

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

**LA EXTORSIÓN COMO CAUSAL ESPECIAL DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO
DE ARRENDAMIENTO DE ESTABLECIMIENTO COMERCIAL**

VILMA LUCRECIA RAMOS ROJAS

GUATEMALA, AGOSTO DE 2014

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

**LA EXTORSIÓN COMO CAUSAL ESPECIAL DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO
DE ARRENDAMIENTO DE ESTABLECIMIENTO COMERCIAL**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

VILMA LUCRECIA RAMOS ROJAS

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

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 I:	Lic. Luis Rodolfo Polanco Gil
VOCAL II:	Licda. Rosario Gil Pérez
VOCAL III:	Lic. Juan José Bolaños Mejía
VOCAL IV:	Br. Mario Roberto Méndez Alvarez
VOCAL V:	Br. Luis Rodolfo Aceituno Macario
SECRETARIO:	Lic. Luis Fernando López Díaz

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente:	Lic. Jaime Amílcar González Dávila
Vocal:	Lic. Cesar Gabriel Siliezar García
Secretario:	Lic. Erwin Giovanni Castro Dávila

Segunda Fase:

Presidente:	Lic. Fernando Girón Casiano
Vocal:	Lic. Otto Daniel Ardón Medina
Secretario:	Lic. José Dolores Bor Sequen

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).



USAC

TRICENTENARIA

Universidad de San Carlos de Guatemala

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,
14 de noviembre de 2013.

Atentamente pase al (a) Profesional, ANA MARÍA AZAÑÓN ROBLES
_____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
VILMA LUCRECIA RAMOS ROJAS, con carné 200311876
intitulado LA EXTORSIÓN COMO CAUSAL ESPECIAL DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO DE ESTABLECIMIENTO COMERCIAL.

Hago de su conocimiento que está facultado (a) para recomendar al (a) estudiante, la modificación del bosquejo preliminar de temas, las fuentes de consulta originalmente contempladas así como, el título de tesis propuesto.

El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo no mayor de 90 días continuos a partir de concluida la investigación, en este debe hacer constar su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, la conclusión discursiva, y la bibliografía utilizada, si aprueba o desaprueba el trabajo de investigación. Expresamente declarará que no es pariente del (a) estudiante dentro de los grados de ley y otras consideraciones que estime pertinentes.

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.


DR. BONERGE AMILCAR MEJÍA ORELLANA
Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



Fecha de recepción 10 / 14 / 14


Asesor(a)

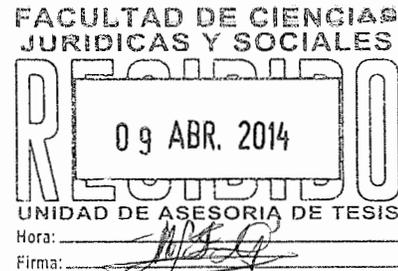


Ana María Arañón Robles
ABOGADA Y NOTARIA



Guatemala, 8 de abril de 2014

Doctor
Bonerge Amilcar Mejía Orellana
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala

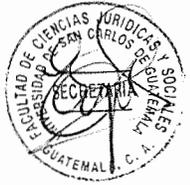


Respetable Doctor Mejía:

En cumplimiento al nombramiento de fecha catorce de noviembre de dos mil trece emitido por la Unidad de Asesoría de Tesis, en donde se me designa como ASESORA de tesis de la bachiller **VILMA LUCRECIA RAMOS ROJAS**, de quien declaro expresamente no ser pariente dentro los grados de ley; respecto a su trabajo de tesis intitulado "**LA EXTORSIÓN COMO CAUSAL ESPECIAL DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ESTABLECIMIENTO COMERCIAL**"; con el objeto de informar sobre mi labor y oportunamente emitir el dictamen respectivo:

1. Revisé el trabajo de tesis presentado, al cual se le efectuaron algunas correcciones, las cuales fueron atendidas por la sustentante. El mismo es un aporte científico y técnico en cuanto al tema de las causales de terminación del contrato de arrendamiento; ya que la mayoría de comerciantes en la actualidad son objeto de extorsión y en muchos casos se ven en la necesidad de abandonar o desocupar los locales o establecimientos en donde tienen ubicados sus negocios, debido a que son amenazados de muerte si no pagan la famosa extorsión. Esto trae como consecuencia que incumplen con el contrato de arrendamiento y por lo mismo a veces son demandados por el arrendante para que cumplan con el contrato y paguen el resto de las rentas pactadas.
2. La metodología se basa en los métodos científico, analítico, deductivo, el inductivo, el histórico y el jurídico, además de las técnicas de investigación documental y bibliográfica, específicamente de las ramas civil y penal.

Ana María Azañón Robles
ABOGADA Y NOTARIA



3. Se observa una redacción clara y práctica, cuidando la ortografía y el empleo de términos jurídicos y técnicos.
4. El resultado de la investigación es la propuesta de que se regule la extorsión como causal especial para la terminación de los contratos de arrendamiento de establecimiento comercial; pues de esta forma los comerciantes no serán revictimizados por el arrendante y por los delincuentes.
5. La conclusión discursiva refleja el conocimiento que la sustentante tiene sobre la materia, pues analizó las consecuencias legales, económicas, sociales y morales que el delito de extorsión originan en toda la sociedad.
6. La bibliografía que se utiliza es amplia y adecuada para los fines del presente trabajo de investigación.
7. La tesis cumple con todos los requisitos exigidos por el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

En tal virtud como asesora, emito dictamen favorable para que la tesis continúe con su trámite.

Licda. Ana María Azañón Robles
Colegiada No. 2998

Ana María Azañón Robles
ABOGADO Y NOTARIO



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 28 de julio de 2014.

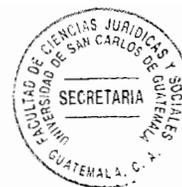
Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante VILMA LUCRECIA RAMOS ROJAS titulado LA EXTORSIÓN COMO CAUSAL ESPECIAL DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ESTABLECIMIENTO COMERCIAL. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

BAMO/srrs.

SECRETARIA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
GUATEMALA, C. A.

DECANATO
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
GUATEMALA, C. A.





DEDICATORIA

- A DIOS:** Por la sabiduría y fortaleza, porque nunca me ha desamparado y por llenar mi vida de grandes bendiciones.
- A MIS PADRES:** Por el amor y apoyo incondicional, así como por su esfuerzo y sacrificio que contribuyeron a que lograra alcanzar uno de mis objetivos.
- A MI ESPOSO:** Por su amor, comprensión y su ejemplo de disciplina.
- A MI HIJA:** Ileana Gabriela, gracias por existir, has sido y serás la fuente de motivación, de lucha y orgullo en mi vida.
- A MIS HERMANOS:** César, Byron y Geovanni, por darme siempre su atención, apoyo y cariño.
- A MIS TÍOS:** Por su cariño y consejos.
- A MIS AMIGOS:** Por su amistad y todos los momentos compartidos, especialmente a Naylin Mariela por siempre proporcionarme su cariño y apoyo.
- A:** La Universidad de San Carlos de Guatemala, en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por haberme acogido en sus aulas y brindarme el conocimiento para poder desempeñar una profesión.



PRESENTACIÓN

Realicé un análisis sobre el delito de extorsión, en virtud que este ilícito da como resultado que algunos comerciantes abandonen de la noche a la mañana sus negocios sin notificar al propietario del establecimiento comercial; de esta forma surge la finalización del contrato de arrendamiento de establecimiento comercial de manera anómala; por lo cual son demandados en la vía civil al cumplimiento del plazo del contrato o a pagar las rentas pendientes de pago, además de pagar los daños y perjuicios ocasionados al arrendante; por lo tanto, para el arrendatario surgen dos problemas serios, uno el cumplimiento del contrato y el otro el pago de la extorsión; no obstante, prefiere salir huyendo para salvar su vida o la de su familia y no pagar el dinero solicitado como extorsión por los delincuentes.

Por ello el tema abordado corresponde a la rama del derecho civil; y por medio de una investigación cualitativa, se pretende proyectar un aporte académico del contrato de arrendamiento y las causas de rescisión reguladas en el Código Civil; estableciendo las consecuencias económicas derivadas del delito de extorsión a los comerciantes; planteado la necesidad de regular el delito de extorsión como causal especial para rescindir un contrato de arrendamiento.



HIPÓTESIS

Los comerciantes en el municipio de Guatemala del departamento de Guatemala, desde hace varios años son víctimas del fenómeno delictivo de la extorsión, ilícito que los obliga a finalizar los contratos de arrendamiento del establecimiento comercial de manera anómala, lo cual les perjudica como arrendatarios, creándoles consecuencias jurídicas negativas, debido a la inexistencia de la disposición legal que permite tener a la extorsión como causa especial para rescindir el contrato de arrendamiento, toda vez que el Artículo 1930 del Código Civil, no contempla dicho extremo.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

Con respecto a la hipótesis planteada, la misma se ha comprobado por no estar regulado el delito de extorsión como causal especial para rescindir los contratos de arrendamiento; surgiendo así la necesidad de reformar el Artículo 1930 del Código Civil para regular la referida causal, en beneficio de los comerciantes así como de cualquier persona que tenga necesidad de arrendar cualquier establecimiento o local comercial y que sea objeto de la extorsión.

Los métodos utilizados para comprobar la hipótesis, fueron: el analítico, para estudiar el contrato de arrendamiento de establecimientos comerciales y las causas de rescisión relacionadas al delito de extorsión; el deductivo para determinar las consecuencias negativas y económicas que genera el delito de extorsión en los comerciantes; el inductivo y el sintético se utilizaron para elaborar el marco teórico que fundamenta el informe final de tesis; la recopilación y análisis de toda la información teórica y legal, se realizó a través de las técnicas bibliográfica y el fichaje.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción	i

CAPÍTULO I

1. Contrato de arrendamiento.....	1
1.1. Aspecto histórico.....	4
1.2. Concepto.....	5
1.3. Naturaleza jurídica.....	10
1.4. Regulación legal.....	12
1.4.1. Elementos personales.....	12
1.4.2. Elementos reales.....	15
1.4.3. Elementos formales.....	18
1.5. Características.....	19
1.6. Obligaciones y derechos de los contratantes.....	21
1.6.1. Obligaciones del arrendador.....	22
1.6.2. Derechos del arrendante o arrendador.....	25
1.6.3. Obligaciones del arrendatario.....	26
1.6.4. Derechos del arrendatario.....	29
1.7. Modos de terminar el contrato de arrendamiento.....	29
1.8. Causas de la rescisión del contrato	32

CAPÍTULO II

2. Delito de extorsión.....	37
2.1. Aspectos generales.....	37
2.2. Concepto.....	46
2.3. Características.....	50



	Pág.
2.4. Regulación legal.....	51
2.5. Elementos del delito.....	51
2.6. Momento jurídico consumativo.....	52
2.7. Bien jurídico tutelado.....	54
2.8. Sujeto activo.....	54
2.9. Sujeto pasivo.....	55

CAPÍTULO III

3. La persecución penal en el delito de extorsión.....	57
3.1. Aspectos generales.....	58
3.2. Función del Ministerio Público en la persecución penal.....	60
3.3. Función de la Unidad Contra las Extorsiones de la Fiscalía contra el Crimen Organizado del Ministerio Público.....	65
3.4. Acciones policiales en contra de la extorsión en Guatemala.....	66

CAPÍTULO IV

4. La extorsión como causal especial de la terminación del contrato de arrendamiento de establecimiento comercial.....	69
4.1. Aspectos generales del comerciante en Guatemala.....	70
4.2. Régimen jurídico de la actividad de comercio en Guatemala.....	73
4.3. Incidencias de la extorsión en la finalización o terminación de los contratos de arrendamiento.....	75
4.4. Necesidad de regular el delito de extorsión como causal para la rescisión del contrato de arrendamiento de establecimiento comercial.....	77
4.4.1. Rescisión voluntaria o consensual.....	79
4.4.2. Rescisión judicial.....	80
4.4.1. Rescisión fortuita, forzosa o legal.....	81
4.5. Proyecto de reforma por adición al Artículo 1930 del Código Civil.....	84



	Pág.
4.6. Ventajas de la implementación.....	87
CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	89
BIBLIOGRAFÍA.....	91

INTRODUCCIÓN

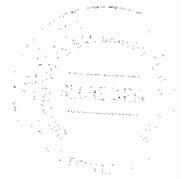
Realicé un análisis sobre el delito de extorsión, en virtud que este ilícito da como resultado que algunos comerciantes abandonen de la noche a la mañana sus negocios sin notificar al propietario del establecimiento comercial; de esta forma surge la finalización del contrato de arrendamiento de establecimiento comercial de manera anómala; por lo cual son demandados en la vía civil al cumplimiento del plazo del contrato o a pagar las rentas pendientes de pago, además de pagar los daños y perjuicios ocasionados al arrendante; por lo tanto, para el arrendatario surgen dos problemas serios, uno el cumplimiento del contrato y el otro el pago de la extorsión; no obstante, prefiere salir huyendo para salvar su vida o la de su familia y no pagar el dinero solicitado como extorsión por los delincuentes.

Con respecto a la hipótesis planteada, la misma se ha comprobado por no estar regulado el delito de extorsión como causal especial para rescindir los contratos de arrendamiento; surgiendo así la necesidad de reformar el Artículo 1930 del Código Civil para regular la referida causal, en beneficio de los comerciantes así como de cualquier persona que tenga necesidad de arrendar cualquier establecimiento o local comercial y que sea objeto de la extorsión.

Los objetivos del presente trabajo se lograron, ya que se hizo un análisis jurídico del contrato de arrendamiento y las causas de rescisión reguladas en el Código Civil; asimismo, se establecieron las consecuencias económicas derivadas del delito de extorsión, principalmente para los comerciantes; por último, se plantea la necesidad de regular el delito de extorsión como causal especial para rescindir un contrato de arrendamiento, por medio de una reforma por adición al Artículo 1930 del Código Civil guatemalteco.

