador enajena la cosa, el nuevo dueño no podrá negarse a mantener en el uso de ella al arrendatario mientras no expire el término del contrato. (Artículo 1894 de Código Civil).
- XIX. Si el arrendatario abandonare la cosa arrendada, el contrato se tendrá por resuelto y el arrendador tendrá derecho a que se le entregue judicialmente. (Artículo 1895 de Código Civil).



- XX. Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o entidades autónomas o semiautónomas, estarán sujetos a sus leyes especiales o respectivas y subsidiariamente, a lo dispuesto en este código. (Artículo 1896 de Código Civil).
- XXI. 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 y la otra parte se obliga a pagar por ese uso goce un precio determinado. (Artículo 1880 primer párrafo de Código Civil).
- XXII. El propietario de un bien inmueble que tenga capacidad para celebrar contratos puede darlo en arrendamiento o el que por ley o pacto tenga esa facultad, también puede hacerlo, respecto de los bienes de otro.

3.9. Obligaciones y derechos del arrendador y del arrendatario

3.9.1. Obligaciones y derechos del arrendador

Obligaciones

- a) El arrendador está obligado a entregar al arrendatario la cosa arrendada en buen estado para su uso convenido, así como las condiciones óptimas de higiene y seguridad del inmueble, a manera de servir al objeto del arrendamiento. (Artículo 1897 de Código Civil).



- b) Conservar el inmueble arrendado en buen estado, salvo los deterioros normales por el buen uso que sufra el inmueble, pero haciendo todas las reparaciones necesarias, tales como obras de mantenimiento, funcionabilidad y seguridad del inmueble.

- c) No estorbar al arrendatario en el uso o goce del inmueble, salvo las reparaciones urgentes e indispensables y garantizar el uso o goce pacífico por todo el tiempo del contrato.

- d) 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 el arrendador a entregar la cosa.

- e) A poner en conocimiento del arrendatario, en el acto de celebrarse el contrato, los vicios ocultos de la cosa y las limitaciones y gravámenes que puedan perjudicarlo. (Artículo 1901 numeral 1º de Código Civil).

- f) A mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa durante el arrendamiento. (Artículo 1901 numeral 2º de Código Civil).

- g) A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias. (Artículo 1901 numeral 4º. de Código Civil).

h) Si el arrendador no hiciere las reparaciones que sean necesarias para impedir la destrucción o deterioro de la cosa, después de ser avisado de la urgencia de su realización, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento o solicitar autorización judicial para hacerlas por su cuenta. El juez con conocimiento de causa, fijará la cantidad máxima que el arrendatario podrá gastar y la parte de alquileres o rentas que deberá aplicarse al pago. (Artículo 1902 de Código Civil).

i) A pagar los impuestos fiscales y municipales que gravitan sobre la cosa. (Artículo 1901 numeral 6° de Código Civil).

Derechos

a) 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. (Artículo 1898 de Código Civil).

b) 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 falta de entrega o la privación de la cosa. (Artículo 1899 de Código Civil).

c) Si la cosa se destruye antes de la entrega, en su totalidad o de modo que quede inútil para el propósito del arrendamiento, sin culpa del arrendador, no tendrá



obligación de indemnizar al arrendatario, pero devolverá la renta si se hubiere anticipado. (Artículo 1900 de Código Civil).

d) A no estorbar ni obstruir de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables. A definir el uso de la cosa contra un tercero que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre ella. (Artículo 1901 numeral 3º de Código Civil).

3.9.2. Derechos y obligaciones del arrendatario

Derechos

a) 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. (Artículo 1903 de Código Civil).

b) 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 es el Artículo 1888. (Artículo 1905 de Código Civil).

c) Si el arrendamiento 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. (Artículo 1906 de Código Civil).

- d) Serán por cuenta del arrendador los deterioros provenientes de mala calidad o defecto de construcción de la cosa arrendada. (Artículo 1909 de Código Civil).

- e) El arrendatario está obligado a poner inmediatamente en conocimiento del arrendador, de cualquiera usurpación o imposición de servidumbre que se intente contra el inmueble, siendo responsable de los perjuicios que cause su omisión. (Artículo 1911 de Código Civil).

- f) Cesa la responsabilidad del arrendatario, en caso de incendio, si la cosa estuviere asegurada; salvo el derecho del asegurador contra el arrendatario si el incendio fue causado por culpa de éste. (Artículo 1914 de Código Civil).

Obligaciones

- a) 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. (Artículo 1903 de Código Civil).

- b) En los arrendamientos cuya duración se cuenta por años forzosos y voluntarios estos últimos se convierten en obligatorios si el optante no avisa al otro, con tres meses de

anticipación, que terminará el contrato cuando se acaben los años forzosos. (Artículo 1888 de Código Civil).

- c) A pagar la renta desde el día en que recibe el inmueble arrendado, aun cuando el contrato se hubiere celebrado con anterioridad.

- d) A servirse de la cosa solamente para el uso convenido, y a falta de convenio, para el que corresponda según su naturaleza y destino. (Artículo 1907 numeral 1º de Código Civil).

- e) A responder de todo daño o deterioro que el bien arrendado sufra por su culpa o la de sus familiares, dependientes y subarrendatarios, así como los que causen los animales y cosas que en ella tenga (Artículo 1907 numeral 2º de Código Civil).

- f) A devolver la cosa, al terminar el arrendamiento, en el estado en que se le entregó, salvo los desperfectos inherentes al uso prudente de ella. Si la entrega se hizo por inventario, la devolución deberá hacerse de conformidad con el mismo. (Artículo 1907 numeral 3º de Código Civil).

- g) El arrendatario que establece en el inmueble arrendado una industria peligrosa, tiene obligación de asegurarlo contra los riesgos que se originan del ejercicio de esa industria, siendo responsable por los daños que se causen si así no lo hiciere. (Artículo 1908 de Código Civil).

- h) Serán por cuenta del arrendatario las reparaciones llamadas locativas... (Artículo 1009 de Código Civil). Se entiende por reparaciones locativas las que según la costumbre del lugar son a cargo del arrendatario y, en general, las de aquellos deterioros que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario, sus familiares o dependientes. (Artículo 1910 de Código Civil).
- i) El arrendatario es responsable del incendio del bien objeto del arrendamiento, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicios de construcción. (Artículo 1912 de Código Civil).
- j) Si son varios los arrendatarios, todos son responsables del incendio en la proporción de la parte que respectivamente ocupan, a no ser que se pruebe que el incendio comenzó en la habitación de alguno de ellos, quien en tal caso será el único responsable. (Artículo 1913 de Código Civil).

3.10. Condiciones de los contratos de arrendamiento

- a) Plazo: Lo pactan las partes de acuerdo a sus necesidades y el uso para el cual se toma en arrendamiento; cuando el plazo es mayor de tres años y la renta es pagada por anticipado, es obligatorio que el contrato se anote en el Registro de la Propiedad.
- b) La renta: La establecen las partes de acuerdo a lo que se está dando en arrendamiento, puede ser una habitación, una casa o un local comercial, un vehículo, etc.

c) Destino: Puede ser para vivienda, comercial, industrial, agrícola o ganadera, bajo la condición de que el arrendatario no puede variar el destino sin el consentimiento del arrendador.

d) Garantía: Para el cumplimiento de las obligaciones, generalmente se constituye un fiador que garantiza el pago de las obligaciones que contrae el arrendatario, especialmente el pago puntual de la renta y al arrendatario se le exige el valor de un mes de renta por anticipado, como depósito, el cual servirá para pagar los eventuales daños y perjuicios y los servicios no pagados. Dicho depósito se devuelve en su totalidad al devolver el inmueble arrendado en buen estado y en perfectas condiciones o su remanente, si se hubiera utilizado parte en reparaciones o pagos no efectuados.

3.11. Terminación del contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento se puede dar por terminado por diferentes causas:

a) Por falta de pago de la renta.

b) Por no pagar la renta en las fechas convenidas.

c) Por dar un uso diferente al convenido.

d) Por daños graves causados al inmueble, imputables al arrendatario.



e) Por variar la estructura del inmueble, sin contar con la autorización del arrendador.

3.12. Impuestos que genera el contrato de arrendamiento

a) Honorarios profesionales del notario, para el efecto existe un arancel, pero normalmente el notario cobra según su criterio.

b) El Impuesto al Valor Agregado (IVA) el doce por ciento (12%) sobre el valor de la renta mensual, se paga en el momento de hacer el pago de la renta, este impuesto está incluido en la factura que el arrendador extiende al arrendatario por el mes que corresponde.

c) Si el contrato se facciona en escritura pública, también paga Impuesto de Timbres Fiscales, cincuenta centavos (Q.0.50) por cada hoja y timbres notariales, dos por millar sobre el valor del contrato calculado por año, en el testimonio especial que se envía a la Dirección del Archivo General de Protocolos.

d) Honorarios del Registro General de la Propiedad, el Arancel preceptúa que por operación se cobra ciento sesenta quetzales (Q.160.00) de base por documento, más Q1.50 por cada mil quetzales sobre el valor del contrato, si éste excede de Q10,000.00; si requiere de otras operaciones se cobra cincuenta quetzales (Q.50.00) por cada inscripción o anotación.

CAPÍTULO IV

4. Análisis del Reglamento General para el Desarrollo de la Actividad Comercial en las Instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala

El citado reglamento contiene los lineamientos básicos que regulan la actividad comercial en las instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala; tiene como fin primordial la satisfacción de necesidades de la comunidad estudiantil. El órgano encargado de la ejecución del Reglamento es la Comisión para la Actividad Comercial, recibe apoyo de la Dirección de Asuntos Jurídicos quienes respaldan la elaboración de los contratos para la efectiva ejecución de los mismos.

Por el incremento del comercio informal en las instalaciones de la Universidad existe la necesidad de reformar el Reglamento General para el Desarrollo de la Actividad Comercial en las Instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala; pues las ventas bloquean la libre locomoción de los estudiantes, no generan ningún tipo de ingreso a la Universidad y no cumplen con las necesidades de los estudiantes.

4.1. Antecedentes

La Constitución Política de la República de Guatemala reconoce la autonomía de la Universidad de San Carlos de Guatemala en el Artículo 82, el cual preceptúa: “La Universidad de San Carlos de Guatemala, es una institución autónoma con personalidad jurídica. En su carácter de única universidad estatal le corresponde con



exclusividad dirigir, organizar y desarrollar la educación profesional universitaria estatal, así como la difusión de la cultura de todas sus manifestaciones. Promoverá por todos los medios a su alcance la investigación en todas las esferas del saber humano y cooperará al estudio y solución de los problemas nacionales.

