

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



**ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DE LOS DERECHOS DEL ARRENDADOR  
CON BASE EN LA LEY DE INQUILINATO DECRETO 1468  
DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA**

**JUAN CARLOS TEJEDA HERNÁNDEZ**

**GUATEMALA, FEBRERO DE 2016**

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

**ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DE LOS DERECHOS DEL ARRENDADOR  
CON BASE EN LA LEY DE INQUILINATO DECRETO 1468  
DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA**

**TESIS**

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

por

**JUAN CARLOS TEJEDA HERNÁNDEZ**

Previo a conferírsele el Grado Académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

Guatemala, febrero de 2016

**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. Jhonathan Josué Mayorga Urrutia
VOCAL V:	Br. Freddy Noé Orellana Orellana
SECRETARIO:	Lic. Daniel Mauricio Tejeda Ayestas

**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).



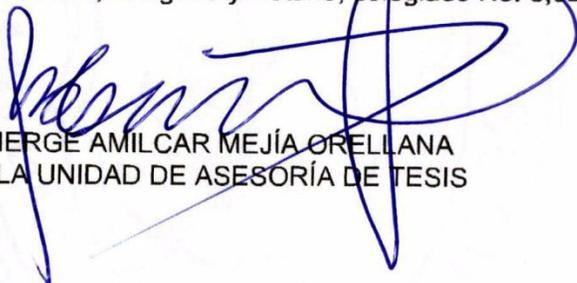
FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES  
Ciudad Universitaria, zona 12  
GUATEMALA, C.A.

UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.  
Guatemala, 17 de octubre de 2012.

ASUNTO: JUAN CARLOS TEJEDA HERNÁNDEZ, CARNÉ No. 200411484, solicita que para la elaboración de su tesis de grado, se le apruebe el tema que propone, expediente No. 20121401.

TEMA: "AUSENCIA DE DERECHOS DEL ARRENDADOR CON BASE A LA LEY DE INQUILINATO, DECRETO NO. 1468 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA".

Con base en el dictamen emitido por el (la) consejero (a) designado (a) para evaluar el plan de investigación y el tema propuestos, quien opina que se satisfacen los requisitos establecidos en el Normativo respectivo, se aprueba el tema indicado y se acepta como asesor de tesis al Licenciado YVO ANTONIO HERNÁNDEZ, Abogado y Notario, colegiado No. 8,925.



DR. BONERGE AMILCAR MEJÍA ORELLANA  
JEFE DE LA UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS

Adjunto: Nombramiento de Asesor  
cc.Unidad de Tesis  
BAMO/iyf.





Lic. YVO ANTONIO HERNÁNDEZ

Abogado y Notario

5ª. Calle 6-18 Esquina, Barrio San Juan, Municipio de Amatitlán Departamento de Guatemala. Teléfono: 41950673 – 52987694

Guatemala 20 de febrero 2013.-

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

Su despacho.



Respetable Licenciando Bonerge Amilcar Mejía Orellana.

Tengo el agrado de dirigirme a su persona y en cumplimiento al nombramiento de fecha diecisiete de octubre del año dos mil doce emanado de ese despacho en mi calidad de **ASESOR**, del trabajo de tesis elaborado por el Bachiller: **JUAN CARLOS TEJEDA HERNÁNDEZ**, intitulado: **“AUSENCIA DE DERECHOS DEL ARRENDADOR CON BASE A LA LEY DE INQUILINATO DECRETO No. 1468 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA”**. Procedente resulta dictaminar respecto a la revisión del mismo.

1. En el lapso de la asesoría, así como en el desarrollo del trabajo de tesis, el estudiante manifestó sus capacidades en investigación, utilizando técnicas y métodos diversos tales como deductivo, inductivo, analítico, jurídico y sintético; además, puso en práctica diversas técnicas de investigación bibliográfica, electrónica y documental que demuestran que se realizó la recolección de bibliografía acorde al tema.
2. Por lo anterior expuesto se estableció, que el referido trabajo de investigación se efectuó apegado a la asesoría prestada, y documentación requerida habiéndose apreciado el cumplimiento a los supuestos tanto de forma como de fondo exigidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público; Por ende el presente dictamen determina expresamente que el trabajo de investigación cumple satisfactoriamente con los requisitos establecidos en el Artículo de dicho normativo, ya que se pudo verificar su contenido científico y técnico en la elaboración del tema, su técnica así como su método de investigación fueron los



Lic. YVO ANTONIO HERNÁNDEZ

Abogado y Notario

5ª. Calle 6-18 Esquina, Barrio San Juan, Municipio de Amatitlán Departamento de Guatemala. Teléfono: 41950673 – 52987694

---

3. indicados, habiendo dado una idea de cómo redactar, ya que en un principio el presente trabajo carecía de una buena redacción mejorándose poco a poco; Las conclusiones y recomendaciones que están apegadas para que los entes del Organismo Judicial den a conocer por todos los medios los derechos y obligaciones con relación a la Ley de Inquilinato, dicha tesis carece de cuadros estadísticos ya que no fue necesario para su desarrollo.
4. Al estudiante le sugerí cambiar el título por ser más acorde al desarrollo planteado de la tesis encontrándose de acuerdo y quedando el nuevo título de la siguiente manera: **“ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DE LOS DERECHOS DEL ARRENDADOR CON BASE EN LA LEY DE INQUILINATO DECRETO 1468 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA”**.
5. La bibliografía que se utilizó se ajusta con el tema investigado, siendo la misma de utilidad al permitir el conocimiento de diversas opiniones de varios autores en lo relacionado con el tema de tesis.

Por lo anterior, **OPINO** que el trabajo del Bachiller: **JUAN CARLOS TEJEDA HERNÁNDEZ**, se ajusta a los requerimientos científicos y técnicos que se deben cumplir de conformidad con la normativa respectiva; metodología, técnicas de investigación, redacción, conclusiones, recomendaciones y bibliografía son congruentes con los temas desarrollados dentro de la investigación, por lo que al haberse cumplido con los requisitos mínimos establecidos en el Artículo treinta y dos (32) del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y Examen General Público, resulta procedente emitir el **DICTAMEN FAVORABLE** aprobando el trabajo asesorado.

Con muestra de mi consideración y estima, me suscribo, como atento y seguro servidor.

  
LIC. YVO ANTONIO HERNÁNDEZ

ASESOR DE TESIS

Colegiado No. 8,925



Lic. Yvo Antonio Hernández  
Abogado y Notario



**USAC**  
**TRICENTENARIA**

Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 29 de septiembre de 2014.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante JUAN CARLOS TEJEDA HERNÁNDEZ, titulado ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DE LOS DERECHOS DEL ARRENDADOR CON BASE EN LA LEY DE INQUILINATO DECRETO 1468 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

BAMO/srrs.



**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**

Edificio S-7, Ciudad Universitaria Zona 12 - Guatemala, Guatemala





## DEDICATORIA

**A DIOS:**

Por permitirme llegar hasta este importante logro y haberme dado la oportunidad de lograr mis objetivos.

**A MIS PADRES:**

Carlos Tejeda y Mayra Hernández. LOS AMO, mil gracias por su apoyo incondicional. Gracias por la mejor herencia que me han dado su amor.

**A MIS HERMANOS:**

Karla Sabrina, Luis Alfredo y Mayra Alejandra. Por brindarme su cariño y amor, son muy especiales para mí.

**A MIS SOBRINOS:**

Andreita y Pablito con cariño.

**A MI FAMILIA:**

A mis abuelas, tíos, tías, primos. Por el apoyo que me brindaron en todo momento.

**A MI ASESOR:**

Yvo Hernández por brindarme su apoyo en la elaboración de este documento.

**A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS Y EN ESPECIAL A LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES:**

Por la oportunidad brindada para mi formación profesional.



## ÍNDICE

Pág.

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

### CAPÍTULO I

1. El Estado, nociones generales .....	1
1.1. Origen y evolución .....	1
1.2. Elementos que integran el estado .....	7
1.2.1. Elementos externos o materiales .....	7
1.2.2. Elementos internos .....	8
1.3. Definición de Estado .....	10
1.4. Características .....	12
1.5. Fines del Estado .....	12
1.6. Potestad del Estado .....	13
1.7. Poder público .....	15
1.8. División de los poderes del Estado .....	16

### CAPÍTULO II

2. El cumplimiento de las obligaciones .....	19
2.1. Naturaleza jurídica .....	20
2.2. Requisitos para la existencia del cumplimiento .....	21
2.3. Elementos del cumplimiento .....	22
2.3.1. Elementos personales .....	22
2.3.2. Las reglas de capacidad en relación con el pago .....	23
2.4. La ejecución de la prestación debida por un extraño a la relación obligatoria .....	23
2.5. La recepción de la prestación .....	25
2.6. Elementos reales .....	26

2.6.1. Identidad de la prestación .....	26
2.6.2. Integridad de la prestación .....	27
2.6.3. Indivisibilidad de la prestación .....	27
2.7. El cumplimiento según el tipo de obligación contraída .....	28
2.7.1. Exigibilidad de las obligaciones puras .....	28
2.7.2. Obligaciones sometidas a condición suspensiva o término inicial .....	29
2.7.3. Obligaciones sometidas a término esencial .....	29
2.7.4. Plazo a voluntad del deudor .....	29
2.8. Elementos formales .....	30
2.8.1. Pruebas y efectos jurídicos del pago .....	30
2.9. Efectos derivados del incumplimiento imputable al deudor .....	31
2.9.1. El cumplimiento forzoso .....	31
2.9.2. El cumplimiento por equivalencia .....	33
2.9.3. Incumplimiento no imputable al deudor .....	34

### CAPÍTULO III

3. Garantías constitucionales, principios contenidos en leyes constitucionales y ordinarias, interpretación indebida o errónea aplicación de la ley.....	39
3.1 Los derechos humanos .....	39
3.2 Garantías judiciales o constitucionales .....	40
3.2.1 Concepto de garantías .....	40
3.3 Las garantías judiciales contenidas en leyes ordinarias .....	48
3.4 La interpretación indebida o errónea aplicación de la ley .....	51
3.4.1 Interpretación .....	52
3.4.2 Método exegético .....	53
3.4.3 Método contextual .....	53
3.4.4 Método histórico .....	53
3.4.5 Método analógico .....	53
3.4.6 Método de equidad y principios .....	54

3.4.7 Aplicación .....	56
3.4.8 Vigencia de la ley .....	57
3.4.9 Interpretación de la ley .....	58
3.4.10 Integración de la ley .....	59
3.4.11 Los conflictos de leyes en el espacio y el tiempo .....	59

## CAPÍTULO IV

4. Análisis jurídico y doctrinario en la aplicación de la ley de inquilinato y del Código Civil .....	61
4.1. Ley de inquilinato .....	61
4.2. Diversos términos .....	63
4.3. Renta .....	64
4.4. El arrendatario .....	71
4.5. Desahucio .....	77
4.6. Consignación .....	80
4.7. Juicio de desocupación .....	81
4.8. Sanciones .....	82
4.9. Derechos y obligaciones del arrendante y arrendatario .....	84
4.10. Mejoras .....	88
4.11. Cesión del arrendamiento .....	91
4.12. Alquiler de casas y locales .....	93
4.13. El contrato de arrendamiento en Guatemala .....	97
4.14. Ley de inquilinato y el derecho comparado .....	101
<b>CONCLUSIONES</b> .....	105
<b>RECOMENDACIONES</b> .....	107
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	109



## INTRODUCCIÓN

Uno de los problemas de gran importancia y que pasa desapercibido, tanto por los estudiosos del derecho como por el Estado, es la Ley de Inquilinato, ya que por falta de interés del Organismo Legislativo no se le ha informado a la población guatemalteca sobre los derechos y obligaciones que contiene dicha normativa y es por ello que la hipótesis de la presente tesis es estudiar y analizar jurídicamente los derechos del arrendador en base a la ley antes mencionada.

Ya que más de un millón y medio de viviendas, son necesarias para solucionar el déficit habitacional existente en el territorio guatemalteco. Se ha podido comprobar que la misma es una de las necesidades primordiales para el ser humano y la falta de habitación en el área urbana de la capital no es un problema que se pueda resolver con la simple construcción de viviendas, ya que para obtenerla con todos los servicios esenciales, las familias deben contar con suficientes recursos económicos que le permitan solventar todas esas necesidades primarias, lo cual se hace más lejano por diferentes factores, provocando así una gran inmigración, lo que viene a generar desequilibrio entre el número de viviendas disponibles y la cantidad de familias necesitadas de un techo. Como bien lo regula la legislación, la vivienda se define como la morada o habitación, o sea el lugar donde las personas se alojan, descansan y recuperan energía para trabajar, conviven con su familia y vecinos, intercambian experiencias y sentimientos, se toman decisiones y se realizan actividades individuales y colectivas de la vida personal.

El alto costo de los bienes inmuebles, así como de la construcción, provoca que mucha gente que no cuenta con los medios suficientes para comprar propiedades recurra al alquiler de casas, apartamentos y cuartos. Algunos que cuentan con suficientes medios económicos han recurrido a la construcción de inmuebles para luego devengar el producto de sus rentas.



El objetivo general de la investigación fue el analizar la aplicación de la ley de inquilinato vigente en la legislación guatemalteca en relación con los derechos del arrendador, puesto que la mayoría de personas en Guatemala realizan los contratos de arrendamiento de forma verbal sin haber mayor formalidad para arrendar bienes y esta es la causa por la que surgen problemas entre arrendador y arrendatario.

Con el objeto de elaborar el presente trabajo, las técnicas que se utilizaron para desarrollar la tesis fueron las siguientes: bibliográfica y documental, con las cuales se obtuvo y se clasificaron los libros relacionados con el tema, para comprender los fundamentos jurídicos comprendidos en la Ley de Inquilinato, así mismo se pusieron en práctica los siguientes métodos: El método sintético el cual será utilizado partiendo del método de las garantías individuales. El método histórico será utilizado para establecer las distintas formas que históricamente han utilizado de las garantías individuales. El método científico permitirá que en la presente investigación se tomen elementos singulares, como son el estudio de casos en que se han de aplicado las garantías individuales. El método deductivo es aquel que combina principios necesarios y simples (axiomas postulados, teoremas, conceptos no definidos, definiciones, etc.) para deducir nuevas proposiciones.

Para que exista una mejor comprensión del tema el presente trabajo de investigación se ha dividido en cuatro capítulos; el primer capítulo, se refiere a la descripción del Estado y sus nociones generales; el segundo capítulo, desarrolla el tema sobre generalidades del cumplimiento de obligaciones; en el tercer capítulo, se menciona lo relativo a las garantías constitucionales, principios contenidos en leyes constitucionales y ordinarias, interpretación indebida o errónea aplicación de la ley; y en el cuarto capítulo, se desarrolla un análisis jurídico de la inejecutabilidad en la aplicación de la Ley de Inquilinato y del Código Civil al arrendamiento de inmuebles en ausencia del respeto de los derechos del propietario.



## CAPÍTULO I

### 1. El Estado, nociones generales

#### 1.1. Origen y evolución

Como consecuencia de los tantos estudios e investigaciones que sobre el origen y evolución del Estado se han efectuado, surgieron varias teorías, entre las que se encuentran, la teoría teológica, según la cual se afirma que el creador del Estado, es Dios, quien creó al hombre, no para estar solo, sino para que viviera en conjunto, es decir, en sociedad. El Estado es la sociedad organizada de acuerdo a la voluntad de Dios. Razón por la cual todos los hombres estaban obligados a someterse a la organización del Estado.

Así también la teoría contractualista, en la que se manifiesta que “La sociedad política del Estado no existió siempre, sino que se originó en un momento histórico a consecuencia de un proceso que llevó a la conciencia de los hombres a constituir el Estado, mediante la enajenación de la libertad natural de cada hombre, cada asociado al Estado, con todos sus derechos a la comunidad”.<sup>1</sup> Esta teoría no fue aceptada, ya que conllevaría a la creación de un contrato celebrado entre cada habitante y el Estado o la comunidad, lo cual no ha sucedido hasta ahora.

---

<sup>1</sup>Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**; Pág. 71



En la actualidad, impera la teoría que sostiene que no se debe ignorar el hecho de que en la formación misma del Estado interviene la voluntad humana orientada por la necesidad natural de que exista ese organismo. Efectivamente, la sociedad política, el Estado, no existió siempre, sino que se originó, nació a la vida en determinado momento histórico, a consecuencia de un proceso sociológico que llevó a la conciencia de los hombres la necesidad de constituirlo; ésta se hizo patente porque los hombres vieron que tenían que lograr un bienestar de categoría superior al propio de cada persona, el bien público.

Advirtieron que el bien individual lo lograrían sólo con el esfuerzo colectivo, es decir, que los miembros de la comunidad debían organizarse para lograr el bien colectivo público que a su vez se reflejaba en su fin individual. Sostiene esta teoría que el Estado es un fenómeno social y natural, que se deriva de la vida misma del hombre a consecuencia de un proceso real; que en la génesis del Estado, interviene la voluntad del hombre y no por la voluntad de Dios o la celebración de un contrato o pacto social.