La tesis consta de cuatro capítulos desarrollados de la siguiente forma: En el primer capítulo, se analizan aspectos generales del contrato de arrendamiento; las causas de rescisión y la problemática que surge cuando un arrendatario abandona el local por necesidad o causa de fuerza mayor; en el segundo capítulo se estudia el delito de extorsión cometido en contra de comerciantes que arriendan locales o establecimientos comerciales y las consecuencias negativas del mismo; el tercer capítulo se refiere a lo que es la persecución penal en el delito de extorsión y la función de la Unidad Contra las Extorsiones del Ministerio Público; el cuarto capítulo, se enfoca en la extorsión como causal especial para la terminación del contrato de arrendamiento de establecimiento comercial y se propone la reforma del Artículo 1930 del Código Civil para adicionar la referida causal.

Los métodos utilizados para investigar fueron: el analítico, para estudiar el contrato de arrendamiento de establecimientos comerciales y las causas de rescisión relacionadas al delito de extorsión; el deductivo para determinar las consecuencias negativas y económicas que genera el delito de extorsión en los comerciantes; el inductivo y el sintético se utilizaron para elaborar el marco teórico que fundamenta el informe final de tesis; la recopilación y análisis de toda la información teórica y legal, se realizó a través de las técnicas bibliográfica y el fichaje.



CAPÍTULO I

1. Contrato de arrendamiento

En el ordenamiento jurídico guatemalteco se distingue al contrato como un acuerdo de voluntades que deviene de un negocio jurídico. “Es el acto integrado por una o varias declaraciones de voluntad privada, dirigidas a la producción de un determinado efecto jurídico y al cual el Derecho Objetivo reconoce como base del mismo, cumplidos los requisitos y dentro de los límites que el propio ordenamiento establece”.¹(sic)

Para el efecto, el Artículo 1251 del Código Civil, preceptúa que: “El negocio jurídico requiere para su validez: capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito.”

Los contratos que se realizan conforme a las normas de derecho civil, son aquellos en los que predomina la libertad de las partes para llegar a acuerdos o convenios, proporcionales y flexibles, con cláusulas especiales; generalmente constan por escrito y también se pueden hacer de forma oral. Lo anterior se basa en lo que establece el Código Civil en el Artículo 1256 que regula: “Cuando la ley no declare una forma específica para un negocio jurídico, los interesados pueden usar la que juzguen conveniente”.

¹ Castán Tobeñas, José. **Derecho civil español, común y foral**. Pág. 125



El Código Civil establece en el Artículo 1517 que hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación. Así también, el Artículo 1518 del mismo cuerpo legal, establece que los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez.

Al respecto el tratadista Manuel Ossorio define al contrato como: "Pacto o convenio entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas. En una definición jurídica, se dice que hay contrato cuando dos o más personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos".²

Por su parte el autor Guillermo Cabanellas, describe al contrato: "Como el acuerdo de dos o más personas sobre un objeto de interés público y el contrato constituye una especie particular de convención, cuyo carácter propio consiste en ser productor de obligaciones".³

En base a los conceptos descritos y partiendo de los Artículos 1517 y 1518 del Código Civil, el contrato es el acuerdo de voluntades entre dos o más personas, con el objeto de crear entre ellas obligaciones, o en su caso modificar o extinguir las mismas. Los contratos deben ser celebrados entre personas capaces y no han de referirse a cuestiones prohibidas, contrarias a la moral o a las buenas costumbres. Los contratos

² Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 167

³ Cabanellas, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Pág. 498



lícitos obligan a las partes contratantes en iguales términos, y pueden celebrarse en: escritura pública, documento privado o en acta levantada ante el alcalde del lugar, por correspondencia y verbalmente; de acuerdo a lo establecido en los Artículos 1574 al 1578 del referido cuerpo legal

Desde el punto de vista jurídico se entiende que existe un contrato, cuando dos o más personas llegan a un acuerdo; es decir, emiten su declaración de voluntad en común y esta voluntad está dirigida a regular sus derechos. Para que la declaración de voluntad sea eficaz en el contrato, es necesario que las partes contratantes tengan capacidad legal de acuerdo con lo establecido en el Código Civil. Asimismo, el contrato es una institución jurídica importante y necesaria para la seguridad de las personas en relación a su interés económico y patrimonial.

En términos generales, el contrato es el acto formado por dos o más declaraciones de voluntad privada, dirigidas a la creación de un determinado efecto jurídico. Así también, se considera contrato al acuerdo de voluntades divergentes, en virtud del cual las partes dan vida, modifican o extinguen una relación de carácter patrimonial; que implica un acuerdo sobre un objeto de interés jurídico.

En base a lo anterior, se observa las distintas formas en que se ha definido el contrato, pero dentro de las definiciones más aceptadas está la que establece que el contrato es un pacto o convenio entre las partes, las cuales se obligan entre sí, acerca de alguna



cosa o materia determinada y que en virtud de este convenio las partes pueden ser compelidas a su cumplimiento.

Algunos autores indican que el contrato es el principal productor y fuente de obligaciones; en virtud que todo convenio que produzca, crea o transfiera una obligación y un derecho se considera contrato.

1.1. Aspecto histórico

“En Derecho Romano, no se conocía el arrendamiento, sino que regulaba el contrato de locación, con tres modalidades, la locación de cosas, la locación de obra y la locación de servicios. La locación de cosas es equivalente a lo que en nuestro medio se conoce como arrendamiento; la locación de obra es equivalente al contrato de obra o empresa de nuestro Código Civil; y la locación de servicios sería lo que en nuestro medio se conoce como contrato de trabajo.

El contrato de locación tiene como común denominador de todas sus modalidades, la obligación de una de las partes de dejar gozar a la otra, a cambio de una determinada prestación, una cosa determinada, que variaba según fuere la modalidad del contrato, pues en la locación de cosa, la cosa objeto del contrato era mueble o inmueble y preexistente; en la locación de servicios, la cosa objeto del contrato consistía en los



servicios personales de una persona; y en la locación de obra, lo que se encontraba eran los servicios de una persona para la realización de una obra”.⁴

1.2. Concepto

Son diversos los autores que han presentado sus puntos de vista con respecto a conceptualizar el arrendamiento; para el efecto el autor Viteri Echeverría, cita a los siguientes autores, con la definición que cada uno de ellos aporta para enriquecer el presente estudio.

- “Para Borda, el contrato de locación es aquél por el cual una persona (locador), se obliga a entregar el uso y goce de una cosa durante un cierto tiempo a otra (locatario) que a su vez se obliga a pagar un precio en dinero.
- Sánchez Medal, refiere que por el contrato de arrendamiento, una persona llamada arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa a otra persona llamada arrendatario, a cambio de un precio cierto.
- Díez Picazo y Gullón, transcribe la definición del Código Civil español en el Artículo 1543 cuando señala que por el arrendamiento una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o el uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.

⁴ Viteri Echeverría, Ernesto Ricardo. **Los contratos en el derecho civil guatemalteco**. Pág. 279



- Puig Brutau, describe que es el contrato de tracto sucesivo por el que una de las partes se obliga a mantener a la otra el goce o uso de una cosa, durante un tiempo determinado, a cambio de un precio cierto, generalmente pagado por períodos y en cuantía proporcional a su duración.
- Barbero refiere que la función de este contrato, es consentir al propietario de la cosa, que no necesite o no esté en condiciones de recabar de ella una utilidad directa, un disfrute indirecto, mediante obtención de un equivalente del goce concedido a otro, sin perder la propiedad de ella y por otra parte, extender la posibilidad de goce de las cosas a quien no pueda o no quiera adquirir propiedad, a cambio de un precio y el arrendatario se beneficia del uso y goce de la cosa, pagando por ello un precio”.⁵

En base a las anteriores definiciones sobre el contrato de arrendamiento, se establece que es aquél en el cual una persona propietaria de una cosa concede a otra persona el goce o el uso de dicha cosa, por un tiempo determinado a cambio de obtener de esta última persona un precio o renta. Teniendo claro que no sólo el propietario puede otorgar un contrato de arrendamiento, sino también un tercero; siempre y cuando tenga la autorización del propietario para realizar dicho contrato sobre su bien.

⁵ Ibid. Pág. 280



Legalmente el Artículo 1180 del Código Civil, regula que: “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.”

De conformidad con el artículo citado, se establece que a la parte que proporciona el goce se le llama arrendador y a la parte que da el precio se le llama arrendatario. Así también, la Ley de Inquilinato, regula en sus considerandos con mayor efectividad y equidad el arrendamiento de inmuebles; con el fin de establecer una justa protección a los arrendatarios, la referida ley establece en el Artículo 3 los siguientes términos:

- a) “Locador: El propietario, usufructuario, arrendante o subarrendante legales de bienes inmuebles urbanos o de partes de estos;
- b) Inquilino: Quien recibe u ocupa el arrendante o el subarrendante legales de bienes inmuebles urbanos o partes de estos;
- c) Viviendas: Los inmuebles urbanos o partes de los mismos dados en alquiler para destinarlos a habitación del inquilino y del grupo familiar que con él conviva en el mismo alojamiento;
- d) Locales: Los inmuebles urbanos o partes de los mismos destinados a tiendas, almacenes, bodegas, fábricas, talleres, oficinas y negocios o actividades de



cualquier otra naturaleza sean o no de índole lucrativa, y que no tengan el carácter de viviendas; y

- e) Renta o alquiler: La suma que deba pagarse en dinero o que deba retribuirse en cualquier otra forma convencional por el inquilino a cambio del uso a que se destinen las viviendas o locales”.

Así también, se establece que existen varios criterios con relación a las diferentes clases de arrendamiento; siendo una de las más comprensibles la de los autores Ambrosio Colin y H. Capitant, que distingue:

- a. El arrendamiento de cosas.
- b. El arrendamiento de obras.

Es importante enfatizar que también existe una clasificación del arrendamiento de cosas; siendo la siguiente:

- “Arrendamiento de casas o partes de casa, conocido con el nombre de arrendamiento urbano o arriendo en alquiler. Usualmente, el locatario o arrendatario recibe, en este caso, el nombre de inquilino, y la remuneración que satisface se llama alquiler.



- El arrendamiento de tierras de explotación agrícola, llamado arrendamiento rústico.
- El arrendamiento de muebles.
- El arrendamiento de ganados”.⁶

De igual forma es necesario tener claro en qué consiste la figura jurídica de subarrendamiento, ya que ésta “se da cuando el arrendatario concede, a su vez, en arrendamiento la cosa arrendada, sea total o parcialmente; es decir, cuando respecto de una misma cosa existen dos contratos sucesivos de arrendamiento. El primer contrato, a las partes se les designa arrendador y arrendatario, en el segundo contrato (subarrendamiento), se les llama subarrendador (antiguo arrendatario) y subarrendatario.

Del subarrendamiento nace una relación contractual nueva entre el subarrendado y el subarrendatario, que aunque subordina el contrato de arrendamiento, es diferente de éste. Existen dos contratos, el de arrendamiento como fundamental y el de subarrendamiento que se apoya y recibe su fuerza del primero, aunque posee substantividad propia, es un contrato de arrendamiento con todas sus características, hechos por el arrendatario, con las condiciones a él concedidas o con las circunstancias

⁶ Colín, Ambrosio y H. Capitant. **Curso elemental de derecho civil**. Pág. 277



especiales que vengan con la tercera persona, pero manteniendo en firme las relaciones contractuales con el arrendador.”⁷

Fue necesario citar una definición del subarrendamiento, ya que esta figura jurídica tiene relación fundamental con el contrato de arrendamiento; en consecuencia, lleva aparejado casi los mismos derechos y obligaciones, ya que el subarrendamiento se desprende del arrendamiento.

1.3. Naturaleza jurídica

Debido a las diversas conceptualizaciones del arrendamiento y opiniones de diversos autores; han surgido problemas para determinar la naturaleza jurídica del mismo; a excepción que todos concuerdan en que efectivamente se trata de un contrato.

Por otro lado, se puede indicar que también es un contrato traslativo de uso y disfrute, por el cual el arrendatario goza del bien, dé sus frutos, pero a cambio del pago de una renta. El dominio lo tiene el arrendante o propietario; por lo que sólo se confiere un título de mera tenencia, porque el arrendatario no tiene el título de propietario, sino que reconoce el dominio ajeno (del arrendador, en este caso); ya sea sobre casas, autos o distintos inmuebles, entre otros.

⁷ Borda, Guillermo A. **Tratado de derecho civil**. Pág. 336



Hay autores que opinan que el arrendamiento es la venta del disfrute de una cosa, es decir de los frutos venideros de dicha cosa. Sin embargo, la diferencia esencial entre el arrendamiento y venta están bien claras. La venta trasmite la propiedad, apenas realizada, los riesgos pasan del vendedor al comprador y es un acto de disposición que requiere por parte del que lo otorga, la capacidad de disponer. El arrendamiento por el contrario, es un contrato sucesivo que se ejecuta por actos repetidos y recíprocos de disfrute y de pago de los alquileres; actos que se sirven de causa los unos a los otros, hasta el extremo que si el uso y disfrute no puede llevarse a cabo no se debe el alquiler.

Finalmente algunos autores indican que arrendar es un acto de simple administración, lo que tampoco es cierto, puesto que administrar un bien significa que se contrata a una persona para que se encargue del cuidado y mantenimiento a cambio de un salario; o una locación de servicios como era conocido en el derecho romano; lo que se denomina actualmente como un contrato de trabajo.

En todo caso lo que sí es cierto, es que el contrato de arrendamiento crea derechos y obligaciones para ambos contratantes; tales como, entregar la cosa para ser usada a cambio de un precio y por un tiempo determinado por las partes.

Varios autores han debatido si el arrendamiento crea a favor del arrendatario un derecho de naturaleza real o un simple derecho personal o de crédito. Como se ha observado, en el derecho romano una vez enajenada la cosa, terminaba el contrato de locación. Es decir, que el adquiriente no estaba obligado a respetar los actos cumplidos



por el enajenante en cuanto al uso y goce de la cosa, salvo que hubiese pactado lo contrario. Si se analiza detenidamente, este pacto fue el principio de carácter excepcional que con el tiempo se convirtió en regla; en tal sentido, últimamente se establece en todo contrato la cláusula de que cuando el bien es enajenado, el contrato de arrendamiento debe ser cumplido por el adquiriente, hasta que finalice el plazo del mismo.