Ser rige por su Ley Orgánica y por los estatutos y reglamentos que ella emita, debiendo observarse en la conformación de los órganos de dirección, el principio de representación de sus catedráticos titulares, sus graduados y sus estudiantes”.

En base al último párrafo citado, fue aprobado el Reglamento General para el Desarrollo de la Actividad Comercial en las Instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala; mediante acuerdo contenido en el punto sexto del Acta No. 28-2003 de la sesión celebrada por el Consejo Superior Universitario el 26 de noviembre de 2003.

El citado Reglamento en el segundo considerando, establece la necesidad de que la Universidad de San Carlos Guatemala cuente con disposiciones reglamentarias que hagan efectivo el desarrollo de la actividad comercial en el transcurso del tiempo y dotar a la Dirección de Asuntos Jurídicos de los lineamientos concretos para la elaboración de los respectivos contratos de arrendamiento y su efectiva ejecución.

El fin primordial del Reglamento de la Actividad Comercial en la Universidad de San Carlos de Guatemala es, coadyuvar al desarrollo de actividades académicas, culturales,

deportivas, sociales y a la cobertura de necesidades alimentarias y de servicios que demanda la comunidad universitaria. El mismo contiene 34 artículos, divididos en 8 capítulos con sus correspondientes títulos; el cual aparece literalmente como anexo al final de esta tesis.

Los artículos que más interesan en esta investigación son dos, los mismos no se han cumplido y las consecuencias son el incremento de las ventas informales en los pasillos de los edificios; bloqueando la locomoción de la comunidad universitaria, sin generar ingresos a la casa de estudios; los cuales se citan:

“Artículo 19. Prohibiciones. Para quienes se dediquen a la actividad comercial en la Universidad de San Carlos de Guatemala, está prohibido, lo siguiente:...

19.3 Colocar ventas de cualquier naturaleza en graderías o debajo de ellos, pasillos, caminamientos, aceras, veredas, áreas verdes, arriates, plazas y alrededores de edificios de las unidades académicas y/o edificios administrativos, así como limitar de cualquier forma la libre circulación en accesos e instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala...”

“Artículo 27. De la obligación de denunciar la Actividad Comercial no autorizada. Las autoridades, funcionarios, empleados, estudiantes universitarios y público en general, cuando tengan conocimiento de la presencia de comerciantes no autorizados que expendan productos o presten servicios dentro de las instalaciones universitarias, están

obligados a denunciarlo a la Comisión para la Actividad Comercial en forma escrita para los efectos consiguientes.

Así mismo la Comisión deberá informar a la Dirección General de Administración - DIGA- de los comercios ilegales que se encuentren ejerciendo cualquier tipo de actividad comercial, para que instruya al Departamento de Vigilancia, el desalojo inmediato”.

4.2. Contenido

4.2.1. Conceptos y definiciones

El capítulo uno del citado Reglamento se denomina conceptos y definiciones; el que contiene las definiciones y conceptos más utilizados y necesarios para en el desarrollo de la actividad comercial en la Universidad de San Carlos de Guatemala; dentro de los cuales se encuentran los siguientes:

a) Actividad Comercial. Es toda actividad realizada por concepto de compra y venta de bienes y servicios relacionados exclusivamente con los fines propios de esta Casa de Estudios Superiores, ubicados en campus central zona 12, otras instalaciones en la capital y Centros Universitarios Regionales, que prestan personas individuales o jurídicas autorizadas por la Universidad para tal fin, con el objetivo de satisfacer necesidades de bienes y servicios que demanda la comunidad universitaria.



- b) Ventas Fijas. Son todas aquéllas que se encuentran instaladas en lugares específicos destinados y autorizados por la Universidad de San Carlos de Guatemala a través de la Comisión para la Actividad Comercial, sea dentro o fuera de los edificios de sus Unidades Académicas y dependencias administrativas y que no se desplazan a lugar distinto al asignado.
- c) Ventas Temporales. Son las ventas que previa calificación y autorización por la Universidad de San Carlos de Guatemala a través de la Comisión para la Actividad Comercial, se instalan en periodos cortos y en fechas determinadas.
- d) Área de Influencia. Son áreas interiores y exteriores limitadas perimetralmente por una distancia de dos metros hacia afuera de la pared del primer nivel de cada edificio de las Unidades Académicas. Son las áreas contempladas en el interior de los edificios.
- e) Comisión para la Actividad Comercial. También llamada “Comisión”, conformada por personas vinculadas a la actividad comercial, que se reúnen periódicamente con el fin de cumplir y dar seguimiento a las estipulaciones contenidas en el Reglamento.
- f) Secretaría Ejecutiva. Corresponde al Jefe de la División de Servicios Generales, quien convoca a los integrantes para las reuniones de la Comisión.

4.2.2. Naturaleza, objetivos y ámbito de aplicación

Temas contenidos en el capítulo dos, Artículos 2, 3 y 4. Mismos que regulan la aplicación general y observancia obligatoria del Reglamento; cuya finalidad es el ordenamiento de la actividad comercial que se desarrolla en todas las instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

Objetivos del Reglamento

- a) Normar la actividad comercial y sus procesos, por medio de la política de optimización del espacio físico y mejoramiento de las condiciones ambientales y estéticas de la Universidad.
- b) Regular y hacer transparente la captación, destino y uso de la renta que percibe la Universidad de San Carlos de Guatemala, por medio de una relación contractual.
- c) Coadyuvar al desarrollo de actividades académicas, culturales, deportivas, sociales y a la cobertura de necesidades alimentarias de la Comunidad Universitaria.
- d) Regular la captación y destino de las rentas correspondientes a la Universidad de San Carlos de Guatemala, por la concesión de espacios para la actividad comercial.



El ámbito de aplicación del Reglamento es general y de observancia obligatoria para las personas que desarrollen la actividad comercial en la Universidad de San Carlos de Guatemala.

4.2.3. Integración y funciones de la Comisión para la Actividad Comercial

Esta sección corresponde al capítulo tres, el que regula la integración y funciones de la Comisión para la Actividad Comercial y dependencias involucradas.

La Comisión para la Actividad Comercial de la Universidad de San Carlos de Guatemala está conformada por:

- a) Director de la Dirección de Asuntos Jurídicos.
- b) Jefe de la División de Servicios Generales.
- c) Jefe de la Sección de Cobros de la Dirección General Financiera.
- d) Jefe de la Unidad de Salud de la División de Bienestar Estudiantil.
- e) Jefe del Laboratorio Microbiológico de Alimentos de la Facultad de Ciencias Químicas y Farmacia.
- f) Representante Estudiantil del Consejo Superior Universitario; y

g) Representante designado por el Señor Rector.

La Comisión estará a cargo de un coordinador nombrado por la misma y dura en el cargo dos años; salvo que venza el periodo para el que fue electo como representante del Consejo Superior Universitario o finalice su relación laboral con la Universidad.

Funciones de la Comisión para la Actividad Comercial

Velar por la aplicación y el cumplimiento del Reglamento; evaluar los bienes y servicios que se brindan a los consumidores y usuarios; facilitar a la comunidad universitaria la adquisición de bienes y servicios de calidad, necesarios para el desarrollo de la actividad académica, a precios accesibles; recibir denuncias y aplicar medidas correctivas; celebrar sesiones ordinarias y extraordinarias; emitir resoluciones que impongan la desocupación o desalojo del espacio físico respetando el Reglamento; cada dos años o cuando sea conveniente proponer el valor de las rentas; proponer ante el Consejo Superior Universitario las modificaciones del Reglamento; presentar informe semestral de lo actuado al Consejo Superior Universitario; trasladar a la Dirección de Asuntos Jurídicos los expedientes de los arrendatarios; velar por las tomas de muestras que debe realizar el laboratorio de control microbiológico de alimentos una vez al mes, de los productos de consumo que se vendan.

4.2.4. Requisitos y autorización para espacios físicos

Esta sección corresponde al capítulo cuatro, que regula los requisitos y autorización para los espacios físicos. Es importante resaltar que la solicitud de un espacio físico se realiza por escrito, dirigida a la Comisión para la Actividad Comercial, cumpliendo la lista de requisitos establecidos por el Reglamento, los que varían dependiendo si es una persona individual o una persona jurídica o bien, si es una venta fija o una temporal.

También se especifican los requisitos para la renovación de los contratos de las personas individuales o jurídicas que desarrollan la actividad comercial en las instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala; así como los requisitos para la colocación de las ventas temporales.

4.2.5. Obligaciones, prohibiciones y medidas correctivas

Esta sección corresponde al capítulo cinco, que establece las obligaciones, prohibiciones y medidas correctivas para los arrendatarios. Entre las obligaciones más importantes están las siguientes:

Presentar en octubre a la Comisión, la documentación para la renovación del contrato, el que se suscribe con el representante legal de la Universidad de San Carlos de Guatemala; mantener limpio y presentable el espacio físico designado; instalar drenajes; comercializar bienes y servicios de calidad a precios económicos; presentar las constancias de pago de arrendamiento; emitir factura autorizada por la

Superintendencia de Administración Tributaria; poseer extinguidores de incendios; tramitar la instalación de energía eléctrica y pagar las facturas de la misma; fumigar los meses de enero y julio de cada año; someterse a los exámenes que realiza la Unidad de Salud de la División de Bienestar Estudiantil; asistir a capacitaciones y talleres; poseer un carné extendido por la Unidad de Salud; mantener en buen estado el sistema de distribución de gas; utilizar equipo y vestimenta adecuada y cumplir con la legislación universitaria.