El Estado es en sí producto del desarrollo social, la producción de bienes materiales para que el hombre pudiera satisfacer sus necesidades. Puede decirse entonces que no siempre existió el Estado, puesto que en la sociedad primitiva no hubo propiedad privada, ni clases sociales, mucho menos el Estado.

En la sociedad primitiva las relaciones sociales y el poder eran determinados por el peso de la opinión de todos los que integraban el conglomerado social; existían personas encargadas de dirigir a las hordas y clanes, ejerciendo funciones públicas, siendo nombrados por toda la comunidad quienes también tenían el derecho de quitarle en cualquier momento tales facultades.

Con esto fueron desarrollándose las relaciones entre las comunidades primitivas pasando de esa cuenta por los momentos históricos del patriarcado, el matriarcado, llegan hasta la forma de obtener los bienes materiales para satisfacer sus necesidades ya no en forma errante, sino a establecerse en un lugar determinado e iniciándose la explotación de la ganadería y la agricultura; principiando igualmente con ello, el desarrollo de la sociedad primitiva, las fuerzas de producción y la descomposición de la sociedad primitiva; surge la propiedad privada y, junto con ello las clases sociales: Esclavos y esclavistas, simultáneamente surge la necesidad de proteger la propiedad privada y la autoridad y seguridad de quienes lo detentaban.

Precisamente este proceso dio origen al Estado. “El nacimiento del Estado y su posterior desarrollo siempre han estado inmersos en cuanto a las cruentas luchas de clases. En consecuencia, el Estado es un producto de la sociedad de clases; nació cuando surgieron las clases”.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup>N.G. Alexandrov y otros, **Teoría del estado y del derecho**. pág. 24.



Con el surgimiento de las clases sociales, como ya quedó anotado, aparece la propiedad privada sobre los medios de producción y el Estado, dándose igualmente en este momento histórico el nacimiento de otro fenómeno social, el derecho, como uno de los medios para proteger la propiedad privada.

Bajo el régimen esclavista, el Estado es eminentemente despótico, del cual se servía para vencer la resistencia de los esclavos, ya que aquel régimen, al tener el apoyo del Estado y su protección, tenía la singular particularidad de que el derecho de este sistema no consideraba al esclavo como un ser humano, sino como una herramienta de trabajo, y el esclavista tenía facultades, incluso, de vender a los esclavos o disponer libremente de sus vidas, de hacerlos objeto de cualquier violación o vejamen y de explotación sin límite alguno.

Otra forma de Estado, determinado por los diversos sistemas de producción, es el estado socialista, a través del cual se pretende constituir una organización política de los trabajadores la cual realizaría objetivos concretos y establecería la dirección de su movimiento a través del partido único: El comunista, con el cual se pretende consolidar la dictadura del proletariado en el poder del Estado.

En este tipo de Estado, en contraposición a los estados liberales, no se acepta la división de poderes para el funcionamiento del mismo, por el contrario, el poder se encuentra totalmente centralizado. Al respecto, Laguardia expresa que: “La Constitución del Estado soviético rechaza la idea de la separación de funciones de



órganos distintos, a favor de la concentración del poder en las asambleas representativas, como única fuente de legitimidad democrática a la par del partido único como canal monopólico de la actividad política y demanda social”.<sup>3</sup>

La república es otra forma de Estado, mediante el cual el poder de decisión radica en una persona o conjunto de personas; se reconoce que la soberanía del Estado radica en el pueblo, pero éste la delega en una o más personas, quienes serán los que tomarán las decisiones por el Estado.

Así también el denominado Estado democrático, mediante el cual se pretende formar un gobierno que se encargue de tomar las decisiones y la sociedad entera participa no sólo de la organización del poder, sino también del ejercicio del mismo.

El Estado democrático divide el poder en tres grandes órganos con atribuciones específicas para cada uno y son: El poder ejecutivo, órgano encargado de la administración pública; el poder legislativo, el cual se encarga de ejercer funciones específicas como lo es la creación de los diversos conjuntos de normas jurídicas a las que deben someterse los integrantes de la sociedad y el Estado mismo; y el poder judicial, encargado de juzgar y promover la ejecución de lo juzgado.

---

<sup>3</sup>García La Guardia, Jorge Mario. **La defensa de la constitución**. pág. 67.

En el Estado moderno, al delegar el pueblo la soberanía en los tres poderes indicados, éste tiene facultades para, en el ejercicio de dicha soberanía, elaborar normas jurídicas dotadas de sanciones y/o coacciones a través del órgano legislativo; e igualmente es el único que puede aplicar a través del órgano judicial, dichas normas; facultades que deben encontrarse reguladas en la Constitución Política como ley fundamental. Y al analizar el Estado esta función eminentemente jurisdiccional, puesto que es su obligación, debe constatar y comprobar la existencia o inexistencia de una situación jurídica donde se esté indicando la violación de un derecho, o bien que se reconozca un derecho que ha sido desconocido y, con ello establecer los medios necesarios para su protección.

El Estado moderno no existe sin los órganos, ya que éstos constituyen su estructura misma; y es a través de ellos que manifiesta su voluntad y ejerce el poder público; lo que sí tiene cada órgano es una esfera de competencia que le corresponde de tal manera que cada uno de los órganos no invada el terreno o competencia del otro, se aplica la teoría que en derecho administrativo se denomina de los frenos y contrapesos, que dice: "Repartida la soberanía entre varios órganos del Estado, dentro de un mismo plano de igualdad se puede obtener un equilibrio que se traduzca en un prudente ejercicio del poder, en un balance de poderes, con el fin de que un poder sirva de freno o de control hacia el otro. Un poder vigila y controla la actividad del otro, en atención de su recíproca

vigilancia, en virtud de que estando perfectamente delimitados sus campos, cada uno dentro de su propia esfera evitará salirse de ella”.<sup>4</sup>

## 1.2. Elementos que integran el estado

En relación con este subtema, pese a que no hay acuerdo entre los autores acerca de cuáles deben ser los mismos, para efectos de este trabajo se sigue el criterio que divide los elementos del Estado en externos: integrados por el elemento humano, pueblo o población y el territorio; e internos: integrados por el poder político, poder público o autoridad.

### 1.2.1. Elementos externos o materiales

A los elementos externos, que son el elemento humano o población y el territorio, se les conoce también con la denominación de elementos materiales, porque tienen una existencia física, material.

✓ La población: La población está integrada por el conjunto de seres humanos que habitan dentro de las fronteras territoriales de cada Estado. Población como concepto público administrativo, es el conjunto de individuos sujetos al Estado por su imperio que regula la vida jurídica social. En la base del Estado, formando su

---

<sup>4</sup>Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**; Pág. 48.

substrato, se encuentra un grupo de hombres, seres racionales y libres, dotados de vida, que tienen fines específicos.

✓ El territorio o elemento físico del Estado: Se ha indicado que el elemento humano es la base o fundamento de la sociedad humana, pero ésta necesita de un espacio físico para el cumplimiento de sus necesidades y fines de esta forma se haya el segundo elemento primordial para la existencia del Estado, el territorio, el cual suele definirse como la porción del espacio en que el aquel ejercita su actividad jurídica, económica y social.

### **1.2.2. Elementos internos**

Dentro de éstos está principalmente:

✓ Poder político: Los elementos internos, a la inversa de los elementos externos, no los podemos ver físicamente, son abstractos, ideales. La finalidad propia del Estado es el bien público temporal. El cual sólo puede lograrse por medio de la actividad de todos los individuos y todos los grupos que integran el Estado, actividad que debe ser coordinada por el Estado para que no sea desviada y pueda conseguir el objetivo que agrupa a todos los individuos sin excepción. Sin embargo, en esta sociedad universal y necesaria, el Estado, no podría existir ni alcanzar sus fines sin la existencia en el mismo de un poder político, es decir la autoridad.



✓ Poder público: En este poder se establece la necesidad de una institución gobernante en el Estado, la misión coordinadora del Estado implica que éste pueda imponer obligatoriamente sus decisiones, para ello necesita tener poder. La realización del bien público hace necesaria la existencia de una autoridad.

✓ Poder de autoridad: Quien dice autoridad, dice poder, la autoridad para gobernar necesita de la fuerza material que le permita llevar a efecto obligatoriamente sus decisiones, pero esa fuerza debe estar encaminada hacia los fines del Estado, que en su aspecto de autoridad, debe dictar órdenes en vista del bien público. El elemento autoridad o poder público, se desarrolla en el Estado desde dos puntos de vista: el gobierno y la administración.

✓ El gobierno: Como forma de desarrollar en el Estado la autoridad o poder público, se encuentra el gobierno, que es fundamentalmente la acción por la cual la autoridad impone una línea de conducta, un precepto, a los individuos humanos. Su misión principal es dar órdenes, que, naturalmente no deben ser arbitrarias, sino dirigirse hacia la satisfacción del bien común. Como uno de los dos aspectos formales de la autoridad, se manifiesta concretamente en las decisiones de carácter general, para todo o para determinado grupo en forma abstracta, a través del derecho positivo, leyes, reglamentos, jurisprudencia, o en las decisiones de carácter particular, tomadas en vista de casos concretos que la autoridad resuelve dirigiendo la marcha del Estado, a través de las sentencias, las concesiones administrativas y en general los actos administrativos en sentido estricto.



✓ La administración: Es el otro aspecto de la autoridad, y se dice que administrar es proveer, por medio de servicios, a la satisfacción de los intereses que se consideran incluidos en la esfera del Estado y del bien público. La autoridad en el aspecto de administración tiene diversas tareas por realizar, en primer lugar debe hacer la selección de los intereses que merecen ser administrados, delimitar el campo en el que habrá de desarrollar su función de administración, y en segundo lugar, seleccionado el campo o intereses a ser administrados, debe organizar los servicios encargados de administrar esos intereses, estimulándolos y controlándolos en sus funciones, pero no solo debe organizar los servicios sino debe vigilar también la coordinación de los mismos para que no obstante la diversidad de intereses a que se dirija, tome en cuenta que todos ellos se han de enfocar hacia la realización del bien público puro y simple. Debe tenerse presente que la función de administrar no la de gobernar, porque la administración se refiere a cosas y el gobierno se dirige en forma directa hacia las personas.

### **1.3. Definición de Estado**

Existen diferentes definiciones que sobre el tema se han vertido, entre las que están las siguientes: Según Adolfo Posada, citado por Ossorio, el Estado es: “una organización social constituida en un territorio propio, con fuerza para mantenerse en él e imponer dentro de él, un poder supremo de ordenación y de imperio, poder ejercido por aquel elemento social que en cada momento asume la mayor fuerza



política; en tanto que para Capitant, es un grupo de individuos establecidos sobre un territorio determinado y sujetos a la autoridad de un mismo gobierno. Y agrega que Estado de derecho es aquel en que los tres poderes del gobierno, interdependientes y coordinados, representan, conforme a la conocida frase de Lincoln, el gobierno del pueblo, por el pueblo y para el pueblo. A este respecto dice Sánchez Viamonte. Los tres Poderes o ramas del gobierno pertenecientes a un tronco común- nacen del pueblo en forma más o menos directa. Los tres actúan, pues, en su nombre, bajo el imperio de las normas constitucionales. El gobierno es la colaboración y concurrencia de los tres, identificados a través de la norma jurídica, que fundamenta y caracteriza al estado de derecho”.<sup>5</sup>

Tales poderes son: el Poder Ejecutivo: órgano encargado de la administración pública; el Poder Legislativo: el cual se encarga de ejercer funciones específicas tales como la creación de los diversos conjuntos de normas jurídicas a las que deben someterse los integrantes de la sociedad y el Estado mismo; y el Poder Judicial, encargado de juzgar y promover la ejecución de lo juzgado. Es oportuno resaltar que no existe subordinación entre estos poderes ni a ningún otro órgano del Estado, pues son totalmente independientes, aunque no separados del Estado, éste existe porque permanecen sus órganos y, es a través de ellos que manifiesta su voluntad, esto pone de manifiesto que cada órgano, no posee personalidad ni personería separada y distinta del Estado.

---

<sup>5</sup>Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 294



“El Estado es una sociedad humana, asentada de manera permanente en el territorio que le corresponde, sujeta a un poder soberano que crea, define y aplica un orden jurídico que estructura la sociedad estatal para obtener el bien público temporal de sus componentes”.<sup>6</sup>

#### **1.4. Características**

El Estado como un todo tiene tres características esenciales: la soberanía, personalidad moral y jurídica y sumisión al derecho.

“Soberanía como adjetivo del poder calificando al Estado en su unidad total como soberano; personalidad jurídica o moral, al ser el Estado un ser social con posibilidad de tener derechos y obligaciones y, sumisión al derecho, que significa la necesidad de que la estructura del Estado y su funcionamiento se encuentren regulados por un orden jurídico imprescindible”.<sup>7</sup>

#### **1.5. Fines del Estado**

El fin supremo del Estado es el bien común. Conforme el Artículo 1 de la Constitución Política de la República: “El Estado de Guatemala se organiza para proteger a la persona y a la familia, su fin supremo es la realización del bien común”; entendiendo como tal la suma de aquellas condiciones de la vida social

---

<sup>6</sup>Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 294.

<sup>7</sup>Ibid. Pág. 86.

mediante las cuales los hombres pueden conseguir con mayor plenitud y facilidad su propia perfección; es decir, el conjunto de aquellas condiciones con las cuales los hombres, las familias y las asociaciones pueden lograr más plena y fácilmente su perfección.

En conclusión, cuando los hombres persiguen fines que resulten en beneficio de todos, esos fines conforman el bien común, lo que sólo se logrará a través del esfuerzo en conjunto, y no en forma individual.

#### **1.6. Potestad del Estado**

Potestad es un término jurídico que contiene un concepto híbrido entre poder, derecho y deber. La potestad supone una derivación de la soberanía y coloca a su titular en una posición de superioridad, lleva implícita una capacidad de fuerza.

La potestad es un derecho, porque quien la ostenta puede ejercerla frente a ciertas personas para que cumplan ciertos deberes. Le faculta legalmente para hacer ciertas cosas. La potestad es un poder, porque quien la ostenta puede normalmente hacer uso de la fuerza para ejercerla. Por ello se atribuye normalmente a alguna autoridad. La potestad es un deber, porque la persona que la ostenta está obligada a ejercerla, y no se puede rechazar.



La jurisdicción (del latín iuris dictio, decir o declarar el derecho) es la potestad, derivada de la soberanía del Estado, de aplicar el derecho en el caso concreto, resolviendo de modo definitivo e irrevocable una controversia, que es ejercida en forma exclusiva por los tribunales de justicia integrados por jueces autónomos e independientes.

Uno de los principales rasgos de la potestad jurisdiccional es su carácter irrevocable y definitivo, capaz de producir en la actuación del derecho lo que técnicamente se denomina cosa juzgada.

En sentido coloquial, la palabra jurisdicción es utilizada para designar el territorio (estado, provincia, municipio, región, país, etc.) sobre el cual esta potestad es ejercida. Del mismo modo, por extensión, es utilizada para designar el área geográfica de ejercicio de las atribuciones y facultades de una autoridad o las materias que se encuentran dentro de su competencia; y en general, para designar el territorio sobre el cual un Estado ejerce su soberanía.

"Es la función pública, realizada por los órganos competentes del Estado, con las formas requeridas por la ley, en virtud de la cual, por acto de juicio, se determinan los derechos de las partes, con el objeto de dirimir sus conflictos y controversias de relevancia jurídica, mediante decisiones bajo autoridad de cosa juzgada, eventualmente factibles de ejecución".<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup>Couture Etcheverry, Eduardo Juan. **Vocabulario de derecho civil**; Pág. 133



## 1.7. Poder público

La Constitución Política de la República de Guatemala, establece en el Artículo 152 Poder Público. “El Poder proviene del pueblo. Su ejercicio está sujeto a las limitaciones señaladas en la Constitución y la ley. Ninguna persona, sector del pueblo, fuerza armada o política, puede arrogarse su ejercicio”.

Al tratar lo relativo al poder público Guerrero indica: “La potestad inherente al Estado y que lo autoriza para regir, según reglas obligatorias, la convivencia de cuantos residen en un territorio sujeto a sus facultades políticas y administrativas”.<sup>9</sup>

El Artículo 154 de la Constitución Política de la República de Guatemala establece: “Función Pública; sujeción a la ley. Los funcionarios son depositarios de la autoridad, responsables legalmente por su conducta oficial, sujetos a la ley y jamás superiores a ella. Los funcionarios y empleados Públicos están al servicio del Estado y no de partido político alguno. La función Pública no es delegable, excepto en los casos establecidos por la ley, y no podrán ejercer sin prestar previamente juramento de fidelidad a la Constitución”.