1.4. Regulación legal

El contrato de arrendamiento se encuentra regulado en los Artículos 1880 al 1941 del Código Civil y en la Ley de Inquilinato; en ambas regulaciones se establecen los elementos personales, reales y formales. En todo caso los elementos del contrato de arrendamiento, es todo aquello que lo integra o es parte esencial dentro del mismo; tal como el consentimiento de las partes, la naturaleza del contrato, la cosa objeto del contrato, el precio o renta, el tiempo de duración del contrato y el uso para el que se destina la cosa.

1.4.1. Elementos personales

Los elementos personales, son las personas que intervienen en el contrato de arrendamiento; teniendo presente que referidas personas deben tener capacidad para contratar, tal como lo establece el Artículo 1881 del Código Civil.



El arrendador

Es la persona propietaria de una cosa que da la facultad de uso o goce del bien a otra persona, para que esta última disfrute el bien a cambio de una renta. De acuerdo al autor Guillermo Cabanellas, es “la persona que da en arrendamiento alguna cosa propia de este contrato”.⁸

Así también, se considera que es la persona propietaria de la cosa que se obliga a conceder el uso o goce de la misma, recibiendo a cambio una renta; o en su caso es la que entrega la cosa al arrendatario, hace las reparaciones para impedir la destrucción o deterioro de la cosa, mantiene al arrendatario en el uso pacífico durante el contrato. Tal como lo establece el Artículo 1881 del Código Civil que regula: “Puede dar bienes en arrendamiento el propietario que tenga capacidad para contratar”; y el Artículo 1897 del mismo cuerpo legal establece que: “El arrendador está obligado a entregar la cosa en estado de servir al objeto del arrendamiento”.

Teniendo claro que si un bien de patrimonio conyugal es arrendado, el marido necesita el consentimiento de su cónyuge para dar en arrendamiento el referido bien; si el contrato de arrendamiento es otorgado por un plazo de más de tres años o se anticipa la renta por más de un año, el mismo debe inscribirse en el Registro General de la Propiedad, tal como lo establece el Artículo 1882 del Código Civil. Así también, el

⁸ Cabanellas, Guillermo. **Ob. Cit.** Pág. 38



Artículo 1863 del Código Civil regula que el copropietario de cosa indivisa no puede darla en arrendamiento sin el consentimiento de sus condueños.

Las obligaciones y derechos del arrendador se encuentran reguladas en los Artículos 1897 al 1902 del Código Civil.

El arrendatario

El tratadista Manuel Ossorio también llama al arrendador, locatario o inquilino, definiéndolo como el que paga el precio por el uso o goce de una cosa, por la recepción de un servicio o la ejecución de una obra.⁹

En otras palabras, el arrendatario es el que toma una cosa en arrendamiento, es la parte que adquiere el uso de la cosa; a cambio de la cantidad que se compromete a pagar. Las obligaciones y derechos del arrendatario se encuentran reguladas del Artículo 1903 al 1914 del Código Civil.

Son obligaciones del arrendatario: pagar el precio en el lugar y tiempo convenidos, servirse de la cosa para el uso convenido, responder de todo daño o deterioro que el bien arrendado sufra por su culpa o la de sus familiares, dependientes o subarrendatarios y devolver la cosa al terminar el arrendamiento en el estado que se le entregó.

⁹ Ossorio, Manuel. **Ob. Cit.** Pág. 438



Son derechos del arrendatario: disfrutar de la cosa arrendada, subarrendarla de no haber expresa prohibición, que el arrendador haga las reparaciones necesarias, que el arrendador no varíe la forma de la cosa y que se le mantenga en el uso pacífico de la cosa, de acuerdo a lo establecido en los Artículos 1890, 1901, 1909, del Código Civil.

1.4.2. Elementos reales

Son los derechos que se ejercen sobre los bienes o las cosas, suponen la relación entre persona y cosa. Son aquellos que atribuyen a su titular un derecho pleno o limitado sobre una cosa o un bien.

Estableciendo que el contrato de arrendamiento es un contrato conmutativo y bilateral, ya que el arrendador y arrendatario tiene obligación de realizar una prestación; por su parte el arrendador tiene la prestación de transmitir el uso y goce del bien objeto del arrendamiento al arrendatario; mientras al arrendatario le corresponde el pago de la renta o precio del arrendamiento.

De la cosa arrendada

Pueden ser objeto de este contrato todas las cosas cuyo uso o goce esté en el comercio de los hombres; aunque existen excepciones, siendo la principal la referente a las cosas consumibles de conformidad con el Artículo 1880 segundo párrafo del Código Civil, que



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

La cosa arrendada, finalmente algunos autores indican que es el bien que se le da al arrendatario por parte del arrendador para el uso y goce.

Del precio

Consiste en el dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada, que el arrendatario paga al arrendador por el uso y goce del bien arrendado.

La fijación del precio se deja a voluntad de las partes; el contrato de arrendamiento puede ser convenido en dinero o en especie, pues si no hay precio no hay arrendamiento; debe estipularse el pago en fracciones y periodos mensuales, trimestrales o anuales, excepcionalmente puede pactarse que el precio sea pagadero de una sola vez al expirar el arrendamiento o bien por adelantado al empezar el arrendamiento. El precio del arrendamiento se denomina comúnmente renta o alquiler y es la contraprestación que paga el arrendatario, por el uso o goce de la cosa arrendada.

La determinación de la renta implica no sólo la fijación de su monto, sino del período que cubre, pues dado que el arrendamiento es un contrato de tracto sucesivo, la renta o alquiler normalmente se refiere a un período del contrato y debe cubrirse



periódicamente, conforme a los diferentes períodos convenidos. La renta puede ser determinada, cuando las partes de común acuerdo fijan su monto y el período que cubre en el contrato; y determinable, cuando en el contrato se establecen las bases o reglas a seguir para la determinación de la renta.

Del plazo

El plazo o la temporalidad del contrato de arrendamiento, muchos autores discuten si es un elemento real o un elemento formal. En el presente estudio, se considera que es un elemento real, en virtud que este elemento está vinculado con el bien.

La temporalidad, es un elemento esencial en el contrato de arrendamiento, tal como lo regula el Artículo 1880 del Código Civil, que hace una expresa y clara referencia a que el uso de la cosa se transfiere al arrendatario por cierto tiempo; pues también el Artículo 1888 del Código Civil establece: “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”.

En base a los preceptos jurídicos descritos anteriormente, se debe tener en cuenta que todo contrato de arrendamiento debe mencionar un plazo determinado o determinable; pero que en casos y situaciones especiales, el plazo de vigencia del contrato puede convertirse en indeterminado. En todo caso, el plazo del contrato puede terminarse, sea



por extinción o por el acaecimiento de alguna causal de terminación, tal como la rescisión.

1.4.3. Elementos formales

El contrato de arrendamiento es típicamente consensual y no requiere forma especial para su celebración; se perfecciona con el mero consentimiento de las partes, o sea, con la manifestación de la voluntad que constituye uno de los elementos fundamentales de ciertos actos jurídicos.

El consentimiento es el acuerdo deliberado, libre y espontáneo, sin vicios que anulen o destruyan la voluntad; sin embargo, cuando se trata de contratos que por leyes especiales son duraderos deben registrarse y deben formalizarse en escritura pública.

Al respecto, el Código Civil en el Artículo 1125 numeral seis estipula la obligación de inscripción en el Registro General de la Propiedad de los contratos de arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligadamente cuando el plazo excede de tres años o que se ha pagado la renta anticipada por más de un año.

Es normal que el arrendamiento ordinario de inmuebles conste por escrito, tal como lo regula el Artículo 25 de la Ley de Inquilinato; así también el Artículo 27 del mismo cuerpo legal regula que la falta de contrato escrito de arrendamiento, será imputable al locador; estipulando en el Artículo 39 que todo inquilino gozará del derecho de poner fin



al contrato de arrendamiento o subarrendamiento de la vivienda o el local que ocupare, siempre que diere aviso escrito o notificare al locador en la vía judicial, por lo menos con treinta días de anticipación y de sesenta días de anticipación si se tratare de locales.

1.5. Características

Los contratos de arrendamiento tienen las siguientes características:

- a) Consensual: Se perfecciona mediante el simple acuerdo de voluntades en cuanto a las obligaciones que recíprocamente asumen las partes: el arrendador, dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo y el arrendatario, pagar por ese uso o goce un precio determinado. La entrega real y efectiva de la cosa no es esencial para la existencia del contrato y tampoco está sujeta al cumplimiento de solemnidades especiales.
- b) Bilateral: Del mismo derivan obligaciones recíprocas para las partes.
- c) Conmutativo: Las prestaciones recíprocas de las partes son conocidas y determinadas desde la celebración del contrato; entonces pueden establecer el provecho o la pérdida que les cause.
- d) Principal: Existe independientemente y subsiste por sí solo.



- e) De tracto sucesivo: Su cumplimiento se prolonga necesariamente a través del tiempo, lo que origina la realización o existencia de prestaciones de carácter continuado por cada una de las partes: el arrendador, el permitir el uso y goce de la cosa durante todo el tiempo acordado y el arrendatario, pagar periódicamente la renta convenida.
- f) Temporalidad: El tiempo debe ser determinado sin que sea necesaria una determinación absoluta, puede pactarse un arrendamiento de duración indefinida en cuanto dependa del cumplimiento de una condición o de la voluntad de alguna de las partes. No se admite el arrendamiento perpetuo y como lo indica el autor Federico Puig Peña: “Si se establece una locación perpetua, deja de ser arrendamiento para convertirse en otro contrato”.¹⁰
- g) Conmutativo: Cada una de las partes contratantes da lo equivalente de lo que recibe. El Código Civil en el Artículo 1591 regula: “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 cause éste...”
- h) De goce o de uso: Por medio del contrato de arrendamiento se concede el uso o goce de la cosa alquilada, no la propiedad de la misma.

¹⁰ Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Pág. 191.



i) Nominado: Porque el Código Civil, regula desde su nombre hasta su desarrollo y finalización.

El Artículo 1880 del Código Civil, establece que: “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 pueden ser objeto de este contrato, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales. La renta o precio del arrendamiento debe consistir en dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.”

Este artículo contiene las características principales del contrato de arrendamiento, que son: el goce, el tiempo, el precio o renta, la cosa o bien y las obligaciones de las partes.

El Artículo 1881 del Código Civil establece: “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”

1.6. Obligaciones y derechos de los contratantes

Este tema está regulado en el Código Civil en los Artículos 1897 al 1914.



1.6.1. Obligaciones del arrendador

Las obligaciones del arrendador son principalmente las enumeradas a continuación:

- a) Entregar la cosa al arrendatario de forma que éste pueda usar y gozar de ella, tal como lo establece el Artículo 1987 del Código Civil.
- b) Conservar la cosa en estado de servir al arrendatario y hacer las reparaciones necesarias durante el arrendamiento, de acuerdo a lo preceptuado en el Artículo 1901 numeral 4 y el Artículo 1902 del Código Civil.
- c) Garantizar dicho uso, manteniendo al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo, tanto en forma personal el propietario como por causa de terceros, tal como lo regula el Artículo 1901 numerales 1, 3 y 5 del Código Civil.
- d) Pagar los impuestos fiscales y municipales de la cosa, de acuerdo al Artículo 1901 del Código Civil.
- e) Abonar al arrendatario los gastos por mejoras que éste hubiere realizando, si así se hubiere pactado, de acuerdo a lo preceptuado en el Artículo 1917 del Código Civil.

A continuación se desarrolla cada una de las obligaciones principales del arrendador.



a) Entrega: El arrendador está obligado a hacer entrega de la cosa al arrendatario, en estado de servir al objeto del arrendamiento; según el Artículo 1897 del Código Civil: La entrega de la cosa puede hacerse por cualquiera de los medios de entrega simbólica, real o legal. La entrega de la cosa debe ser completa y salvo pacto en contrario debe incluir sus accesorios y partes integrantes.

b) Conservar la cosa en buen estado: Durante el plazo del contrato, el arrendante debe conservar el bien en buen estado, realizando las reparaciones necesarias, urgentes e indispensables; debiendo informar de limitaciones o gravámenes y respecto al pago de impuestos.

Los Artículos 1909 y 1910 del Código Civil regulan las reparaciones locativas, que según la costumbre del lugar son a cargo del arrendatario; así como aquellos deterioros que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario, sus familiares o dependientes; esto se refiera a las reparaciones menores que tienen por objeto arreglar pequeños desperfectos que regularmente son causados por las personas que usan el objeto arrendado.

c) Garantía de uso y goce: El arrendador no sólo está obligado a entregar la cosa al arrendatario y a mantener físicamente su estado de servirle, sino también debe garantizarle jurídicamente el uso y goce pacífico de la cosa y mantenerle en él, defendiéndole de actos de terceros que tiendan a perturbar ese goce y uso.



El Artículo 1901 del Código Civil establece como obligaciones del arrendador, las siguientes:

- “1. 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;
2. A mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa durante el arrendamiento;
3. A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;
4. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;
5. A defender el uso de la cosa contra un tercero que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre ella; y
6. A pagar los impuestos fiscales y municipales que gravitan sobre la cosa.”

d) No mudar de forma la cosa: El Artículo 1893 del Código Civil establece esta obligación y la hace extensiva a las dos partes del contrato; quienes deben respetar la forma de la cosa arrendada y no mudarla, sin el consentimiento de la otra parte; permitiendo el perjuicio exigir que la cosa se reponga a su estado original o rescindir



el contrato, si la modificación fue de tal magnitud que la haga desmerecer el objeto del arrendamiento.

1.6.2. Derechos del arrendante o arrendador

Este tema establece los derechos del que goza el arrendante.

- a) Recibir la renta en forma de pago, plazo y lugar convenido, tal como lo establece el Artículo 1903 del Código Civil.

- b) A qué se le pague la renta hasta el día en que le sea devuelta la cosa, de acuerdo a lo preceptuado en el Artículo 1904 del Código Civil.

- c) Que la cosa sea utilizada para el uso convenido y a falta de convenio, para el que corresponda según su naturaleza y destino, tal como lo establece el Artículo 1907 numeral 1 del Código Civil.