Las prohibiciones que vale la pena resaltar son: No se puede almacenar mercadería en carretas o contenedores en espacios destinados para el uso académico; utilizar la energía eléctrica de la Universidad de San Carlos; colocar ventas en graderíos o debajo de ellos, pasillos, caminamietos, senderos, veredas, etc; utilizar expresiones inadecuadas o aparatos que produzcan contaminación auditiva; agrandar, ampliar o modificar los locales arrendados sin la autorización; destinar los lugares asignados para actividades diferentes de las especificadas en el contrato; almacenar, expender o consumir bebidas alcohólicas, cigarros, drogas y estupefacientes; almacenar o expender toda clase de explosivos, armas, municiones y materiales inflamables, corrosivos, salitrosos, fétidos o de uso ilícito; permitir o participar en juegos de azar; provocar o participar en riñas o escándalos; vender o promover mercadería ilícita; ceder parcial o totalmente los derechos del contrato; utilizar leña u otro combustible que genere contaminación; que una persona o grupo familiar posea más de un comercio en la Universidad de San Carlos de Guatemala; realizar actividades políticas; expender alimentos en estado de descomposición; contravenir las disposiciones y



recomendaciones de la Comisión; vender software, discos, cd's, dvd's, sin tener licencia o autorización y tener mascotas de cualquier especie.

Las medidas correctivas se aplicarán al arrendatario solamente una vez, en los casos siguientes: cuando los resultados de las muestras de alimentos estén contaminados; por inadecuada atención a la comunidad estudiantil; falta de limpieza e inasistencia a talleres impartidos. El incumplimiento de estas disposiciones una vez notificada la medida correctiva, da lugar a la terminación del contrato y sus correspondientes consecuencias.

4.2.6. Tarifas y distribución de ingresos

Esta sección corresponde al capítulo seis, que establece las tarifas y distribución de los Ingresos percibidos por los arrendamientos.

Las tarifas son aprobadas por el Consejo Superior Universitario, a propuesta de la Comisión de la Actividad Comercial, la que será presentada cada dos años o cuando la Comisión lo estime necesario.

Los ingresos que se perciban serán distribuidos de la manera siguiente: Para las actividades comerciales que se desarrollan en el interior de los edificios de Unidades Académicas y áreas de influencia, mientras no se proceda a su reubicación. 35% para la División de Servicios Generales; 20% para el Laboratorio Microbiológico de la Facultad de Ciencias Químicas y Farmacia; 15% para la Asociación Estudiantil de la



Unidad Académica; 15% para la Unidad Académica y 15% para la Biblioteca de la Unidad Académica.

Para la actividad comercial que se desarrolla fuera del área de influencia de las Unidades Académicas: 05% para Bienestar Estudiantil específicamente para el laboratorio Clínico de la Unidad de Salud; 20% para el funcionamiento del Laboratorio de la Facultad de Ciencias Químicas y Farmacia; 30% para el programa de becas de Bienestar Estudiantil Universitario; 35% para la División de Servicios Generales y 10 % para la Biblioteca Central.

4.2.7. De los contratos

Esta sección corresponde al capítulo siete, que regula el tema de los contratos. Los que serán elaborados por la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Universidad de San Carlos de Guatemala y contendrán como mínimo las cláusulas siguientes:

Vigencia de un año calendario; deposito de renta una vez al mes; no se prorrogará sin la voluntad del arrendante; se exime de toda responsabilidad a la Universidad de San Carlos y renuncia al espacio físico por abandono o cierre del mismo. Sólo le corresponde al Rector de la Universidad de San Carlos de Guatemala, como representante legal suscribir los contratos en dicha casa de estudios.

Las causas para dar por terminado el contrato sin responsabilidad para la Universidad, son: Cuando la Casa de Estudios Superiores necesite el espacio físico, notificando con

treinta días de anticipación; por falta de pago de dos mensualidades consecutivas; cuando los alimentos que se expiden no son aptos para el consumo y por la inobservancia de las obligaciones y prohibiciones establecidas en el Reglamento.

La Dirección General de Administración es la encargada de realizar las desocupaciones con el apoyo de la Dirección de Asuntos Jurídicos.

4.2.8. Disposiciones generales

Contenidas en el capítulo ocho, establecen en primer lugar la obligación de denunciar la actividad comercial no autorizada, por parte de las autoridades, funcionarios, empleados, estudiantes universitarios y público en general; así como la presencia de comerciantes no autorizados que expiden productos o presten servicios dentro de la Casa de Estudios.

La Comisión para la Actividad Comercial debe informar de los comercios ilegales a la Dirección General de Administración, para dar instrucciones al Departamento de Vigilancia sobre el desalojo inmediato.

Se prohíbe a las asociaciones estudiantiles, grupos estudiantiles y sindicatos la comercialización de bienes o servicios en los espacios destinados exclusivamente para su funcionamiento.



Es prohibido para el personal de la Universidad de San Carlos de Guatemala, la compra y venta de cualquier mercadería utilizando las instalaciones del lugar de trabajo en horas laborales.

No son permitidos los convenios de pago en caso de rentas atrasadas. Los arrendatarios deben cumplir sus obligaciones ante la Superintendencia de Administración Tributaria.

Las resoluciones que emanen de la Comisión para la Actividad Comercial no son apelables.

CAPÍTULO V

5. Inaplicabilidad del Reglamento General para el Desarrollo de la Actividad Comercial en las Instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala

Uno de los objetivos del actual Reglamento General para el Desarrollo de la Actividad Comercial en las Instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala; es cumplir o responder a necesidades y demandas tanto de la comunidad universitaria como de las personas que desarrollan la actividad comercial y así obtener el mayor provecho para los estudiantes, la Universidad y los vendedores o comerciantes.

No obstante, debido a la falta de trabajo el mercado informal se ha incrementado en toda Guatemala; y las instalaciones de la Universidad de San Carlos no han sido la excepción; prueba de ello es el incremento e imposición de ventas informales en todos los pasillos de tránsito peatonal, específicamente en los alrededores de los edificios dedicados a la educación superior.

Lo anterior altera el objetivo y deber de la Universidad de San Carlos de Guatemala, la que es responsable de la educación pública superior guatemalteca; tal como lo preceptúa el Artículo 82 de la Constitución Política de la República de Guatemala: "...En su carácter de única universidad estatal le corresponde con exclusividad dirigir, organizar y desarrollar la educación superior del Estado y la educación profesional universitaria estatal así como la difusión de la cultura en todas sus manifestaciones..."

... Se rige por su ley Orgánica y por los estatutos y reglamentos que ella emita...” Por lo tanto, la imposición de tanta venta informal afecta las actividades de la comunidad estudiantil, pues se les trasgrede su derecho de libre locomoción y se incumple con el normativo interno de la casa de estudios.

Algo que vale la pena resaltar, es que la Universidad de San Carlos de Guatemala no recibe renta alguna por la colocación de dichas ventas; las que no tienen un espacio oficial autorizado para la actividad comercial; además de las condiciones poco dignas en que realizan dicha actividad, pues al estar ubicadas en el suelo a la interperie no brindan una buena atención, lo que afecta tanto a vendedores como a compradores; es decir, a la comunidad universitaria.

Actualmente, la Universidad de San Carlos de Guatemala cuenta con espacios específicos, adecuados y autorizados para la actividad comercial; pero, para la solicitud de los mismos existen rigurosos procedimientos, que al ser completados permiten a las personas individuales o jurídicas el establecimiento de negocios; ya sea de producción de alimentos para el consumo o accesorios necesarios para las actividades educativas; es decir, se distribuyen productos que la comunidad universitaria demanda dentro de la Universidad; entre otros artículos y mercancías. La mayoría de las ventas informales colocadas en los pasillos de los edificios no cumple con la distribución de productos indispensables para las actividades educativas, las mismas distribuyen artículos de belleza, bisutería, ropa, zapatos, etc.

Por la apropiación de espacios físicos no destinados para la actividad comercial en la Universidad de San Carlos; la Comisión encargada del cumplimiento del actual Reglamento; que es la Comisión para la Actividad Comercial, ha tomado cartas en el asunto de las invasiones de los pasillos de los edificios estudiantiles, por medio de una orden de desalojo de los vendedores informales; no obstante, estos manifestaron estar instalados ahí desde hace mucho tiempo atrás, que por medio de ese trabajo sostienen a su familia, ya que es la única forma de ganarse la vida; por esta y muchas razones más no fue posible realizar el desalojo de dichos vendedores.

No hay que olvidar la protección a la propiedad privada que se encuentra normada en la Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 39, el que preceptúa: “Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley...”

Esto significa que la Universidad en su propiedad puede hacer lo que sea conforme a la ley, razón suficiente para preservarse como una institución encargada de la educación superior y no como una plaza dedicada al comercio informal, debido a que el Estado no fomenta el empleo. Lo que ha dado lugar al aumento de las ventas informales dentro de la Universidad afectando a la comunidad universitaria.

El problema del tránsito peatonal en las instalaciones de la Universidad lo sufren principalmente los estudiantes de la jornada nocturna; pues en dicha jornada existe una mayor afluencia de estudiantes los que ven limitada su locomoción, quienes a pesar de la limitación se acoplan y mantienen vivo el comercio informal. Razón por la que una de

las soluciones que propongo es el cobro de una cuota mensual a las personas que colocan ventas de manera informal en los alrededores de los edificios; con el fin que la Universidad de San Carlos, utilice estos recursos para mejorar las condiciones de dichos vendedores y también utilizar los fondos para otras actividades como las descritas en el Reglamento General para el Desarrollo de la Actividad Comercial en las Instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

Para el cobro de esta cuota, se podría tomar como ejemplo el sistema que utiliza la Municipalidad de Guatemala para los vendedores ambulantes o fijos de los alrededores de los mercados; a los cuales se les asigna un pedazo de acera o calle en la que colocan su mercadería y por el que pagan una cantidad de dinero conforme a las medidas del lugar destinado para dicha actividad; o el sistema de los locales interiores de los mercados donde se les cobra una cuota diaria o mensual; una copia de este sistema con algunas modificaciones es el que podría implementarse para la correcta aplicación del Reglamento General para el Desarrollo de la Actividad Comercial dentro de las Instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala; favoreciendo así a los vendedores informales ubicados en los alrededores de los edificios, a la casa de estudios y a los estudiantes.

Otra solución sería que el Consejo Superior Universitario cumpla con el actual Reglamento General de la Actividad Comercial en las Instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala y realice las acciones que el mismo establece para evitar los problemas que actualmente enfrenta, como es el caso del incremento de las ventas informales en los pasillos de los edificios.

De igual forma se le tiene que dar más apoyo a la Comisión para la Actividad Comercial, para que la misma pueda tomar las medidas necesarias y retomar el control de la actividad comercial en las instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

5.1. Propuesta de reforma al citado Reglamento

Para aplicar las medidas antes propuestas, se tendrá que reformar el Reglamento General para el Desarrollo de la Actividad Comercial dentro de las Instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala; en base a lo siguiente:

La creación de un órgano de control de las ventas temporales, informales y fijas ubicadas en los pasillos; el que tendrá como misión verificar el número de ventas instaladas en la Universidad, con el fin de evitar el incremento de los vendedores informales en la Universidad de San Carlos, los que afectan a la casa de estudios y a los estudiantes.