En este Artículo constitucional se especifica que todos los funcionarios de la administración pública se encuentran sujetos a la ley, que están al servicio del Estado, no pueden estar al servicio de partido político alguno. Regula también que

---

<sup>9</sup>De Blas Guerrero, Antonio, **Elementos constitutivos del Estado**. Pág. 29



el ejercicio de la función administrativa no se puede delegar, salvo en los casos establecidos en la ley, como es el caso de las concesiones, la privatización de servicios públicos, las licitaciones.

Todo funcionario público debe fidelidad a la Constitución y al regular la fidelidad se refiere a que en todos los actos debe observar estrictamente el apego en sus decisiones a la misma, por esa razón los funcionarios deben hacer el protesto correspondiente antes de ejercer la función pública.

### **1.8. División de los poderes del Estado**

Uno de los elementos importantes del Estado es el gobierno, que ejercen los Organismos del Estado, o como algunos autores lo llaman poderes del Estado, son el Organismo Legislativo, el Organismo Ejecutivo y el Organismo Judicial. La separación surgió y fue desarrollada para preservar la libertad y evitar el abuso de poder, caracterizada en una rivalidad de centros de mando que tendrían a procurar asumir la soberanía y organizar el Estado conforme a los intereses sociales, políticos y económicos que operaban en la época, conforme a los factores reales del poder.

De esa forma se dio paso a los dos grandes regímenes políticos: El parlamentarismo y El presidencialismo en los que la asamblea legislativa es tan sólo una de las ramas del poder del Estado; a estos regímenes se ha agregado en



la actualidad una tercera forma que influida por ellos se ha impuesto en la realidad, la cual recibe el nombre de régimen semipresidencial, cuyas características peculiares han sido asumidas por la casi totalidad de países latinoamericanos.

El principio de división de poderes, como instrumento de los gobernantes y como garantía de las libertades individuales, han sufrido profundas transformaciones desde su formulación inicial, incluso algunos consideran que dicho principio se ha visto amenazado en diferentes épocas y colocado al borde de la crisis, pero que a pesar de ello no se le ha superado y continúa teniendo vigencia, aun cuando en algunos regímenes realmente ha sido disminuido.

La aplicación del principio de división de poderes, ha dado lugar a diversos tipos de regímenes en los que ocurren fenómenos de concentración o confusión de poderes, separación rígida de poderes o colaboración de poderes, mencionado en algunos textos constitucionales como interdependencia.

Hay concentración o confusión de poderes según señalan algunos tratadistas cuando todas las funciones del Estado son ejercidas por un mismo órgano, o bien cuando un solo órgano tiene el poder efectivo de decisión en todas las materias. En otros regímenes, tiene lugar la separación de poderes, lo que consiste en atribuir funciones específicas a cada órgano con separación e individualización de ellos.



## CAPÍTULO II

### 2. El cumplimiento de las obligaciones

Se entenderá pagada una cosa cuando se hubiese entregado la cosa o hecho la prestación en que la obligación consista (pago=cumplimiento); El cumplimiento de la obligación es la realización efectiva de la prestación debida. El Artículo 1380 del Código Procesal Civil, Decreto Ley 107 indica que “El cumplimiento de la prestación puede ser ejecutado por un tercero, tenga o no interés y ya sea consintiendo o ignorándolo el deudor”.

Toda obligación es susceptible de cumplimiento, trátase de una obligación contractual o de una obligación que provenga de alguna de las fuentes extra contractuales, (hecho ilícito, gestión de negocio, pago de lo indebido, abuso de derecho, enriquecimiento sin causa). Por eso, el cumplimiento es la causa más normal de extinción de las obligaciones, porque sólo ella se adecua perfectamente a la dinámica de la obligación, que nace para ser cumplida. Las demás causas de extinción son frustraciones.

En principio y sin lugar a duda el cumplimiento de la obligación es idéntico trátase de obligación contractual o extracontractual, si el cumplimiento deriva de una obligación extracontractual al deudor se le exige al deudor desarrollar en su cumplimiento un grado extremo de diligencia, la corresponde a un hombre más prudente y diligente o mejor dicho comportarse como el mejor padre de familia.

El deudor de una obligación contractual se le exige desarrollar un cumplimiento en un grado normal de diligencia, o sea la que corresponde a un buen padre de familia, se debe tomar en cuenta que en materia de incumplimiento el deudor responderá cuando la culpa provenga de culpa levísima a diferencia de la obligación contractual que el deudor responde es por culpa leve.

## **2.1. Naturaleza jurídica**

Para algunos autores, el cumplimiento o pago de la obligación es solo y simplemente un hecho. Un hecho que produce la extinción de la obligación. Para otros, el pago o cumplimiento de la obligación constituye siempre un negocio jurídico en razón de tener por objeto, en todos los casos, producir efectos jurídicos.

Para la doctrina ecléctica, que como tal tiende a conjugar los criterios discrepantes, el pago es a veces nada más un hecho, y a veces constituye en realidad un negocio jurídico.

El criterio ecléctico, por su amplitud y comprensión, es considerado generalmente como el aceptable para determinar la naturaleza jurídica del pago o cumplimiento de las obligaciones.

## 2.2. Requisitos para la existencia del cumplimiento

En cuanto a los requisitos para que el pago exista jurídicamente, puede hacerse un resumen de las ideas generalizadas al respecto, así:

- ✓ Obligación válida: Aunque puede presentarse el caso de que efectúe un pago sin existencia de la obligación que lo derive (pago de lo indebido), normalmente la obligación debe surgir a la vida jurídica, con plena validez, para que le pago produzca como consecuencia la extinción de aquélla, es decir, para que produzca los plenos efectos, esperados del mismo.
- ✓ Intención de extinguir la obligación: quien paga, debe hacerlo con el ánimo, con el propósito de que el hecho o el acto del pago, según el caso, tenga como lógica y necesaria consecuencia la extinción de la obligación, liberándose en esa forma del vínculo jurídico que lo constreñía al deudor.
- ✓ Pago de lo debido: el pago debe consistir precisamente en la ejecución o abstención por el obligado del hecho o acto en que consiste la prestación. No otra conducta es la que debe desarrollar el deudor, porque de lo contrario, no ajustándose la actitud de cumplimiento a lo precisamente debido, el pago no existirá por falta de concordancia entre el contenido de la prestación y el hecho o acto con el cual se pretenda cumplirla.

## 2.3. Elementos del cumplimiento

### 2.3.1. Elementos personales

Toda obligación presupone la existencia de dos o varias personas, acreedor y deudor. Si bien, atendiendo a la obligación, al acreedor se le suele llamar sujeto activo (porque es el que lo puede reclamar) y al deudor sujeto pasivo (porque es el que lo tiene que padecer), ésta clasificación no es del todo correcta puesto que en el momento del cumplimiento ocurre todo lo contrario, que el deudor es el sujeto activo (porque es el que tiene actuar) y el acreedor el sujeto pasivo (porque es el que se tiene que recibir).

Por ello, pueda usar la siguiente terminología:

- ✓ Solvens; Es quien realiza el pago (Normalmente el deudor)
- ✓ Accipiens; Es quien recibe el pago (Normalmente el acreedor).

Pero es posible que en el momento del pago intervengan, por iniciativa propia, personas extrañas y que estos asuman el papel del deudor (pago del tercero) o el papel del acreedor (pago al tercero). Eso sí, por iniciativa propia, porque si lo hacen como representantes de una de las partes o por una especial relación de subordinación no estaremos ante un caso de intervención de tercero alguno.

### **2.3.2. Las reglas de capacidad en relación con el pago**

#### **✓ Capacidad del solvens**

En las obligaciones de dar no será válido el pago hecho por quien no tenga la libre disposición de la cosa debida y capacidad para enajenarla. Sin embargo, si el pago hubiere consistido en una cantidad de dinero o cosa fungible, no habrá repetición contra el acreedor que la hubiese gastado o consumido de buena fe. (La mayoría de la doctrina opina que también se debe exigir al menos una cierta capacidad natural en las obligaciones de hacer y no hacer).

#### **✓ Capacidad del accipiens**

En principio sólo las personas con capacidad para administrar sus bienes pueden recibir el pago con plena eficacia. Sin embargo, el pago hecho a una persona incapacitada será válido cuando se hubiere convertido en su utilidad (es decir, que el cumplimiento redunda en su beneficio).

### **2.4. La ejecución de la prestación debida por un extraño a la relación obligatoria**

En principio el cumplimiento de las obligaciones puede ser llevado a efecto por cualquier persona, excepto en los casos de las obligaciones de hacer personalísimas; cuando se han tenido en cuenta la calidad y circunstancias del

deudor al establecer la obligación. (Ej. Si le encargó un cuadro a Dali, no me sirve que me lo pinte su vecino).

En los demás casos, cualquier persona puede llevar a cabo la ejecución de la obligación, con independencia de la situación en la que se encuentre el deudor ante ello (porque lo que importa es satisfacer los intereses del acreedor):

- ✓ Que la ignore;
- ✓ Que conociéndola, la apruebe; y
- ✓ Que, conociéndola, se oponga a ella.

Otra cosa es que una vez satisfecho el interés del acreedor, luego tengan que arreglar cuentas entre el solvens y el deudor:

- ✓ Cuando el solvens interviene con la aprobación del deudor, éste se subroga (coloca) en la posición del acreedor. El solvens será el nuevo titular del derecho de crédito en la obligación que existía antes, en las mismas condiciones y con las mismas garantías que antes lo era el acreedor.
- ✓ Cuando el deudor ignora o se ha opuesto, el solvens podrá reclamar al deudor aquello en que le hubiera sido útil el pago, pero éste no se subroga en el lugar del antiguo acreedor. Aquella obligación se extinguió y ahora nace una nueva obligación (la acción de reembolso/reintegro).

## 2.5. La recepción de la prestación

Normalmente el accipiens será el propio acreedor, la persona en cuyo favor está constituida la obligación, pero éste podrá designar a un representante o podrá habilitar a cualquier otra para recibir el pago.

Pago al acreedor aparente: Suele ocurrir que se cumpla la obligación a favor de una persona que aparentemente cuenta con la legitimación para cobrar, aunque realmente no la tenga.

El pago hecho de buena fe al que estuviere en posesión del crédito liberará al deudor, es decir, el deudor quedará liberado si se cumplen los dos siguientes requisitos:

Artículo 1389. “Es válido el pago hecho de buena fe al que está en posesión del derecho de cobrar, aunque sea después vencido en juicio sobre la propiedad del crédito”.

- ✓ Que el deudor actúa de buena fe, sin saber que se trata de un acreedor aparente.
- ✓ Que el acreedor aparente actúe como el verdadero acreedor

Es cierto que puede que el verdadero acreedor no llegue a recibir la prestación y por tanto no vea satisfechos sus intereses, pero aun así ello liberará al deudor.  
(Deberá arreglarse con acreedor aparente)



Pago al tercero: En principio el pago a un tercero no es un verdadero cumplimiento y no libera al deudor, pero será válido en cuanto se hubiere convertido en utilidad del acreedor, es decir, si el acreedor llega a recibir la prestación.

## **2.6. Elementos reales**

El cumplimiento consiste en la exacta realización de la prestación o conducta debida, de manera que el acreedor vea satisfechos sus intereses.

### **2.6.1 Identidad de la prestación**

El deudor de una cosa no puede obligar a su acreedor a que reciba otra diferente, aún cuando fuere de igual o mayor valor que la debida. Tampoco en las obligaciones de hacer podrá ser sustituido un hecho por otro contra la voluntad del acreedor. Ello favorece tanto al deudor como al acreedor, puesto que así ambos saben con exactitud qué es lo que deben cumplir o pueden exigir.

En la práctica suele ser muy habitual que el deudor ofrezca otra cosa y que el acreedor la acepte porque ello también satisface sus intereses, convirtiéndose así en una dación en pago. Pero si éste no lo quiere, puede resistirse a su recepción y hacer que ello suponga un incumplimiento para el deudor, sin que ello suponga una mora del acreedor.

Eso sí, cuando las diferencias entre la prestación debida y la prestación ofrecida no son relevantes o de consideración, el acreedor no debe oponerse al pago.

### **2.6.2 Integridad de la prestación**

No se entenderá pagada una deuda sino cuando completamente se hubiese entregado la cosa o hecho la prestación en que la obligación consistía. Por lo tanto, la prestación no sólo ha de ser la misma, sino que debe ejecutarse de forma total y completa.

- ✓ En las obligaciones de dar, la entrega se refiere tanto a la cosa adeudada como a sus frutos y accesorios.
- ✓ En las obligaciones pecuniarias que generan intereses, la prestación debe alcanzar al principal adeudado y a los intereses vencidos.

### **2.6.3 Indivisibilidad de la prestación**

La regla general es la indivisibilidad de la prestación, pero con excepciones, a veces por acuerdo entre las partes y otras veces por así dictarlo la propia Ley. A menos que el contrato expresamente lo autorice, no podrá compelerse al acreedor a recibir parcialmente las prestaciones en que consista la obligación. Este elemento queda precisado en los términos siguientes: La prestación no puede



cumplirse por partes, salvo convenio expreso o por disposición de la ley, a tenor de lo previsto en el Artículo 1387 del Código Civil.

## **2.7. El cumplimiento según el tipo de obligación contraída**

El pago deberá cumplirse en el lugar designado en el contrato o en el documento original que justifique el acto de declaración de voluntad de dar, hacer o no hacer una cosa. Determinar cuándo ha de ejecutarse la prestación es importante porque a partir del mismo puede constituirse la mora:

- ✓ Del deudor, comenzando a generarse intereses y agravándose su responsabilidad
- ✓ Del acreedor, al rechazar el cumplimiento idóneo ofrecido por el deudor injustificadamente

### **2.7.1 Exigibilidad de las obligaciones puras**

La obligación ha de cumplirse en el momento pactado o en su defecto, desde el mismo instante de su nacimiento. El Código Civil dice que será exigible desde luego toda obligación cuyo cumplimiento no dependa de un suceso futuro o incierto, o de un suceso pasado que los interesados ignoren.

### **2.7.2 Obligaciones sometidas a condición suspensiva o término inicial**

En la práctica es muy habitual someter la eficacia del contrato (el nacimiento de las obligaciones) a condición o a término; de esta manera, la obligación no será exigible ni se deberá cumplir hasta que ocurra el suceso contemplado como condición o llegue el día o se agote el plazo señalado como término.

### **2.7.3 Obligaciones sometidas a término esencial**

Se habla de término esencial cuando la fijación de una fecha para el cumplimiento de la obligación ha de considerarse como una circunstancia absolutamente determinante para la ejecución de la prestación. Es decir, es necesario que se cumpla ese día para satisfacer los intereses del acreedor, puesto que no le vale que ocurra antes o después.

### **2.7.4 Plazo a voluntad del deudor**

Suele haber relaciones en las que la ejecución por parte del deudor quede aplazada, pero sin que se haya fijado el alcance o la extensión temporal de dicho aplazamiento. Esto ocurrirá en dos supuestos:

- ✓ Que la duración de plazo haya quedado a voluntad del deudor.

- ✓ Que de la naturaleza y circunstancias de la obligación pueda deducirse que el plazo se ha concedido al deudor.

## **2.8 Elementos formales**

Los elementos formales quedan caracterizados en relación al modo o modos en que debe cumplirse la obligación. Ya sea dando o haciendo la cosa debido: o bien, no haciendo aquello a que el obligado se comprometió a no hacer. En ciertos casos, y según las circunstancias, la voluntad de la ley puede suplir la voluntad de los contratantes.

### **2.8.1 Pruebas y efectos jurídicos del pago**

Es principio aceptado en doctrina y en la ley, que el deudor tiene derecho a exigir y recibir, al efectuar el pago, cualquiera que sea la forma de éste, un documento que lo acredite, un documento en donde conste el cumplimiento de la obligación; y de retener el pago, mientras el documento no le sea entregado (Artículo 1390 Código Civil). Ese documento puede ser, según la formalidad con que se constituyó la obligación, un recibo, una escritura pública u otra clase de documento. La entrega del documento origina que justifica el crédito, (según lo dispone el Artículo 1392 del Código en mención), hecha por el acreedor al deudor, hace presumir la liberación de éste, mientras se pruebe lo contrario.



“El efecto principal y primordial del pago es la extinción de la obligación, del vínculo o relación jurídica que unía al acreedor y al deudor, por razón precisamente de la obligación que ellos crearon entre sí. Efecto del pago es, por lo tanto, la culminación, por su extinción, del nexo obligatorio”.<sup>10</sup>

## **2.9 Efectos derivados del incumplimiento imputable al deudor**

El incumplimiento de la obligación, no derivado de fuerza mayor o mora del acreedor, hace responsable al deudor de tal manera que a falta de su oportuna y precisa manifestación de su voluntad tendiente a la realización de la prestación, se acuda a otros medios que la suplan al objeto de dar debida satisfacción al interés legítimo del acreedor. Esos medios son:

### **2.9.1 El cumplimiento forzoso**

El cumplimiento forzoso tiene por objeto que la obligación, aunque tardíamente, con retardo, sea cumplida primordialmente en la forma pactada, o bien según lo estipulado entre las partes previendo el incumplir del deudor, o lo dispuesto en la ley. A al fin, se hace necesario distinguir si se trata de obligaciones específicas o genéricas.