- d) A pedir que el arrendatario responda de todo daño causado por él, o personas relacionadas al mismo, a la cosa arrendada, tal como lo establece el Artículo 1907 numeral 2 del Código Civil.



c) A exigir la devolución de la cosa en el estado en que se entregó, salvo el deterioro natural de la misma, de acuerdo a lo regulado en el Artículo 1907 numeral 3 del Código Civil.

c) A exigir las reparaciones locativas, tal como lo establece el Artículo 1909 y 1910 del Código Civil.

1.6.3. Obligaciones del arrendatario

Del contrato de arrendamiento surgen para el arrendatario las siguientes obligaciones:

a) Recibir la cosa arrendada.

b) Usar y gozar la cosa arrendada de conformidad con lo convenido, a falta de pacto de acuerdo con la naturaleza y el destino normal de la cosa, tal como lo establece el Artículo 1907 numeral 1 del Código Civil.

c) Pagar la renta en el monto, tiempo y forma convenidos en el contrato, tal como lo establece el Artículo 1903 del Código Civil.

d) Cuidar de la cosa y evitarle daños.



e) Avisar al arrendador de las perturbaciones de derecho y de las reparaciones necesarias, tal como lo establece el Artículo 1911 del Código Civil.

f) Pagar el consumo de energía eléctrica, servicio telefónico y agua que se utilice, tal como lo regula el Artículo 1953 del Código Civil.

g) Devolver la cosa al concluir el arrendamiento tal como la recibió, salvo los desperfectos inherentes al uso prudente de ella, de acuerdo a lo preceptuado en el Artículo 1907 y 1937 del Código Civil.

h) Pagar los gastos que se refieren a la escrituración, de acuerdo al Artículo 1824 del Código Civil.

A continuación se desarrolla cada una de las obligaciones principales del arrendatario.

a) Recibir la cosa arrendada: "Para que la entrega de la cosa se haya realizado y se inicie la relación arrendaticia en todos sus efectos, es necesario que el arrendatario la haya recibido, de donde nace para éste una obligación de recibirla, entendiéndose esa obligación como el no poner obstáculo o impedimento al cumplimiento por parte del arrendador a la obligación de entregarla."¹¹

¹¹ Viteri Echeverría, Ernesto Ricardo. **Ob. Cit.** Pág. 326



- b) Usar y gozar de ella de conformidad con lo convenido, a falta de pacto de acuerdo con la naturaleza y el destino normal de la cosa; como ya se indicó el arrendatario adquiere un derecho absoluto de uso y goce de la cosa; un derecho que debe ejercerse dentro de los límites razonables, en que su titular debe poner la debida diligencia para no causar daños a la cosa ni perjudicar al arrendador.

- c) Pagar la renta en el monto, tiempo y forma convenidos: constituye la obligación y prestación fundamental a cargo del arrendatario. Nace en la fecha de entrega de la cosa, pues desde entonces se debe pagar la renta y termina al concluir el contrato y devolverse la cosa arrendada.

- d) Cuidar de la cosa y evitarle daños: El uso diligente de la cosa, por parte del arrendatario, no sólo constituye el cumplimiento de una de sus obligaciones principales, sino que además limita su responsabilidad por los daños que la cosa pueda sufrir o las reparaciones locativas antes expuestas.

- e) Avisar al arrendatario de las perturbaciones de derecho y de las reparaciones necesarias: La primera de estas obligaciones está establecida en el Artículo 1911 del Código Civil y se refiere a que el arrendador debe defender el uso de la cosa, ante tercero que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre ella. De igual forma, el arrendador tiene la obligación de hacer las reparaciones necesarias que requiera la cosa; de acuerdo al Artículo 1902 del Código Civil, que obliga al arrendatario a darle aviso de la urgencia de su realización.



1.6.4. Derechos del arrendatario

Algunos derechos del arrendatario que se desprenden del contrato de arrendamiento son:

- a) Servirse de la cosa para el uso convenido, extremo regulado en el Artículo 1901 numeral 1 del Código Civil.
- b) A pedir por cuenta del arrendador las reparaciones por deterioros provenientes de la mala calidad o defecto de construcción de la cosa arrendada, tal como lo establece el Artículo 1909 del Código Civil.
- c) A que ni el arrendador ni tercera persona le estorben en el uso de la cosa arrendada, tal como lo establece el Artículo 1901 del Código Civil.
- d) A que le abonen los gastos por mejoras si así se hubiere pactado, según el Artículo 1917 del Código Civil.

1.7. Modos de terminar el contrato de arrendamiento

“Al tratar de la temporalidad del contrato de arrendamiento, se señala que este contrato no puede celebrarse a perpetuidad y que es de la esencia del mismo, el que tenga un plazo.



El Código Civil en los Artículos 1928, 1929, 1930, 1939, 1940, establece una serie de causales que permiten a las partes, fundamentalmente al arrendador, terminar el arrendamiento; la aplicabilidad de tales causales de terminación, así como las causales generales para todos los contratos, como las que regulan los Artículos 1928 y 1929 y se encuentran otras que aparentan ser específicas para cierto tipo de contratos”.¹²

Se considera como la principal causa para terminar el contrato de arrendamiento, el vencimiento del plazo acordado por las partes; debiendo los inquilinos desalojar y entregar el bien inmueble o si se trata de bien mueble entregarlo en el tiempo estipulado.

El Código Civil en el Artículo 1929 establece las causas por las que puede darse por terminado este contrato y son las siguientes:

- “1. Por convenio expreso.
2. Por nulidad o rescisión del contrato.
3. Por pérdida o destrucción de la cosa arrendada; y
4. Por expropiación o evicción de la cosa arrendada.”

¹² **Ibid.** Pág. 349



No obstante, existen circunstancias especiales en las que el arrendador puede dar por rescindido o terminado el contrato de arrendamiento; según sea el caso que bien podrían ser excepciones a la prórroga obligatoria.

El Artículo 1940 del Código Civil, establece como casos especiales para dar por terminado el contrato de arrendamiento, los siguientes:

- a) Cuando el arrendatario no esté solvente con el pago de la renta y adeuda por lo menos dos meses vencidos.
- b) Cuando el propietario necesite la casa o vivienda para habitarla él y su familia, siempre que compruebe esta circunstancia.
- c) Cuando el inmueble necesite reparaciones indispensables para mantener su estado de habitabilidad o de seguridad o vaya a construirse nueva edificación.
- d) Cuando la vivienda o local sufran deterioros por culpa del arrendatario o de sus familiares o dependientes, que no sean producidos por el uso normal del inmueble.
- e) Cuando se trate de inmuebles del Estado o de las municipalidades que sean necesarios para la instalación de sus dependencias, oficinas o servicios.



f) Cuando el propietario necesite el local para instalar su negocio o cualquiera otra actividad lícita, siempre que no tenga otro inmueble con las condiciones adecuadas para tal fin.

Se considera de vital importancia incluir las formas o modalidades por las cuales se puede dar por terminado el contrato de arrendamiento; sobre todo cuando se plantea la nulidad o rescisión del contrato de arrendamiento escrito.

1.8. Causas de la rescisión del contrato

El tratadista Manuel Ossorio define a la rescisión como: "Acción o efecto de rescindir, de dejar sin efecto un acto jurídico..."¹³

Tal como lo establece el Artículo 1930 del Código Civil, el contrato de arrendamiento puede rescindirse de la siguiente manera:

- “1. Si el arrendador o el arrendatario faltan al cumplimiento de sus respectivas obligaciones;

2. Si tratándose de una finca rústica, el arrendatario abandona las plantaciones existentes al tiempo de celebrar el contrato o no las cultiva con la debida diligencia;

¹³ Ossorio, Manuel. **Ob. Cit.** Pág. 669



3. Si entregada la cosa arrendada y debiendo el arrendatario garantizar el pago de la renta, se niega a hacerlo o no lo hace en el término convenido;
4. Por mayoría de edad del menor, rehabilitación del incapaz o vuelta del ausente, en los arrendamientos que hubieren celebrado sus respectivos representantes con plazo mayor de tres años;
5. Por subarrendar contra prohibición expresa del arrendador;
6. Por usar el arrendatario la cosa arrendada con fines contrarios a la moral o al orden público o a la salubridad pública; y
7. Por muerte del arrendatario, si sus herederos no desean continuar con el arrendamiento.”

Tanto el arrendatario como el arrendador pueden pedir la finalización del contrato. La principal causa de extinción de un contrato de arrendamiento, es el transcurso del tiempo, el cual se acordó entre las partes.

Teniendo claro que las partes pueden pactar libremente la duración del arrendamiento; todo inquilino gozará del derecho de poner fin al contrato de arrendamiento o subarrendamiento de la vivienda o el local que ocupare; siempre que diere aviso escrito o notificare al locador en la vía voluntaria judicial, por lo menos con treinta días de



anticipación si se trata de viviendas y de sesenta días de anticipación si se tratare de locales, tal como lo establece el Artículo 39 de la Ley de Inquilinato; y que la falta de contrato escrito de arrendamiento o de subarrendamiento será imputable al locador, de acuerdo al Artículo 27 del cuerpo legal anteriormente citado.

“El propietario puede disolver el contrato en los siguientes casos de incumplimiento por parte del arrendatario:

- No paga la renta o la fianza.
- Subarrienda a un tercero la vivienda sin consentimiento del propietario.
- Causa daños en la vivienda intencionadamente o realiza obras sin consentimiento del propietario.
- Realiza en la vivienda actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- Cuando la vivienda deje de ser primera vivienda del inquilino.

Por su parte, el inquilino podrá disolver el contrato si el propietario, de acuerdo a lo siguiente:



- No realiza las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad apropiadas.
- Perturba al inquilino en la utilización de la vivienda”.¹⁴

Por tratarse de la rescisión de un contrato, si no hay voluntad de ambas partes, se requiere de un fallo judicial que reconozca la existencia de la causal y que declare la rescisión. El derecho de plantear la rescisión prescribe de acuerdo al Artículo 1585 del Código Civil en un año, contado desde la fecha de la celebración del contrato, salvo que la ley fije otro término en casos especiales. Dicho plazo fue establecido para contratos de ejecución inmediata y no para los de tracto sucesivo como lo es el arrendamiento; por ello se considera que el plazo de prescripción para la acción para demandar la rescisión en el contrato de arrendamiento, debiera principiar desde que la otra parte tuvo conocimiento del incumplimiento o del hecho que dio origen a la causal de rescisión.

¹⁴ Ruiz de Chavez y Salazar, Salvador. **Importancia jurídica y práctica de las clasificaciones de los contratos civiles.** Pág. 389





CAPÍTULO II

2. Delito de extorsión

En la actualidad el delito de extorsión es conocido como un delito pluriofensivo, en virtud que ataca a más de un bien jurídico tutelado; por ejemplo la propiedad, la integridad física y la libertad.

Siendo evidente la incapacidad del Estado de imponerse ante este fenómeno social, en virtud que ningún gobierno ha priorizado el tema de seguridad. Tal como se puede observar en los periódicos locales, el problema con el que se enfrenta el Estado y la sociedad se ha articulado en una pirámide de tres niveles de operación. “En la base se encuentran las bandas y clicas de maras que operan como sicarios y que aterran a la población. En el segundo nivel operan las estructuras del crimen organizado en conjunto con los elementos encajados en las instituciones del Estado. En el tercer nivel operan empresarios dedicados al lavado de dinero”.¹⁵

2.1. Aspectos generales

El origen del delito de extorsión se encuentra en el derecho romano, catalogado entre los delitos contra la propiedad, de los cuales el hurto es el más antiguo, constituyendo el antecedente más remoto de la extorsión. El delito de extorsión hasta hoy día sigue

¹⁵<http://es.scribd.com/doc/103172578/Estudio-sobre-el-fenomeno-de-las-extorsiones-en-Guatemala>. Pág. 7. (Guatemala, 30 de abril de 2014).



siendo visto como un delito que afecta la propiedad; tal como se establece en el Código Penal, en el Artículo 261, en los delitos contra la patrimonio.

“La extorsión es una figura jurídica que si bien es cierto se ve actualmente con frecuencia, también se observaba en la antigüedad, pero no como la conocemos hoy en día. Anteriormente la extorsión estaba dirigida a los empleados públicos que recibían alguna recompensa por sus funciones, cabe destacar que la magistratura no cobraba costas por sus servicios, ejercían sus puestos gratuitamente, no era admisible que alguien hiciera algún pago por el mismo, esta labor de ejercer justicia gratuitamente fue decayendo poco a poco, pero las leyes romanas fueron evolucionando progresivamente, tratando de que las magistraturas no se enriquecieran indebidamente”.¹⁶

Para precisar el delito de extorsión, es necesario establecer el concepto de delito, en consecuencia la teoría del delito; ya que este último se relaciona con el proceso por el cual se determinan los elementos comunes a todo hecho punible de una conducta humana, su finalidad y la relación con que lo califica la ley penal como delito. Teniendo claro que la ley penal, es aquella disposición que crea el Estado por medio del Congreso de la República de Guatemala, como único ente que crea derecho con carácter de generalidad, estableciendo las penas correspondientes a los delitos que define.

¹⁶ Morales, José Francisco. **La conducta social como intercambio**. Pág. 31



El tratadista Enrique Bacigalupo indica que: “La teoría del delito, es un instrumento conceptual para determinar si el hecho que se juzga es el presupuesto de la consecuencia jurídica-penal previsto en la ley.”¹⁷

En base a lo expuesto, se puede indicar que el objeto de la teoría del delito es establecer el concepto de delito; y para entender el mismo, es necesario tener conocimiento de los elementos positivos y negativos que lo integran; siendo los siguientes:

“Elementos positivos del delito:

- a) La acción o conducta humana;
- b) La tipicidad;
- c) La antijuridicidad o antijuricidad;
- d) La culpabilidad;
- e) La imputabilidad;
- f) Las condiciones objetivas de punibilidad; y

¹⁷ Bacigalupo, Enrique. **Manual de derecho penal**. Pág. 67.



g) La punibilidad.

