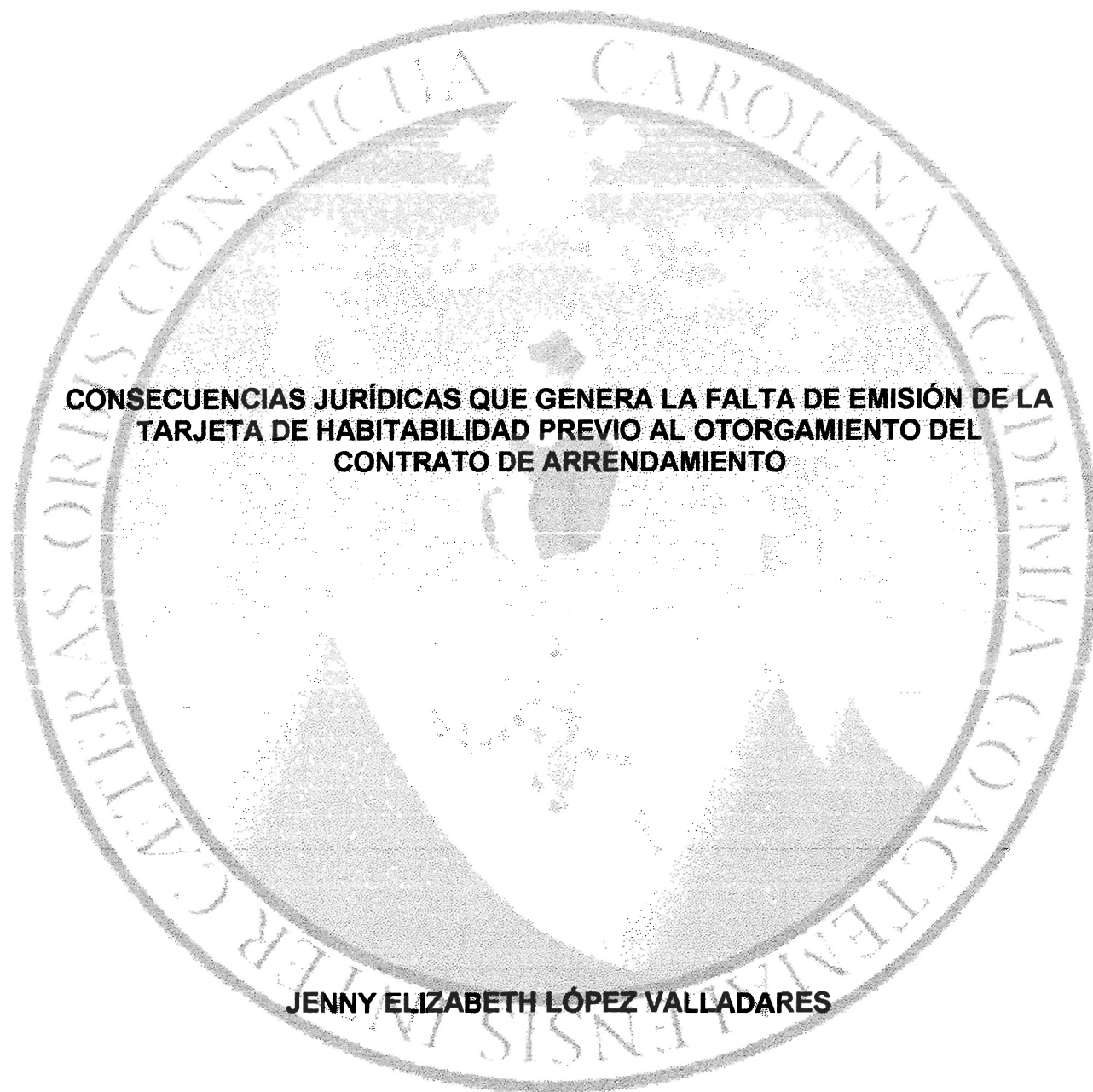


**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**



**CONSECUENCIAS JURÍDICAS QUE GENERA LA FALTA DE EMISIÓN DE LA
TARJETA DE HABITABILIDAD PREVIO AL OTORGAMIENTO DEL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

JENNY ELIZABETH LÓPEZ VALLADARES

GUATEMALA, SEPTIEMBRE DE 2017

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

**CONSECUENCIAS JURÍDICAS QUE GENERA LA FALTA DE EMISIÓN DE LA
TARJETA DE HABITABILIDAD PREVIO AL OTORGAMIENTO DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

JENNY ELIZABETH LÓPEZ VALLADARES

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, Septiembre de 2017

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

DECANO: Lic. Gustavo Bonilla
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 Urrutía
VOCAL V: Br. Freddy Noé Orellana Orellana
SECRETARIO: Lic. Fernando Antonio Chacón Urizar

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Licda. Maida López Ochoa
Vocal: Lic. Francisco Javier Ardon Palencia
Secretario: Lic. David Armando Mendoza Guevara

Segunda Fase

Presidente: Lic. José Luis de León Melgar
Vocal: Licda. Nancy Lorena Paiz
Secretario: Lic. Hector René Granados Figueroa

RAZÓN: "Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenidas en 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, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,
 10 de marzo de 2016.

Atentamente pase al (a) Profesional, LUDWIN JULIO CÉSAR ARRIAGA PADILLA
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
JENNY ELIZABETH LÓPEZ VALLADARES, con carné 200921732,
 intitulado CONSECUENCIAS JURÍDICAS QUE GENERA LA FALTA DE EMISIÓN DE LA TARJETA DE
HABITABILIDAD PREVIO AL OTORGAMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

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

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

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

[Handwritten signature]
DR. BONERGE AMILCAR MEJIA ORELLANA
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



Fecha de recepción 20 102 2017

[Handwritten signature]
 Asesor(a)
 (Firma y Sello)
Lic. Ludwin Julio César Arriaga Padilla
 Abogado y Notario



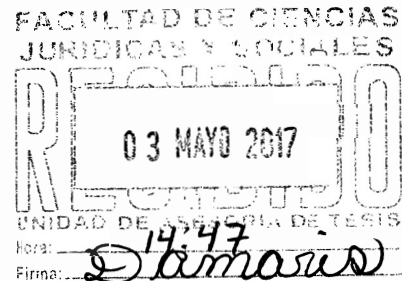


Ludwin Julio César Arriaga Padilla
ABOGADO Y NOTARIO



Guatemala, 01 de mayo de 2017.

Lic. Roberto Fredy Orellana Martínez
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala.