Este órgano de control mensualmente rendirá un informe a la Comisión de la Actividad Comercial; en el que se especificará el número de ventas informales, la mercadería que ofrecen, la utilidad y beneficios que los estudiantes y la Universidad obtendrán de dicha venta, para evitar que las mismas sean de artículos de belleza, bisutería, ropa, zapatos y demás mercancías no indispensables para la comunidad universitaria.

La comisión al tener contabilizadas las ventas informales colocadas en los alrededores de los edificios; evaluará su utilidad y beneficio para su conservación. Dichas ventas deberán de identificarse ante el órgano de control y cumplir con un pago por el lugar que ocupan, el que podrá ser diario o mensual. Estos recursos recaudados serán empleados y distribuidos de acuerdo al Reglamento de la Actividad Comercial.

Las ventas informales deberán cumplir con los requisitos para la prestación de un servicio de abastecimiento de productos dignos para los comerciantes; con todas las exigencias de ley. Los vendedores se identificarán con un gafete y se deberán comprometer a prestar un servicio digno de los estudiantes universitarios, cumpliendo con la calidad de los productos.

Los lugares de las ventas informales serán identificados de manera especial y serán ubicados en lugares estratégicos para no impedir la libre locomoción de los estudiantes universitarios. Los vendedores que deseen un espacio deberán solicitarlo por escrito a la Comisión; la que evaluará la solicitud e indicará los requisitos esenciales para que pueda ser instalada dicha venta informal; indicando el tiempo en que permanecerá en las instalaciones universitarias y las condiciones en las que deberá entregar el lugar designado; esto favorecerá la conservación de los espacios de la casa de estudios.

Los lineamientos para la recaudación del cobro de las ventas informales se asemejarán al realizado por la Municipalidad de Guatemala en los mercados. Por lo que los vendedores informales pagarán una cantidad de dinero por la utilización del espacio donde instalen sus ventas; debiendo el órgano contralor emitir un recibo en el que

conste el pago realizado. Este cobro se tendrá que realizar a diario o puede ser mensual dependiendo de la frecuencia de uso del espacio o del vendedor que lo utiliza, recalcando que los vendedores informales no llegan todos los días; pero cuando llegan utilizan espacios y los demás servicios que ofrece la Universidad.

Para que los cambios propuestos al Reglamento General para el Desarrollo de la Actividad Comercial en las Instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala; propicien los resultados esperados, es necesario que los mismos se desarrollen como se preceptúa en dicho reglamento, con el apoyo indispensable del Consejo Superior Universitario, el Señor Rector, autoridades, empleados, estudiantes universitarios y público en general.

5.2. Cumplimiento obligatorio del Reglamento

Es necesario que las autoridades universitarias presten atención al problema que está generado el incremento de la actividad comercial informal en las instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala; que es una institución pública encargada de la educación superior de la población guatemalteca; razón suficiente para cumplir a cabalidad el Reglamento actual y evitar que las ventas informales que invaden los pasillos aumenten por no existir un control, efectivo.

Para el efecto, hay que darle cumplimiento al Artículo 19 numeral 19.3 del Reglamento que prohíbe colocar ventas de cualquier naturaleza en graderíos o debajo de ellos, pasillos, caminamientos, aceras, veredas, áreas verdes, arriates, plazas y alrededores

de edificios de las unidades académicas y/o edificios administrativos, así como limitar de cualquier forma la libre circulación en accesos e instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

El incumplimiento de este artículo está provocando problemas tanto a la Casa de Estudios como a los estudiantes; ya que limita la libre circulación y acceso a las aulas, máxime cuando los pasillos se encuentran abarrotados de ventas y empieza a llover, pues los estudiantes tienen que mojarse debido a que las ventas están instaladas en los caminamientos o en los alrededores de los edificios.

Por otro lado, es obligación de las autoridades, funcionarios, empleados, estudiantes universitarios y público en general; denunciar la actividad comercial no autorizada en forma escrita, tal como lo preceptúa el Artículo 27 del Reglamento de la Actividad Comercial. De igual forma, la Comisión deberá informar a la Dirección General de Administración -DIGA- de los comercios ilegales que se encuentren ejerciendo cualquier tipo de actividad comercial, para que instruya al Departamento de Vigilancia, el desalojo inmediato.

La falta de cumplimiento de las leyes se da por varias razones, tales como:

- a) Falta de interés de las autoridades sobre la problemática;
- b) Por evitar problemas con los vendedores que se oponen al desalojo;

- c) Por falta de recursos materiales y humanos o por mala administración de los mismos;
- d) Por desconocimiento de la ley (en este caso en particular, por ignorar la existencia del Reglamento);
- e) Por el incumplimiento de funciones del órgano encargado del control de la actividad comercial; etc.

En el caso del citado Reglamento, el incremento de las ventas informales se debe a que la Comisión de la Actividad Comercial no cumple su función de control y fiscalización de las ventas informales; que son prohibidas y deben ser denunciadas, ya que la Universidad de San Carlos de Guatemala con el paso del tiempo se ha convertido en un mercado lleno de ventas con artículos que no son indispensables para la comunidad estudiantil y las mismas limitan la locomoción principalmente de los estudiantes dentro de la institución educativa.

Por lo tanto, debe cumplirse lo que estipula el Reglamento de la Actividad Comercial en las Instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala; o bien, reformarse el mismo, con el objeto de implementar el cobro de toda venta informal y un registro de las mismas para que no sigan incrementándose; pues si actualmente no se les ha podido desalojar, con el tiempo va a ser más la demanda de espacios en perjuicio de la comunidad estudiantil y de la propia Universidad.



En todo caso hay que denunciar la colocación de ventas informales, pues es un derecho que debe ser accionado; ya que la Universidad de San Carlos es la casa de estudios por excelencia y no debe permitir que sus instalaciones se vean abarrotadas de ventas que no benefician, sino que perjudican a los estudiantes y a la misma Universidad, que no defiende la exclusividad que tiene de dirigir, organizar y desarrollar la educación profesional superior de la población guatemalteca.



CONCLUSIÓN DISCURSIVA

Actualmente, el comercio informal está ocupando espacios dentro de la Universidad de San Carlos de Guatemala, que no generan renta alguna para la Universidad y además provocan problemas de afluencia, principalmente en el tránsito de los estudiantes; ya que las ventas se colocan en los corredores aledaños a los edificios bloqueando la libre locomoción.

El problema es que el Reglamento General para el Desarrollo de la Actividad Comercial dentro de las Instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala; no regula el establecimiento de las ventas informales, las cuales han aumentado considerablemente en los últimos años; por lo que se hace necesario su regulación, no sólo para ubicarlas en lugares que no perjudiquen la libre locomoción sino para que las mismas también paguen una renta, tal como pagan los demás negocios ya establecidos dentro de la Casa de Estudios.

Por lo anterior expuesto, la Comisión para la Actividad Comercial debe proponer una reforma al actual Reglamento; para que se formalice y registren legalmente todas las ventas informales, de modo que la Universidad de San Carlos de Guatemala perciba más ingresos, los que se utilizarán en beneficio de la Casa de Estudios, de la comunidad estudiantil y de los vendedores informales; y sobre todo para que ya no sigan instalándose más ventas informales.





ANEXO





**REGLAMENTO GENERAL PARA EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD
COMERCIAL EN LAS INSTALACIONES DE LA
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

CONSIDERANDO:

Que la actividad comercial que se realiza en las instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala ha sufrido cambios circunstanciales que hacen inoperante el actual Reglamento, así como la necesidad de dotar de un instrumento legal que permita a la Comisión para la Actividad Comercial y las Unidades involucradas, su aplicación efectiva.

CONSIDERANDO:

Que es necesario que la Universidad de San Carlos de Guatemala cuente con disposiciones reglamentarias que hagan efectivo el desarrollo de la actividad comercial en los años siguientes, así como dotar a la Dirección de Asuntos Jurídicos de lineamientos concretos para la elaboración de los respectivos contratos y su efectiva ejecución.

CONSIDERANDO:

Que es necesario coadyuvar al desarrollo de actividades académicas, culturales, deportivas, sociales y a la cobertura de necesidades alimentarias y de servicio que demanda la comunidad universitaria.

POR TANTO

Con fundamento en los considerandos anteriores y las atribuciones conferidas al Consejo Superior Universitario en el Título 111, Capítulo 11, Artículo 11 literal b) del Estatuto de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

ACUERDA

Aprobar el Reglamento General para el Desarrollo de la Actividad Comercial en las instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala.



CAPÍTULO I CONCEPTOS Y DEFINICIONES

Artículo 1. Conceptos y Definiciones de la Actividad Comercial. Para los efectos de la correcta aplicación del presente Reglamento, se establecen los siguientes:

- a) **Actividad Comercial.** Es toda actividad realizada por concepto de compra y venta de bienes o servicios relacionados exclusivamente con los fines propios de esta Casa de Estudios Superiores, ubicados en campus central zona 12, otras instalaciones en la ciudad capital y Centros Universitarios Regionales, que prestan personas individuales o jurídicas autorizadas por la Universidad para tal fin, con el objetivo de satisfacer necesidades de bienes y servicios que demanda la comunidad universitaria.
- b) **Ventas Fijas.** Son todas aquéllas que se encuentran instaladas en lugares específicos destinados y autorizados por la Universidad de San Carlos de Guatemala a través de la Comisión para la Actividad Comercial, sea dentro o fuera de los edificios de sus Unidades Académicas y dependencias administrativas y que no se desplazan a lugar distinto al asignado.
- c) **Ventas Temporales.** Son las ventas que previa calificación y autorización por la Universidad de San Carlos de Guatemala a través de la Comisión para la Actividad Comercial, se instalan en períodos cortos (días, semanas) y en fechas determinadas, en las instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala (campus central, zona 12, otras instalaciones en la ciudad capital y Centros Universitarios Regionales).
- d) **Área de Influencia.** Son las áreas interiores y exteriores limitadas perimetralmente por una distancia de dos metros hacia fuera de la pared del primer nivel de cada edificio de las Unidades Académicas. Para efectos de distribución de los ingresos provenientes del arrendamiento de espacios físicos para actividad comercial, se definirá que las áreas de influencia de las Unidades Académicas, son las contempladas en el interior de los edificios de las Unidades Académicas.