Elementos negativos del delito:

a) La falta de acción o conducta humana;

b) La atipicidad o ausencia de tipo;

c) Las causas de justificación;

d) Las causas de inculpabilidad;

e) Las causas de inimputabilidad;

f) La falta de condiciones objetivas de punibilidad; y

f) Causas de exclusión de la pena o excusas absolutorias.¹⁸

Por lo que se puede definir el delito como una conducta humana individualizada (acción) mediante un dispositivo legal (tipo) que revela su prohibición (típica), que por no estar permitida por ningún precepto jurídico (causas de justificación) es contraria al

¹⁸ De Mata Vela, José Francisco y Héctor Aníbal de León Velasco. **Derecho penal guatemalteco**. Pág. 133.



orden jurídico (antijurídica) y al ser exigible al autor que actuare de otra manera en esa circunstancia, le es reprochable (culpable).

El autor Manuel Ossorio define el delito como: "... el acto típicamente antijurídico, culpable, sometido a veces a condiciones objetivas de penalidad, imputable a un hombre y sometido a una sanción penal..."¹⁹

Los autores del delito de extorsión, actualmente y con frecuencia ya no son delincuentes individuales, ya que este delito en la realidad es cometido por bandas delincuenciales organizadas como clicas de maras o de sicarios; que clasifican y eligen a su víctima, sometiéndola a su voluntad mediante diferentes formas de amenaza, obligándola a cumplir con lo que solicitan; siendo una de las formas el exigir cierta cantidad de dinero a la víctima a cambio de no hacerle algún daño, ya sea material o físico, a ella o a su familia.

Erradamente se ha considerado que el delito de extorsión lesiona únicamente el patrimonio, cuando en realidad es una actividad ilícita que afecta más de un bien jurídico; tal como la libertad de la persona, la integridad física, en virtud que en muchas ocasiones es un antecedente de delitos más graves, como el secuestro y el asesinato, por negarse a cumplir con lo requerido por el sujeto activo.

¹⁹ Ossorio, Manuel. **Ob. Cit.** Pág. 212.



“Las extorsiones se dirigen a toda persona que se considere candidata a entregar un monto de dinero, como forma de asegurar su integridad física o la de alguno de sus allegados. Al igual que sucede con un secuestro, los victimarios recurren, en la medida de lo posible a la obtención de información de la víctima, como dirección, horarios de trabajo, rutinas, número y edad de hijos así como del patrimonio. Sin embargo, con la masificación de la práctica de la extorsión la tendencia es a generalizar la amenaza con el mínimo de información, como la obtenida en las guías telefónicas.”²⁰

De acuerdo a las características de las víctimas, a partir de su supuesta capacidad de pago, los montos reclamados pueden variar considerablemente, así como los periodos de cobro; ya que la regla de los delincuentes que se dedican a la extorsión, es que si pagan una vez pagan varias veces, por el tipo de intimidación que ejercen sobre la víctima y en otros casos las propias víctimas para dejar de serlo se ven obligadas a proporcionar datos de otras víctimas.

“En el análisis del fenómeno se han encontrado distintas modalidades de acción por parte de los grupos organizados para delinquir, a partir del tipo de víctima que se trate. Confines analíticos éstas pueden ser ubicadas en tres grandes sectores: I) Empresarios grandes y pequeños cuyo pago puede ser diario o de periodos más largos, según la naturaleza del negocio; II) Personas particulares con quienes se ha establecido la extorsión doméstica por vía telefónica o mensajes y III) Transportistas, quienes han resultado ser un sector controversial como grupo extorsionado ya que resultan

²⁰ <http://es.scribd.com/doc/103172578/Estudio-sobre-el-fenomeno-de-las-extorsiones-en-Guatemala>. Pág. 7. (Guatemala, 31 de abril de 2014).



involucrados propietarios y empleados en las dos vías de la extorsión. Existen casos en donde se realiza un único pago, pero la tendencia es que quien paga una vez, sigue pagando después.”²¹

De acuerdo a la publicación realizada por el Consejo Asesor de Seguridad, en relación al Estudio sobre el fenómeno de las Extorsiones en Guatemala; la mayor parte de las extorsiones provienen de centros de reclusión por medio de llamadas telefónicas y a pesar de los esfuerzos de las autoridades para combatir este mal desde el interior de dichos centros mediante requisas habituales; se ven limitados y sin tener resultados positivos, en virtud de la sobrepoblación y poco control que existen en los referidos centros; pues no se ha logrado limitar que a dichos centros ingresen equipos terminales móviles, a pesar de haber creado los delitos, sanciones y prohibiciones contenidas en la Ley de Equipos Terminales Móviles.

El referido estudio también indica que la mayor parte de víctimas son pequeños comerciantes, ya que los extorsionadores controlan la vulnerabilidad de sus víctimas y su capacidad de respuesta.

“Las extorsiones sistematizadas exigen a la víctima una entrega de dinero periódica, requieren de una organización criminal en donde el grupo de personas que participa tenga la capacidad de distribuirse en tareas, unos eligen una víctima y planifican la

²¹ **Ibid.** Pág. 7



extorsión, otros observan y dan seguimiento, otros cobran y otros menos administran fondos.

Una de las fatalidades que suceden cuando la víctima es impactada psicológicamente y es conminada a seguir pagando una vez realizado el primer pago es el sentido de riesgo de muerte.

En el caso de derivar en secuestro, el victimario aduce que si ha pagado la extorsión también pagará el secuestro con mucho más dinero. En cuanto a la modalidad de la llamada telefónica la víctima reacciona acosada ante la incursión que la delincuencia realiza en el hogar, pues en el interior del inmueble habitacional se vuelve vulnerable.

Por lo demás, la cadena delictiva se fortalece cuando se logra el financiamiento de la estructura, lo que estimula la próxima extorsión o secuestro cada vez que se les paga. Los victimarios ubican buenas alternativas o buenos pagadores y se perpetúan las estructuras criminales. »²²

“Un elemento importante en la forma de operación de las organizaciones criminales es la utilización del sistema bancario nacional, esto se produce en dos niveles. En primer lugar, a nivel de transferencias de pequeños fondos utilizando la red del Banco Azteca y la utilización de cuentas corrientes en el resto de bancos del sistema.

²² **Ibid.** Pág. 10



Para estas transacciones la estructura criminal recurre a testaferros que se prestan para la apertura de cuentas y transferencias de dinero sin saber, en muchos casos, el riesgo al que se exponen; ellos reciben algún beneficio por la utilización de cuentas y proporcionan las tarjetas perdiendo el control de éstas. Para el primer caso se recurre a las tarjetas de débito que son de difícil detección, al menos que las cuentas sean congeladas. Por otra parte, el banco mexicano Azteca procura realizar su sistema de aproximación al pequeño ahorrante, cuenta con un sistema rápido para la apertura de cuentas, solicitud de créditos y facilidad en la transferencia de dinero. Esta situación ya ha sido señalada en reiteradas ocasiones. »²³

“Por los bajos montos que se manejan en las operaciones que se realizan después del cobro de la extorsión, resulta difícil detectar con asiduidad a los involucrados en transferencias y depósitos bancarios, no obstante existe un acuerdo entre los bancos y el Ministerio Público para la facilitación de información. La Unidad de Investigación de Operaciones de la Superintendencia de Bancos, mantiene contacto periódico con los bancos y las instituciones de seguridad del gobierno. Con los bancos realizan operaciones de auditoría para detectar lavado dinero en la medida de lo posible. Es difícil distinguir entre usuarios del servicio pero ha habido aprehensiones cuando se logran establecer patrones de comportamiento con los usuarios. Más recientemente se ha logrado establecer un flujo de dinero vía transferencias por tarjetas hacia el extranjero.

²³ **Ibid.** Pág. 11



El control cuantitativo de las extorsiones no ha sido posible realizarse por varias razones. La principal es la falta de denuncias de este tipo de hechos; luego hay subregistros a partir de las extorsiones que confrontan la seguridad de la iniciativa privada; igualmente las extorsiones que trabajan las subestaciones policiales en el interior del país no siempre se registra el hecho; existe igualmente el caso de extorsiones que las vive una persona que ya fue víctima de estos hechos y no vuelve a denunciar.”²⁴

En base a lo descrito anteriormente, se establece que las personas más vulnerables para ser víctimas de este delito son en la mayor parte los comerciantes; ya que al dedicarse a la venta y distribución de servicios u objetos, dentro de su giro de operaciones deben tener un establecimiento comercial para su funcionamiento; el cual es visto por los extorsionistas como una manera de obtener recursos económicos para sus operaciones delictivas, puesto que amenazan con hacerle daño al propio comerciante o a un integrante de su familia si no cumplen con los requerimientos económicos; extremo que muchas veces lleva a los comerciantes a abandonar el local comercial, ante la imposibilidad de cumplir con los requerimientos de los extorsionadores.

2.2. Concepto

Existen varias definiciones de este delito, entre ellas las siguientes.

²⁴ Ibid. Pág. 12



- “Extorsión. Figura delictiva consistente en la amenaza o coacción ejercida sobre una persona para obligarla a entregar una cosa, ceder un derecho o realizar un acto determinado, en todo caso contra su voluntad.”²⁵

- “Extorsión, en general, cualquier forma de tomar la propiedad de otra persona por medio de fuerza. Aunque en los países anglosajones se entiende por extorsión el delito cometido por un funcionario público que en razón de su cargo, toma de forma ilegal dinero o bienes, en los países hispanos se reserva para ese delito otras figuras (malversación de caudales público), de modo que se entiende por extorsión, en sentido amplio, la acción y efecto de arrebatar algo por la fuerza a otro. Y en sentido estricto, la acción del que para defraudar a otro le obliga con violencia o intimidación a suscribir un documento.”²⁶

- Para el tratadista Guillermo Cabanellas, la extorsión es: “La usurpación o despojo por la fuerza de una cosa perteneciente a otra, caracterizando la extorsión se ha dicho que este delito es la violencia sobre la persona el elemento personal, predominante, haya o no daño.”²⁷

²⁵ De Pina Vara, Rafael. **Diccionario de derecho**. Pág. 282

²⁶ Microsoft. **Enciclopedia Encarta**. Pág. 145

²⁷ Cabanellas, Guillermo. **Diccionario enciclopedia de derecho usual**. Pág. 158



- El autor Raúl Goldstein, define a la extorsión como: “Amenaza de un mal inminente o futuro hecha a fin de constreñir a la víctima a la entrega de un bien que le pertenece o a la promesa de una dación futura.”²⁸

Finalmente, algunos autores indican que el delito de extorsión tiene en común la obtención de lo indebido mediante la violencia física o psicológica.

Debido a las anteriores conceptualizaciones y opiniones de diversos autores; han surgido problemas para determinar qué bien jurídico afecta este delito; a excepción que todos concuerdan de que efectivamente afecta el patrimonio.

El delito de extorsión, en el ámbito policial es conocido como aquel delito que consistente en realizar amenazas a otro, provocando a la víctima una intranquilidad, solicitando en la mayoría de los casos, una suma de dinero a cambio de no hacer efectivas dichas amenazas; aunque también podrían condicionar a la víctima con realizar algún acto o abstenerse de hacerlo, con el fin de beneficiarse de algún modo el extorsionista.

Así también se establecen otros puntos de vista de este delito.

“a) Amenaza de pública difamación o daño semejante que se hace contra alguien, a fin de obtener de él dinero u otro provecho.

²⁸ Goldstein, Raúl. **Diccionario de derecho penal y criminología**. Pág. 463.



b) Presión que, mediante amenazas, se ejerce sobre alguien para obligarle a obrar en determinado sentido.

c) Extorsión, amenazas condicionales con ánimo de lucro.

d) Intimidación, fuerza o coacción moral que se ejerce sobre otra persona, con el fin de obtener de ella un desembolso pecuniario en su perjuicio. (Chantaje).²⁹

El autor Arturo Zamora Jiménez, opina doctrinariamente que la extorsión es: “La acción y efecto de usurpar, arrebatar por fuerza de una cosa a uno, jurídicamente se toma la amenaza de un mal inminente o futuro que hace una persona para constreñir a la víctima a la entrega de un bien que le pertenece o a la promesa a una dación futura.”³⁰

Finalmente, el delito de extorsión de conformidad con el Artículo 261 del Código Penal, lo comete: “Quien para procurar un lucro injusto, para defraudarlo o exigirle cantidad de dinero alguno con violencia o bajo amenaza directa o encubierta, o por tercera persona y mediante cualquier medio o comunicación, obligare a otro a entregar dinero o bienes. Igualmente cuando con violencia lo obligare a firmar, suscribir, otorgar, destruir o entregar algún documento, a contraer una obligación o a condonarla o a reunirla a algún derecho, será sancionado con prisión de tres a ocho años.”

²⁹ Gómez Orbaneja, Emilio y Vicente Herce Quemada. **Derecho procesal penal**. Pág. 87

³⁰ Zamora Jiménez, Arturo. **Manual de derecho penal**. Pág. 367.



2.3. Características

El delito de extorsión, tiene las siguientes características:

- Es un delito de apoderamiento, en virtud que lleva inmerso el ánimo de lucro del sujeto pasivo.
- Es un delito que lleva implícita en muchas ocasiones el delito de amenazas.
- A pesar de la relación con otros delitos tiene una ubicación independiente, ya que tiene sus propias características.
- En virtud que el delito de extorsión en muchas ocasiones afecta a más de un bien jurídico tutelado, es considerado por muchos autores como un delito pluriofensivo.
- En relación al momento de la consumación, se da en el momento de exigirle a la víctima cierta cantidad de dinero bajo amenazas.
- Así también se puede dar tentativa cuando ese acto de violencia no alcanza su objetivo.



2.4. Regulación legal

El delito de extorsión en la legislación guatemalteca se encuentra regulado en el Código Penal, en el Artículo 261.

En la actualidad por delito de extorsión, se entiende que se trata de obligar a una persona, a través de la utilización de violencia o intimidación, a realizar u omitir un acto o negocio jurídico con ánimo de lucro y con la intención de producir un perjuicio de carácter patrimonial al sujeto pasivo, o a un tercero; además, con las nuevas tecnologías de la comunicación, este delito se ha incrementado considerablemente, por dichos medios.