---

<sup>10</sup>Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**; Pág. 471



Si se trata de una obligación específica de dar, la cosa debida ha de estar todavía en el patrimonio del deudor para que sea exigible. Si se trata de una obligación de hacer, ha de determinarse si la misma es personalísima (por ejemplo, la obligación adquirida por un científico de renombre para hacer un experimento sobre materia de su especialidad), o no lo es (por ejemplo, la obligación adquirida por el dueño de un aserradero para hacer un número determinado de vigas de pino, con ciertas medidas).

En el primer caso (obligación específica y personalísima de hacer), la voluntad del deudor tendiente al cumplimiento no puede ser suplida, y de ahí que, por el incumplir, el acreedor no puede ser compelido a recibir la prestación o servicio de un tercero, por haber sido la calidad y circunstancias de la persona del deudor motivo determinante al establecer la obligación, conforme a lo dispuesto en el Artículo 1381 del Código Civil. En este caso, el incumplimiento culposo da derecho al acreedor a exigir el pago de los daños y perjuicios resultantes del retardo, según el Artículo 1433.

En el segundo caso (obligación genérica), la prestación debida pero incumplida por el deudor, puede ejecutarse por el acreedor o por medio de un tercero, a costa del deudor, por ser indiferente la calidad de quien inicialmente debió hacerla (Artículo 1323, Código Civil).

Por tercero, y en casos muy especiales, puede tenerse al juez que otorga una escritura pública en rebeldía de quien debió otorgarla y no lo hizo en su oportunidad y posteriormente no acato el mandamiento judicial de que compareciera a otorgarla.

### **2.9.2 El cumplimiento por equivalencia**

Puede suceder que el deudor, por culpa imputable a él, quede colocado en situación de serle imposible al cumplimiento de la obligación, y por consecuencia no pueda el acreedor recurrir al cumplimiento forzoso de la misma. En tal caso, la ley permite que el acreedor pueda atacar, dígase así, el patrimonio del deudor mediante el resarcimiento de los daños y perjuicios, cuya base legal, en su forma más amplia, en lo concerniente a las obligaciones de carácter personal y de acuerdo con el Código Civil, radica en la figura denominada prenda general patrimonial, que es contemplada en el Artículo 1329, al disponer que esa clase de obligaciones (personales) quedan garantizadas con los bienes enajenables que posea el deudor en el momento de exigirse le cumplimiento

Dispone el Código que establecida legalmente la situación de mora, el deudor está obligado a pagar al acreedor los daños y perjuicios resultantes del retardo, y corren a su cargo todos los riesgos de la cosa (Artículo 1433). Nótese que en esta previsión legal, los daños y perjuicios a pagar por el deudor han de ser lo

resultantes del retardo, no del incumplimiento de la obligación, porque esta se supone exigible, aún después de cuando debió ser cumplida y no se cumplió.

Los casos en que el incumplimiento total trae como consecuencia, conforme al Código, el resarcimiento de daños y perjuicios, son los siguientes:

1. En las obligaciones de dar, si la pérdida o deterioro de la cosa fue por culpa del deudor, éste responderá al acreedor por el valor de la cosa y los daños y perjuicios (Artículo 1331, inciso 2º; véase también inciso 3º.);
2. En las obligaciones de hacer, si el acreedor prefiere la prestación por el deudor, si éste no cumple la obligación dentro del término prudencial que se le fije, será obligado a pagar daños y perjuicios (Artículo 1324); y
3. En las obligaciones de no hacer, el obligado incurre en daños y perjuicios por el solo hecho de la contravención (Artículo 1326).

### **2.9.3 Incumplimiento no imputable al deudor**

Cuando el incumplimiento de la obligación ocurre por causa no imputable al deudor, éste no es responsable por razón de tal circunstancia, ya se tipifique el incumplimiento temporal o el definitivo, caso este último que produce la extinción de la obligación.

Esa causa no imputable al deudor es precisa terminológicamente, en la doctrina y en la ley, con las denominaciones de caso fortuito y causa mayor, es necesario



advertir que ambas expresiones, desde antiguo, han dado lugar a discrepancias de criterio para precisar su concepto y sus diferencias. De ahí que ni los autores ni las legislaciones sostengan criterios uniformes.

Se ha dicho (noción positiva), que caso fortuito es todo suceso que, sin intervenir la voluntad del deudor, resulta imprevisible e inevitable, o previsible pero inevitable, dando lugar a que impida el cumplimiento de la obligación.

En otro sentido (noción negativa), se afirma que no es necesario precisar el concepto de caso fortuito, sino referir éste a la falta de culpa del obligado en el acaecimiento del suceso que provocó el incumplimiento.

Dentro de esta dirección negativa, se define el caso fortuito como el hecho no imputable al deudor, por ser independiente de su voluntad, que impide el exacto cumplimiento de la obligación, bien de modo temporal o definitivamente. El caso fortuito puede actuar impidiendo el cumplimiento en tiempo oportuno, o definitivamente, e incluso sin impedir el cumplimiento de modo absoluto, puede ser un obstáculo tan sólo para la exactitud del cumplimiento. Despliega por tanto su acción en los tres casos de incumplimiento definitivo, infracción positiva e incumplimiento temporal.

A la par del caso fortuito, los autores y las legislaciones se refieren a la fuerza mayor, como figura distinta aunque paralela al caso fortuito. Generalmente, se

procura dar precisión al concepto de fuerza mayor en contraposición a los elementos que integran el caso fortuito y la posición del obligado respecto a esos elementos, abandonándose el antiguo criterio que basaba el caso fortuito en el acaecimiento de hechos naturales y la fuerza mayor en el acaecimiento de hechos del hombre.

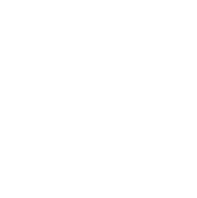
Así, existiría caso fortuito cuando, aún a pesar de la diligente actividad del deudor, ocurre el suceso que impide el cumplimiento de la obligación. Y existirá fuerza mayor, cuando la actitud del deudor resulte irrelevante porque el suceso estaba más allá de toda forma de previsibilidad.

Ahora existe una tendencia, doctrinaria y legal, en el sentido de abandonar por innecesaria la distinción entre caso fortuito y fuerza mayor. Se aduce que, aparte de lo difícil de la distinción, los efectos de ambas figuras son los mismos: evitar la mora del deudor, si la obligación resulta aún posible de cumplir, aunque con retardo; o eximir al deudor de toda responsabilidad si la obligación deviene imposible de cumplir. Por ello, tiéndase a emplear ambas expresiones (caso fortuito y fuerza mayor) como sinónimos.

Este criterio sigue el Código Civil, al considerar ambas figuras, con iguales efectos en cuanto eximen de responsabilidad al deudor por falta de cumplimiento de la obligación.



Si bien el Código Civil no define o precisa el concepto de caso fortuito o fuerza mayor, puede afirmarse que acepta la noción positiva y la noción negativa de esas figuras. La noción positiva, cuando dispone que si las condiciones bajo las cuales fuere contraída la obligación cambiaren de manera notable, a consecuencia de hechos extraordinarios imposibles de prever y de evitar, haciendo su cumplimiento demasiado oneroso para el deudor, el convenio podrá ser revisado mediante declaración judicial (Artículo 1330). La noción negativa, cuando dispone que si la obligación de hacer resultare imposible sin culpa del deudor, la obligación queda extinguida (Artículo 1325, primera parte); y cuando dispone que si la cosa se pierde sin culpa del deudor, la obligación quedará sin efecto y se devolverá lo que se hubiere recibido por cuenta del convenio (Artículo 1331, inciso 1º. Ver, además, inciso 3º.).





## CAPÍTULO III

### **3. Garantías constitucionales, principios contenidos en leyes constitucionales y ordinarias, interpretación indebida o errónea aplicación de la ley**

#### **3.1. Los derechos humanos**

Los derechos humanos, pueden definirse de manera general como los derechos que son intrínsecos a nuestra naturaleza y sin los cuales no podemos vivir como seres humanos. Los derechos humanos y las libertades fundamentales nos permiten alcanzar un desarrollo pleno y hacer uso de nuestras cualidades humanas, nuestra inteligencia, nuestro talento, nuestra propia conciencia y satisfacer nuestras necesidades espirituales y de otra índole.

Los derechos humanos, están basados en la creciente exigencia de las sociedades de una vida en la que se respeten y protejan la vida, la libertad, la justicia y sobre todo el valor inherente a cada ser humano. La violación y denegación de los derechos humanos y de las libertades fundamentales, no es solo una tragedia particular o personal, sino que también crea las condiciones de incertidumbre jurídica, social y política, pues, es una fuente de violencia y conflictos dentro las sociedades y entre las naciones.

Es importante indicar que la Declaración Universal de Derechos Humanos señala que la libertad, la justicia y la paz en el mundo tiene por base el respeto de los derechos y la dignidad humanos.

### **3.2. Garantías judiciales o constitucionales**

#### **3.2.1. Concepto de garantía**

La voz garantía proviene del término anglosajón warranty, que significa asegurar, proteger, defender o salvaguardar (to warranty) un derecho. El concepto de garantía, se debe interpretar como un respaldo a todos los derechos y que los mismos, deben ser garantizados.

Al mismo tiempo, el concepto supone una actividad precisa para dar respaldo a los derechos de las personas, de modo tal que las garantías quedan asimiladas a procedimientos específicos que tienden a esos fines, sin embargo, estas es una evolución significativa de la idea, pues, en sus orígenes se habla de garantías como sinónimo de derechos del hombre, criterio manifiesto en numerosas constituciones que en la parte dogmática de sus disposiciones determinan los derechos, deberes y garantías.

En definitiva, las garantías son derechos fundamentales que quedan insertos en los llamados principios de reserva por los cuales los ciudadanos y los poderes



públicos están sujetos a la Constitución y al resto del ordenamiento jurídico (Legalidad). De este modo, se asegura el respeto y cumplimiento de los derechos, evitando que aparezcan como una declamación abstracta que tiene posibilidades reales de consagración efectiva.

En tal virtud, las garantías también son derechos procesales, porque admiten procedimientos específicos que salvaguardan los derechos conocidos por los encargados de administrar la justicia. Es decir que existen las garantías, que están conformadas para señalar el procedimiento que debe seguir el órgano jurisdiccional para reprimir las violaciones a la ley suprema y reintegrar el orden fundamental infringido.

Las garantías tienen distintas posibilidades de atención, pues, se pueden estudiar como derechos subjetivos (garantías en particular); como derechos colectivos (garantías colectivas); o como un instrumento de tutela (garantías procesales). Además, de la clasificación antes citada, las garantías constitucionales tienen otras características:

✓ Unilaterales: por cuanto que están exclusivamente a cargo del poder público, a través de sus distintos órganos y dependencias que desarrollan las funciones de gobierno; son estos los que deben responder por la efectividad y, por lo tanto, son los únicos obligados por su condición de sujetos pasivos de las garantías;

- ✓ Son irrenunciables: en la medida que nadie puede renunciar el derecho a disfrutarlas;
  
- ✓ Permanentes: Porque protegen a todo ser humano; y
  
- ✓ Supremas: porque las instituye una norma constitucional y las privilegian todos los instrumentos internacionales y supranacionales sobre derechos humanos.

Existen diferentes formas de denominar las garantías judiciales, algunas constituciones las denominan garantías individuales como lo es en el caso de nuestra Constitución Política de la República de Guatemala.

La Convención Americana Sobre Derechos Humanos, en el Artículo 8º establece lo siguiente:

1. "Toda persona tiene derecho a ser oída con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un juez o tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, en la sustanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella, o para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter".

2. “Toda persona inculpada de delito tiene derecho a que se presuma su inocencia mientras no se establezca legalmente su culpabilidad. Durante el proceso toda persona tiene derecho, plena igualdad, a las siguientes garantías mínimas:

- a) Derecho del inculpado de ser asistido gratuitamente por el traductor intérprete, sino comprende o no habla el idioma del juzgado o tribunal;
- b) Comunicación previa y detallada al inculpado de la acusación formal; y
- c) Concesión al inculpado del tiempo y de los medios adecuados para la preparación de su defensa”.

Para los efectos de la tesis, únicamente citaré los preceptos anteriormente descritos, pues, son los que interesan para la investigación.

El Artículo 10 de la Convención antes citada, establece, claramente que: “Toda persona tiene derecho a ser indemnizada conforme a la ley en caso de haber sido condenada en sentencia firme por error judicial, dicha norma es importante, en virtud que la inobservancia, la interpretación indebida o errónea aplicación de la ley, por parte de los administradores de justicia, en el ejercicio de sus respectivos cargos, pueden ser objeto de procesos, para el resarcimiento de daños y perjuicios por una condena injusta por un error judicial”.

La Constitución Política de la República de Guatemala, en su Título I, contempla bajo el acápite de Derechos Individuales, los derechos que la doctrina divide en civiles políticos; mientras que en el Título II, agrupa los derechos humanos que se conocen como económicos, sociales y culturales.

El Artículo 1º de La Constitución Política de la República de Guatemala preceptúa, que “el Estado de Guatemala, se organiza con el objeto de proteger a la persona humana, y su fin supremo es la realización del bien común”, por lo tanto, la constitución legitima a los legisladores, para que puedan dictar las medidas que dentro de su concepción ideológica y sin infringir preceptos constitucionales, tiendan a la consecuencia del bien común.

El Artículo 2º establece que es deber del Estado garantizarle a los habitantes de la República la vida, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona.

En el citado Artículo, impone al mismo Estado la obligación de garantizar no solo la libertad, sino también otros valores, como son los de la justicia y el desarrollo integral de la persona. Además, consagra el principio de Seguridad Jurídica, que consiste en la confianza que tiene el ciudadano, dentro de un Estado de Derecho, hacia el ordenamiento jurídico, es decir, hacia el conjunto de leyes que garantizan su seguridad, y demanda que dicha legislación sea coherente e inteligible.

En virtud de dicho principio constitucional, las autoridades en el ejercicio de sus facultades legales, deben actuar observando el mismo, respetando las leyes vigentes basándose en el principio de legalidad. El derecho de defensa, es inherente a la persona humana, pues, el ser humano, por su misma naturaleza,

reacciona ante cualquier ataque, para salvaguardar su vida, su seguridad, su libertad y protección contra actos que atenten contra sus mismos derechos.

El referido derecho es inherente e intrínseco de cualquier ser viviente y especialmente del ser humano, lo consagra la Constitución en el Artículo 12, que preceptúa que La defensa de la persona y sus derechos son inviolables. Nadie podrá ser condenado, ni privado de sus derechos, sin haber sido citado, oído y vencido en proceso legal ante juez o tribunal competente y preestablecido.

La defensa de la persona y sus derechos, son garantías judiciales e incluso de carácter administrativo, que consiste en la observancia, por parte de los entes estatales encargados de cumplir y hacer que se cumpla la ley, de todas la normas relativas a la tramitación del juicio o cualquier otro procedimiento y el derecho de las partes de obtener un pronunciamiento que ponga término, del modo más rápido posible, a la situación de incertidumbre que entraña el pronunciamiento judicial. Además, implica la posibilidad efectiva de ocurrir ante el órgano jurisdiccional competente, para la obtención de la justicia y de realizar ante el mismo, todos los actos legales encaminados a la defensa de sus derechos en juicio, debiendo ser oído y dársele oportunidad de hacer valer sus medios de defensa en la forma y con las solemnidades prescritas en las leyes respectivas.

Los funcionarios que administran justicia al aplicar la ley sustantiva o adjetiva al caso concreto, en forma distinta a las reglas de la interpretación contenidas en el

Artículo 10 de la Ley del Organismo Judicial mediante una interpretación indebida o errónea, determina la violación al principio constitucional del debido proceso.

La garantía judicial del debido proceso, no sólo se cumple cuando en un proceso se desarrollan los requisitos procedimentales o de procedibilidad, que prevé la ley de la materia, para la aplicación de ciertas figuras de carácter procesal durante el desarrollo de un proceso, por lo tanto, de acuerdo a esta garantía, toda cuestión que se suscite como consecuencia de cualquier hecho o acto, debe dirimirse conforme disposiciones normativas aplicables al caso concreto, con estricto apego a los principios de procedibilidad que guardan las normas de carácter procesal y que tienen que cumplirse de conformidad con el Artículo 204 de la Constitución Política de La República de Guatemala, que establece: “Los tribunales de justicia en toda resolución o sentencia observarán obligadamente el principio de que la Constitución de la República prevalece sobre cualquier ley o tratado”, (sic.) salvo en lo relativo en materia de Derechos Humanos.