Para las áreas de influencia de la Dirección General de Administración, son las áreas restantes a excepción del área comprendida entre el muro de cerramiento de los edificios hacia la acera existente que será exclusivamente para la libre locomoción del peatón, estando bajo la administración de las Unidades Académicas.

- e) **Comisión para la Actividad Comercial.** También denominada "Comisión", que se encuentra integrada por una serie de personas vinculadas en el proceso de la Actividad Comercial, que se reúnen periódicamente con la finalidad de cumplir y dar seguimiento a las estipulaciones contenidas en el presente Reglamento, y los procedimientos que se emitan para el efecto.
- f) **Secretaría Ejecutiva.** Corresponde al Jefe (a) de la División de Servicios Generales, la Secretaría Ejecutiva de la Comisión para la Actividad Comercial, quien deberá convocar a los integrantes de la Comisión para las reuniones respectivas y otras atribuciones inherentes al cargo.

CAPÍTULO II

DE LA NATURALEZA, OBJETIVOS Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 2. Naturaleza. El presente Reglamento es de aplicación general y observancia obligatoria. Constituye un instrumento que tiene como finalidad el ordenamiento de la actividad comercial que se desarrolla en todas las instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

Artículo 3. Objetivos. Son objetivos del presente Reglamento, los siguientes:

- 3.1 Normar la actividad comercial y sus procesos, en la Universidad de San Carlos de Guatemala, en el contexto de la política de optimización del espacio físico y de mejoramiento de las condiciones ambientales y estéticas de la Universidad.
- 3.2 Regular y hacer transparente la captación, destino y uso de las rentas que percibe la Universidad de San Carlos de Guatemala, por la adjudicación y autorización de espacios físicos para la actividad comercial por medio de una relación contractual.

- 3.3 Coadyuvar al desarrollo de actividades académicas, culturales, deportivas, sociales y a la cobertura de necesidades alimentarias de la Comunidad Universitaria.
- 3.4 Regular la captación y destino de las rentas correspondientes a la Universidad de San Carlos de Guatemala, por la concesión de espacios para la actividad comercial.

Artículo 4. Ámbito de aplicación. El presente Reglamento es de aplicación general y observancia obligatoria para aquellas personas que desarrollen actividad comercial, Autoridades, funcionarios Universitarios, miembros de la Comisión para la Actividad Comercial, Asociaciones Estudiantiles, público en general y personal de la Universidad.

CAPÍTULO III

DE LA INTEGRACIÓN Y FUNCIONES DE LA COMISIÓN PARA LA ACTIVIDAD COMERCIAL Y DEPENDENCIAS INVOLUCRADAS

Artículo 5. Integración de la Comisión para la Actividad Comercial. La Comisión para la Actividad Comercial de la Universidad de San Carlos de Guatemala está conformada por: a) Director (a) de la Dirección de Asuntos Jurídicos, b) Jefe (a) de la División de Servicios Generales, c) Jefe (a) de la Sección de Cobros de la Dirección General Financiera, d) Jefe (a) de la Unidad de Salud de la División de Bienestar Estudiantil, e) Jefe (a) del Laboratorio Microbiológico de Alimentos de la Facultad de Ciencias Químicas y Farmacia, f) Representante Estudiantil del Consejo Superior Universitario y g) Representante designado por el Señor Rector. Quienes quedan obligados a asistir para la planificación, coordinación, organización y ejecución de todas las actividades relacionadas con la actividad comercial que se desarrolla en la Universidad de San Carlos de Guatemala.

El coordinador será nombrado en sesión de la Comisión y durará en el cargo dos años; sin embargo, por ausencia definitiva del Coordinador se nombrará inmediatamente a quien deba sustituirlo, así también cuando el Coordinador nombrado finalice su relación laboral con la Universidad, o deje de ser representante del Consejo Superior Universitario por haber finalizado el período para el cual fue electo. Esta disposición

también será aplicable a todos los miembros de la Comisión para la Actividad Comercial.

En el caso de no asistir el funcionario nombrado, designará por escrito a la persona que lo representará con voz y voto en cada una de las sesiones de la Comisión para la Actividad Comercial de forma permanente o temporal.

Para los casos de nombramiento de los Representantes del Señor Rector y Consejo Superior Universitario, respectivamente, deberán nombrarse en el mismo acto los titulares y suplentes.

Artículo 6. Funciones de la Comisión para la Actividad Comercial. Son funciones de la Comisión para la Actividad Comercial, las siguientes:

- 6.1 Velar por la aplicación y cumplimiento del presente Reglamento.
- 6.2 Dar seguimiento a la actividad comercial en las instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala.
- 6.3 Evaluar periódicamente la prestación de los bienes y servicios que se brindan a los consumidores o usuarios.
- 6.4 Facilitar a la comunidad universitaria la adquisición de bienes y servicios de calidad, necesarios para el desarrollo de la actividad académica, a precios accesibles.
- 6.5 Recibir denuncias y aplicar las medidas correctivas que correspondan.
- 6.6 Celebrar sesiones ordinarias y extraordinarias, de acuerdo al calendario programado por el Coordinador o a requerimiento de alguno de sus miembros.
- 6.7 Emitir resolución que imponga la desocupación y/o desalojo de espacios físicos, cuando se incumplan las condiciones establecidas en el presente reglamento o en el contrato de arrendamiento correspondiente.
- 6.8 Emitir resoluciones, sobre la autorización y renovación de solicitudes para ejercer toda actividad comercial siendo éstas de carácter definitivo (no apelables), notificando sobre la misma a los participantes en el proceso.

- 6.9 Remitir a la División de Servicios Generales y Coordinación General de Planificación, para emisión de dictamen, las solicitudes de ampliación y remodelación de espacios físicos.
- 6.10 Proponer cada dos años o cuando lo estime conveniente, las tarifas que regirán para los arrendamientos, para su aprobación por el Consejo Superior Universitario.
- 6.11 Velar porque se implementen los instrumentos administrativos necesarios para el funcionamiento de la actividad comercial.
- 6.12 Proponer ante el Consejo Superior Universitario modificaciones al presente Reglamento, los cuales deberán contar con dictámenes de la Dirección de Asuntos Jurídicos y Dirección General Financiera.
- 6.13 Presentar informes semestrales de lo actuado o cuando sea requerido por el Consejo Superior Universitario. Anualmente presentar la memoria de labores.
- 6.14 Trasladar a la Dirección de Asuntos Jurídicos los expedientes que cumplan con los requisitos previstos en este Reglamento, para la elaboración del respectivo contrato de arrendamiento, dentro de las fechas establecidas por la Comisión.
- 6.15 Efectuar diagnóstico sobre el desarrollo de la actividad comercial.
- 6.16 Velar porque el Laboratorio de Control Microbiológico de Alimentos, tome las muestras periódicas, por lo menos una vez al mes, a los productos comestibles que se expendan; así como velar porque la atención que se presta a la población estudiantil sea la adecuada, caso contrario se emitan las medidas correctivas correspondientes.
- 6.17 Solicitar a la División de Desarrollo Organizacional realice los procedimientos que se consideren necesarios respecto al desarrollo de la actividad comercial.

Artículo 7. Funciones de la Dirección de Asuntos Jurídicos. Para los efectos del presente Reglamento, son funciones de la Dirección de Asuntos Jurídicos las siguientes:

- 7.1 Elaborar los contratos de acuerdo a los expedientes remitidos por la Comisión de la Actividad Comercial.



- 7.2 Brindar asesoría legal a la Comisión para la Actividad Comercial y emitir opinión o dictamen sobre consultas de carácter jurídico relacionadas con la actividad comercial.
- 7.3 Resguardo de los contratos originales relacionados a la actividad comercial y enviar copia de los mismos a la Comisión para la Actividad Comercial.
- 7.4 Prestar asesoría legal en el proceso de desocupación y desalojo de los espacios físicos y acompañamiento al Departamento de Vigilancia cuando se lleven a cabo las mismas.
- 7.5 Devolver los expedientes a la Comisión para la Actividad Comercial para los efectos correspondientes, cuando los arrendatarios no comparecen a suscribir el contrato.

Artículo 8. Funciones de la Dirección General de Administración. En la administración de la actividad comercial, la Dirección General de Administración, tiene las funciones siguientes:

- 8.1 Proceder a girar instrucciones al Departamento de Vigilancia y División de Servicios Generales se realice el desalojo y desocupación de ventas no autorizadas y de arrendatarios que no cumplan con lo establecido con el contrato correspondiente.
- 8.2 Elaborar en forma vinculada con la Coordinadora General de Planificación, la propuesta de optimización de los recursos de infraestructura y espacios físicos disponibles, tomando en cuenta las condiciones ambientales y arquitectónicas de la Universidad de San Carlos de Guatemala.
- 8.3 Divulgar el presente reglamento y velar por su estricto cumplimiento a través de las dependencias involucradas en el proceso.

Artículo 9. Funciones de la División de Servicios Generales. Para los efectos del presente Reglamento, son funciones de la División de Servicios Generales las siguientes:

- 9.1 Desempeñar la Secretaría Ejecutiva de la Comisión para la Actividad Comercial.

- 9.2 Ejecutar las disposiciones que le sean notificadas por la Dirección General de Administración, relativas al presente Reglamento.
- 9.3 Coordinar con las dependencias involucradas en el proceso de la Actividad Comercial, las resoluciones de la Comisión
- 9.4 Emitir dictamen técnico sobre la propuesta de construcción de espacios físicos destinados para actividad comercial.
- 9.5 Realizar estudio para el mejoramiento de los locales existentes y creación de nuevos locales para ejercer actividad comercial.
- 9.6 Recibir las solicitudes de nuevos espacios de actividad comercial, verificar que los expedientes cumplan con los requisitos establecidos en el presente Reglamento y trasladarlos a la Comisión para la Actividad Comercial cuando se encuentren completos.
- 9.7 Vigilar continuamente que los locales comerciales ya establecidos dentro de la Universidad de San Carlos de Guatemala cuenten con las instalaciones adecuadas e informar a la Comisión para la Actividad Comercial, de los resultados.
- 9.8 Llevar el registro y control de la actividad comercial, trasladar cuando se solicite por la Comisión para la Actividad Comercial, los listados actualizados.
- 9.9 Brindar a la Comisión para la Actividad Comercial la asesoría técnica respectiva.
- 9.10 Dar seguimiento a la actividad comercial y evaluar lo relacionado al cumplimiento de las cláusulas establecidas en el contrato suscrito y rendir informe de lo actuado cuando sea requerido por la Comisión para la Actividad Comercial.
- 9.11 Enviar a la Sección de Cobros, copia de los contratos suscritos por actividad comercial.
- 9.12 Notificar las resoluciones de la Comisión para la Actividad Comercial a los interesados.