2.5. Elementos del delito

Es necesario establecer los elementos del delito de extorsión, para poder tipificar el mismo. En este sentido varios autores clasifican dichos elementos en: Elementos objetivos y elementos subjetivo.

Los elementos de la parte objetiva del tipo son los siguientes:

- Un medio típico por el cual se puede realizar la conducta delictiva, es el uso de violencia o intimidación; a excepción si recae sobre objetos se podría tener presente un medio de intimidación.



- El sujeto activo obliga al sujeto pasivo a actuar de una manera no querida por él o en su caso a realizar la acción mediante violencia o intimidación; es un hecho similar al de la coacción, pero en el delito de extorsión se persigue en muchas ocasiones un beneficio económico.
- Cuando el sujeto pasivo realiza la acción, se está ante la consumación del delito. Algunos autores señalan que no se requiere que tenga disposición patrimonial efectiva, ya que usando la amenaza el sujeto activo sobre el sujeto pasivo no lesiona el patrimonio sino la libertad.

Por otra parte, el elemento subjetivo es la existencia del ánimo de lucro por parte del sujeto activo; ya que este delito es más extenso que el delito de hurto o robo, toda vez que no sólo se tiene una ventaja patrimonial sino además lesiona la libertad del sujeto pasivo.

2.6. Momento jurídico consumativo

El delito de extorsión se considera consumado, cuando la víctima entrega su patrimonio al sujeto activo. Aunque algunos autores indican que no es necesario el real apoderamiento o el beneficio ilegítimo. Por ello, se establece lo que algunos autores refieren sobre la consumación de este delito.



- Según el autor Sebastián Soler, este delito: "Se consuma cuando el extorsionador otorga una ventaja indebida, es decir basta el desprendimiento, sin necesidad de que se produzca el efectivo apoderamiento ni en consecuencia, el beneficio único."³¹
- En opinión del autor Silfredo Hugo Vizcardo: "Para que se consuma el delito de extorsión, es necesario que el o los agraviados hayan cumplido con todo o parte de la ventaja económica indebida, esto es, que el sujeto pasivo haya sufrido detrimento de su patrimonio."³²

Por lo anterior, se considera que la extorsión se consuma cuando la víctima ha cumplido la exigencia del sujeto pasivo, aunque las cosas exigidas no hayan llegado al poder del extorsionador o de las personas señaladas por él y menos se realice el beneficio ilícito.

Algunos autores discuten si en este delito existe tentativa, ya que muchos consideran que al realizar un acto de los señalados por la ley penal se consuma el delito. Para el efecto, se considera que la tentativa está representada por todos los momentos anteriores a la remisión, depósito, entrega de documentos, valores o dinero; ya que se tiene conocimiento que se ha ligado a proceso a personas por el delito de extorsión en grado de tentativa, por portar o tener en su poder una nota de extorsión, o por entregar un teléfono a la víctima.

³¹ Soler, Sebastián. **Derecho penal**. Pág. 313.

³² Vizcardo, Silfredo Hugo. **Delitos contra el patrimonio**. Pág. 280.



Uno de los mayores problemas en el delito de extorsión es que en muchas ocasiones al momento de hacer efectivo el requerimiento de pago, los autores intelectuales involucran a menores de edad; teniendo conocimiento que estos últimos son inimputables, de acuerdo al Artículo 23 numeral uno del Código Procesal Penal.

2.7. Bien jurídico tutelado

El bien jurídico tutelado, es aquel bien o interés al cual el Estado mediante el derecho penal le otorga la debida protección, por medio del tipo penal correspondiente. Por ello el bien jurídico protegido en este tipo penal sería el patrimonio de las personas.

Por otro lado, el delito de extorsión tiene una ubicación independiente, por ello aunque guarde relación con otras figuras delictivas, es una figura distinta con sus propias características; siendo una de éstas que es pluriofensivo, ya que no se ataca sólo a un bien jurídico, sino a más de uno; como la propiedad, la integridad física y la libertad.

2.8. Sujeto activo

El sujeto activo del delito de extorsión, puede ser cualquier persona cuya conducta encuadre en la figura delictiva; de acuerdo al Artículo 261 del Código Penal.



2.9. Sujeto pasivo

El sujeto pasivo del delito de extorsión, puede ser cualquier persona física cuya libertad de disponer libremente de sus bienes, es limitada por medio de la intimidación o violencia, que se puede producir por amenaza de grave daño contra su integridad física o la de su familia, o de su patrimonio.





CAPÍTULO III

3. La persecución penal en el delito de extorsión

“Desde el momento en que el Estado asumió el monopolio del poder punitivo (ius puniendi) acaparó la función de persecución y sanción de los delitos. En las infracciones más graves al orden jurídico, el Estado actúa de oficio, independientemente de la voluntad del afectado. En el actual sistema, la acción penal ha sido asumida por el Ministerio Público, quien acusa en nombre del Estado de Guatemala.”³³

La persecución penal consiste en la obligación que tiene el Ministerio Público de investigar los hechos que han sido señalados como delitos y recabar los elementos de convicción necesarios para demostrar la responsabilidad del sujeto activo. Aclarando que el Ministerio Público no investiga todos los hechos de oficio, ya que de acuerdo al delito depende su intervención; pero en el caso de la investigación del delito de extorsión, éste si se investiga de oficio por parte del Ministerio Público.

Por otro lado, la acción penal consiste en la obligación que tiene el Ministerio Público de poner en movimiento al órgano jurisdiccional competente; requiriéndole que realice el juicio correspondiente para determinar si existe la responsabilidad penal de una persona, señalada como parte responsable de un ilícito; por medio de un proceso penal.

³³ <http://es.scribd.com/doc/11943843/Ministerio-Publico-de-Guatemala-Manual-del-Fiscal>. Pág. 113 (Guatemala, 30 de abril de 2014)



3.1. Aspectos generales

Según lo establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala, en el Artículo 203: “La justicia se imparte de conformidad con la Constitución y leyes de la República. Corresponde a los tribunales de justicia la potestad de juzgar y promover la ejecución de lo juzgado. Los otros organismos del Estado deberán prestar a los tribunales el auxilio que requieren para el cumplimiento de sus resoluciones... La función jurisdiccional se ejerce exclusivamente por la Corte Suprema de Justicia y por los demás tribunales que la ley establezca. Ninguna otra autoridad podrá intervenir en la administración de justicia.”

Del artículo citado, derivan dos principios importantes del proceso penal, el principio de independencia judicial y la competencia exclusiva de la Corte Suprema de Justicia. Para el efecto, el Estado le ha otorgado la función jurisdiccional a la Corte Suprema de Justicia; que actúa a través de los magistrados y jueces a quienes les corresponde la potestad de juzgar y promover la ejecución de lo juzgado; asimismo, los tribunales tienen la potestad pública con exclusividad para conocer los procesos penales, decidirlos y ejecutar sus resoluciones.

Además, de acuerdo a lo preceptuado en el Artículo 5 del Código Procesal Penal: “Fines del proceso. El proceso penal tiene por objeto la averiguación de un hecho señalado como delito o falta y de las circunstancias en que pudo haber ser cometido; el



establecimiento de la posible participación del sindicato; el pronunciamiento de la sentencia respectiva, y la ejecución de la misma.”

También establece en el Artículo 24 Bis del mismo cuerpo legal que: “La acción pública. Serán perseguidles de oficio por el Ministerio Público, en representación de la sociedad, todos los delitos de acción pública, excepto los delitos contra la seguridad de tránsito y aquellos cuya sanción principal sea la pena de multa...”

La persecución penal pública es la obligación que tiene el Ministerio Público de investigar y recabar los medios de prueba para determinar si procede el ejercicio de la acción penal, así como evitar las consecuencias ulteriores del delito; de acuerdo a lo establecido en los Artículos 289, 309 y 324 del Código Procesal Penal.

Por ello en base a los preceptos señalados anteriormente, el Ministerio Público, en ejercicio de la acción penal pública, tiene la obligación en nombre del Estado de acusar a las personas que en base a la investigación objetiva realizada, consideren responsables de la comisión de un hecho ilícito perseguible de oficio. Estableciendo así que la acción penal se complementa con el ejercicio de la persecución penal.

En todo caso la acción penal se lleva a cabo cuando el Ministerio Público solicita al órgano jurisdiccional autorización para realizar algún tipo de diligencia; ya que este último es el contralor de la investigación.



3.2. Función del Ministerio Público en la persecución penal

El Ministerio Público fue creado con base en el Artículo 251 de la Constitución Política de la República de Guatemala; el cual establece: "El Ministerio Público es una institución auxiliar de la administración pública y de los tribunales con funciones autónomas, cuyos fines principales son velar por el estricto cumplimiento de las leyes del país..."

El Ministerio Público, previo a las reformas constitucionales que regularon su funcionamiento, se encontraba integrado a la Procuraduría General de la Nación, conforme el Decreto 512 del Congreso de la República de Guatemala. Además, el Estado de Guatemala dio un giro sustancial en la forma de organizar el sistema penal para enfrentar la criminalidad en el país; pues dividió las tareas de juzgamiento, investigación y persecución penal en distintos órganos; para establecer un sistema de pesos y contrapesos que permitiera eliminar las arbitrariedades y el abuso de poder que se observó durante la vigencia del sistema anterior.

El Ministerio Público, a raíz de la reforma constitucional de 1993, se constituyó en un órgano autónomo, encargado de ejercer la persecución y la acción penal pública. Asimismo, el Código Procesal Penal que entró en vigencia en 1993, trajo consigo una serie de funciones y responsabilidades para el Ministerio Público, resumiéndose todas ellas en dos grandes áreas: facultades de dirección de la investigación en la denominada



etapa preparatoria y, las facultades de acusación para el ejercicio de la persecución penal propiamente dicha.

Tomando en consideración que la reforma constitucional y la reforma procesal penal conciben al Ministerio Público como un ente autónomo; se emitió el Decreto número 40-94, Ley Orgánica del Ministerio Público, norma jurídica por el cual se rige. Por lo tanto, es un órgano auxiliar de la administración de justicia, que goza de independencia para el ejercicio de la acción penal y la investigación de los delitos. Tiene a su cargo el procedimiento preparatorio de la investigación, debe adecuar sus actos a un criterio objetivo y velar por la aplicación de ley penal; así también dirige a la Policía Nacional Civil en su función investigativa dentro del proceso penal; de acuerdo a lo establecido en los Artículos 8, 107 y 108 del Código Procesal Penal.

El Ministerio Público por medio de los agentes que designe, tendrá la facultad de practicar la investigación de los delitos, de acuerdo a lo preceptuado en el Artículo 46 del Código Procesal Penal.

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 1 de la Ley Orgánica del Ministerio Público: “El Ministerio Público es una institución autónoma, promueve la persecución penal y dirige la investigación de los delitos de acción pública además de velar por el estricto cumplimiento de las leyes del país. En ejercicio de esta función, el Ministerio Público perseguirá la realización de la justicia y actuará con objetividad, imparcialidad y con apego al principio de legalidad, en los términos que la ley establece.”



El Ministerio Público es único e indivisible para todo el Estado. Se organiza jerárquicamente. En la actuación de cada uno de sus funcionarios estará representado íntegramente. Actuará independientemente por propio impulso y en cumplimiento de las funciones que le atribuyen las leyes; sin subordinación a ninguno de los organismos del Estado ni autoridad alguna; de acuerdo a lo establecido en los Artículos 3 y 5 de la Ley Orgánica del Ministerio Público.

A continuación algunas facultades del Ministerio Público establecidas en el Código Procesal Penal.

- a) Requerir informes sobre datos que consten en registros llevados conforme a la ley (Artículo 245).
- b) Todas las autoridades y entidades públicas prestarán su colaboración al Ministerio Público (Artículo 157)
- c) Es obligación del Ministerio Público extender la investigación no sólo a las circunstancias de cargo, sino también a las que sirvan para descargo; cuidando de procurar con urgencia los elementos de prueba cuya pérdida es de temer (Artículo 290).
- d) El Ministerio Público podrá solicitar la aprehensión del sindicado al juez o tribunal cuando estime de acuerdo a la ley que necesita su encarcelamiento (Artículo 157).



- e) Practicar todas las diligencias pertinentes y útiles para determinar la existencia del hecho, con todas las circunstancias de importancia para la ley penal (Artículo 309).
- f) Puede exigir información de cualquier funcionario o empleado público (Artículo 319).
- g) Cuando se estime que la investigación proporciona fundamento serio para el enjuiciamiento público del imputado; requerirá por escrito al juez la decisión de apertura a juicio. Con la apertura se formulará la acusación (Artículo 324).

A continuación algunas facultades del Ministerio Público establecidas en la Ley Orgánica del Ministerio Público.

- a) Investigar los delitos de acción pública y promover la persecución penal ante los tribunales, según las facultades que le confiere la Constitución Política, las leyes de la república, y los tratados y convenios internacionales.
- b) Ejercer la acción civil en los casos previstos por la ley y asesorar a quien pretenda querrellarse por delitos de acción privada; de conformidad con lo que establece el Código Procesal Penal.
- c) Dirigir a la policía y demás cuerpos de seguridad del Estado en la investigación de hechos delictivos.



d) Preservar el estado de derecho y el respeto a los derechos humanos, efectuando las diligencias necesarias ante los tribunales de justicia.

El Ministerio Público está integrado por los órganos siguientes:

a) El Fiscal General de la República.

b) El Consejo del Ministerio Público.

c) Los Fiscales de Distrito y Fiscales de Sección.

d) Los Agentes Fiscales.

e) Los Auxiliares Fiscales.

Dentro de la estructura del Ministerio Público, su ley orgánica crea las fiscalías de sección; es decir, fiscalías especializadas que conocen de los casos en función de su materia; entre ellas la Fiscalía Contra el Crimen Organizado de donde se desprende la Unidad Contra las Extorsiones.

Las fiscalías de sección son las encargadas de ejercer la acción penal en áreas específicas; según lo establece la Ley Orgánica del Ministerio Público. Estas fiscalías



son especializadas por conocer ciertos casos en función de la materia, lo cual puede obedecer a:

- Existencia de un procedimiento específico, por ejemplo: menores infractores de la ley penal, opinión en acciones de amparo y de inconstitucionalidad y ejecución de la condena.
- Investigación cualificada: por decisión de política criminal, se pueden formar equipos especializados en la investigación de casos que ameritan una preparación y conocimiento específico.