De conformidad con el Artículo 44 de la Constitución Política de la República de Guatemala, los derechos y las garantías que otorga la Carta Magna no excluyen otros que, aunque no figuren expresamente en ella, son inherentes a la persona humana, en tal virtud la misma ley constitucional, otorga al ser humano cualquier otro derecho inherente a su naturaleza humana, por lo que debe tomarse en consideración en cualquier momento dicha situación.

Además, indica la referida norma, que las disposiciones gubernativas o de cualquier otro orden que disminuyan, restrinjan o tergiversen los derechos que la Constitución garantiza, serán nulas ipso jure o nulas de pleno derecho, pues, uno de los principios fundamentales que informa al derecho guatemalteco, es el de la supremacía constitucional, que implica que en la jerarquía del ordenamiento jurídico, está la Constitución Política de la República de Guatemala y esta ley como suprema es vinculante para gobernantes y gobernados a efecto de lograr la consolidación del Estado Constitucional de Derecho.

La Constitución Política de la República de Guatemala, en el Artículo 45, establece el principio general de que en materia de derechos humanos, los tratados y convenciones aceptados y ratificados por Guatemala, tienen preeminencia sobre el derecho interno.

El hecho de que la Constitución haya establecido la supremacía sobre el derecho interno, debe entenderse como su reconocimiento a la evolución que en materia de derechos humanos se ha dado y tiene que irse dando, pero, su aplicación es la de ingresar al ordenamiento jurídico con carácter de norma constitucional que concuerde con su conjunto, pero, nunca con potestad derogatorio o reformadora de sus preceptos por la eventualidad de entrar en contradicción con normas de la propia Constitución.

El Artículo 46 de la ley en mención, jerarquiza los derechos humanos, con rango superior a la legislación ordinaria o derivada, pero, no puede reconocérsele ninguna superioridad sobre la Constitución, porque si tales derechos, en el caso de serlo, guardan armonía con la misma.

Es importante hacer mención que dentro de los Tratados y Convenios internacionales aceptados y ratificados por el Estado de Guatemala, se encuentran la Declaración Universal de los Derechos Humanos, la Convención Americana Sobre Derechos Humanos, Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre y la Carta Internacional de los Derechos Humanos.

### **3.3. Las garantías judiciales contenidas en leyes ordinarias**

No solo en las leyes de carácter constitucional o en Convenios y Tratados Internacionales, se integran garantías judiciales, también se regulan en leyes de carácter ordinario, como por ejemplo en el Artículo 16 de la Ley del Organismo Judicial, que es una ley de carácter ordinario dentro de la jerarquía sistemática jurídica del sistema legal, para el efecto, dicha norma preceptúa que: “Es inviolable la defensa de la persona y de sus derechos. Ninguno puede ser juzgado por comisión o por tribunales especial. Nadie podrá ser condenado ni privado de sus derechos sin haber sido, citado, oído y vencido en proceso legal seguido ante juez o tribunal competente y pre establecido, en el que se observen las formalidades y

garantías esenciales del mismo; y tampoco podrá ser afectado temporalmente en sus derechos, sino en virtud de procedimiento que reúna los mismos requisitos.”

La citada norma es una gama de preceptos legales, garantes de los principios más fundamentales que deben existir en un sistema de justicia y en un proceso, en virtud que alberga en su contexto principios fundamentales de naturaleza legal, tales como el principio de legalidad, el debido proceso, el derecho de defensa en juicio, el principio de audiencia, el principio de juez natural, el respeto a los derechos humanos y por último podría citar el principio de libertad, los que son inherentes a todo ser humano.

El principio de legalidad, se constituye sobre un Estado de Derecho respetuoso y garante de todas y cada una de las leyes que han sido producto de un proceso formal y constitucional, de conformidad con el Artículo 1º del Código Penal, que preceptúa: “Nadie podrá ser penado por hechos que no estén expresamente calificados, como delitos o faltas, por ley anterior a su perpetración; ni se impondrán otras penal que no sean las previamente establecidas en la ley”, esto significa que no cualquier hecho puede considerarse como delictivo e incluso que se imponga una sanción penal, si no se ha sido considerado expresamente como tal en una norma anterior. En otros términos, que la configuración del delito tiene que ser previo al hecho delictivo.

El principio de legalidad constituye la base fundamental de cualquier sistema de justicia, por lo que corresponde a los funcionarios o empleados públicos relacionados con la administración de justicia, respetar al máximo dicho principio, pues, en caso contrario, se afecta la justicia que constituye la razón de ser de un Estado de Derecho. El principio de legalidad se subdivide para su estudio legal en:

- ✓ Nullumpoena sine lege: Que significa que No hay pena sin ley, por lo que no se podrá imponer pena alguna si la ley no la hubiere fijado con anterioridad (Artículo 1º del Código Procesal Penal); y
- ✓ Nullum proceso sine lege: Que significa que no hay proceso sin ley, en tal virtud no se podrá iniciar proceso ni tramitarse denuncia o querella, sino por actos u omisiones calificadas como delitos o faltas por una ley anterior. Sin ese presupuesto, es nulo lo actuado e induce responsabilidad del tribunal (Artículo 2º del mismo Código Penal).

Además de los principios anteriormente descritos, el moderno Código Procesal Penal (Decreto 51-92 del Congreso de la República), también, dentro de su texto, acoge garantías judiciales, de carácter procedimental, las cuales son las siguientes:

- ✓ Principio de imperatividad de la ley, o el denominado imperio de la ley: El Artículo 3º del referido Decreto, establece que: “Los tribunales y los sujetos

procesales no podrán variar las formas del proceso, ni la de sus diligencias o incidencias”.

✓ Juicio previo: Este principio se deriva del Principio de Legalidad, pues asegura a las personas en sus derechos a no ser procesados, sin que se observen las garantías que la Constitución y otras leyes otorgan, para el efecto: El Artículo 4º del Código Procesal Penal, establece que: “Nadie podrá ser condenado, penado o sometido a una medida de seguridad y corrección, sino en sentencia firme, obtenida por un procedimiento llevado a cabo conforme a las disposiciones de este Código y a las normas de la Constitución, con observancia estricta de las garantías previstas para las personas y de las facultades y derechos del imputado o acusado”. La inobservancia de una regla de garantía establecida a favor del imputado, no se podrá hacer valer en su perjuicio.

### **3.4. La interpretación indebida o errónea aplicación de la ley**

Para cualquier sistema legal, la interpretación y la aplicación de la ley son de carácter fundamental para el desenvolvimiento y desarrollo de cualquier ordenamiento jurídico de cualquier Estado. Para la comprensión del presente trabajo de tesis, considero importante comentar lo que debe de entenderse por interpretación y aplicación de la ley, de la forma que a continuación detallo:

### 3.4.1 Interpretación

La interpretación es desentrañar el sentido de una expresión, para descubrir lo que significa. La expresión es un conjunto de signos, pero ello tiene una significación. La ley es una expresión que puede aparecer de diversas formas, tales como escrita, verbal o en signos y desde luego lo que importa de los signos sea cuales fueren es su significado.

El jurista guatemalteco Santiago López Aguilar, define el concepto interpretación, en la forma siguiente: “Interpretar algo es encontrar su sentido para ser aplicado al hecho o caso concreto de que se trate”.<sup>11</sup>

Existen diferentes definiciones para el concepto de interpretación, pero, para la investigación interesa una definición de interpretación de la ley, por lo que considero propicio indicar la siguiente definición: La interpretación de la ley, es el proceso por el cual los operadores de justicia, desentrañan e interpretan el sentido de una ley que se encuentra escrita, para ser aplicada a un hecho o a un caso concreto.

En nuestro sistema legal existen varios métodos de interpretación de la ley, para el efecto, la Ley del Organismo Judicial contempla los siguientes:

---

<sup>11</sup> **Introducción al estudio del derecho, tomo II;** Pág. 177

### **3.4.2. Método exegético**

Este método indica, que se interpretará la ley, conforme al significado de sus palabras.

### **3.4.3. Método contextual**

Este indica, que se interpretará la ley, conforme a su conjunto que servirá para ilustrar e interpretar el contenido cada una de sus partes.

### **3.4.4. Método histórico**

Establece que se interpretará la ley, conforme a la historia verdadera o fidedigna para la cual fue instituida.

### **3.4.5. Método analógico**

Este método indica, que se interpretará la ley, conforme a las disposiciones de otras leyes o sobre casos análogos.

### **3.4.6. Método de equidad y principios**

Este método indica, que se interpretará la ley, conforme a la equidad, que es la máxima expresión de la justicia, y a los principios que informan a cualquier sistema legal.

Los métodos de interpretación de la ley, que se han definido anteriormente, se encuentran plasmados en la Ley del Organismo Judicial, en el Artículo 10, reformado por el Artículo 1 del Decreto 59-2005 de El Congreso de la República, que para el efecto preceptúa lo siguiente:

“Las normas se interpretarán conforme a su texto según el sentido propio de sus palabras, a su contexto y de acuerdo con las disposiciones constitucionales. Cuando una ley es clara, no se desatenderá su tenor literal con el pretexto de consultar su espíritu.

El conjunto de una ley servirá para ilustrar el contenido de cada una de sus partes, pero los pasajes oscuros de la misma, se podrán aclarar, atendiendo el orden siguiente:

- a) A la finalidad y al espíritu de la misma;
- b) A la historia fidedigna de su institución;
- c) A las disposiciones de otras leyes sobre casos o situaciones análogas; y



d) Al modo que parezca más conforme a la equidad y a los principios generales del derecho“.

La investigación llevada a cabo es de carácter sustantivo, pero, tiene íntima relación con el Derecho Penal, por lo que se hace necesario indicar que, existen restricciones para los órganos jurisdiccionales en el ámbito del derecho penal, al momento de interpretar la ley, pues, existe en el Código Penal, una limitante para los jueces, en el sentido que no pueden crear figuras delictivas, por lo tanto, no pueden hacer uso de la facultad que les otorga el Artículo 10 de la Ley del Organismo Judicial, al indicar que es permitido para los jueces, auxiliares del método analógico, en perjuicio de los procesados, por lo tanto, podemos denominar a este principio como el de Exclusión de la Analogía, dicho principio está contenido en el Código Penal, en el Artículo 7, norma que en forma parcial cito a continuación: “Por analogía los jueces no podrán crear figuras delictivas.....”.

No obstante lo anteriormente expuesto, la exclusión de la analogía, es una regla que a mi criterio, tiene su excepción en el derecho penal, pues, la analogía puede ser objeto de aplicación e interpretación, en los procesos penales, por los jueces, cuando beneficie al reo o imputado, cumpliendo con lo que para el efecto preceptúa nuestra Constitución Política de la República de Guatemala, Tratados y Convenios Internacionales en materia de Derechos Humanos, en cuanto al Principio In Dubio Pro Reo, el que preceptúa que en materia penal, en caso de

duda, debe de aplicarse lo más favorable al procesado o debe aplicarse la regla más beneficiosa para el reo, por lo tanto, la interpretación analógica es permitida por la ley únicamente cuando favorezca al acusado o reo.

### 3.4.7. Aplicación

El Diccionario de la real Academia Española, define la palabra aplicación de la forma siguiente: “Acción y efecto de aplicar o aplicarse...”

En cuanto a la palabra aplicar, se expresa en el Diccionario de la Real Academia Española lo siguiente: “Der. Adjudicar bienes o efectos...”

En el mundo jurídico, existe la denominada jurisprudencia técnica, que para García Máynez, citando a López: “La ciencia del Derecho o jurisprudencia técnica tiene por objeto la exposición ordenada y coherente de los preceptos jurídicos que se hallan en vigor en una época y un lugar determinados, y el estudio de los problemas relativos a su interpretación y aplicación”.<sup>12</sup>

La exposición ordenada y coherente de los preceptos jurídicos legales consuetudinarios y jurisprudenciales que están en vigor en una época y lugar determinados, que es parte de la definición anteriormente anotada, corresponde realizarla a la denominada sistemática jurídica, que se encarga de estudiar los

---

<sup>12</sup>López Gutiérrez, Luis H. **Introducción al estudio del derecho**. Pág. 153

sistemas jurídicos pasados o presentes, atendiendo generalmente al contenido de la norma.

Mientras tanto, la técnica jurídica, tiene por objeto estudiar los problemas que surgen cuando un juzgador está obligado a aplicar las normas jurídicas generales al caso concreto que le fue planteado y que está obligado a resolver.

Los problemas de la técnica jurídica son cinco:

- ✓ De vigencia de la ley;
- ✓ De interpretación de la ley;
- ✓ De integración de la ley;
- ✓ Los conflictos de leyes en el tiempo de la ley; y
- ✓ Los conflictos de leyes en el espacio de la ley.

La Ley del Organismo Judicial, los establece en los Artículos 2, 6, 10, 11 y 36.

#### **3.4.8. Vigencia de la ley**

La vigencia de la ley, se produce cuando esta ha sufrido o ha pasado por todas y cada una de las fases que la misma ley establece para que empiece a ser cumplida por los subordinados. En nuestro país, la ley empieza regir ocho días después de su publicación íntegra en el Diario Oficial, a menos que la misma

amplíe o restrinja dicho plazo en el cómputo de ese plazo se tomarán en cuenta todos los días (Artículo 6, Ley del Organismo Judicial).

### **3.4.9. Interpretación de la ley**

De conformidad con el Artículo 10 de la Ley del Organismo Judicial, reformado por el Artículo 1, del Decreto 59-2005, de El Congreso de la República, estable que:

“Las normas se interpretarán conforme a su texto según el sentido propio de sus palabras, a su contexto y de acuerdo con las disposiciones constitucionales. Cuando una ley es clara, no se desatenderá su tenor literal con el pretexto de consultar su espíritu.

El conjunto de una ley servirá para ilustrar el contenido de cada una de sus partes, pero los pasajes oscuros de la misma, se podrán aclarar, atendiendo el orden siguiente:

- ✓ A la finalidad y al espíritu de la misma;
- ✓ A la historia fidedigna de su institución; y
- ✓ A las disposiciones de otras leyes sobre casos o situaciones análogas.

Al modo que parezca más conforme a la equidad y a los principios generales del derecho.”

### **3.4.10. Integración de la ley**

Integrar quiere decir implementar, completar o dar unidad con el auxilio de algo. Cuando se habla de integración de la ley, quiere decir completar o suplir de alguna forma las lagunas que se presenten en la misma. En nuestro medio la misma ley es la fuente del ordenamiento jurídico por lo que se puede decir que la ley se integra por otras leyes, además se auxiliará a la jurisprudencia que la complementará. (Artículo 2, Ley del Organismo Judicial).

### **3.4.11. Los conflictos de leyes en el espacio y en el tiempo**

El conflicto de leyes es el que se produce cuando concurren dos o más normas de derecho positivo, cuya aplicación o cumplimiento simultáneo resulta imposible o incompatible; incompatibilidad que puede presentarse en el tiempo o en el espacio, dentro de un ordenamiento jurídico, o por coincidencia de legislaciones de dos o más países.

La Ley del Organismo Judicial, en los capítulos II y III, establece la forma de la aplicación de la ley en el espacio y en el tiempo, pero, la normas que contienen las reglas para la aplicación de las ley en estos casos, se refieren a cuestiones del estado civil de la persona, a la celebración de los negocios jurídicos y a su cumplimiento, por lo que es irrelevante para la tesis, por lo que no entrare a analizar las referidas reglas de aplicación de la ley.



## CAPÍTULO IV

### **4. Análisis jurídico y doctrinario en la aplicación de la Ley de Inquilinato y del Código Civil**

#### **4.1. Ley de Inquilinato**

La Ley de Inquilinato Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala, no produce los resultados esperados de la misma, debido a que la ilimitada libertad para contratar ha dado lugar a graves repercusiones que dañifican a la ciudadanía de escasos y medianos recursos, originándose de ello una alza exagerada de los alquileres y permitiéndole a los propietarios de bienes urbanos extorsionar a los inquilinos hechos injustos que no tienen que ser permitidos.

Ello se logra mediante la aplicación de la Ley de Inquilinato al caracterizarse la misma por garantizar una justa protección a los arrendatarios, quienes constituyen las grandes mayorías de la población urbano de la República, y que al mismo tiempo estimula a los inversionistas para destinar sus recursos a construir nuevas viviendas locales, lo que hace posible la obtención en alquiler de bienes inmuebles urbanos que se encuentren en condiciones adecuadas.



Es fundamental la regulación con la mayor equidad y efectividad del arrendamiento de bienes inmuebles urbanos, con la finalidad de que las personas de escasos y medianos recursos y los pequeños empresarios no sigan siendo explotados a través del elevado cobro de la renta y la constante amenaza de desahucio a la que se tienen que exponer al encontrarse alquilando.