Artículo 10. Funciones de los Órganos de Dirección de las Unidades Académicas.

Para los efectos del presente Reglamento, son funciones de los Órganos de Dirección de las Unidades Académicas las siguientes:

- 10.1 Solicitar dictamen de la Comisión para la Actividad Comercial, con el propósito de establecer la factibilidad de autorizar y adjudicar nuevas ventas en las instalaciones de la Unidad Académica respectiva.
- 10.2 Denunciar en el momento oportuno a los arrendatarios que incumplan con lo regulado por este Reglamento, directamente a la Comisión para la Actividad Comercial.
- 10.3 Denunciar cualquier venta ilegal dentro de su área de influencia.

Artículo 11. Funciones de la Sección de Cobros. Para los efectos del presente Reglamento, son funciones de la Sección de Cobros las siguientes:

- 11.1 Trasladar a la Comisión para la Actividad Comercial periódicamente información sobre los arrendatarios que no han cumplido con los pagos.
- 11.2 Extender solvencia de pago total, por concepto de arrendamientos del año anterior.
- 11.3 Notificar a los arrendatarios de su estado de cuenta, cuando exista atraso en el pago de la renta.
- 11.4 Informar a la Dirección de Asuntos Jurídicos sobre los arrendatarios morosos, con el objetivo que se realice el cobro por la vía judicial.
- 11.5 Informar a la División de Servicios Generales, cuando corresponda el desalojo y desocupación por incumplimiento en las rentas por concepto de actividad comercial.

Artículo 12. Funciones de la Unidad de Salud. Para los efectos del presente Reglamento, son funciones de la Unidad de Salud las siguientes:

- 12.1 Realizar cada seis meses, el análisis de laboratorio clínico a los propietarios y trabajadores de los diferentes comercios que exclusivamente expenden alimentos.
- 12.2 Extender tarjeta de salud en base al resultado negativo del análisis de laboratorio clínico.
- 12.3 Otras que le sean inherentes.

Artículo 13. Funciones del Laboratorio Microbiológico de la Facultad de Ciencias Químicas y Farmacia. Para los efectos del presente Reglamento, son funciones del Laboratorio Microbiológico de la Facultad de Ciencias Químicas y Farmacia las siguientes:

- 13.1 Realizar por lo menos una vez al mes, las auditorías y toma de muestras de los productos comestibles que se expenden en la Universidad.
- 13.2 Realizar los análisis microbiológicos correspondientes e informar de los resultados inmediatamente a la Comisión para la Actividad Comercial y Órgano de Dirección de la Unidad Académica respectiva.
- 13.3 Proponer a la Dirección General de Administración u Órgano de Dirección de la Unidad Académica respectiva, la terminación del contrato por actividad comercial, cuando en tres (03) oportunidades, los alimentos que se expendan resultaren contaminados.
- 13.4 Realizar periódicamente cursos de capacitación para los propietarios y el personal que genera actividad comercial dentro de la Universidad de San Carlos de Guatemala.
- 13.5 Atender denuncias de alimentos contaminados o de casos de intoxicación alimentaria, para establecer los mecanismos de cuarentena y realizar notificaciones especiales, en caso de contaminación e informar oportunamente a la Comisión para la Actividad Comercial de las acciones establecidas.

CAPÍTULO IV

DE LOS REQUISITOS Y AUTORIZACIÓN PARA ESPACIOS FÍSICOS

Artículo 14. Requisitos para primera solicitud de espacios físicos. Las personas individuales o jurídicas que deseen arrendar por primera vez un espacio en las instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala, deberán presentar solicitud por escrito, dirigida a la Comisión para la Actividad Comercial, en donde indiquen como mínimo lo siguiente:

14.1 Personas Individuales:

- a) Solicitud por escrito y justificación.
- b) Original y fotocopia del Documento Personal de Identificación (cédula o DPI).
- c) Declaración jurada en Acta Notarial en la que conste que el solicitante o su representante legal y/o grupo familiar no poseen comercio instalado en las áreas específicas para el desarrollo de la actividad comercial dentro de las instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala.
- d) Fotocopia de la Patente de Comercio, en el caso de personas individuales, legalizada por Notario.
- e) Dirección de residencia y número de teléfono de residencia y servicio móvil
- f) Registro Tributario Unificado -RTU- extendido por la Superintendencia de Administración Tributaria.
- g) Dirección de correo electrónico.
- h) Presentar Inventario de los bienes muebles que el arrendatario desee ingresar al área que se pretende sea autorizada.

14.2 Personas Jurídicas:

- a) Solicitud por escrito y justificación.
- b) Documento Personal de Identificación (cédula o DPI) del Representante Legal.
- c) Declaración jurada en Acta Notarial en la que conste que el solicitante o su representante legal y/o grupo familiar no poseen comercio instalado en las áreas específicas para el desarrollo de la actividad comercial dentro de las instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala.
- d) Fotocopias de las Patentes de Comercio de Empresa y Sociedad, legalizadas por Notario.
- e) Dirección de residencia y número de teléfono de residencia y servicio móvil
- f) Registro Tributario Unificado -RTU- extendido por la Superintendencia de Administración Tributaria.
- g) Dirección de correo electrónico.
- h) Presentar Inventario de los bienes muebles que el arrendatario desee ingresar al área que se pretende sea autorizada.

Si la Comisión para la Actividad Comercial, resuelve que se han cumplido los requisitos autorizará la instalación y se incorporarán al expediente por parte del interesado (persona individual o jurídica), los documentos siguientes:

- a) Plan de Negocios, según formato diseñado para el efecto por la Comisión, que muestre la viabilidad del negocio.
- b) Tres fotografías de estudio tamaño cédula del propietario o representante legal, según corresponda.
- c) Actualización del Registro Tributario Unificado.
- d) Carencia de antecedentes penales y policíacos vigentes (06 meses), del propietario o representante legal, según corresponda.
- e) Tarjeta de pulmones del propietario y trabajadores, extendida por la Liga Nacional contra la Tuberculosis en original y fotocopia.
- f) Tarjeta de Salud, extendida por la Unidad de Salud de la División de Bienestar Estudiantil Universitario de la Universidad de San Carlos de Guatemala.
- g) Constancia extendida por el Laboratorio de Control Microbiológico de Alimentos, cuando corresponda.
- h) Propuesta de Fidor o garantía consistente en prenda o primera hipoteca.
- i) Copia del Nombramiento de Representante Legal debidamente inscrito en el Registro Mercantil General de la República, en el caso de persona jurídica.
- j) Fotocopia de la Patente de Comercio de Empresa y Sociedad, legalizada por Notario, en el caso de persona jurídica.
- k) Opinión del Órgano de Dirección de la Unidad Académica cuando la actividad esté dentro de su área de influencia, mientras se lleva a cabo la reubicación de la actividad comercial y para áreas comunes, opinión de la Dirección General de Administración.

Cuando la Comisión para la Actividad Comercial lo considere necesario, elaborará los términos de referencia y realizará convocatorias para la adjudicación de espacios físicos que serán destinados para la actividad comercial que se desarrolla en las instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

Artículo 15. Requisitos para renovación de contrato para Personas Individuales o Jurídicas. Las personas individuales o jurídicas para la renovación de contrato para el desarrollo de actividad comercial dentro de las instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala, deberán presentar ante la Comisión para la Actividad Comercial, los siguientes documentos:

- 15.1 Solicitud escrita para renovación de contrato.
- 15.2 Carencia de antecedentes penales y policíacos vigentes (06 meses).
- 15.3 Constancia de solvencia de pago extendida por la Sección de Cobros de la Dirección General Financiera.
- 15.4 Tarjeta de pulmones del propietario y trabajadores, extendida por la Liga Nacional contra la Tuberculosis, en original y fotocopia.
- 15.5 Tarjeta de Salud, extendida por la Unidad de Salud de la División de Bienestar Estudiantil Universitario de la Universidad de San Carlos de Guatemala.
- 15.6 Constancia extendida por el Laboratorio de Control Microbiológico de Alimentos, cuando corresponda.
- 15.7 Constancias de fumigación.
- 15.8 Opinión del Órgano de Dirección de la Unidad Académica cuando la actividad esté dentro de su área de influencia, mientras no se proceda a la reubicación de la Actividad Comercial, y para áreas comunes, opinión de la Dirección General de Administración.

Artículo 16. Requisitos para ser Fiador. El fiador deberá tener como mínimo los requisitos siguientes:

- 16.1 Solvencia económica acreditada con constancia laboral identificándose en la misma los préstamos y descuentos a los que está afecto, trabajo estable como mínimo de un año, ingresos fijos, la que será calificada por la Comisión. Sin embargo en caso de no acreditar solvencia económica a juicio de la Comisión, deberá el Arrendatario o su Fiador, garantizar el monto total de la obligación, con Prenda o Primera Hipoteca.

16.2 Recibo de agua o luz del lugar donde reside

16.3 Declaración jurada de no tener parentesco con el arrendatario.

16.4 El fiador propuesto por el arrendatario, por ningún motivo puede ser fiador de otro arrendatario, solamente será válido si garantiza el monto total de la obligación con Prenda o Primera Hipoteca de otro bien mueble o inmueble, según corresponda.

Artículo 17. Requisitos para las ventas temporales. Se requerirá como parte del trámite de autorización, la documentación siguiente:

17.1 Aval de Autoridad competente con un mes de anticipación.

17.2 Solicitud escrita dirigida a la Comisión para la Actividad Comercial, para su autorización y en donde los peticionarios se comprometen y se someten a las leyes, reglamentos y disposiciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala, que fueren aplicables.