Apreciable licenciado:

Respetuosamente a usted informo sobre mi nombramiento como asesor de tesis de la bachiller **JENNY ELIZABETH LÓPEZ VALLADARES**, la cual se intitula **CONSECUENCIAS JURÍDICAS QUE GENERA LA FALTA DE EMISIÓN DE LA TARJETA DE HABITABILIDAD PREVIO AL OTORGAMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**; declarando expresamente que no soy pariente de la bachiller dentro de los grados de ley; por lo que me complace manifestarle lo siguiente:

- a) Respecto al contenido científico y técnico de la tesis presentada por la bachiller Jenny Elizabeth López Valladares, en la misma se analizan aspectos legales, importantes y de actualidad; ya que trata sobre las consecuencias jurídicas que surgen por la falta de emisión de la tarjeta de habitabilidad siendo esta una problemática social al no aplicar la presentación de la tarjeta previo a otorgarse en arrendamiento un bien inmueble.
- b) Los métodos utilizados en la investigación fueron el análisis, la inducción, la deducción y la síntesis; mediante los cuales la bachiller no solo logró comprobar la hipótesis sino que también analizó y expuso detalladamente los aspectos más relevantes relacionados con el contrato de arrendamiento.
La técnica bibliográfica permitió recolectar y seleccionar adecuadamente el material de referencia.
- c) La redacción de la tesis es clara, concisa y explicativa, habiendo la bachiller utilizado un lenguaje técnico y comprensible para el lector; asimismo, hizo uso de las reglas ortográficas de la Real Academia Española.



Ludwin Julio César Arriaga Padilla
ABOGADO Y NOTARIO

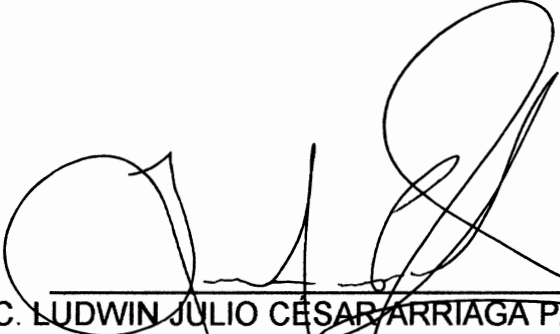


- d) El informe final de tesis es una gran contribución científica para la sociedad y para la legislación guatemalteca; puesto que es un tema muy importante que no ha sido investigado suficientemente. En todo caso puede servir como material de consulta para futuras investigaciones.
- e) En la conclusión discursiva, la bachiller expone sus puntos de vista sobre la problemática y a la vez recomienda la emisión de la tarjeta de habitabilidad para proteger los derechos del locatario y así mismo se concretice de una manera satisfactoria la finalidad para lo cual fue establecida la presentación de la tarjeta por parte del arrendador al otorgarse el contrato de arrendamiento.
- f) La bibliografía utilizada fue la adecuada al tema, en virtud que se consultaron exposiciones temáticas tanto de autores nacionales como de extranjeros.
- g) La bachiller aceptó todas las sugerencias que le hice y realizó las correcciones necesarias para una mejor comprensión del tema; en todo caso, respeté sus opiniones y los aportes que planteó.

En base a lo anterior, hago de su conocimiento que la tesis cumple con todos los requisitos estipulados en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público; por lo que apruebo el trabajo de investigación, emitiendo para el efecto **DICTAMEN FAVORABLE**, para que la misma continúe el trámite correspondiente.

Sin más por el momento me es grato suscribirme del señor jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, con las muestras de mi alta consideración y estima.

Atentamente,


LIC. LUDWIN JULIO CÉSAR ARRIAGA PADILLA
ASESOR DE TESIS
Colegiado No. 10814

Lic. Ludwin Julio César Arriaga Padilla
Abogado y Notario



DEDICATORIA

A DIOS:

Principalmente por darme vida, salud y por sus infinitas bendiciones; por darme fuerzas para seguir adelante y no desmayar ante las dificultades, porque sin él no hubiera podido alcanzar esta meta; quiero agradecerle por haberme permitido alcanzar esta ardua pero fructífera labor, por concederme la oportunidad de obtener mi tan anhelado título como profesional, por haber guiado cada una de mis experiencias dentro del recinto universitario, eres luz y guía de mis días y de mi camino, gracias Dios.

A MI PADRE:

Juan López Matías por ser el mejor padre que la vida me pudo dar, por ser un pilar fundamental en mi vida, un buen ejemplo y porque a pesar de la distancia física siempre ha estado presente con sus palabras de aliento apoyándome en todo momento sin importar las adversidades. Y principalmente porque ha sido la razón por la cual he deseado tanto este momento.

A MI MADRE:

Hadita Valladares Molina por su amor y cariño infinito hacía sus hijos, por ayudarme siempre a lo largo de la vida, por estar siempre pendiente de nosotros; por ser un buen ejemplo y en especial por guiarnos por un buen camino, el cual me ha permitido ser la persona que hoy soy.

A MI ABUELITA:

Ángela Raquel Molina por ser una persona noble, cariñosa, que transmite paz; pero sobre todo por ser un ejemplo de vida y por enseñarnos que se debe vivir en armonía. Los abuelos son los ángeles de los nietos. Pero tu abuela eres la reina de los ángeles. Te quiero mucho.

A MIS HERMANOS:

Oscar y Mélany porque mi vida no hubiera sido la misma sin ustedes, por las tantas alegrías, por los buenos y malos momentos que hemos pasado, los quiero mucho.



A MI SOBRINO:

Oscar Eliel que desde su llegada a nuestro hogar ha sido la chispa de alegría que necesitábamos, y quien me motiva a ser una inspiración, una ayuda y un buen ejemplo para él, porque sé que en un futuro será un gran profesional y un varón de bien.

A MIS AMIGOS:

Porque han sido parte fundamental en mi crecimiento como persona y como profesional, porque con su compañía y momentos compartidos hicieron que este camino fuera más ameno y sus palabras de apoyo alentándome a salir adelante, los quiero mucho.

Y EN ESPECIAL A:

La familia Punay Xitumul por permitirme entrar en sus corazones, por brindarme su cariño y apoyo incondicional, son muy especiales para mí los tendré siempre en mi corazón; que Dios los bendiga.

A:

La tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, por abrirme sus puertas y permitirme cumplir uno de mis grandes sueños personales y profesionales. Y especialmente por permitirme ser egresada de tan gloriosa universidad.

A:

La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales quien permitió que adquiriera los conocimientos necesarios para terminar mi carrera.



PRESENTACIÓN

La presente investigación tiene por objeto analizar el contrato de arrendamiento y la forma de celebración en cuanto a un aspecto de gran importancia que se debe de observar al momento de su otorgamiento, tal es el caso de la tarjeta de habitabilidad que es un requisito que se encuentra regulado en el Código Civil. En virtud del cual el propietario del bien inmueble debe poseer la tarjeta mencionada para poder llevar a cabo el otorgamiento del mismo y asegurar de forma concreta el buen estado del inmueble objeto de arrendamiento. La investigación realizada pertenece a la rama del derecho privado y a la legislación civil guatemalteca en relación al contrato de arrendamiento y se encuadra en un carácter cualitativo en donde me permite realizar un análisis de la forma de celebración del contrato en mención y aquellos aspectos que regula el Código Civil y que al momento de su otorgamiento se da la omisión de los mismos.