Se necesita la urgente aplicación de la Ley en estudio, para armonizar los intereses antagónicos que son tendientes a prestar soluciones satisfactorias de los graves problemas que se derivan del arrendamiento de inmuebles urbanos y que procuren el equilibrio de los derechos y obligaciones que tienen las partes al contratar y en donde tiene que ser prevaeciente el interés social sobre el particular.

La Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula en el Artículo cuatro: “Esta ley no se aplicará a viviendas o locales amueblados, reputándose como tales los que comprendan en el arrendamiento o en el subarrendamiento mobiliario con valor mayor de un mil quetzales, sin incluirse en dicha cantidad las estanterías, los equipos y artefactos destinados al servicio permanente del inmueble o a proporcionar a éste comodidad, tales como refrigeradoras, cocinas, calentadores de agua, lavadoras, secadoras, aparatos de radiodifusión para aficionados o de radio recepción, televisores y cosas similares. El valor real del mobiliario será fijado en su caso, por el juez de inquilinato, a



solicitud del locador o del inquilino aplicando para el efecto, por analogía lo que esta ley dispone en cuanto al avalúo de viviendas y locales”.

La Ley de Inquilinato es de utilidad pública y de interés social el contrato de arrendamiento de cualquier clase de viviendas y de locales urbanos. Sus beneficios a favor de los inquilinos son irrenunciables y consecuentemente cualquier estipulación contractual que la contravenga carece de validez.

La misma también es prevaleciente sobre la existencia de cualquier contrato de arrendamiento o subarrendamiento que haya sido celebrado con anterioridad a su vigencia.

#### **4.2. Diversos términos**

Locador es el propietario, arrendante, usufructuario o subarrendante legal de bienes inmuebles urbano o bien parte de los mismos.

El inquilino: “Es la persona que recibe o que ocupa en arrendante o en subarrendante legal el bien o los bienes urbanos o parte de éstos”.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup>Microsoft Internacional, **Diccionario Encarta 2010**. pág. 91.

La vivienda consiste en los inmuebles urbanos o partes de los mismos que hayan sido entregados en alquiler y con la finalidad de habitación del inquilino y del grupo familiar.

Locales son los inmuebles de carácter urbano o partes de los mismos destinados para tiendas, bodegas, almacenes, fábricas, oficinas, talleres y negocios o actividades de cualquiera otra naturaleza sean o no de índole lucrativa, y que no cuenten con carácter de vivienda.

El alquiler o renta es la suma que tiene que pagarse en dinero o que deba retribuirse en cualquiera otra forma convencional por el inquilino a cambio del uso a que sean destinados las viviendas o locales.

#### **4.3. Renta**

Es fundamental que los inquilinos cuenten con el cobro de una justa renta, derivada del uso de una vivienda o de un local que se encuentran ocupando y que derivado de ello tienen que pagar una determinada cantidad de dinero.

El Artículo cinco de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: "Se declara ilegal todo aumento de alquileres de viviendas o locales urbanos, debiendo mantenerse como máximo el alquiler que, conforme a los contratos respectivos, percibían los locadores del 1º. De noviembre



de 1960. Las rentas de los inmuebles construidos y arrendados o subarrendados con anterioridad a la fecha últimamente mencionada, quedan en consecuencia, congeladas e incurrirán en las sanciones que esta ley establece quienes las aumentan o amenazaren al inquilino con exigirle la desocupación por causales no autorizadas en la presente ley o la cohíban de cualquiera otra manera ilegal a desocupar el bien arrendado”.

El Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala de la Ley de Inquilinato, regula en el Artículo seis: “Por las viviendas y locales que hubieren estado desocupados el 1º de noviembre de 1960 no podrá cobrarse mayor renta que la que pagaba el último inquilino, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo siguiente”.

El Artículo siete de la citada Ley regula: “Únicamente podrán aumentarse los alquileres que estaban vigentes el 1º, de noviembre de 1960 o que cubría el último inquilino, en su caso, cuando el propietario del raíz hubiere efectuado nuevas construcciones, ampliaciones o mejoras de importancia en inmuebles desocupados. En tales cosas, y para los efectos del cómputo de la renta a que se refiere el Artículo 22, el valor real que el inmueble tenía anteriormente se elevará en una suma igual a la efectivamente invertida en tales obras, de conformidad con lo que conste en la licencia municipal obtenida para efectuar tales obras y en la inspección municipal posterior a la conclusión de las mismas”.



El Artículo ocho de la citada Ley regula: “Los inmuebles que se hubieran construido después del 1º de noviembre de 1960 y que aún no hubieren sido dados en arrendamiento; y los que se construyan o terminen de construir en el futuro, quedarán completamente libres de las limitaciones que, en materia de rentas, ordena esta ley. Inconsecuencia, las partes gozarán, en cuanto a ellos, del derecho de libre contratación”.

También se encuentra libre de contratación, el alquiler de las viviendas y de los locales cuando el valor real y total de cada uno de ellos sea excedente a los veinte mil quetzales.

Cualquier inquilino que no se encuentre conforme con el importe de la renta correspondiente de conformidad con los Artículos anteriormente citados y que no haya podido llegar a un arreglo con el locador, cuenta con el derecho a promover las diligencias correspondientes con la finalidad de que dicha renta tenga una rebaja y de que la misma se aplique al local o a la vivienda que ocupe.

El Artículo 11 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “El inquilinato interesado en obtener rebaja del alquiler que estuviere pagando, la solicitará por escrito al juzgado de inquilinato en la capital o a los tribunales competentes en los departamentos de la República. La rebaja podrá obtenerse conciliatoriamente ante el juez o por resolución judicial mediante

la aplicación, el avalúo y reevalúo reales de los bienes arrendados, de las cuotas que se fijan en el Artículo 22.”

El avalúo o re avalúo, que se señala en el Artículo antes citado tiene que llevarse acabo mediante expertos, quienes serán designados uno por el inquilino, otro por el locador y el último por el juez competente.

El Artículo 13 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “El inquilino propondrá en su escrito inicial el nombramiento de un experto por su parte y el juzgado señalará al locador el término de dos días para designar el suyo. Si venciere este término sin que el locador hubiere nombrado su experto o éste no se presentare a desempeñar el cargo, el juez de oficio, nombrará al experto por parte del locador. Nombrados los peritos de ambas partes, el juez dentro del término de dos días, nombrará a su vez el tercero para el caso de discordia. Los expertos, dentro del término máximo de cinco días de la fecha en que se hubiere nombrado al tercero, procederán, previa inspección ocular del bien de que se trate, a practicar el avalúo o reevalúo correspondiente y lo comunicará al juez en comparecencia o por escrito y, en todo caso, bajo juramento legal.

En la capital de la República y en los centros urbanos en que residieren valuadores legalmente autorizados o valuadores o rectificadores fiscales, el experto deberá tener cualquiera de esas calidades. Quienes tuvieren carácter

oficial no podrán negarse, sin causa justa, al desempeño del encargo, su pena de destitución.

En los municipios en que hubiere tablas o normas debidamente aprobadas para la práctica de avalúos fiscales o municipales, los peritajes deberán ceñirse a éstas, hasta donde sea posible”.

El Artículo 14 de la citada Ley establece: “Cada parte cubrirá los honorarios de su experto y la mitad de los correspondientes al experto tercero. Los honorarios de los peritos designados conforme a esta ley se limitan a la tercera parte de los autorizados por el Decreto gubernativo 1406”.

El Artículo 15 de la Ley regula: “Si el valúo o revalúo fijados fueren mayores que los consignados en la matrícula fiscal para la totalidad del raíz, el tribunal, dentro del tercer día, oficiará a la Sección de Matrícula correspondiente para que sin demora se aumente el valor declarado, del inmueble.

Los avalúos o revalúo en que se fijare al inmueble un valor inferior al registrado en la matrícula fiscal, no producirán modificación alguna de ésta. Las sumas declaradas en la matrícula fiscal no influirán en la fijación de los valores a que se refiere esta ley. Los avalúos se basarán en el valor real del bien arrendado”.



Cualquier avalúo y reavalúo se tiene que limitar al bien arrendado cuya rebaja de alquiler se haya solicitado.

El Artículo 17 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Cuando el bien arrendado formara parte de un edificio de más de un piso, el valor del terreno se calculará de conformidad con las siguientes normas:

- a) El piso situado al nivel de la calle (primer piso), se calculará aplicando el área correspondiente el valor unitario del terreno propiamente dicho; y
- b) El piso o pisos situados encima o debajo del nivel de la calle se computarán así: El segundo piso con un valor equivalente a la mitad del valor unitario del terreno ocupado por el primero; el tercer piso con un valor unitario equivalente a la tercera parte del valor del terreno del primero y así sucesivamente.

En los entresijos no podrán computarse valor alguno por concepto del terreno.

El avalúo o reavalúo justipreciará separadamente el valor asignado al terreno ocupado, el valor de la construcción y el valor de los servicios de que gozará la vivienda o el local.”

El Artículo 18 de la Ley en estudio regula: “La rebaja que deberá obligatoriamente resolver el tribunal, exclusivamente en favor del inquilino solicitante, será

equivalente a la diferencia entre el alquiler máximo que correspondiere a la vivienda o al local de conformidad con los Artículos 5,6 y 7 de esta ley y la suma que resulte aplicando el avalúo definitivo la cuota correspondiente al mismo, conforme al Artículo 22”.

El mismo inquilino no puede solicitar rebaja de alquiler, sino después de que hayan transcurrido dos años de haber obtenido la rebaja anterior por concepto del mismo inmueble para el que se está solicitando.

Las rebajas que hayan sido resueltas de forma definitiva por el tribunal, comenzaran a regir el día en que tenga que pagarse el próximo vencimiento de alquiler. Cuando por concepto del avalúo o revalúo le corresponda al locador cobrar una renta mayor que las autorizadas como máximas, estas no pueden aumentarse.

El Artículo 22 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “El alquiler que obligatoriamente deberá fijar el tribunal respectivo a favor del inquilino que promoviere diligencias para obtener rebaja, se ajustará a la siguiente tabla de alquileres:

- I. Viviendas o locales valuados en cinco mil quetzales (Q.5,000.00), o menos, seis por millar (6%) al mes.



II. Viviendas o locales valuados en quince mil quetzales (Q.15,000.00), o menos, pero en más de cinco mil quetzales (Q.5,000.00); siete por millar (7%) al mes.

III. Viviendas o locales valuados en veinte mil quetzales (Q.20,000.00), o menos, pero en más de quince mil quetzales (Q:15,000.00); ocho por millar (8%) al mes”.

La renta tiene que pagarse en todo caso mediante mensualidades vencidas. Cada pago periódico de renta que se lleve a cabo produce de forma automática una prórroga del contrato por el mismo tiempo que medie entre dos vencimientos sucesivos de alquileres. Cualquier estipulación en contrato es nula.

Tanto los hoteles, como las pensiones, posadas, mesones y las casas destinadas al hospedaje no quedan bajo la sujeción de las limitaciones de alquileres que la Ley de Inquilinato dispone, ni tampoco al pago de rentas por mensualidades vencidas.

#### **4.4. El arrendatario**

Cualquier contrato de arrendamiento o de subarrendamiento que sea celebrado después de la fecha en la que la Ley de Inquilinato entró en vigor, tiene que constar por escrito y expresar el nombre y datos generales tanto del locador como del inquilino, los datos necesarios para la correcta identificación de la vivienda o

local arrendado, el destino de éstos, precio de la renta y de todas las modalidades del convenio.

“El arrendamiento o locación es cuando dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra, o prestar un servicio, y la otra, a pagar por este uso, goce, obra o servicio, un precio determinado en dinero”.<sup>14</sup>

La inexistencia de un contrato escrito de arrendamiento o de subarrendamiento, que haya sido celebrado con posterioridad a la vigencia de la Ley de Inquilinato, es imputable al locador, quien incurrirá por dicha omisión, en una multa que será equivalente a un mes de renta.

El Artículo 28 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “El locador queda estrictamente obligado a extender y a entregar en el acto al inquilino un recibo firmado por cada mensualidad de alquiler que perciba. La violación de este Artículo hará incurrir al locador en una multa equivalente a un mes de renta. El impuesto del papel sellado y timbres correspondientes a los recibos será pagado exclusivamente por el locador”.

---

<sup>14</sup>Microsoft Internacional, Ob. Cit. Pág. 211.



Las obligaciones firmadas por los inquilinos en beneficio del locador, no cuentan con ningún tipo de validez a menos que se pruebe de forma directa o indirecta que no constituyen un medio para burlar la renta máxima fijada.

El Artículo 30 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “El contrato de subarrendamiento se rige por las mismas disposiciones que esta ley establece para el contrato de arrendamiento. Quien diere en subarrendamiento partes de un inmueble no podrá percibir, en total, por aquel concepto, más del 20% del alquiler que deba pagar al locador, incluyéndose el alquiler que correspondiere a la vivienda o local que el subarrendante ocupare. La acción para valuar estos, corresponderá tanto al locador como a los inquilinos”.

Los subarrendatarios no cuentan con más derechos que los relativos al goce del bien inmueble y de la remuneración por el alquiler del mismo, los cuales son contraídos de forma directa con el subarrendante. Por ende, tienen que desocupar a más tardar el día que lo haga éste, a menos de que celebren arreglo especial previo y escrito con el locador.

El locador de un inmueble o de parte del mismo no puede negarse a darlo en arrendamiento a familias que tengan niños, ni tampoco discriminar con motivo de raza, credo político, condición social o nacionalidad de los posibles inquilinos, siempre que estos acrediten de manera previa su solvencia total por concepto



del contrato convenido con el locador de la vivienda o local que hubieren ocupado de forma inmediata previo a solicitar el nuevo contrato de arrendamiento.

El Artículo 33 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala, regula: “Cualesquiera actos o medidas coactivos que el locador ejecute para obligar al inquilino a la desocupación y que no hubieren sido acordados por el tribunal competente se declaran ilegales y serán sancionados conforme el Código Penal. En consecuencia, se prohíbe a los locadores suspender temporal o definitivamente los servicios de agua potable y de luz eléctrica, dejar al descubierto los techos de las viviendas y locales, remover sus pisos, impedir el uso normal y corriente de la cocina y de los servicios sanitarios y quitar puertas, ventanas o rejas sin causa justa y anuencia previa de los inquilinos, a menos de que el locador hubiere obtenido autorización legal previa, de conformidad con la ley”.

Si el locador no se encuentra solvente debido a cuotas de servicio de agua o de energía eléctrica, éstos no podrán ser suspendidos sin que previamente se le notifique dicha insolvencia por escrito al inquilino, quien podrá efectuar los pagos correspondientes dentro de los diez días siguientes a la notificación, quedando facultado para entregar, como dinero efectivo, al tiempo de efectuar el siguiente pago de alquileres, los recibos que acrediten la satisfacción de aquellos pagos y de las cuotas canceladas para la reanudación de dichos servicios.



Para poder dar en arrendamiento locales o viviendas, el locador tiene que obtener con anterioridad la debida autorización escrita de Sanidad Pública, en la que conste que el bien efectivamente reúne las condiciones sanitarias mínimas exigidas por la Ley de Inquilinato y por los reglamentos correspondientes. Dicha autorización tiene que extenderse en un término que no sea mayor de diez días, los cuales tienen que contarse a partir de la fecha de recepción de la solicitud.

El Artículo 36 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “No podrá concederse autorización sanitaria para el arrendamiento de viviendas o locales que carecieren de piso artificial en toda la extensión del área cubierta”.

La Ley en estudio, regula en el Artículo 37 lo siguiente: “Cuando se arrienden viviendas o locales que den a la calle y que no tengan acceso a los servicios interiores, el locador estará obligado a proveerlos de instalación sanitaria mínima de inodoro y lavamanos”.

El Artículo 38 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “A petición de parte, el juez fijará al obligado un plazo que no excederá de sesenta días para que proceda a la pavimentación o a la instalación del servicio antes mencionado y en caso de incumplimiento, lo sancionará con multa de diez a cincuenta quetzales, sin perjuicio del nuevo señalamiento con iguales sanciones.



En caso de incumplimiento del obligado, el inquilino podrá hacer por su cuenta cualesquiera de los trabajos a que se refiere este Artículo, cuyo costo, debidamente comprobado, descontará de los alquileres en la forma que fije el juez respectivo”.

El Artículo 39 de la Ley de Inquilinato anotada regula: “Todo inquilino gozará del derecho de poner fin al contrato de arrendamiento o subarrendamiento de la vivienda o el local que ocupare, siempre que diere aviso escrito o notificare al locador en la vía voluntaria judicial, por lo menos con treinta (30) días de anticipación si se tratare de viviendas y de sesenta (60) días de anticipación si se tratare de locales. Tal aviso no podrá darse legalmente por inquilinos que no estuvieren solventes por el pago de alquileres. En todo caso, el inquilino queda obligado a permitir que cualesquiera interesados, autorizados por escrito por el locador, visiten el bien arrendado para inspeccionarlo, dentro del término comprendido entre la fecha de la notificación y el día en que aquél lo proyectare desocupar. El inquilino que no diere esas facilidades será sancionado conforme a esta ley”.