17.3 Descripción de la actividad o servicio a prestarse.

17.4 Calendarización, especificando las fechas, horario y lugar del evento.

Los requisitos indicados en el presente Artículo deberán ser entregados en la oficina de la Actividad Comercial y para el caso de Centros Universitarios en las Secretarías Administrativas donde se tramitarán los expedientes para remitirlos a la Comisión de la Actividad Comercial para la resolución definitiva.

CAPÍTULO V

DE LAS OBLIGACIONES, PROHIBICIONES Y MEDIDAS CORRECTIVAS

Artículo 18. Obligaciones. Quienes se dediquen a la actividad comercial ya sea como propietario o como trabajador de un comercio ubicado en la Universidad de San Carlos de Guatemala, deben cumplir con las obligaciones siguientes:

- 18.1 Presentar ante Comisión para la Actividad Comercial, en el mes de octubre la documentación correspondiente para la renovación de contrato del año siguiente, si fuere su pretensión continuar.
- 18.2 Suscribir contrato de arrendamiento con el Representante Legal de la Universidad de San Carlos de Guatemala, para desarrollar actividad comercial autorizada de bienes y servicios.
- 18.3 Mantener limpio y presentable el espacio físico en su totalidad, incluyendo sus alrededores.
- 18.4 Instalar adecuadamente, previa autorización de la División de Servicios Generales y por cuenta propia, los drenajes necesarios para que fluyan las aguas servidas del sitio arrendado, cuando así lo amerite el caso.
- 18.5 Brindar servicio efectivo en apoyo al desarrollo de actividades académicas, debiendo comercializar bienes y servicios de calidad a precios económicos, prestar adecuada atención al público y guardar el debido respeto a los integrantes de la comunidad universitaria.
- 18.6 Presentar sus constancias de pago por arrendamiento, cuotas fijadas o que se fijen, a las autoridades competentes cuando lo soliciten (Unidad Académica, Dirección de Asuntos Jurídicos, Sección de Cobros, División de Servicios Generales, Comisión para la Actividad Comercial).
- 18.7 Emitir factura autorizada por la Superintendencia de Administración Tributaria, por la venta de bienes y servicios que presta a los usuarios de los mismos.
- 18.8 Poseer extinguidor de incendios en buen estado, en un lugar accesible dentro del espacio físico asignado para desarrollo de la actividad comercial.
- 18.9 Tramitar la instalación de energía eléctrica, y pagar las facturas correspondientes al consumo, quedando a cargo del contratante los gastos de instalación, materiales y mano de obra, según lo estipule el contrato de arrendamiento.
- 18.10 Fumigar en los meses de enero y julio de cada año, el espacio que se ocupa para el desarrollo de la actividad comercial y de manera extraordinaria cuando lo requiera la Comisión para la Actividad Comercial, para el efecto el arrendatario está obligado a presentar constancia respectiva a la Comisión.

- 18.11 Someterse a los exámenes que realiza la Unidad de Salud de la División de Bienestar Estudiantil Universitario.
- 18.12 Asistir a las capacitaciones o talleres que realice el Laboratorio Microbiológico de la Facultad de Ciencias Químicas y Farmacia y la Unidad de Salud.
- 18.13 Permitir a los miembros de la Comisión para la Actividad Comercial, al personal del Laboratorio de Control Microbiológico de Alimentos, el ingreso para la supervisión y toma de muestras que le sean requeridas.
- 18.14 Los arrendatarios de expendios de alimentos y sus trabajadores deben portar en un lugar visible, el carné extendido por la Unidad de Salud de la División de Bienestar Estudiantil Universitario y el carné extendido por el Laboratorio de Control Microbiológico de Alimentos.
- 18.15 Mantener cilindros y el sistema distribuidor de gas en buen estado, y fuera de las instalaciones propias de los negocios.
- 18.16 Utilizar utensilios y equipo apropiado, así como usar vestimenta adecuada en la preparación y expendio de alimentos, según lo requerido por el Laboratorio de Control Microbiológico de Alimentos.
- 18.17 Cumplir las recomendaciones emanadas de los análisis de las pruebas realizadas en el Laboratorio de Control Microbiológico de Alimentos.
- 18.18 Contar con retenedor de grasa o drenaje correspondiente.
- 18.19 No interrumpir el proceso de enseñanza-aprendizaje y demás actividades propias de la Universidad
- 18.20 Mantener vigente y a la vista del consumidor la lista de precios de los bienes y servicios que se comercialicen.
- 18.21 Concluido el período autorizado, el usuario deberá entregar el espacio físico en las mismas condiciones que lo recibió a la instancia que lo avaló.
- 18.22 Denunciar ante la Comisión para la Actividad Comercial, el conocimiento de comercios no autorizados.
- 18.23 Cumplir con la legislación Universitaria y ordinaria del país.

Artículo 19. Prohibiciones. Para quienes se dediquen a la actividad comercial en la Universidad de San Carlos de Guatemala, está prohibido, lo siguiente:



- 19.1 El almacenamiento de carretas y cualquier tipo de contenedores con mercadería dentro de los edificios de las Unidades Académicas y de Servicio así como ocupar como bodegas, los espacios académicos y administrativos. Igualmente es prohibido utilizar casetas y espacios de otros negocios fijos para depositar mercadería proveniente de vendedores no autorizados.
- 19.2 Hacer uso de la energía eléctrica de la Universidad de San Carlos de Guatemala, la cual se utiliza para fines de docencia y administración, ya que para el desarrollo de la actividad comercial deberá cancelar la cuota correspondiente.
- 19.3 Colocar ventas de cualquier naturaleza en graderías o debajo de ellos, pasillos, caminamientos, aceras, veredas, áreas verdes, arriates, plazas y alrededores de edificios de las unidades académicas y/o edificios administrativos, así como limitar de cualquier forma la libre circulación en accesos e instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala.
- 19.4 Utilizar expresiones inadecuadas que tiendan a ofender a los miembros de la Comunidad Universitaria, así como utilizar aparatos que reproduzcan sonidos que interfieran las actividades académicas y administrativas o se presenten como una contaminación auditiva en el ambiente.
- 19.5 Agregar, ampliar o modificar los locales arrendados, sin contar con la autorización de la Comisión para la Actividad Comercial.
- 19.6 Destinar el local asignado para actividades diferentes a las especificadas en el contrato suscrito. Así como comercializar bienes o servicios en los ambientes destinados a las sedes y sub-sedes de las Asociaciones Estudiantiles, Sindicatos, oficinas administrativas y otros espacios que considere la Comisión para la Actividad Comercial.
- 19.7 Almacenar, expender o consumir bebidas alcohólicas o fermentadas, cigarrillos, drogas y estupefacientes.
- 19.8 Almacenar o expender toda clase de explosivos, armas, municiones y materiales inflamables, corrosivos, salitrosos, fétidos o de uso ilícito, entre otros.
- 19.9 Permitir o participar en juegos de azar en las áreas comunes, o en el espacio físico arrendado.

- 19.10 Provocar y/o participar en riñas o escándalos en las instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala.
- 19.11 Vender o promover mercancía de procedencia o contenido ilícito.
- 19.12 Ceder parcial o totalmente los derechos del contrato de arrendamiento correspondiente y/o ceder parcialmente y/o transmitir a cualquier título los derechos del mismo.
- 19.13 Utilizar leña o cualquier otro combustible que genere contaminación.
- 19.14 Que una persona individual o jurídica y/o grupo familiar posean más de un comercio instalado en las áreas específicas para el desarrollo de la actividad comercial dentro de las instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala.
- 19.15 Poner en peligro al personal y las instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala.
- 19.16 Usar aparatos de sonido y todo equipo que interrumpa las labores administrativas académicas del lugar.
- 19.17 Realizar actividades políticas de tipo partidista en las instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala.
- 19.18 Expende alimentos en estado de descomposición, caducidad, contaminación o cualquier alteración que presente riesgo para la salud del consumidor.
- 19.19 Contravenir las disposiciones y recomendaciones de la Comisión para la Actividad Comercial, Laboratorio Microbiológico de la Facultad de Ciencias Químicas y Farmacia, Unidad de Salud de la División de Bienestar Estudiantil y Ministerio de Salud Pública.
- 19.20 Venta de software, discos, cd's, dvd's, sin tener licencia o autorización de su autor (piratería)
- 19.21 Tener mascotas de cualquier especie en el área asignada para la actividad comercial.

Artículo 20. Medidas Correctivas. Únicamente las medidas correctivas se darán al arrendatario por una única vez en los casos siguientes:

- 20.1 Muestras contaminadas, cuando en un máximo de dos oportunidades los alimentos que se expendan resultaren contaminados.
- 20.2 Inadecuada atención a la comunidad estudiantil.
- 20.3 Falta de limpieza en el espacio físico asignado, así como el inadecuado vestuario y presentación de los empleados y/o arrendatario.
- 20.4 Inasistencia a los talleres que se imparten e inobservancia de las recomendaciones que se le hagan.

El incumplimiento de estas disposiciones una vez notificada la medida correctiva que debe observar el arrendatario, dará lugar a la aplicación de la terminación del contrato y sus correspondientes consecuencias.

CAPÍTULO VI DE LAS TARIFAS Y DISTRIBUCION DE INGRESOS

Artículo 21. Tarifas. Las tarifas por arrendamiento de espacios físicos para la venta de bienes y servicios, así como las cuotas por extracción de basura, servicio de energía eléctrica, consumo de agua potable y drenajes en las instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala serán regidas por los montos que apruebe el Consejo Superior Universitario, a propuesta de la Comisión para la Actividad Comercial, la cual será presentada cada dos años, o cuando a juicio de la Comisión, se estime necesario.

En el caso de Centros Universitarios Regionales serán los Órganos de Dirección respectivos quienes las propongan, enviando a la Comisión la tabla de asignación de las tarifas, la cual será presentada cada dos años o cuando los Órganos de Dirección lo consideren necesario, para aprobación por parte del Consejo Superior Universitario.

Todo lo anterior, contando con el dictamen de la Dirección General Financiera en relación al incremento de las tarifas y la División de Servicios Generales en base a un estudio de factibilidad.

Artículo 22. Distribución de Ingresos. Los ingresos que se perciban por concepto de actividad comercial, serán distribuidos de la manera siguiente:

22.1 Para la actividad comercial que se desarrolla en el interior de los edificios de Unidades Académicas y áreas de influencia, mientras no se proceda a su reubicación.