El aporte académico del presente trabajo de investigación es demostrar de forma concreta la importancia de la aplicación de la tarjeta de habitabilidad como un requisito previo y como un requisito de fondo dentro del contrato de arrendamiento, ya que el legislador estableció dentro de la normativa civil que sin dicha tarjeta no se podría otorgar el contrato. Es de esta manera que fundamento la importancia de la aplicación de la tarjeta de habitabilidad ya que en virtud de la investigación realizada, concluí teniendo como resultado que el órgano administrativo encargado de la emisión de la tarjeta es el Departamento de Regulación de los Programas de Salud y Ambiente el cual no la expide y como consecuencia de ello, se tiene la omisión de la aplicación de la tarjeta de habitabilidad.



HIPÓTESIS

En virtud de la falta de recursos económicos y la carencia de información sobre los bienes inmuebles que son objeto de contrato de arrendamiento se tiene como consecuencia que el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social por conducto del Departamento de Regulación de los Programas de Salud y Ambiente no emita la tarjeta de habitabilidad, ya que el mencionado Ministerio tiene otros aspectos de mayor importancia enfocados a la prestación del servicio de salud, de lo cual se tiene como resultado que la tarjeta de habitabilidad no tenga un grado de relevancia dentro de las funciones de dicho Ministerio por lo que a consecuencia de ello se tiene la vulneración del derecho del arrendatario de gozar de un bien que reúna las condiciones sanitarias mínimas exigidas por la ley.



COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS

Durante la elaboración y análisis del presente trabajo se obtuvo la confirmación de la hipótesis, de acuerdo al método analítico deductivo el cual me permitió desmembrar el tema en cada uno de sus aspectos importantes y llegar a la conclusión de que es primordial la protección del arrendatario en cuanto a la garantía de las condiciones mínimas sanitarias que debe gozar, pero debido a la crisis económica actual del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social no se presta atención a la emisión de la tarjeta de habitabilidad principalmente porque con los ingresos que este Ministerio tiene no logran cubrir este tipo de aspectos, por lo que el Departamento de Regulación de los Programas de Salud y Ambiente podrá extender la tarjeta de habitabilidad debido que es el departamento idóneo para la emisión de la misma en base a las funciones que le corresponden; siendo esta costeadada por la parte interesada para no agregar un gasto más al Ministerio y la cual no tenga un costo excesivo para que se pueda dar cumplimiento a lo establecido en la ley.



ÍNDICE

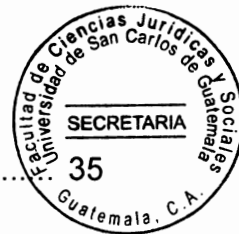
Introducción.....	i
-------------------	---

CAPÍTULO I

1. Derechos reales.....	1
1.1. Definición.....	1
1.2. Evolución histórica del derecho de propiedad.....	4
1.3. La propiedad.....	6

CAPÍTULO II

2. El contrato.....	11
2.1. Evolución histórica del contrato.....	11
2.1.1. Significado.....	16
2.1.2. Clasificación.....	17
2.1.3. Elementos.....	21
2.1.4. Principios fundamentales de la contratación.....	22
2.1.5 Ineficacia de los contratos.....	23
2.2. Contrato de arrendamiento.....	25
2.2.1. Antecedentes históricos.....	27
2.2.2. Elementos del contrato de arrendamiento.....	28
2.2.3. Características del contrato de arrendamiento.....	30
2.2.4. Obligaciones del arrendador y el arrendatario.....	31
2.2.5. Terminación del contrato de arrendamiento.....	34



2.2.6. Formalidades del contrato de arrendamiento	
---	--

CAPÍTULO III

3. Ministerio	37
3.1. Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social	38
3.2. Salud	39
3.3. Salud Pública	40
3.3.1. Historia	41
3.3.2. Determinantes de la salud	43
3.3.3. Organismos, entidades e instituciones con relación a la salud	44
3.4. Inteligencia sanitaria	45
3.5. Política sanitaria	46
3.6. Higiene	46

CAPÍTULO IV

4. Tarjeta de habitabilidad	49
4.1. Ventajas del uso de la tarjeta de habitabilidad	50
4.2. Desventajas del uso de la tarjeta de habitabilidad	50
4.3. Consecuencias jurídicas que generan la falta de aplicación de la tarjeta de habitabilidad	51
CONCLUSIÓN DISCURSIVA	61
BIBLIOGRAFÍA	63



INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación pretende ser una aportación para resolver una situación en la cual se puedan ver vulnerados los derechos del locatario al momento que necesite ocupar una vivienda, por lo que se hace un análisis legal y doctrinario de las obligaciones que contraen las partes en un contrato de arrendamiento, así mismo como la importancia de la emisión de la tarjeta de habitabilidad la cual garantizaría el debido cumplimiento de los derechos que le corresponden al arrendatario, de esta manera también se cumple con la disposición legal expresamente establecida dentro del ordenamiento jurídico civil la cual impone como requisito esencial la presentación de la tarjeta de habitabilidad del inmueble para que el contrato pueda otorgarse; como también las consecuencias jurídicas que pueden surgir al no hacer uso de la tarjeta de habitabilidad.

En relación a los objetivos alcanzados de la presente tesis, se demostró las consecuencias jurídicas que genera la falta de aplicación de la tarjeta de habitabilidad previo al otorgamiento del contrato de arrendamiento pero esencialmente la seguridad que esta tarjeta le confiere al arrendatario lo cual prueba el buen estado del inmueble, para la celebración de dicho contrato.

En cuanto a la hipótesis formulada quedó comprobada al verificar la falta de recursos económicos y la falta de información del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social sobre los bienes inmuebles que son objeto de arrendamiento lo cual provoca que no haya una dependencia que extienda la tarjeta de habitabilidad, por lo que se ven vulnerados los derechos del arrendatario de gozar de un bien inmueble que reúna las condiciones sanitarias mínimas exigidas por la ley. La problemática consiste en la falta de cumplimiento de lo establecido y que a pesar de ser una disposición de carácter obligatoria previo a realizar el contrato de arrendamiento se da la omisión de la misma lo cual provoca que el arrendatario y su familia se vean desprotegidos en cuanto al buen uso y goce del inmueble, como también al derecho de gozar de una buena salud. Lo que provoca que surjan consecuencias jurídicas por la inobservancia de un precepto claramente establecido y que se debe cumplir.



El desarrollo de la presente tesis se encuentra estructurada en cuatro capítulos: el primero desarrolla lo relativo a los derechos reales como punto de partida para el desarrollo del tema principal de la presente investigación; el segundo despliega el contenido del contrato de carácter general hasta llegar al contrato de arrendamiento; el tercero sintetiza lo concerniente al ministerio; el cuarto contiene el análisis tanto doctrinario como legal de la tarjeta de habitabilidad así mismo como las consecuencias jurídicas que provoca la inobservancia e inaplicación de la misma, teniendo como punto central de la investigación los derechos y obligaciones de las partes que intervienen en el contrato, como también los preceptos legales que establecen como requisito previo al otorgamiento del contrato de arrendamiento la presentación de la tarjeta de habitabilidad del inmueble.