3.3. Función de la Unidad contral las Extorsiones de la Fiscalía Contra el Crimen Organizado del Ministerio Público

“Actualmente dicha fiscalía de sección se encuentra a cargo del Fiscal contra el Crimen Organizado el licenciado Rony López; quien ha informado que desde junio del dos mil trece se implementó un plan para contrarrestar las extorsiones, el cual se denomina plan de asistencia integral personalizada para extorsiones.”³⁴

La Fiscalía Contra el Crimen Organizado del Ministerio Público, tiene a su cargo la Unidad contra las Extorsiones, la cual está integrada de Agentes Fiscales, Auxiliares

³⁴ Prensa Libre. **Evoluciona combate contra extorsionistas**. Pág. 7



Fiscales, investigadores del Ministerio Público, investigadores de la Policía Nacional Civil y psicólogos; quienes atienden a las víctimas de extorsiones

El Plan de Asistencia Integral Personalizada para Extorsiones, consiste en que el personal de la Unidad Contra las Extorsiones, en forma confidencial asesora a las víctimas del delito de extorsión, ya que les indican cómo deben proceder al momento de ser extorsionadas, y de esta forma se obtiene la información sobre el extorsionador, cotejando la misma con la proporcionada por otras víctimas y así enlazar la información y perfilar en su caso si se trata de un grupo organizado de pandillas.

3.4. Acciones policiales en contra de la extorsión en Guatemala

El Ministerio de Gobernación, ha creado la fuerza de tarea contra extorsiones y el programa contra el desarrollo de las pandillas, conformado por investigadores de la Policía Nacional Civil.

El programa contra el desarrollo de las pandillas trabaja en asistencia de la Unidad Contra las Extorsiones del Ministerio Público, ya que una vez que se tiene conocimiento de una denuncia, los investigadores de la Policía Nacional Civil asesoran a la víctima de cómo debe negociar con los extorsionadores; en algunos casos las víctimas por el temor infundido por los extorsionadores permiten que el investigador continúe con la negociación, con el fin de obtener lugar, fecha y hora de hacer llegar el requerimiento del extorsionador, y así montar el operativo correspondiente para poder aprehender a las



personas involucradas; que en muchos casos no son los autores intelectuales de este delito, quienes utilizan a menores de edad para realizar el cobro de las extorsiones.





CAPÍTULO IV

4. La extorsión como causal especial de la terminación del contrato de arrendamiento de establecimiento comercial

En el comercio, el establecimiento comercial consiste en el espacio físico donde un comerciante con fines de lucro ofrece bienes económicos; que pueden ser servicios o mercancías para su venta al público. Al establecimiento comercial también se le conoce como local comercial, punto de venta, tienda o comercio.

En muchas ocasiones el comerciante por no contar con un inmueble propio para establecer su negocio, necesita arrendar o alquilar un local o establecimiento comercial para vender y ofrecer sus bienes y servicios al público; de ahí que se ve en la necesidad de celebrar un contrato de arrendamiento, sometiéndose a sus estipulaciones, tales como el pago de renta, plazo, forma de pago, objeto, etc.

Por ello el comerciante al estar en el uso del establecimiento comercial, es observado por los extorsionadores como una víctima en potencia; quienes buscan la manera de infundir temor al comerciante por medio de amenazas en contra de la vida e integridad del comerciante o de su familia; condicionándolo que a cambio de no hacerle ningún daño pague cierta cantidad de dinero.



En base a lo anterior, los comerciantes se han visto en la necesidad de rescindir contratos de arrendamiento de establecimiento comercial; sin embargo, el Código Civil en el Artículo 1930 no establece dicho extremo, o sea la causal de extorsión para rescindir de mutuo consentimiento los contratos de arrendamiento; además, muchas veces ya ha transcurrido más de un año de la celebración del contrato, extremo por el cual no es posible rescindir, sin que el arrendatario pague daños y perjuicios al arrendador.

4.1. Aspectos generales del comerciante en Guatemala

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 2 del Código de Comercio de Guatemala, “Comerciantes. Son comerciantes quienes ejercen en nombre propio y con fines de lucro, cualesquiera actividades que se refieran a lo siguiente:

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



Son diversos los autores que han presentado sus puntos de vista con respecto a conceptualizar al comerciante, tales como:

- En términos concisos y concretos el autor Edmundo Vásquez Martínez indica lo siguiente: “Comerciante es la persona que ejerce en nombre propio actos de comercio, haciendo de ellos su profesión habitual.”³⁵

- Por su parte, el autor Ricardo Landero, al referirse al comerciante alude al empresario, en ese sentido indica que: “Es la persona física o jurídica que se sirve de una empresa para realizar en nombre propio y en forma habitual una determinada actividad económica. Es pues, el sujeto agente de la actividad económica y tiene las características de la iniciativa y el riesgo.”³⁶

- Además, el tratadista Ulises Montoya, diferencia dos conceptos de quien es en realidad un comerciante: “Desde el punto de vista económico, es comerciante quien hace de la actividad comercial una profesión, bien sea porque dirige directamente un establecimiento mercantil, o porque presta servicios como factor empleado de un comerciante individual, el dependiente como apoderado directo o gerente de una sociedad mercantil. Jurídicamente el concepto de comerciante es más restringido. Sólo se reputa comerciante a quien actúa para sí y no para otros en actividad mercantil, adquiriendo los derechos y asumiendo las obligaciones que de ella derivan.

³⁵ Vásquez Martínez, Edmundo. **Instituciones de derecho mercantil**. Pág. 18

³⁶ Landero, Ricardo. **Curso de derecho mercantil I**. Pág. 113



El mismo autor indica que la definición es insuficiente: Porque hay personas que, no obstante teniendo capacidad legal para ejercer el comercio y ejercerlo efectivamente no son comerciantes, tal ocurre con el personal auxiliar del comerciante como el factor, el dependiente, el apoderado, etc. en general o los directores, gerentes y administradores de las sociedades que ejercen el comercio pero no a nombre propio sino a nombre del comerciante individual o colectivo.”³⁷

De las anteriores conceptualizaciones y opiniones de los diversos autores, se puede establecer que el comerciante en términos generales, es la persona que se dedica habitualmente al comercio.

Sin embargo, debe tenerse presente que con la evolución del comercio y del derecho mercantil, el concepto de comerciante se ha ampliado, no sólo por la aparición de las personas jurídicas y la empresa mercantil sino por la diversificación de los actos de comercio encaminados a la industria, la banca, seguros y fianzas.

Se considera sujeto mercantil a toda persona que realiza un acto de comercio. Sin embargo, cabe hacer una primera clasificación entre las personas que realizan un acto de comercio ocasional y aquéllas que se dediquen al comercio de forma habitual; los primeros son los sujetos accidentales de comercio y los segundos comerciantes. El que compra algo en la tienda no es un comerciante; sin embargo, realiza un acto de comercio, por tanto se indica que es un sujeto accidental de comercio.

³⁷ Montoya Manfredi, Ulises. **Derecho comercial I.** Pág. 88



4.2. Régimen jurídico de la actividad de comercio en Guatemala

Los actos de comercio son aquellos que se rigen por el Código de Comercio de Guatemala y sus leyes complementarias; aunque no sean comerciantes quienes los realicen.

Tal como lo establece el Artículo 1 del Código de Comercio de Guatemala: “Los comerciantes en su actividad profesional, los negocios jurídicos y cosas mercantiles, se regirán por las disposiciones de este Código y en su defecto, por las del Derecho Civil que se aplicarán e interpretarán de conformidad con los principios que inspiran el Derecho Mercantil.”

“La materia mercantil, de acuerdo con el sistema del Código de Comercio, está delimitada en razón de los actos de comercio, aunque estos no constituyan su único contenido. Por esto es fundamental para el estudio de esta materia la noción del acto de comercio.

Esto no quiere significar que el acto de comercio absorba por completo al derecho mercantil. Significa sencillamente que el acotamiento del derecho mercantil se realiza por medio de los actos de comercio, porque son ellos los que reclaman un tratamiento distinto al de los actos sometidos al derecho civil.”³⁸

³⁸ Palomar de Miguel, Juan. **Derecho mercantil**. Pág. 56



El acto de comercio como tal, no es otra cosa que un acto jurídico, consiste en la exteriorización de la voluntad para producir consecuencias de derecho; estando presente el ser humano para producirlas.

“El acto de comercio serán los actos que pertenecen a dicha industria y habrán de consistir en operaciones de interposición o mediación, por las que se adquiere de una persona para transmitirlo a otra un bien, en donde se ve que el concepto de interposición son dos operaciones diversas: una inicial de adquisición y otra final de enajenación, siendo tan comercial la una como la otra, puesto que ambas se hayan ligadas entre sí por un vínculo lógico, estrechísimo por la unidad del propio intento económico. Se infiere que el acto de comercio es ante todo un acto jurídico, ya que para adquirir y enajenar necesita el comerciante entrar con otras personas en relaciones de derecho”.³⁹

Por lo tanto, se puede decir que el acto de comercio, no es otra cosa que un acto jurídico en el que hay una manifestación de voluntad expresada por comerciantes, ya sea por una persona física o una moral; cuya consecuencia es producir efectos jurídicos dentro de la esfera mercantil, por ello, uno de ellos enajena y el otro adquiere mercancías o servicios.

³⁹ Mantilla Molina, Roberto L. **Derecho mercantil**. Pág. 15



Además de lo preceptuado en el Artículo 2 del Código de Comercio de Guatemala sobre el comerciante; el Artículo 3 del mismo cuerpo legal, establece: “Comerciantes sociales. Las sociedades organizadas bajo forma mercantil tienen la calidad de comerciantes, cualquiera que sea su objeto.” También el Artículo 6 regula: “Capacidad. Tienen capacidad para ser comerciantes las personas individuales y jurídicas que, conforme al Código Civil, son hábiles para contratar y obligarse.”

Los preceptos jurídicos enunciados anteriormente establecen entonces quienes son comerciantes en Guatemala.

Además, la Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 43 regula lo siguiente: “Libertad de industria, 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.”

4.3. Incidencias de la extorsión en la finalización o terminación de los contratos de arrendamiento

Los comerciantes en Guatemala, para ejercer actividades dentro del tráfico mercantil, necesitan cubrir una serie de requisitos de carácter legal, registral y económico; para lo cual en muchas oportunidades acuden a solicitar créditos, con el propósito de obtener una cierta cantidad de dinero para la inversión en un establecimiento comercial de



diversa índole; con la finalidad de obtener ganancias o lucro como se le denomina en el ámbito mercantil.

Sin embargo, son múltiples los casos que se han presentado, no sólo en la ciudad de Guatemala, sino en el territorio nacional, respecto a la inauguración e inicio de actividades comerciales por uno o varios comerciantes que buscan de alguna manera desarrollar actividades en forma permanente que contribuyan al sustento familiar; para el efecto, también es importante señalar que muchos de ellos al inicio de dichas actividades, comienzan a recibir llamadas o notas con la intención de extorsionarlos pidiéndoles que paguen una cuota semanal o mensual, como producto de las ganancias que obtienen; de aquí se genera una problemática que en la actualidad se considera un fenómeno social de grandes perjuicios para la sociedad en general y en particular para los comerciantes.

Debido a lo anterior, la mayoría de comerciantes, por seguridad y por proteger a sus familias y a ellos mismos; deciden abandonar la actividad comercial a la cual en ese momento se dedican, y lo primero que hacen es desocupar o abandonar el local en que tienen su negocio, que la mayoría de veces es rentado; para el efecto y para no tener problemas legales, deben informar al propietario del establecimiento comercial y proceder a la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado aunque éste se encuentre vigente; pero por la circunstancia antes señalada se tiene que finalizar anticipadamente el contrato; sin embargo, en el Código Civil vigente en Guatemala,



específicamente en las causales relativas a la terminación de la relación contractual anticipada, no aparece la extorsión como causal, siendo necesario regular al respecto.

4.4. Necesidad de regular el delito de extorsión como causal para la rescisión del contrato de arrendamiento de establecimiento comercial

El fenómeno social de la extorsión en Guatemala, como se indicó anteriormente, ha generado una serie de problemas de índole social, jurídico y cultural en la población, entre ellos los comerciantes; en virtud que estos en la mayoría de casos deben pagar una cuota en forma semanal, quincenal o mensual a una estructura criminal dedicada a extorsionar, bajo amenazas de muerte en el caso de no pagar.

Las referidas amenazas se generan en muchas ocasiones mediante llamadas telefónicas, notas electrónicas o personales; hasta llegar al extremo de hacer efectivas las amenazas al atentar en contra de la vida de los comerciantes o en su caso la muerte de un integrante de la familia del comerciante; extremo que lleva a los comerciantes a pagar las cuotas solicitadas.

Este fenómeno en los últimos años se ha incrustado en la sociedad, tal es el impacto social que el Ministerio Público ha implementado un nuevo modelo para enfrentar las extorsiones que consiste en la recepción oficial de la denuncia, la evaluación de riesgos y medidas de seguridad, el seguimiento a la víctima mediante una atención integral y los casos son remitidos a la Unidad de Enlace para asignar un lineamiento de investigación con el fin de establecer una estructura criminal; no obstante, las extorsiones y la muerte



de comerciantes por no pagar las mismas siguen aumentando, sin que las autoridades puedan frenar este fenómeno.

El problema de los comerciantes además de la extorsión, es que se han visto perjudicados legalmente por el propietario del inmueble en el cual está ubicado el establecimiento comercial; ya que no comprende que el comerciante está siendo extorsionado y además debe pagar la renta, los servicios y su caso las mejoras efectuadas al local para iniciar el negocio; no importando que haya permanecido sólo un mes en el local, el propietario del mismo quiere que le pague el resto de las rentas; pues por lo regular los contratos de arrendamiento se pactan por un año. Por eso es necesario realizar un análisis jurídico sobre la rescisión contractual; para no seguir perjudicando en los casos de extorsión a los comerciantes.