#### 4.5. Desahucio

“El desahucio es el acto de despedir el dueño de una causa o el propietario de una heredad a un inquilino o arrendatario, por las causas expresadas en la ley o convenidas en el contrato”.<sup>15</sup>

El Artículo 40 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Únicamente podrá demandarse la desocupación de la vivienda o del local objeto de un contrato de arrendamiento, en cualquiera de los casos siguientes:

a) Cuando el propietario requiera la vivienda para habitarla él, su cónyuge o concubinato, sus hijos, sus padres o unos y otros, siempre que compruebe plenamente esa necesidad;

b) Cuando el inmueble necesite reparaciones indispensables para mantener su estado de habitabilidad o de seguridad normales, circunstancias que se acreditarán con informes de la Oficina de Ingeniería Municipal y de la Dirección General de Sanidad en la ciudad de Guatemala, y fuera de ella, con el informe de la municipalidad respectiva y de la Delegación Sanitaria Departamental. Tales informes deben puntualizar si las reparaciones son necesarias a los fines indicados y si para ejecutarlas es preciso que el inquilino desocupe. El

---

<sup>15</sup> **Ibíd.**, pág. 122.



arrendatario tendrá derecho a ocupar nuevamente el inmueble cuando se hayan terminado las reparaciones y el propietario haya promovido una nueva graduación de la renta, de conformidad con las prescripciones de esta ley, concediéndole para lo último, el término de quince días;

c) Cuando vaya a construirse en el inmueble una nueva edificación, siempre que el dueño acompañe los planos aprobados por la Municipalidad y que justifique que cuenta con los recursos necesarios para emprender la obra a más tardar dentro de los dos meses siguientes a la desocupación;

d) Cuando el propietario pruebe que necesita el local para cualesquiera de los fines indicados en el inciso d) del Artículo tercero, siempre que no cuente con otro para tal fin o que, cuando fuere propietario de otro local, el que desee ocupar presentare condiciones más adecuadas;

e) Cuando el subarrendante obtuviere, como consecuencia de los subarrendamientos, un valor mayor del alquiler que se fija en el Artículo 30 de esta ley;

f) Cuando se trate de inmuebles del Estado o de las municipalidades que sean necesarios para la instalación de sus dependencias, oficinas o servicios;

g) Cuando el arrendatario o subarrendatario dedique el inmueble a usos distintos para los que fue contratado y principalmente cuando con ellos se contravengan la moral y las buenas costumbres;

h) Cuando el arrendatario o subarrendatario no esté solvente con el pago de la renta, adeudando por lo menos dos meses vencidos; y

i) Cuando el inquilino cause a la vivienda o local deterioros provenientes de su negligencia o de contravención a los términos del contrato respectivo o de los reglamentos sanitarios o municipales, exceptuándose únicamente el demérito normal debido al uso a que el bien arrendado se destine conforme al contrato”.

El Artículo 41 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “En los casos a que se refieren los incisos a), b), c) y f) del Artículo 40, el aviso de desocupación debe darse cuando menos, con tres meses de anticipación.

Si la desocupación procede en inmuebles ocupados por escuelas oficiales o particulares, sólo podrá hacerse efectiva en el período de vacaciones.

El tribunal ante quien se inicie demanda de desahucio, no dará trámite a la misma, en tanto el demandante no acompañe la constancia de haber hecho el depósito correspondiente a dos mensualidades a favor del arrendatario”.



El Artículo 42 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “En los casos en que se demande la desocupación con fundamento en los incisos a), c) y d) del Artículo 40, el locador debe depositar en la Tesorería Nacional o en sus agencias, una cantidad igual al importe de dos mensualidades a favor del arrendatario, depósito que se entregará a éste en concepto de indemnización por daños y perjuicios, si dos meses después de la fecha en que se haya realizado la desocupación no se ha instalado en su inmueble o en parte del mismo, según sea el caso, la persona para quien se solicitó, no se ha derribado el edificio, vivienda o local o no se ha instalado el negocio a que se refiere el inciso d) del Artículo 40, según el caso. Tales extremos se constatarán por el Tribunal correspondiente. El locador podrá recuperar dicha suma cuando acredite que ha cumplido con las causales invocadas”.

#### **4.6. Consignación**

“La consignación es el depósito judicial de una cantidad reclamada o debida, para evitar el embargo o salvar una responsabilidad, aun con reserva de negar la deuda o su exigibilidad”.<sup>16</sup>

Si el locador se niega a recibir la renta, entonces la misma puede ser depositada en el tribunal correspondiente, siempre que el inquilino adjunte a la solicitud de consignación el último recibo que acredite que efectivamente canceló el alquiler

---

<sup>16</sup> **Ibid.**, pág. 86.

respectivo al mes anterior o, caso contrario, siempre que la consignación se lleve a cabo en base a las diligencias en que constare la consignación precedente.

Cualquier consignación posterior a la primera tiene que ser tramitada y resuelta en la misma cuerda acumulándose las diligencias, a menos de que las mismas se encuentren en distintas instancias.

Es suficiente el depósito que se realiza para que cese como causal la mora en el pago, siempre que el inquilino se encuentre insolvente por más de dos mensualidades vencidas de alquiler.

Si el inquilino deposita el valor correspondiente a las rentas que se le demanden y estuvieren conformes con el contrato de arrendamiento, con el recibo o con las constancias de consignaciones anteriormente aprobadas, el pago se declarará bien realizado y mientras la consignación no se hubiere declarado como improcedente, entonces el inquilino no puede retirar la suma consignada.

#### **4.7. Juicio de desocupación**

El Artículo 47 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “El lanzamiento del inquilino, definitivamente decretado por juez competente no dará derecho a aquél al pago de indemnización alguna”.

La Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala establece: “En caso de lanzamiento de inquilinos de escasos recursos, la Policía Nacional Civil recogerá de la calle los bienes del desahuciado y los llevará a un lugar seguro, mientras éste busca a dónde trasladarlos”.

#### **4.8. Sanciones**

El Artículo 50 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala preceptúa: “El locador que cobrare más de la renta que conforme a esta ley correspondiere pagar, será sancionado con una multa de cincuenta quetzales (Q.50.00) a trescientos quetzales (Q. 300.00), y quedará obligado, además, a devolver al inquilino todos los exceso que hubiere cobrado, ya sea en efectivo o compensándolos en alquileres”.

La citada ley regula en el Artículo 51: “La violación del juramento legal exigido por el primer párrafo del Artículo 13, será sancionado como delito de perjurio”.

El Artículo 52 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Toda violación de la presente ley no sancionada específicamente en ella y las contravenciones al primer párrafo del Artículo 15, al Artículo 16, al párrafo final del Artículo 17, al Artículo 19, al Artículo 23, al párrafo final del Artículo 28, a los Artículos 30, 32, 35, 36, al párrafo final del Artículo 39 así como la prolongación de los términos judiciales fijados en este cuerpo legal,



serán sancionados con multas no menores de diez quetzales (Q.10.00), ni mayores de doscientos quetzales (Q.200.00), los cuales impondrá el tribunal respectivo o el superior en grado, o el superior jerárquico en lo administrativo, según sea el caso. En igual sanción incurrirá el juez que diere curso a alguna de las defensas prohibidas por el Artículo 45”.

El tiempo de prescripción para el pago de las multas y del derecho de cobrar los excesos en el pago de la renta prescribe a los dos años.

El Artículo 54 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Toda multa deberá enterarse en la Tesorería de Fondos Judiciales o en sus agencias, dentro de los diez días siguientes a la fecha en que fuere notificada la resolución.

Las multas que se impusieren al locador podrán ser cubiertas por el inquilino, mediante orden de juez, quien fijará la forma en que el inquilino sea reintegrado de las mismas”.

El Artículo 56 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Aunque sin perder su vigencia, en lo que respecta a lo regulado en esta ley, no tendrán aplicación todas aquellas disposiciones legales y reglamentarias que impidan o restrinjan el eficaz cumplimiento de la misma o que consigne mayores términos que los fijados en este Decreto”.

El Artículo 58 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala determina que: “El Organismo Judicial deberá organizar juzgados de inquilinato en los lugares en que la eficaz aplicación de esta ley así lo demande. Los titulares serán nombrados por la Corte Suprema de Justicia”.

La citada normativa establece en el Artículo 59 lo siguiente: “Los jueces de inquilinato deberán ser ciudadanos de reconocida honradez, guatemaltecos naturales y abogados colegiados”.

#### **4.9. Derechos y obligaciones del arrendante y arrendatario**

Los efectos del contrato de arrendamiento son los siguientes:

a) Derechos y obligaciones del arrendante:

- El arrendador se encuentra obligado a la entrega de la cosa en el estado de que el objeto que está entregando sirva de objeto del arrendamiento.

La entrega tiene que llevarse a cabo de forma inmediata si no es fijado el plazo correspondiente, pero si el arrendatario tiene que pagar la renta de forma anticipada prestar garantía, mientras no se cumpla con dichas obligaciones, no existe la obligación del arrendador de entregar la casa.

- El arrendador que de buena fe da en arrendamiento cosa ajena, se encuentra libre de responsabilidad alguna si presenta otra de iguales o mejores condiciones al arrendatario, a pesar de que no lo acepte.

- Si el arrendatario tenía conocimiento de que la cosa era ajena y no se cuidó del aseguramiento de dicha facultad del arrendador para la celebración del contrato, entonces no cuenta con el derecho a tener una indemnización por la falta de la entrega o por la privación de la cosa.

- Si la cosa es destruida antes de que sea entregada en su totalidad o de forma que quede inútil para el propósito del arrendamiento sin que exista culpa del arrendador, no existirá obligación del arrendatario de indemnizar, pero tendrá que devolver la renta si se hubiere anticipado.

- El arrendador se encuentra obligado a poner en conocimiento del arrendatario, en el acto de celebración del contrato, los vicios ocultos de la cosa y las limitaciones y gravámenes que pueden perjudicarlo; al mantenimiento del arrendatario en el goce pacífico de la cosa durante el arrendamiento; a no estorbar de forma alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de que se tengan que realizar reparaciones indispensables y urgentes; a la conservación de la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones que sean necesarias; a defender el uso de la cosa contra un



tercero que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre ella y a pagar los impuestos fiscales y municipales que gravitan sobre la cosa.

- Cuando el arrendador no haga las reparaciones que sean necesarias para impedir que se destruya o deteriore la cosa, después de ser avisado de la urgencia de que se lleven a cabo, quedará a decisión del arrendatario la rescisión del contrato o solicitar la autorización judicial para hacerlas a su cuenta.

El juez, con conocimiento de causa es el encargado de fijar la cantidad máxima que el arrendatario pueda gastar y la parte de los alquileres o de las rentas que tiene que aplicar el pago.

b) Derechos y obligaciones del arrendatario:

- Pagar el precio o renta al arrendante desde el día que reciba la cosa, en los plazos y en la forma convenida. Si no existe convenio, la renta se pagará vencida, a la presentación del recibo firmado por el arrendador o de su representante legal.

- Cuando el contrato se rescinde o se declara concluido antes de que el plazo sea vencido, o si la cosa se devuelve posteriormente de vencido el contrato, la renta tiene que ser corrida hasta el día en que efectivamente sea devuelta.

- No tiene validez la estipulación de que el arrendatario pague la totalidad de las rentas por la devolución de la cosa antes del vencimiento del plazo.

- Cuando el arrendatario se ve impedido sin que tenga culpa de la utilización total o parcial de la cosa arrendada, no se encuentra obligado a pagar la renta, y además tiene el derecho a una rebaja proporcional, que a falta de la existencia de un acuerdo, tendrá que ser fijada por el juez.

- El arrendatario tiene la obligación de servirse de la cosa solamente para el uso convenido, y a falta de convenio, para el que corresponda de conformidad con la naturaleza y fines, a responder por el daño o el deterioro que el bien arrendado sufra por su culpa o la de sus familiares, dependientes y subarrendatarios y a devolver la cosa al terminar el arrendamiento en el estado que se le entregó, a excepción de los desperfectos inherentes al uso prudente de ella.

- El arrendatario que determina en el inmueble arrendado una industria peligrosa, tiene la obligación de asegurarlo contra la existencia de riesgos que se originan del ejercicio de esa industria, siendo responsable por los daños ocasionados.

- Las reparaciones locativas son de cuenta del arrendatario, pero serán de cuenta del arrendador si los deterioros son provenientes de la mala calidad o de defectos de construcción de la cosa arrendada.

- El arrendatario se encuentra obligado a poner en conocimiento al arrendador, de cualquier usurpación o imposición de servidumbre que se intente contra el inmueble, siendo responsable de los perjuicios que cause su omisión.

- El arrendatario es responsable del incendio del bien objeto del arrendamiento, a no ser que el mismo sea proveniente de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.

#### **4.10. Mejoras**

El arrendatario cuenta con la facultad de hacerle mejoras a la cosa arrendada, sin alterar la forma de la misma. Las mismas son necesarias, cuando su objeto es impedir que la cosa en arrendamiento se destruya o se deteriore.

Además, son de utilidad cuando sin ser necesarias ni útiles, sirven para ornato, lucimiento o la existencia de una mayor comodidad. Ninguna mejora es abonable al arrendatario, a excepción de la existencia de un convenio escrito en el cual el dueño se haya obligado a hacer efectivo el pago.

A ello, quedan exceptuadas las reparaciones necesarias a las locativas que sean de cuenta del arrendador, las cuales serán abonables si se hacen por el arrendatario después de notificar al primero la necesidad de la reparación.



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

El arrendador puede autorizar al arrendatario para que invierta en hacer mejoras a la cosa arrendada. También, al arrendatario se le puede autorizar para que de sus propios fondos gaste en mejoras de la cosa, hasta la cantidad que sea estipulada.

El Artículo 1921 del Código Civil regula: “Cuando el arrendatario haya puesto mejoras con consentimiento del dueño, o sin él, para gozar de ellas durante el tiempo del arrendamiento y dejarlas después a beneficio de la finca, sin responsabilidad de éste; si antes de concluir ese tiempo se interrumpe el arrendamiento por causa o culpa del dueño, desde entonces se hacen abonables las mejoras necesarias o útiles. En este caso, el dueño o el que le suceda en la cosa responderá, o bien de todo el valor de ellas si no las hubiere disfrutado todavía el arrendatario, o sólo de una parte proporcional al tiempo que faltaba del contrato si ya hubiese empezado a gozarlas”.

El Artículo citado indica que si el arrendatario lleva a cabo mejoras en el tiempo del arrendamiento para dejarlas en beneficio de la finca, sin antes de concluir dicho tiempo es interrumpido el arrendamiento por culpa del dueño, entonces se tienen que hacer abonables las mejoras útiles y en dicho caso el dueño



responderá de todo el valor de ellas o solamente de la parte proporcional al término que faltaba del contrato.

La tasación de mejoras tiene arreglo en el convenio de las partes y en lo gastado en ponerlas y en conservarlas. Siempre que exista tasación de mejoras que sean abonables al arrendatario, se tiene que incluir en ella y se debe rebajar de su monto, el valor de los daños o de los deterioros.

Las mejoras que sean abonables por haber sido puestas de conformidad a lo convenido legalmente entre el arrendatario y el dueño, tienen que ser pagadas en cantidad, tiempo y forma de conformidad con el convenio.

Si falta acuerdo en lo relacionado con el modo de verificación del pago de las mejoras, se tiene que hacer con la cantidad que baste de la renta correspondiente al último año del arrendamiento.

El Artículo 1926 del Código Civil regula: "Cuando en un contrato de arrendamiento se designa por renta una cantidad menor de la que produce la cosa, con el objeto explícito de que la mejore el arrendatario, si éste no cumple con poner las mejoras, el arrendador tiene derecho a pedir la rescisión del contrato; la devolución de las cantidades que se rebajaron de la renta, en consideración a las mejoras, los intereses de la suma a que estas cantidades asciendan y la indemnización de los perjuicios que se le hubieren causado.



Tiene los mismos derechos del arrendador, cuando de cualquier otro modo se entrega o deja al arrendatario alguna cantidad destinada expresamente para mejoras, si éste no cumple con la obligación de mejorar”.

El Artículo citado indica que si en un contrato de arrendamiento se designa una renta menor a la que produce la cosa, con el objetivo de que se realicen mejoras por parte de arrendatario, si el mismo no las cumple, entonces el arrendador cuenta con el derecho de la rescisión del contrato.

Cuando el arrendatario ponga solamente una parte más o menos considerable de las mejoras a que estaba obligado, el juez tiene que resolver, de conformidad con las circunstancias, sobre la rescisión del contrato, pero siempre habrá lugar a la devolución de las cantidades que dejaron de utilizarse en mejoras, al pago de sus respectivos intereses y a la indemnización de los perjuicios causados.