En el desarrollo de la tesis se utilizó el método analítico, lo que permitió que se desarrollara el tema principal y se individualizara en cada una de sus partes o elementos lo cual permite sustentar el análisis de la presente investigación; tomando como base el desarrollo de los derechos reales, el contrato, el ministerio y así mismo el análisis de la tarjeta de habitabilidad para una mejor comprensión de la problemática que se deriva de la inaplicación de lo regulado en la normativa civil guatemalteca.

En la investigación que se presenta se utilizaron técnicas de revisión bibliográfica, documental, doctrina relacionada al tema, estudios comparativos respecto a la similitud del tema propuesto y así mismo la legislación aplicable al tema que se desarrolla en la presente tesis, con la finalidad de presentar alternativas para la solución del problema planteado.



CAPÍTULO I

1. Derechos reales

Son varias las definiciones existentes de los derechos reales, pero al tomar cada elemento de su definición se indica que estos representan el poder jurídico directo e inmediato que tiene una persona sobre una cosa, este derecho no reconoce límites y obliga a terceros a abstenerse de realizar cualquier acto al uso y goce de la cosa.

Cobra especial importancia el derecho de propiedad, como derecho real por excelencia, de rango constitucional que le confiere a la persona derechos como los que le permiten al propietario poder gozar y disponer de sus bienes y defenderla cuando sea perturbado en ella y obligaciones como es la de no perjudicar al vecino.

1.1. Definición

Se entiende por derecho real el que tiene una persona individual o jurídica sobre determinada cosa de forma directa e inmediata, este derecho es *erga omnes* es decir oponible ante terceros. “Derecho real es aquél que recae sobre una cosa de una manera inmediata, y nos pone en relación directa con ella; (derecho real) no impone a nadie la obligación positiva, pero impone a todo el mundo una obligación negativa, consistente en no impedir al titular el derecho al goce de la cosa” ¹

¹ Bry, Georges. **Nociones de derecho romano**, Pág. 290



Es decir que la persona que tiene el derecho sobre la cosa y puede disponer de este de manera directa e inmediata, pero personas ajenas no pueden hacerlo, es la limitante que concretamente establece ya que si un tercero realiza una acción que contravenga los intereses del titular este puede accionar de manera legal.

Otra forma de definirlo es “Los derechos reales son aquellos que crean una relación inmediata y directa entre una cosa y la persona al poder de la cual se encuentra sometida, de una manera más o menos completa, siendo, por eso mismo, susceptibles de ser ejercidos no solamente contra tal persona determinada, sino contra otros”².

Esta definición resalta la relación, el vínculo que se forma entre la persona y la cosa, lo cual le confiere el derecho a la persona sobre la propiedad, concediéndole beneficios sobre ella siendo estos oponibles ante terceros.

De ambas definiciones de los derechos reales es necesario resaltar las características que tienen en común, siendo las siguientes:

- Es absoluto, porque no tiene límites aunque actualmente se han creados ciertos parámetros a favor de la sociedad.
- Es de contenido patrimonial, ya que se hace necesario que la cosa sea susceptible de establecerse una valoración de carácter económico.

² Aubry Ch. Et R Rau, Ch. **Cours de droit civil français d'après la méthode de Sacaria**, pág. 72.



- Es un vínculo entre la persona y una cosa, como puntualmente lo establece Aubry, lo cual le confiere el derecho a la persona sobre la cosa.
- Es una relación inmediata, porque permite el uso y goce de la cosa sin que sea necesario que un tercero intervenga.
- Son *erga omnes*, es decir es oponible ante terceros.
- Y se rigen por el principio de legalidad.

Existen diferentes clasificaciones que abarcan lo relativo a los derechos reales a continuación se numerarán dos, siendo estas las más aceptadas por diferentes autores:

- a. Clasificación antigua: esta clasificación establece el derecho real sobre la cosa propia, como por ejemplo el derecho de propiedad, y el derecho real sobre la cosa ajena (*iura in re aliena*) como lo son el usufructo y la servidumbre.
- b. Clasificación moderna: en esta clasificación se une la doctrina alemana e italiana y establece que los derechos reales se clasifican de la forma siguiente:

- Derechos de goce y disposición, como la propiedad.
- Derechos de goce, como el usufructo.
- Derechos de garantía, como la hipoteca.
- Derechos de adquisición, como la opción y el tanteo.

En la legislación guatemalteca se encuentran contenidos de manera amplia varios derechos reales de los cuales se hará una breve descripción.



- 1) Propiedad: es el derecho real por excelencia, que otorga un poder inmediato y amplio sobre la cosa, de goce, disposición y persecución.
- 2) Posesión: involucra el ánimo de aprovecharse de la cosa, que no implica la mera tenencia temporal de la cosa, teniendo o no título sobre la misma.
- 3) Usucapión: es una forma de adquirir la propiedad con base al tiempo pero previamente debe existir posesión también es entendida como la prescripción adquisitiva.
- 4) Accesión: que se deviene en complemento de la propiedad, en cuanto a los frutos naturales y civiles que la cosa produce, pertenecen al propietario.
- 5) Usufructo, uso y habitación: que respectivamente en razón del aprovechamiento de los frutos y del goce de la cosa, producen respecto al titular de esos derechos una relación inmediata y directa sobre aquella.
- 6) Servidumbres: que crean una relación directa de dependencia entre dos o más bienes inmuebles, o parte de éstos, a favor y en beneficio de otro u otros inmuebles.
- 7) Hipoteca y prenda: es una forma de garantizar el cumplimiento de la obligación a través del gravamen de un bien mueble o inmueble según sea el caso.

1.2. Evolución histórica del derecho de propiedad

El derecho de propiedad tuvo su evolución conceptual como figura jurídica en el derecho romano y durante el desarrollo del derecho común, la definición de propiedad no aparece dentro de las fuentes romanas, esta se encuentra en la obra de Bartolo del Digesto que plantea, *Est ius de re corporali perfecte disponendi nisi lex prohibeat* lo que quiere decir



que es un derecho perfecto el de disponer de una cosa, a menos que esté prohibido por ley. Se sostiene, que la clave para dar respuesta a la pregunta sobre el desarrollo conceptual de la propiedad se encuentra en la evolución política de la realidad en la cual se recibirá el derecho romano a partir del siglo XI.

Usando unos mismos términos y, aparentemente, dentro de un mismo y continuo bagaje conceptual, el contenido de las categorías jurídicas recibidas será el que precisaba una sociedad feudal en tránsito hacia la patrimonialización del feudo y paralelamente, aunque en íntima unión, que veía desplazarse las relaciones personales feudo-vasalláticas de dominio político a relaciones de carácter real (con la consecuente distinción, en materia territorial, entre dominio público y dominio privado).