Los motivos que el Código Civil acepta como determinantes de la rescisión los divide en dos clases; de acuerdo a lo establecido en el Artículo 1579 del Código Civil:

- Rescisión voluntaria o consensual (mutuo acuerdo).

- Rescisión judicial (por motivo de perjuicio económico o lesión patrimonial).

También se considera que existe la rescisión fortuita o forzosa, que aunque no esté regulada en el Código Civil, se puede dar; tal el caso de las extorsiones, lo cual se explica más adelante.



4.4.1. Rescisión voluntaria o consensual

Si se parte de que el negocio o contrato tuvo su nacimiento por la voluntad coincidente de los contratantes; es decir, por el acuerdo pleno, consciente y libre de quienes decidieron vincularse contractualmente; fácil es admitir que la misma coincidencia de voluntades, el acuerdo o convenio expresado con los mismos requisitos cumplidos según la ley para la constitución o celebración; bastan para ponerle fin al negocio o contrato. Así lo admite el Código Civil en las normas siguientes:

“Artículo 1579: Los contratos válidamente celebrados, pendientes de cumplimiento, pueden rescindirse por mutuo consentimiento o por declaración judicial...”

“Artículo 1584. En la rescisión por mutuo consentimiento ninguna de las partes podrá reclamar daños y perjuicios, frutos ni intereses, si no lo hubieren convenido expresamente”.

“Artículo 1578. La ampliación, ratificación o modificación de un contrato debe hacerse constar en la misma forma que la ley señala para el otorgamiento del propio contrato”.

Es oportuno señalar además, que el Código Civil en el Artículo 1585 regula: “La acción para pedir la rescisión dura un año, contado desde la fecha de la celebración del contrato, salvo que la ley fije otro término en casos especiales.” De aquí se deduce, que el Código Civil no regula un plazo especial para la rescisión del contrato de



arrendamiento; pero se asume que el plazo regulado es el que se debe aplicar, aunque sea perjudicial, ya que el comerciante puede estar bien durante dos años en su estadía en el local comercial, pero al término del tercer año se puede ver afectado por las extorsiones y no podría invocar el plazo de rescisión.

4.4.2. Rescisión judicial

Esta clase de rescisión precisa de un motivo específico previsto en el Código Civil; de la sustanciación en juicio sumario (Artículo 229 numeral 3 del Código Procesal Civil y Mercantil); de la demanda promovida por el contratante que ha sufrido perjuicio económico o lesión patrimonial (única persona legitimada para ejercitar la acción); y de sentencia firme que declare disuelto el negocio o contrato por virtud de dicha acción rescisoria.

Son motivos de rescisión judicial, según el Código Civil, los contenidos en las normas siguientes:

- Sociedad civil, de acuerdo a lo preceptuado en los Artículos 1766, 1767 y 1768.
- Compraventa, de acuerdo a lo regulado en los Artículos 1844 y 1847.
- Donación, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 1875.



- Arrendamiento, de acuerdo a lo establecido en los Artículos 1906, 1930 y 1940.
- La acción redhibitoria concedida a título de saneamiento al adquirente de cosa con vicios ocultos, Artículo 1561.
- Obra o empresa, cuando el propietario se niega injustificadamente a aceptar las modificaciones indispensables, de acuerdo a lo regulado en el Artículo 2008.
- Renta vitalicia, cuando el deudor no amplía la garantía que fuere insuficiente o hubiere disminuido, de acuerdo a lo regulado en el Artículo 2129.

4.4.2. Rescisión fortuita, forzosa o legal

Esta clase de rescisión ocurre por circunstancias fortuitas y el cumplimiento de la obligación se torna imposible; por causas ajenas a la voluntad del obligado.

En este sentido, el Artículo 1939 del Código Civil, regula que: “El arrendatario podrá poner fin al arrendamiento dando aviso por escrito al arrendador, por lo menos con treinta días de anticipación si se tratare de vivienda y con sesenta días de anticipación si se tratare de locales, de negocios u oficinas salvo lo dispuesto en el artículo 1888.”

Por otro lado, en el Código Civil, esta clase de rescisión está regulada en los siguientes artículos:



a) Imposibilidad de cumplimiento debida a caso fortuito:

- Por muerte de uno de los socios de la sociedad civil. Artículo 1768 numeral 4.

- Por muerte del arrendatario si sus herederos no desean continuar con el arrendamiento. Artículo 1930 numeral 7.

- Por muerte del contratista cuando la obra le hubiere sido encargada por razón de sus cualidades personales. Artículo 2019.

b) Imposibilidad de cumplimiento por causas ajenas a la voluntad del obligado:

- Cuando el contratista no puede terminar la obra por causa independiente de su voluntad. Artículo 2019.

- Si la persona que contrató los servicios no está conforme con su desarrollo, con los actos o conductas del profesional. Artículo 2035.

Incluso existen algunos casos en los que ni siquiera exige el Código Civil justificación, motivo alguno o causas ajenas a la voluntad del obligado. Tales como: el arrendatario que por su voluntad pone fin al arrendamiento (Artículo 1939); el depositario que devuelve la cosa cuando el depósito no tiene plazo (Artículo 1992); el socio que por su voluntad sale de la sociedad civil (Artículo 1768, numeral 7). Estos casos y el de la



renuncia del mandatario (Artículo 1717, numeral 4); son casos extraordinarios de rescisión unilateral (puesto que no se requiere la anuencia del otro contratante) y entrañan casi siempre una facultad concedida por la ley a quien en el contrato le ha sido conferido algo, de lo cual declina por su libre albedrío o personal decisión.

Sin perjuicio de los motivos de rescisión y pactos rescisorios previstos expresamente en el Código Civil; las personas pueden sin impedimento alguno convenir en sus negocios o contratos, motivos específicos de rescisión propios de sus propósitos o conveniencia; siempre que los mismos no contraríen ninguna norma legal.

Por último y muy importante, para el tema de las extorsiones a establecimientos comerciales; se cita el Artículo 1906 del Código Civil que establece: “Si el arrendatario se ve impedido, sin culpa suya, del uso total o parcial de la cosa arrendada, no está obligado a pagar la renta en el primer caso, y tiene derecho, en el segundo, a una rebaja proporcional que, a falta de acuerdo, fijará el juez. En ambos casos, si el impedimento dura más de dos meses, el arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato.”

Como puede observarse, este artículo bien puede ser tomado en cuenta por los comerciantes dueños de establecimiento comercial que son extorsionados; puesto que el arrendatario no está obligado a pagar la renta cuando se vea impedido, sin culpa suya, a utilizar la cosa arrendada; incluso, puede pedir la rescisión del contrato si el impedimento dura más de dos meses.



En todo caso, por eso se le llama a esta rescisión fortuita, forzosa o legal, ya que el arrendatario por causas fortuitas ajenas a su buena voluntad se ve impedido forzosamente a cumplir con lo pactado en el contrato de arrendamiento; pues prefiere resguardar su vida o la de su familia antes que pagar una extorsión; que es lo que sucede en la mayoría de casos.

De los aspectos jurídicos antes señalados, es necesario hacer los análisis correspondientes, con la finalidad de presentar una propuesta de reforma específicamente al Código Civil; respecto a incluir como causal para la rescisión del contrato de arrendamiento la extorsión sufrida por el comerciante; previendo de esta forma una eventualidad que pudiera presentarse y que de alguna manera contribuya a resolver la problemática existente; ya que ni el comerciante ni el propietario incidieron en la terminación anticipada de dicho contrato; para el efecto deben tomarse en cuenta los Artículos 1906 y 1939 del Código Civil ya citados.

4.5. Proyecto de reforma por adición al Artículo 1930 del Código Civil

DECRETO NÚMERO

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

CONSIDERANDO:



Que el Código Civil es la normativa vigente en materia de contratos y que toda relación entre el propietario y arrendatario debe estipularse de conformidad con la normativa vigente.

CONSIDERANDO:

Que el fenómeno social de la delincuencia, forma parte de uno de los tantos problemas que sufre en la actualidad la sociedad guatemalteca; es necesario regular la rescisión del contrato de arrendamiento por causal especial de extorsión.

POR TANTO:

En ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 171 inciso a) de la Constitución Política de la República:

DECRETA:

La siguiente reforma por adición al Decreto-Ley 107, Código Civil.

Artículo 1. Se reforma el Artículo 1930 del Código Civil, adicionando el numeral 8, el cual queda de la siguiente forma:

Artículo 1930. Puede rescindirse el arrendamiento:



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



Artículo 2. El presente decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

4.6. Ventajas de la implementación

Una vez concluido el presente estudio, es fundamental presentar el análisis de la importancia, necesidad y trascendencia de la reforma al Código Civil que será de gran beneficio directo para el arrendatario que es víctima de extorsión en un establecimiento comercial; por consiguiente, le corresponde al Organismo Legislativo, realizar los procedimientos necesarios a efecto de introducir la reforma propuesta y de esta manera garantizar al arrendatario que en caso de presentarse el fenómeno de la extorsión pueda rescindir el contrato de arrendamiento celebrado; ya que las causas no pueden ser imputadas hacia él ni para el propietario de dicho inmueble; además, una propuesta de esta naturaleza siempre busca beneficiar a la parte más débil, que en este caso son los comerciantes que están sufriendo el fenómeno de la extorsión en Guatemala.





CONCLUSIÓN DISCURSIVA

El fenómeno de la criminalidad en Guatemala, ha generado diversos problemas, principalmente de desintegración familiar y comercial, ya que muchos propietarios que recién han abierto un establecimiento comercial son víctimas de extorsión; teniendo poca capacidad de reacción, no sólo las fuerzas de seguridad sino también el ente investigador.

El Ministerio Público con la finalidad de combatir el crimen organizado, creó la Unidad contra las Extorsiones, encargada de investigar y presentar una acusación para que los responsables sean condenados; sin embargo, ha sido poco efectivo ya que las extorsiones continúan en todo el comercio; por ello esta institución tiene que mejorar su sistema de investigación en el caso de las extorsiones; fortaleciendo el recurso humano y material para una efectiva persecución penal.

Las normas vigentes en Guatemala en materia civil, determinan los derechos, los deberes y las formas de terminación del contrato de arrendamiento; sin embargo, no se encuentra regulada la problemática de la extorsión que puede incidir en la rescisión del contrato correspondiente; lo que da lugar a problemas legales para el arrendamiento, quien no sólo debe pagar la extorsión sino que también debe cumplir con el contrato, aunque solamente lo haya utilizado un mes, pues por lo general se pacta para un año.



Debido a esto, se propone la reforma del Código Civil para que se incluya la extorsión como causa especial para rescindir los contratos de arrendamiento de locales comerciales.



BIBLIOGRAFÍA

- BACIGALUPO, Enrique. **Manual de derecho penal**. 3ª. ed. Santa Fe de Bogotá, Colombia: Ed. Temis S.A., 1996.
- BORDA, Guillermo A. **Tratado de derecho civil**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Perrot, 1998.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 2005.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 1989.
- CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español, común y foral**. 15ª. ed. Madrid, España: Ed. Reus, 1993
- COLIN, Ambrosio y H. Capitant. **Curso elemental de derecho civil**. Madrid, España: Ed. Reus, 1955.
- DE MATA VELA, José Francisco y Héctor Aníbal de León Velasco. **Derecho penal guatemalteco**. 20ª. ed. Guatemala: Ed. Magna Terra, 2010.
- DE PINA VARA, Rafael. **Diccionario de derecho**. 29ª. ed. México: Ed. Porrúa S. A., 2000.
- Evoluciona combate contra extorsionistas**. Prensa Libre Año 2013 (Guatemala, lunes 19 de junio de 2013).
- GÓMEZ ORBANEJA, Emilio y Vicente Herce Quemada. **Derecho procesal penal**. Madrid, España: Ed. Ageda, 1987.
- GOLDSTEIN, Raúl. **Diccionario de derecho penal y criminología**. 3ª. ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Astrea, 1998.



<http://es.scribd.com/doc/103172578/Estudio-sobre-el-fenomeno-de-las-extorsiones-en-Guatemala> (Guatemala, 30 de abril de 2014).

<http://es.scribd.com/doc/11943843/Ministerio-Publico-de-Guatemala-Manual-del-Fiscal>. (Guatemala, 30 de abril de 2014).

LANDERO, Ricardo. **Curso de derecho mercantil I**. Panamá: Ed. Genérico, 2003.

MANTILLA MOLINA, Roberto L. **Derecho mercantil**. 23^a. ed. Argentina: Ed. Porrúa S. A., 1989.

Microsoft. **Enciclopedia encarta**. 2007.

MONTOYA MANFREDI, Ulises. **Derecho comercial I**. Lima, Perú: Ed. Desarrollo, 1979

MORALES, José Francisco. **La conducta social como intercambio**. Estados Unidos: Ed. Desclée de Brouwer, 1981.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 2006.

PALOMAR DE MIGUEL, Juan. **Derecho mercantil**. México: Ed. Porrúa, S.A., 1989

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Madrid, España: Ed. Nauta S.A., 1976.

SOLER Sebastián. **Derecho penal**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Astrea, 198

RUIZ DE CHÁVEZ Y SALAZAR, Salvador. **Importancia jurídica y práctica de las clasificaciones de los contratos civiles**. México: Ed. Porrúa, 1991.

VÁZQUEZ MARTÍNEZ, Edmundo. **Instituciones de derecho mercantil**. Guatemala: Ed. Serviprensa Centroamericana, 1978.



VITERI ECHEVERRÍA, Ernesto Ricardo. **Los contratos en el derecho civil guatemalteco**. 2da. ed. Guatemala: Ed. Serviprensa S.A., 2002

VIZCARDI, Silfredo Hugo. **Delitos contra el patrimonio**. Lima, Perú: Ed. Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2006.

ZAMORA JIMÉNEZ, Arturo. **Manual de derecho penal**. Mexico: Ed. Angel, 2000.

Legislación:

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

Código Penal. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 17-73, 1973.

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

Código de Comercio de Guatemala. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 2-70, 1970.

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

Código Procesal Penal. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 51-92, 1992.

Ley de Inquilinato. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 1468, 1961.

Ley del Ministerio Público. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 40-94, 1994.