- 35% Para la División de Servicios Generales, que será destinado para la contratación del servicio de mantenimiento, limpieza y control de los depósitos de almacenamiento de agua, que se encuentran ubicados en las áreas de influencia de las unidades académicas.
- 20% Para el funcionamiento del Laboratorio de Control Microbiológico de Alimentos de la Facultad de Ciencias Químicas y Farmacia.
- 15% Para la Asociación Estudiantil de la Unidad Académica correspondiente para el desarrollo exclusivo de actividades académicas, culturales, deportivas y sociales, que en ningún caso podrá disponer para otros fines.
- 15% Para la Unidad Académica correspondiente, que será destinado a proyectos académicos (equipamiento de laboratorios, bibliotecas o centros de documentación), urbanización, eventos culturales y deportivos, que en ningún caso podrá la Autoridad Nominadora o el Órgano de Dirección disponer para otros fines.
- 15% Para la Biblioteca de la Unidad Académica correspondiente, que en ningún caso podrá disponer para otros fines.

22.2 Para la actividad comercial que se desarrolla fuera del área de influencia de las Unidades Académicas.

- 05% Para la División de Bienestar Estudiantil Universitario que será destinado exclusivamente para el laboratorio Clínico de la Unidad de Salud.
- 20% Para el funcionamiento del Laboratorio de Control Microbiológico de Alimentos de la Facultad de Ciencias Químicas y Farmacia.
- 30% Para el Programa de Becas de la División de Bienestar Estudiantil Universitario, las cuales serán adjudicadas directamente proporcional al número de estudiantes de las Unidades Académicas.

- 35% Para la División de Servicios Generales, que será destinado para la contratación de los servicios de limpieza, mantenimiento y control de los pozos y sistemas de distribución de agua, y para cubrir pagos de energía eléctrica, agua, extracción de basura de las áreas comerciales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, así como para la contratación de la secretaria u oficinista en apoyo a la Comisión.
- 10% Para el desarrollo de la Biblioteca Central de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

CAPÍTULO VII DE LOS CONTRATOS

Artículo 23. De los contratos. Los contratos por arrendamiento relacionados con el presente Reglamento, serán elaborados por la Dirección de Asuntos Jurídicos de esta Casa de Estudios Superiores, observando las normas establecidas en el presente Reglamento, las demás emitidas por la Universidad de San Carlos de Guatemala y la legislación ordinaria en el país.

Todo contrato para el desarrollo de la Actividad Comercial, obligadamente contendrá entre otras, las cláusulas siguientes:

- a) Vigencia de hasta un año calendario, finalizando el 31 de diciembre de cada año, sin que en ningún momento deba entenderse que existe una prórroga por plazo indeterminado (renuncia de la tácita reconducción).
- b) Depósito, equivalente a un mes de renta, el cual no devengará intereses por ningún concepto.
- c) No podrá ser prorrogado sin la voluntad de la parte arrendante.
- d) La obligación del arrendatario de enviar copia del recibo de los pagos efectuados por el espacio físico arrendado, a la Sección de Cobros.
- e) Eximir de todo tipo de responsabilidad a la Universidad, si por accidente o negligencia del arrendatario, se cause algún tipo de daño material o personal a

terceros, así como por robos o atracos ocurridos en los espacios físicos arrendados y/o por caso fortuito o fuerza mayor.

f) Desocupación y desalojo

g) Renuncia del espacio físico por abandono y/o cierre del mismo, sin necesidad de declaratoria judicial, por falta de pago de rentas a las que está sujeto, lo que da lugar a la inmediata posesión del mismo por parte de la Universidad.

Artículo 24. Suscripción de contratos. Solamente el Rector como Representante Legal de esta Casa de Estudios, puede suscribir contratos en la Universidad de San Carlos de Guatemala para desarrollar la actividad comercial, ninguna otra persona individual, jurídica o asociación estudiantil, podrá ejercer tal función o compromiso relacionado con la actividad comercial y cualquier contrato que se realice con inobservancia de la presente disposición es nulo.

Artículo 25. Causas para dar por terminado unilateralmente el contrato, sin responsabilidad para la Universidad.

25.1 La Universidad de San Carlos de Guatemala, necesite el espacio físico, para lo cual deberá notificar al arrendatario tal extremo con treinta días calendario de anticipación.

25.2 Por falta del pago de dos mensualidades consecutivas.

25.3 Incumplimiento de alguna de las estipulaciones del contrato

25.4 Muestras y/o auditorías de laboratorio que demuestren que los alimentos que se expenden no son aptos para el consumo, cuando en tres oportunidades resulten contaminados.

25.5 Inobservancia de las obligaciones y prohibiciones a las que está sujeto de acuerdo al presente Reglamento, a excepción de las que se establecen en la suspensión temporal

Artículo 26. Desocupación. La desocupación o el desalojo de los espacios físicos arrendados, cuando proceda, estará a cargo de la Dirección General de Administración, con el apoyo de la Dirección de Asuntos Jurídicos.

CAPÍTULO VIII DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 27. De la obligación de denunciar la Actividad Comercial no autorizada. Las autoridades, funcionarios, empleados, estudiantes universitarios y público en general, cuando tengan conocimiento de la presencia de comerciantes no autorizados que expendan productos o presten servicios dentro de las instalaciones universitarias, están obligados a denunciarlo a la Comisión para la Actividad Comercial en forma escrita para los efectos consiguientes.

Así mismo la Comisión deberá informar a la Dirección General de Administración - DIGA- de los comercios ilegales que se encuentren ejerciendo cualquier tipo de actividad comercial, para que instruya al Departamento de Vigilancia, el desalojo inmediato.

Artículo 28. A las Asociaciones Estudiantiles, grupos estudiantiles y Sindicatos, les es prohibido comercializar bienes o servicios en los ambientes destinados exclusivamente para su funcionamiento, de ser así, el derecho al espacio físico asignado a la Asociación Estudiantil o sindicato se tendrá por cedido al Órgano de Dirección de la Unidad Académica respectiva, en caso de que sea del área de influencia de la Unidad Académica y para el caso de área de influencia que corresponde a la Dirección General de Administración, será cedido a esta última.

Artículo 29. Queda prohibido a todo el personal de la Universidad de San Carlos de Guatemala, la compra y venta de cualquier tipo de mercadería utilizando las instalaciones de los lugares de trabajo en horas laborales, lo que dará lugar a la

imposición de medidas disciplinarias por parte de la Autoridad Nominadora o Jefe inmediato.

Artículo 30. Convenios de Pago. No son procedentes los convenios de pago por concepto de rentas atrasadas.

Artículo 31. La Universidad de San Carlos de Guatemala, no deberá contravenir disposiciones relativas al cumplimiento de responsabilidades tributarias, que el arrendatario a título personal no cumpla o tenga pendientes de solventar con la Superintendencia de Administración Tributaria - SAT, dado que las mismas son de carácter particular del arrendatario, por lo que el cierre temporal o definitivo del negocio por parte de esa Institución, no lo exime del pago de sus rentas u obligaciones contractuales para con la Universidad.

En este tipo de situaciones La Comisión para la Actividad Comercial, así como los Órganos de Dirección de las Unidades Académicas, se abstendrán de contravenir lo resuelto por la Superintendencia de Administración Tributaria.

Artículo 32. Casos no previstos. Los casos no previstos y los que se deriven de la interpretación del presente Reglamento, que causen alguna dificultad serán analizados y resueltos por la Comisión para la Actividad Comercial.

Las resoluciones que emanen de la Comisión para la Actividad Comercial, no son apelables.

Artículo 33. Derogación. Quedan derogadas todas las disposiciones contenidas en la legislación universitaria que contravengan las normas del presente reglamento y específicamente el Reglamento para el Desarrollo de la Actividad Comercial en las Instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala, aprobado por el Consejo Superior Universitario, en el Punto OCTAVO, inciso 8.1 del Acta 21-2011.



Artículo 34. Vigencia. El presente Reglamento entrará en vigencia al día siguiente de su aprobación por parte del Consejo Superior Universitario, debiendo ser publicado en su oportunidad en el sitio web de la Universidad de San Carlos de Guatemala, periódico Universitario y Diario de Centroamérica.





BIBLIOGRAFÍA

BAUTISTA GODÍNEZ, Carlos Alberto. **Guía para la elaboración de proyectos de inversión en el sector informal**. Guatemala: Ed. Universitaria, 1992.

CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Argentina: Ed. Heliasta, 2009.

CASTAÑEDA GONZÁLEZ, Delmi Rocío. **Solemidades del contrato de arrendamiento**. Guatemala: Ed. EMI: IMPRESOS, 2011.

Centro de Investigaciones Económicas Nacionales (CIEN). **Economía informal en Guatemala**. Guatemala: Ed. CIEN, 1992.

Corte de Constitucionalidad. **Gaceta No. 50, expediente No. 444-98, sentencia: 10-11-98**. Guatemala: (S.C.), 1998.

[http://www.notariosyregistradores.com/opositores/temasdeopositores/no – me 01. doc](http://www.notariosyregistradores.com/opositores/temasdeopositores/no-me-01.doc). (Guatemala, 10 de enero de 2014).

<http://definición.de/comercio/>; (Guatemala, 18 de enero de 2014).

<http://es.wikipedia.org/wiki/Comercio>. (Guatemala, 18 de enero de 2014).

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Madrid España. Tomo IV 3ª. Ed. Ediciones Pirámides S.A., 1976.

ORTEGA CANIZ, Antonio Eduardo. **Los derechos reales en el derecho civil**. Madrid, España: Ed. Impredisur, 2002.

SALVAT, Editores. **La enciclopedia**. México: Ed. Salvat, 1983.

TAMAYO Y TAMAYO, Mario. **Es México el rey de la piratería**. México: Ed. Limusa, 2002.

VÁZQUEZ ARMINIO, Fernando. **Derecho mercantil, fundamentos e historia**. México: Ed. Porrúa, 1977.

VILLEGAS LARA, René Arturo. **Derecho mercantil guatemalteco**. Guatemala: Ed. Universitaria, 2004.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil**. Tomo IV 10ª. Ed. Porrúa S.A. México, 1977.



Legislación:

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

Código Civil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala. Decreto Ley número 106, 1964.

Código de Comercio. Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 2-70, 1971.

Ley de Inquilinato. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 1468, 1992.

Ley Orgánica de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 325, 1947.

Reglamento General para el Desarrollo de la Actividad Comercial en las Instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Consejo Superior Universitario, Acuerdo número 28-2003, 2003.