En la antigüedad el derecho de propiedad era considerado como un derecho esencialmente personalista, con caracteres de absolutidad, perpetuidad y exclusividad, originalmente de un poder absoluto sobre la cosa. Este criterio fue paulatinamente perdiendo su inflexibilidad, al momento en que la ley estableció diversas limitaciones a su ejercicio.

Modernamente, ha surgido una tendencia a considerar el derecho de propiedad en su función social; con el propósito de que el derecho de propiedad sea reconocido y ejercido



en razón de no dañar y si de beneficiar a la sociedad. Este concepto es, en especial relevante en cuanto a la propiedad de bienes inmuebles.

En Guatemala históricamente la Constitución Política de la República de 1945 aceptó este criterio, al disponer que “el Estado reconociera la existencia de la propiedad privada como función social, sin más limitaciones que las determinadas por la ley, por motivos de necesidad o utilidad pública o de interés nacional, en las constituciones de 1956 y 1965 no aparece ese principio.”³

La importancia del derecho de la propiedad es que ésta es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas por la ley. El propietario tiene acción contra el poseedor de la cosa para reivindicarla.

Hay que mencionar un aspecto muy importante y es que nadie podrá ser privado de su propiedad sino por autoridad competente y por graves motivos de utilidad pública, previa siempre la correspondiente indemnización, esta es la protección que la ley le confiere al propietario de un bien inmueble.

1.3 La propiedad

“El término más antiguo parece haber sido *mancupium*, derivado de *manus*, palabra con la que se designa la *potestas*, el poder sobre personas y sobre cosas que correspondían

³ Brañas Alfonso, **Manual de derecho civil**. págs. 325, 326



al *pater familias*, en quien se individualizaban los poderes del grupo familiar. El título que legitimaba el aprovechamiento de los bienes se entendía que estaba comprendido con los otros poderes del *pater*. Solo con el tiempo se irán diferenciando estos poderes. Cosa similar ocurrirá con los distintos regímenes de bienes (*fundus, res corporalis*, o suelo itálico y suelo provincial, etc.)⁴

Es un derecho real principal, la palabra propiedad proviene del latín *propietas*, se refiere a la cualidad de ser para uno mismo y esta palabra es compuesta con *propius* que significa propio.

El derecho de propiedad está regulado en el Artículo 464 del Código Civil el cual establece: “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.”

Es el derecho real que recae sobre un bien corporal para poder gozar y disponer de esta arbitrariamente, siempre que esto no sea contrario a lo establecido en la ley o derecho ajeno, es decir el propietario no puede realizar actos que perjudiquen a otras personas en el ejercicio de este y debe abstenerse de provocar lesividad en la propiedad ajena, así también le confiere el derecho al propietario de reivindicarla a través de los medios legales de cualquier poseedor o detentador.

Así también la Declaración Universal de Derechos Humanos establece claramente que:

⁴ Hernández-Tejero, Francisco, **Estudios de terminología jurídica latina**, Pág. 34



“toda persona tiene derecho a la propiedad, tanto individual como colectivamente y nadie podrá ser privado arbitrariamente de ella.”

Así también la Convención Americana sobre Derechos Humanos en el Artículo 21 contiene lo relativo a la propiedad privada y establece que: “toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes.”

Es importante reconocer la propiedad privada como un derecho constitucional ya que el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala enuncia que esta es “un derecho inherente a la persona y toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.”

Las características del derecho de propiedad son las siguientes:

- Es un derecho real, es decir que por excelencia este tipo de derecho es principal ya que de este derecho se derivan los demás.
- Es un derecho inviolable, lo establece el Estado a través de la Constitución Política de la República de Guatemala como derecho inherente a la persona, se ejerce en armonía al bien con las limitaciones que la ley determina.
- Es un derecho autónomo, porque establece la obligación de respetar el dominio de otro ya que este es oponible *erga omnes*.
- Es perpetuo, ya que no existe una limitación temporal, no se extingue.



- Es elástico, la propiedad es única y pura; puede gravarse y aunque esto suceda **NO se** afecta su unidad esencial.

- Es transferible, transmisible, cesable, prescriptible y embargable.

La limitante puntual al derecho de propiedad es la expropiación siempre y cuando ésta se realice conforme lo enuncia el Código Civil guatemalteco en cuanto sea por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público y así también la Constitución Política de la República de Guatemala que el interés social prevalece sobre el común pero debe de hacerse previamente la indemnización respectiva.





CAPÍTULO II

2. El contrato

El contrato tuvo como cimiento Roma, aunque su evolución fue progresiva en comparación con lo anteriormente regulado y lo actual, no existe mucha diferencia, pero se hizo necesario que esas circunstancias reguladoras se adaptaran, el contrato se da como consentimiento de dos o más personas que convienen crear, modificar o extinguir obligaciones a través de este.

2.1. Evolución histórica del contrato

Es innegable que el contrato tuvo su aparición en Roma, y aparecía como una forma de acuerdo denominada *conventio*. Al consentimiento de dos o más personas para advenir sobre una cosa ya sea darla o prestarla se le denominó convención. “La convención se dividía en (*pactum*) pacto y (*contractus*) contrato, siendo el pacto aquel que no tiene nombre ni causa y el contrato aquel que si lo tiene. En este contexto se entiende por nombre la palabra que produce la acción (el pacto se refiere únicamente a relaciones que sólo engendran una excepción). La causa es alguna cosa presente de la cual se deriva la obligación. El pacto fue paulatinamente asimilándose al contrato al considerar las acciones el instrumento para exigir su cumplimiento.”⁵

Es esencial resaltar que desde el inicio se le consideraron contratos a aquellos que tenían

⁵ Ojeda Rodríguez. **Colectivo de autores**. Pág. 56.



nombre, a los cuales actualmente se les conoce como típicos, porque la ley los regula y les da una denominación específica a cada uno de ellos y que con ello imponía una obligación previamente consensuada.

En Roma el contrato se aplicaba a todo acuerdo de voluntades que se destinara a crear obligaciones civiles que fueran exigibles y se le daba una protección de tal forma que a estos se les dotaba de total eficacia jurídica, estos se dividían en contratos verdaderos y cuasicontratos. Los contratos eran verdaderos cuando existía el consentimiento expreso de las partes en cambio eran cuasi contratos cuando dicha voluntad fuera presunta.

Los contratos verdaderos se dividen en nominados e innominados. Eran nominados porque se les atribuyó un nombre específico y particular, por ejemplo el contrato de compraventa, e innominados porque por algún motivo no se les estipuló un nombre, estos, eran cuatro *do ut des* (doy para que des), *do ut facias* (doy para que hagas), *facias ut des* (hago para que des), *facio ut facias* (hago para que hagas). Tenían especial relevancia los contratos innominados porque no intervenía dinero en efectivo.