#### **4.11. Cesión del arrendamiento**

El arrendamiento termina debido al incumplimiento del plazo que haya sido estipulado en el contrato, por la ley o por encontrarse satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.



El mismo también termina por convenio expreso, por nulidad o por rescisión del contrato, por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada y por expropiación o evicción de la cosa arrendada.

El Artículo 1930 del Código Civil regula: "Puede rescindirse el arrendamiento:

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

2º. 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;

3º. 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;

4º. 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;

5º. Por subarrendar contra prohibición expresa del arrendador;



6º. Por usar el arrendatario la cosa arrendada con fines contrarios a la moral o al orden público o a la salubridad pública; y

7º. Por muerte del arrendatario, si sus herederos no desean continuar con el arrendamiento”.

El Artículo citado señala las causales por las cuales puede ser rescindido el contrato de arrendamiento.

La cesión, en sus modalidades es de simple subrogación o traspaso cuando es un contrato de tracto único distinto al subarriendo.

Consiste en el traspaso mediante el precio del local de negocios, sin existencias y que queda subrogado en los derechos y obligaciones nacidos del contrato de arrendamiento.

#### **4.12. Alquiler de casas y locales**

Una casa, habitación o local no puede ser dado en arrendamiento, sin que el mismo reúna las condiciones de higiene y de salubridad. El arrendador tiene que encargarse de la presentación de la tarjeta de habitabilidad del inmueble, que es expedida a través del funcionario competente, para que el contrato pueda ser otorgado.



El arrendador que no lleve a cabo las obras que sean ordenadas mediante la autoridad correspondiente para que un local sea higiénico y habitable, tiene que responder por los daños y perjuicios que los inquilinos que lo ocupen sufran debido a esa causa.

Los gastos corrientes ocasionados por las disposiciones relacionadas en el contrato de arrendamiento relativo a la limpieza, salubridad e higiene que ordenen las autoridades correspondientes, son a cargo del arrendatario, si no consisten en modificaciones o en mejoras que, de conformidad con la ley, sean correspondientes al arrendador.

Cuando se alquila una casa o un local amueblado, se tienen que especificar los muebles en el contrato y se entiende que el arrendamiento de los mismos es por el mismo tiempo que el edificio alquilado, a no ser de que exista un convenio que estipule lo contrario.

A excepción de que exista una estipulación expresa, a cargo del inquilino queda el consumo y el pago de la energía eléctrica y el servicio telefónico, así como también el agua correspondiente en el contrato.

El pago de la renta tiene que llevarse a cabo en los períodos que se hayan estipulado, y a falta de la existencia de convenio alguno, el pago tiene que realizarse por los meses que se encuentren vencidos.



El inquilino tiene que devolver la casa o el local al finalizar el arrendamiento en el estado en el cual le fue entregado, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos.

En lo relacionado a los deterioros graves del inmueble, tiene que probar que no fueron ocasionados por su culpa ni por la de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios, y, a falta de esta prueba, es responsable por el valor de las reparaciones.

La restitución del edificio la tiene que llevar a cabo el arrendatario desocupándolo enteramente y entregándolo con las llaves al arrendador.

El arrendatario puede ponerle fin al arrendamiento dando aviso por escrito al arrendador, por lo menos con treinta días de anticipación si se trata de vivienda y con sesenta días de anticipación si se trata de locales de negocios u oficinas.

El Artículo 1940 del Código Civil regula: “El arrendador podrá dar por terminado el arrendamiento en los casos generales establecidos en el Artículo 1930 y en los especiales siguientes:

1º. Cuando el arrendatario no esté solvente con el pago de la renta y adeuda por lo menos dos meses vencidos;



2º. Cuando el propietario necesite la casa o vivienda para habitarla él y su familia, siempre que compruebe esta circunstancia. En la familia se comprende su esposa o conviviente de hecho, hijos, padres, o personas que dependan de él económicamente;

3º. Cuando el inmueble necesite reparaciones indispensables para mantener su estado de habitabilidad o de seguridad, o vaya a construirse nueva edificación;

4º. 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;

5º. Cuando se trate de inmuebles del Estado o de las municipalidades que sean necesarios para la instalación de sus dependencias, oficinas o servicios; y

6º. Cuando el propietario necesite el local para instalar su negocio o cualquier otra actividad lícita, siempre que no tenga otro inmueble con las condiciones adecuadas para tal fin.

Ocurrido cualquiera de los casos anteriores, se procederá de acuerdo con lo que establecen las leyes respectivas”.



El Artículo citado señala las causales para dar por terminado el contrato de arrendamiento, de conformidad con la legislación civil guatemalteca.

#### **4.13. El contrato de arrendamiento en Guatemala**

El derecho patrimonial se divide en derechos reales y en derechos personales. El derecho real es el derecho con el cual cuenta una persona sobre una cosa y el deber del resto de personas de respetarlo y surge solamente cuando exista disputa y por ende se convierte en una obligación sobre los demás, en relación de las facultades que la ley otorga frente al bien. Los derechos personales hacen referencia a las relaciones entre las partes, siendo estas las que nacen en beneficio de los contratos.

El propietario que cuente con la capacidad legal para contratar, puede dar bienes en arrendamiento, así como también el que mediante ley o pacto tenga dicha facultad en relación a los bienes que administra.

El Artículo 1882 del Código Civil regula: “El marido necesita del consentimiento de su cónyuge para dar en arrendamiento los bienes comunes del patrimonio conyugal por un plazo no mayor de tres años o con anticipo de la renta por más de un año”.

El Artículo citado indica que el marido tiene que contar con la disposición de su cónyuge para arrendar los bienes comunes del patrimonio por un plazo no mayor a los tres años o bien cuando exista un anticipo de la renta.

El copropietario de cosa indivisa no la puede otorgar en arrendamiento, si no existe el previo consentimiento de sus condueños.

El Artículo 1884 del Código Civil regula: “No pueden tomar en arrendamiento:

1º Los administradores de bienes ajenos, los bienes que estén a su cargo;

2º. El mandatario, los bienes del mandante, a no ser con el consentimiento expreso de éste; y

3º. Los funcionarios y empleados públicos, los bienes que son objeto de los asuntos en que intervienen por razón de su cargo”.

El Artículo citado señala los bienes que no pueden ser tomados en arrendamiento, de conformidad con la legislación civil guatemalteca.

Si una misma cosa es arrendada a dos o más personas, entonces tendrá preferencia el primer contratante, y cuando los contratos sean de igual fecha, el que tenga la cosa en su poder tiene que encargarse de llevar a cabo su inscripción



en el Registro de la Propiedad y la preferencia será correspondiente a quien haya inscrito su derecho.

El plazo del arrendamiento tiene que fijarse mediante las partes. El arrendatario cuenta con el derecho de renovar el contrato por un nuevo plazo, siempre que se haya cumplido de forma voluntaria con todas las obligaciones que contrajo en beneficio del arrendador.

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

La prórroga del contrato por voluntad expresa o tácita de las partes, extingue las fianzas y seguridades que un tercero haya prestado para garantizarlo, salvo que el fiador se obligue expresamente”.

El Artículo citado indica que después de vencido el plazo estipulado en el contrato de arrendamiento, si el que arrenda no lleva a cabo la devolución de la cosa y el arrendador no la reclama y sigue percibiendo la renta sin llevar a cabo reserva alguna, se entiende por prorrogado el contrato.



Las cláusulas del contrato que sean dudosas en relación a la duración del contrato de arrendamiento, se interpretan a favor del arrendatario que no haya sido moroso al pagar la renta.

El arrendatario puede subarrendar en todo o en parte de la cosa arrendada si no le ha sido prohibido de forma expresa, pero no puede ceder el contrato si no existe en consentimiento expreso del arrendador.

El subarriendo parcial o total no menoscaba los derechos ni tampoco las obligaciones que correspondan respectivamente al arrendador y al arrendatario, ni tampoco altera las garantías constituidas para la seguridad del contrato de arrendamiento.

Después de terminado el arrendamiento caducan los subarrendamientos, aunque su plazo no se encuentre vencido, a excepción del derecho del subarrendatario para poder exigir del arrendatario la indemnización respectiva.

El Artículo 1893 del Código Civil regula: “Ninguna de las partes puede mudar la forma de la cosa arrendada sin consentimiento de la otra. La violación de este precepto da derecho al perjudicado para exigir que la cosa se reponga al estado que guardaba anteriormente, o a que se rescinda el contrato si la modificación fue de tal importancia que la haga desmerecer para el objeto del arrendamiento”.

El Artículo citado indica que las partes no pueden mudar la forma que tenga la cosa arrendada sin que exista el consentimiento de la otra y la violación a ello le otorga el derecho al perjudicado para que pueda exigir que se le reponga la cosa al estado que guardaba con anterioridad, o a la rescisión del contrato.

Si ocurre que durante el arrendamiento el arrendador enajena la cosa, entonces el nuevo dueño no puede negarse a mantener en uso de ella al arrendatario mientras no expire el término del contrato.

Cuando el arrendatario abandona la cosa arrendada, entonces el contrato se tiene por resuelto y el arrendador tiene el derecho a que se le entregue judicialmente.

#### **4.14. Ley de Inquilinato y el derecho comparado**

“El derecho comparado, es la rama de la ciencia general del derecho que tiene como objeto el examen sistematizado del derecho positivo vigente en los diversos países, ya con carácter general o en algunas instituciones, para establecer analogías y diferencias”.<sup>17</sup>

“El derecho comparado suele ser calificado como una disciplina o método de estudio del derecho que se basa en la comparación de las distintas soluciones que ofrecen los diversos ordenamientos jurídicos para los mismos casos planteados (esto dentro de una perspectiva funcionalista). Por este motivo, suele discutirse si

---

<sup>17</sup>Cabanellas de Torres, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. pág. 121.



resulta propiamente una rama del derecho o como una metodología de análisis jurídico”.<sup>18</sup>

El derecho comparado como método puede ser aplicado a cualquier área del derecho, realizando estudios específicos de ciertas instituciones. A este tipo de análisis se le denomina micro comparación. Por su parte, si se estudia las diferencias estructurales entre dos sistemas jurídicos se le denominará análisis macro comparativo.

La utilidad del derecho comparado es variada, tanto para la doctrina como para la jurisprudencia y el legislador. La doctrina jurídica estudia con detenimiento casos de otros ordenamientos para realizar su estudio y comentario del derecho vigente.

La jurisprudencia en ocasiones acude al derecho comparado para interpretar las normas jurídicas. En este sentido se trata de aplicar una analogía amplia, a nivel internacional, para interpretar la ley interna. El legislador suele tomar ideas y modelos del exterior, para implantarlos en nuevas leyes que buscan solucionar problemas que se plantean localmente. Puede ser categorizado como la recopilación de información para hacer comparaciones ya sea laboral, penal, mercantil y civil.

---

<sup>18</sup>[http://www.es.wikipedia.org/wiki/Derecho\\_comparado](http://www.es.wikipedia.org/wiki/Derecho_comparado) (15 de diciembre 2012)

Durante el desarrollo histórico y consecuente evolución de la legislación guatemalteca, la misma se ha visto influenciada por las corrientes que se manejan en el ámbito internacional, esto sin el ánimo de confundir lo que se refiere a las fuentes del derecho, sino más bien a manera de una mera comparación respecto de algunas de las más avanzadas y desarrolladas legislaciones en lo que a materia de inquilinato se refiere.

Se considera de suma importancia conocer un poco sobre las leyes de otros países que regulan materia de inquilinato, esto con el objeto de mostrar la importancia de la figura del arrendamiento, tanto así, que hay legislaciones bien estructuradas en cuanto a esta materia se refiere.

Ejemplos claros de estas legislaciones, son las que tienen los siguientes países:

- Ecuador. Ley inquilinato Ecuador. Reformada mediante Ley No. 54, publicada en el registro oficial No. 319 noviembre de 1989;
- El Salvador. Ley de inquilinato Decreto No. 2591 de la Asamblea Legislativa de El Salvador;
- Argentina. Locaciones urbanas Ley de Alquileres No. 23.091;
- Costa Rica. Ley inquilinato 7527;
- España. Ley de arrendamientos urbanos vigente en España;
- Chile. Ley de arriendos Ley No. 18.101 y Ley No. 19.866;
- Colombia. Ley arrendamiento Colombia. Ley 820; y



- Uruguay. Ley arrendamientos urbanos. Ley No. 15.799”.<sup>19</sup>

Por mencionar algunas leyes de inquilinato vigentes, las cuales en la legislación guatemalteca tuvieron como objetivo, tratar de hacer una comparación con dichas leyes y poder tomar en cuenta aquellos presupuestos legales que servirían de referencia al momento que los legisladores decidieran crear o hacer reformas en la Ley de Inquilinato Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala.

---

<sup>19</sup>[http:// www.malosinquilinos.com/Ley\\_Inquilinato\\_Principa.html](http://www.malosinquilinos.com/Ley_Inquilinato_Principa.html) (15 de diciembre 2012)

## CONCLUSIONES

1. La Ley de Inquilinato no resuelve los problemas que se derivan de los intereses antagónicos de los sujetos de la relación jurídica, ni da soluciones para los conflictos que se deriven de la misma.
2. No todos los contratos de arrendamiento tienden a ser efectivos pues no alcanzan el justo equilibrio de los derechos y obligaciones de las partes, ya que si se alcanza el justo equilibrio de los derechos y obligaciones de las partes esto conllevaría a un interés social.
3. Al ejecutarse un contrato de arrendamiento no siempre se respetan las cláusulas en las cuáles se pactaron los derechos y obligaciones que tienen tanto el arrendante como el arrendador.
4. La Ley de Inquilinato y el Código Civil desarrollan en forma muy general los derechos del arrendante, lo cual ha permitido que los centroamericanos utilicen el territorio como puente principal para el tránsito de personas volviéndose así un país receptor de inmigrantes.



## RECOMENDACIONES

1. Es necesario que el Organismo Legislativo de a conocer por todos los medios de comunicación la existencia de la Ley de Inquilinato, para que la sociedad guatemalteca conozca más sobre los derechos y obligaciones con relación al inquilinato, pues esto ayudaría a la población a resolver conflictos de este tipo.
2. El notario en el momento de realizar el contrato de arrendamiento, debe señalarle a las partes lo primordial de la equidad para que se armonicen los intereses antagónicos, para la solución eficaz de los problemas que se deriven del arrendamiento y con ello alcanzar el justo equilibrio de los derechos y obligaciones de las partes, ya que esto evitaría malos entendidos que puedan llevar a un proceso legal.
3. Que los notarios al momento de formalizar el contrato, den a conocer que el consentimiento libre de vicios constituye un requisito esencial, para que el mismo sea eficaz, ya que no se requiere únicamente de la existencia del consentimiento sino que también deberá encontrarse libre de vicios con el objeto de garantizar la eficacia jurídica de ambas partes.



4. Es necesario que el Colegio de Abogados y Notarios, realice un análisis de la Ley de Inquilinato y el Código Civil para luego definir y proponer las reformas necesarias con el fin de proteger los derechos de las personas que arrendan un bien ya que con una correcta legislación proporcionará una equidad entre las partes.



## BIBLIOGRAFÍA

- AGUIRRE GODOY, Mario. **La declaración unilateral de voluntad como fuente de obligaciones**. Guatemala: Ed. Universitaria, 1960.
- BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel. **Obligaciones civiles**. México, D.F.: Ed. Harla, 1982.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Guatemala: Ed. Universitaria, 1987.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Buenos Aires: Editorial Heliasta S R L, 1/08/2006.
- DE PINA, Rafael. **Derecho civil mexicano**. México, D.F.: Ed. Porrúa S.A., 1980.
- ESPÍN CANOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**. Madrid, España: Ed. Civitas, 1971.
- LLAMBÍAS, Jorge Joaquín. **Tratado de derecho civil**. Buenos Aires, Argentina: Ed. AbeledoPerrot, 2003.
- MEZA BARRIOS, Ramón. **Manual de derecho civil**. Barcelona, España: Ed. JurídicaS.A., 1995.
- ORTEGA CANIZ, Antonio Eduardo. **Los derechos reales en el derecho civil**. Madrid, España: Ed. Impredisur, 2002.
- ORTÍZ URQUIDÍ, Raúl. **Derecho civil**. México D.F.: Ed. Porrúa S.A., 1987.
- PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Madrid, España: Ed. Arazandi, 1979.
- REZZONICO, Luis Mario. **Estudio de las obligaciones en el derecho civil**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Desalma, 1971.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil**. México D.F.: Ed. Porrúa S.A., 1978.
- SÁNCHEZ URITE, Ernesto Antonio. **Obligaciones y contratos**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Macchi, 1989.
- SOTO ÁLVAREZ, Clemente. **Introducción al estudio del derecho y nociones de derecho civil**. México, D.F.: Ed: Limusa, 1979.



VOLTERRA, Eduardo. **Instituciones de derecho privado.** Guatemala: Ed. Universitaria, 1991.

**Legislación:**

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

**Código Civil.** Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala.

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