En Roma existieron contratos que tuvieron relevancia entre los cuales se encontraban los siguientes:

- *Aestimatum*: contrato por el cual una de las partes recibía objetos previamente tasados con la obligación de venderlos o si eso no se hacía en cierto lapso debe devolverlos.
- *Chirographum*: este contrato fue una forma de obligarse de los peregrinos mediante la entrega de un recibo, en el cual se reconocía uno como deudor y otro como acreedor.



- *Conventio in manum*: fue un contrato verbal por medio del cual la mujer contraía nupcias, y esto la hacía ocupar jurídicamente el lugar de hija dentro de la familia del marido.
- *Depositum*: actualmente se le conoce como contrato de depósito, se perfecciona con la entrega de la cosa (depositante) para que el depositario la devuelva cuando sea requerida.
- *lusiurandum liberti*: Contrato verbal en virtud del cual el esclavo se compromete a prestar ciertos servicios al patrón.
- El llamado *promissio iurata liberti*. *Locatio conductio*: Arrendamiento. Una de las partes denominado locator se obliga a procurar a la otra denominado conductor, el uso y el disfrute temporal de una cosa o la prestación de determinado servicio, *locatio conductio operarum* o *locatio conductio operis* (la ejecución de una obra), a cambio de una cantidad de dinero llamado *merces*.
- *Mandatum*: es el contrato de mandato, por medio del cual una persona denominada mandante le encarga a otro denominado mandatario la realización gratuita de determinado acto, por cuenta o interés de aquella o tercero.
- *Precarium*: fue un contrato innominado por el cual una de las partes concede el préstamo de una cosa a la otra parte, quien se lo ha solicitado especialmente (preces), la que está obligada a devolverlo a la primera solicitud.
- *Societas*: es el contrato de sociedad y por medio de este dos o más personas se unen con el fin de participar en ganancias y pérdidas.
- *Stipulatio*: estipulación, fue un contrato verbal, unilateral, solemne, que consiste en una pregunta seguida de una respuesta congruente.



- *Transactio*: es en la lista otro contrato innominado que consistía en un convenio extrajudicial entre las partes, por el cual se hacen concesiones para evitar un juicio posterior.

Los contratos anteriormente mencionados aunque se encuentren regulados en Roma no responden a las circunstancias actuales. Tiene importancia por su influencia en la formación del concepto contrato en el derecho canónico.

La formación histórica del concepto moderno de contrato se produce, por consiguiente, tras esta época, y gracias a la influencia de diversas corrientes de pensamiento posteriores. Entre dichas corrientes, debemos comenzar por destacar la gran relevancia del derecho canónico, cuya fuerza integradora y creadora en temas civiles es destacable. Ello será posible debido a que el derecho canónico medieval no es un derecho estrictamente confesional, sino que aporta soluciones concretas a cuestiones civiles como por ejemplo contratos, herencias, matrimonio y causas matrimoniales (en el ámbito de las obligaciones y contratos los manuales de confesores tuvieron especial relevancia.

Establecieron que la voluntad es la fuente de la obligación, lo cual sustentaban en la fidelidad de la palabra y la obligación moral de lo que se pactó.

El derecho canónico dejó principios de vital importancia para el orden jurídico privado los cuales fueron: *la bona fides*, que es la buena fe, el principio de *humanitas*, el principio de espiritualización de los conceptos, y el de *aequitas* es decir el de equidad, estos fueron



fundamentales ya que al concepto de contrato se le unieron la presunción de fe de la palabra dada, para que se logre una justicia contractual.

Otro antecedente notorio fue el encontrado en las Siete Partidas del Rey Alonso X, de Castilla, en la Partida Quinta, ya que se encuentra regulado lo relativo a los actos y contratos que una persona podía celebrar. También tienen importancia en la evolución del derecho el voluntarismo jurídico ya que fundaba que, por cualquier forma que el hombre quiera obligarse así mismo quedará obligado, de igual forma lo estipuló la Ley única del Título XVI del Ordenamiento de Alcalá de Henares y la escuela del derecho natural racionalista también dio varios avances con relación al contrato.

En los siglos XVII y XVIII, con la escuela del derecho natural se fundamenta que el vínculo obligatorio está en la voluntad libre de los contratantes y que esa palabra debe ser respetada, tomando como punto de partida el racionalismo y el individualismo jurídico. En 1789 con la Revolución Francesa y la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano y la interacción dentro del feudalismo, se cimentó la igualdad y la libertad individual, tomando como premisa principal la libertad de contratar, se llevó al plano político la noción de contrato, al entender que el poder político es el acuerdo de los hombres que ceden parte de su libertad a favor del Estado y por ello surge el Contrato Social de Rousseau.

La conceptualización moderna de contrato es todo acuerdo de voluntades por medio del cual las personas se obligan. Se concluye que el contrato se convirtió en la institución central, la piedra angular, no solo del derecho civil, sino de todo ordenamiento jurídico,



que contempla las limitaciones a la libertad de contratar como atentados a la libertad de la persona.

2.1.1. Significado

El contrato es el "Pacto o convenio entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas."⁶

Es un acuerdo de voluntades manifestado entre dos o más personas con capacidad legal el cual puede formalizarse de forma verbal o escrito, que a través del mismo se obligan a realizar determinada prestación y a cuyo cumplimiento pueden compelerse en la forma en que se realice la negociación entre las partes; partiendo desde la clasificación de los contratos se determinará de qué forma se han obligado.

El objeto principal del contrato es crear entre las personas obligaciones, ese vínculo jurídico es establecido por lo que se crea, modifica o extingue una acción de dar, hacer o no hacer; generalmente en un documento escrito para probar su convención.

Los contratos no pueden referirse a cuestiones prohibidas, actos adversos contrarios a la moral y a las buenas costumbres o actos ilícitos. Los contratos lícitos obligan a las partes recíprocamente.

⁶ Ossorio Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales.** Pág. 167



Una definición amplia es la que brinda el autor De Buen Lozano porque considera que el contrato “es un acuerdo espontáneo de voluntades, que persiguen fines distintos, adecuados a la ley y a las buenas costumbres generalmente consensual y excepcionalmente formal, para la creación y transmisión inmediata, diferida y condicionada, temporal o permanente, de derechos y obligaciones de contenido patrimonial.”⁷

Como elemento necesario para el perfeccionamiento del contrato es necesaria la voluntad de las partes, se persiguen fines distintos porque mientras para una de las partes se crea derechos para la otra parte se crean obligaciones, las disposiciones deben ser lícitas y dentro de la moral y las buenas costumbres, las modalidades del contrato pueden ser de efectos inmediatos, de tracto sucesivo o bien de forma permanente y siempre afecta al patrimonio de alguna de las partes.

El Código Civil guatemalteco establece en el Artículo 1517 que “Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación. Una obligación es el vínculo jurídico en el cual una persona llamada acreedor constriñe a otra llamada deudor al cumplimiento de una prestación de dar, hacer o no hacer.”

2.1.2. Clasificación

El Código Civil contiene de forma clara en los Artículos 1587 al 1592 la división de los

⁷ De Buen Lozano, Néstor. **La decadencia del contrato**. Pág. 205



contratos la cual se refiere a los siguientes:

- Unilaterales: es el contrato en el cual solo se obliga a una de las partes, mientras que la otra parte no tiene obligaciones, se requiere la voluntad de ambas partes para que una asuma como acreedor y otra como deudor, por ejemplo el contrato de comodato, mutuo, fianza, hipoteca y prenda.
- Bilaterales: también es llamado sinalagmático, se da cuando las partes se obligan recíprocamente. Este contrato crea prestaciones contrapuestas siendo una parte el deudor y la otra el acreedor, esto se da por ejemplo el contrato de compraventa, permuta, transacción, sociedad, mandato y promesa.
- Consensuales: basta con el consentimiento de las partes para que se lleve a la perfección el contrato.
- Reales: el cual se perfecciona con la entrega de la cosa, por ejemplo la compraventa.
- Principales: se dan cuando no necesitan de otros porque subsisten por sí mismos, como lo es el contrato de arrendamiento.
- Accesorios: depende de otro para subsistir y se da cuando tienen por objeto el cumplimiento de otra obligación, por ejemplo el contrato de prenda para el cumplimiento del pago de un préstamo.
- Onerosos: cuando presupone beneficios, provechos y gravámenes para las partes y estos se dan recíprocamente; por regla los contratos bilaterales son onerosos.
- Gratuitos: se da cuando solo una de las partes tiene provecho dentro del contrato, una de las partes presenta empobrecimiento en su patrimonio porque no reporta utilidades, por ejemplo el contrato de donación.



- El contrato oneroso es conmutativo: este se da cuando las prestaciones que se dan a las partes son ciertas desde el momento en que se celebra el contrato, es decir, con ello se puede apreciar claramente los beneficios económicos que traerá consigo el contrato.
- El contrato oneroso es aleatorio: se da cuando la prestación que debe darse es incierta, las partes no pueden calcular de forma precisa las consecuencias económicas que traerá consigo la celebración del contrato.
- Condicionales: se da cuando cuya realización o existencia depende de un suceso ignorado por las partes o bien este es incierto.
- Absolutos: son aquellos que no depende de alguna condición para poder llevarse a cabo.

Teniendo como referencia la clasificación legal establecida dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco, se puede complementar con la clasificación doctrinaria, que ha sido creada por diferentes estudiosos del derecho según las características de los distintos contratos, la cual es la siguiente:

- Contratos preparatorios: son aquellos que tienen por objeto perfilar o asegurar la realización de un contrato definitivo futuro; sirven como proyectos de contratos y carecen de carácter coercitivo u obligatorio y dentro de estos encontramos: la promesa y la opción.
- Contratos de gestión: son aquellos contratos que tienen por finalidad realizar una diligencia o encargo a favor de otra persona por cuenta y riesgo de quien realice dicho contrato; dentro de estos está: el mandato y el contrato de sociedad civil.



- Contratos traslativos de dominio: son un tipo de contrato en donde se transmite el bien y la titularidad de los derechos que le corresponden a la persona sobre el mismo bien; y dentro de estos están: la compraventa, la permuta, la donación y el mutuo.
- Contratos de cesión de uso o goce: son aquellos en los cuales una de las partes transfiere el derecho de usar y disponer de la cosa por un cierto lapso de tiempo y la otra se obliga a pagar un precio por dicho uso y goce. Dentro de estos está: el arrendamiento y el comodato.
- Contratos de custodia: es aquel en el cual una de las partes cede la tenencia de la cosa a la otra parte con el objeto de que ésta última proteja dicha cosa, restituyéndola cuando la otra la reclame; dentro de este se encuentra: el depósito.
- Contratos de prestación de servicios: son aquellos en los que una de las partes se obliga a ayudar o auxiliar de una forma específica a la otra parte, realizando un trabajo que requiere para su desempeño el conocimiento de alguna ciencia o preparación técnica. Dentro de estos están: la obra o empresa y los servicios profesionales.
- Contratos que resuelvan controversias: es una forma civilizada de justicia privada que consiste en la realización de un contrato el cual contiene un procedimiento para resolver un conflicto de acuerdo a las disposiciones establecidas por las partes; el cual, dicho contrato tiene fuerza semejante a una sentencia ya que su aplicación es de carácter obligatorio. Dentro de estos están: la transacción y el compromiso.
- Contratos aleatorios: son aquellos en los que se llega a un convenio recíproco, cuyos efectos de pérdidas y ganancias obtenidos a través de éste, ya sea para todas las partes o para solo una de ellas, depende de un suceso incierto futuro. Dentro de estos están: la renta vitalicia, los juegos, las apuestas, la lotería y las rifas.

- Contratos de garantía: es una clase de contrato que se suscriben con la finalidad de asegurar el cumplimiento de otro contrato principal, este tiene como objeto la prestación accesoria que solo deviene exigible en caso de que no se cumpla la prestación que se haya establecido en el contrato principal. Dentro de este se encuentra: la fianza.

2.1.3. Elementos

Es necesario establecer cuáles son los elementos como parte integrante del contrato, ya que si carecen de alguno de esos elementos este podría ser nulo o anulable; existen dos clases de elementos entre los cuales se encuentran los esenciales siendo estos el consentimiento y el objeto, y como elementos accidentales el término y la condición.

Los elementos esenciales son aquellos que son requisitos dentro del acto jurídico, sin ellos el acto jurídico no puede producir efectos, estos no deben de ir dentro de una cláusula especial porque pertenecen a la parte total de cualquier contrato, aunque si quieren excluirse debe de establecerse de forma expresa y concreta.

Consentimiento: es el acuerdo de voluntades por medio del cual se crean, modifican, transmiten o extinguen derechos y obligaciones; y el objeto: se refiere a que de lo que se va a tratar el contrato los bienes o servicios que pretenden prestarse, en la legislación pueden establecer cosas que existen o bien cosas que se esperan que existan pero estas deben de ser licitas y posibles.



Los elementos accidentales son aquellos que ni son naturalmente, ni esencialmente parte del acto jurídico, pero pueden agregarse en alguna cláusula especial que así lo estipule, estos no son requisitos de los actos jurídicos pero tienen relación con la eficacia en su cumplimiento, los ejemplos más claros de ellos son, las modalidades como lo son el plazo, modo o condición.

2.1.4. Principios fundamentales de la contratación

Son aquellas directrices que sirven de base para la inspiración del legislador para crear una norma, interpretarla e interponerla; es la estructura y el sustento que dará origen a lo que se quiere regular, los principios que regulan la contratación son los siguientes:

1) Principio de la autonomía de la voluntad: este principio reposa esencialmente en la voluntad de las partes, establece los derechos y obligaciones que las partes consideren ya que el contrato producirá íntegramente sus efectos conforme a lo que las partes hayan pactado, por lo que este principio es considerado la fuente y la medida del contrato. La autonomía de la voluntad ha cambiado y se ha adaptado a liberalismos económicos, y se tiene como axioma que el Estado debe dejar hacer y dejar pasar, permitiéndoles a todos los individuos pactar libremente la forma en que intercambian bienes o prestan sus servicios. Esta forma de libertad presupone que todo contrato que se celebre es justo pero si se hace de forma contraria es decir sin el consentimiento de alguna de las partes o bien más allá de lo que se había pactado es injusto y es considerado como una violación a la libertad.



2) Principio del consensualismo contractual: este principio presupone perfeccionamiento por la sola manifestación interna de las partes ya que los autores la denominan como toda poderosa y autosuficiente para poder dictar derechos y obligaciones, es decir, no es necesario que se exijan formalidades externas porque eso contradiría este principio.

3) Principio de la libertad contractual: es un sub-principio de la autonomía de la voluntad, este principio abarca la libertad de conclusión que se refiere a que las partes son libres de contratar o no contratar, de estipular o no estipular, es decir, decidir con quién contratar; y libertad de configuración interna, establecen los parámetros a los que se van a sujetar.

4) Principio de la fuerza obligatoria del contrato: lo pactado entre las partes debe cumplirse como lo estipula el aforismo *pacta sunt servanda*, los pactos deben observarse y deben cumplirse estrictamente. Este principio solo produce efectos entre las partes ya que el contrato a menudo tiene vida efímera.

5) El principio del efecto relativo de los contratos: los contratos crean, modifican o extinguen derechos y obligaciones solamente entre las partes independientemente que el contrato sea bilateral o colectivo, es decir, no producen perjuicios o beneficios ante un tercero, este principio es también derivado de la autonomía de la voluntad ya que su limitación establece claramente que no afecta la esfera patrimonial de otros.

6) Principio de la buena fe contractual: este es el principio general con mayor transcendencia ya que se refiere a la ética, a la persuasión subjetiva e interna de haber actuado y estar actuando de manera correcta. Ya que tiene como funciones servir como criterio de interpretación del contrato, también limitar el ejercicio abusivo de derechos



subjetivos y también como un criterio de conducta que establezca como deben ser cumplidas las obligaciones.

2.1.5. Ineficacia de los contratos

La ineficacia del contrato se da cuando este no llega a producir los efectos que se esperaban o bien este deja de producirlos en un lapso determinado, carencia de resultados, una expectativa que no llegó a ocurrir, sostiene que el negocio jurídico deviene ineficaz cuando uno de sus requisitos falte o bien se encuentre viciado.

“La figura del negocio jurídico se acoge por el ordenamiento para que produzca sus efectos peculiares, y con ese fin realizan los sujetos los negocios concretos. Sin embargo, éstos no siempre producen los efectos que le son propios. Entonces se les califica de ineficaces, aunque den lugar, como a veces ocurre, a otros efectos distintos de los típicos negociables.”⁸

El ordenamiento jurídico da las pautas de cómo debe de llevarse a cabo un negocio jurídico para el perfeccionamiento del contrato, cuando alguno de sus elementos está viciado o bien falta y este no llegue a producir los efectos esperados se da su ineficacia.

Los supuestos para la ineficacia contractual se dividen en dos grupos los cuales son:

⁸ Albaladejo García, Manuel. **Ineficacia e invalidez del negocio jurídico**. Pág. 603.



a. Invalidez: se da cuando los elementos esenciales del contrato no son admisibles para el ordenamiento jurídico, dependiendo de la gravedad de estos elementos intrínsecos se puede dividir en:

- Nulidad: también denominada nulidad de pleno derecho o nulidad absoluta, se da en varios casos, ya sea porque el contrato carece de elementos esenciales, por ilicitud de la causa, por incumplimiento de la forma sustancial, por la contradicción a las normas imperativas a la moral y a las buenas costumbres.

- Anulabilidad: se da cuando un contrato nació a la vida jurídica y este puede seguir produciendo efectos hasta su anulación, los casos en los que se da esta son por vicios en el consentimiento, error, dolo, simulación, violencia o inexistencia de capacidad por alguna de las partes.

b. Ineficacia en sentido estricto: casos en los que ciertas carencias o defectos extrínsecos al contrato en sí mismo considerado como en acuerdo de voluntades, conllevan su falta de efectos.

Tales casos serían, al menos los siguientes:

- Mutuo disenso.
- Desistimiento unilateral.
- Resolución por incumplimiento.
- Revisión.
- Revocación.
- Acaecimiento de la condición resolutoria.
- Falta de acaecimiento de la condición expansiva.



2.2. Contrato de arrendamiento

La palabra arrendamiento proviene del latín *a-renda* que significa entregar cosas, ejecutar obras o servicios a renta, a cambio de una renta, en algunos países se refiere a la palabra alquiler que proviene del árabe, *al-kira*, que alude al arrendamiento de cosas a cambio de una contraprestación comúnmente en dinero. Arrendamiento, locación o alquiler son sinónimos, aunque jurídicamente es más aceptada la palabra arrendamiento.

Es un contrato típico civil bilateral en el que dos partes se obligan recíprocamente, por el cual una de ellas concede el goce de una cosa, ejecutar una obra o prestar un servicio y la otra debe de pagar por ese goce un precio determinado. Teniendo el referido contrato como finalidad que ambas partes adquieran beneficios de forma recíproca durante el plazo que dure el mismo.

El Código Civil establece en el Artículo 1880 "El arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado." Todos los bienes no fungibles pueden ser objeto de este contrato, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales. La renta o el precio del arrendamiento debe consistir en dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.



Como requisitos esenciales para realizar un contrato de arrendamiento deben de tenerse en cuenta tres elementos constitutivos, al carecer un contrato de ellos impiden el nacimiento de este, los cuales son: una cosa, el consentimiento de las partes y el precio.

- Una cosa: una de las partes concede o trasfiere a la otra el goce temporal de la cosa que será objeto de arrendamiento, o bien puede ser la ejecución de una obra o prestación de un servicio.
- Consentimiento de las partes: debe de haber un advenimiento entre partes para pactar el precio y la cosa, así como, estipular la forma y tiempo en que se dará por concluido el contrato.
- Precio: para efectos del contrato de arrendamiento al precio se le denomina renta, ya que se paga periódicamente, esto como consecuencia de gozar temporalmente de una cosa.

2.2.1. Antecedentes históricos

Al principio el arrendamiento podía ser de cosas, obras o bien de servicios, la idea principal de los servicios tuvo su inicio en Roma por medio de la *locatio conductio*, que se refiere a que el conductor, promete pagar el precio, ese término cambio al referirse al arrendamiento de obras, ya que, en ese caso se le denominará *locator*.

El derecho romano fue complementado por el derecho inglés y el derecho germano, lo cual tuvo como resultado que no se permitiera a lo que se conoce como arrendamiento perpetuo, esto fue establecido durante la Revolución Francesa. Más adelante se considera que lo que permite el arrendamiento es la compra del uso.



En el derecho europeo el arrendamiento consistía en la cesión del uso o goce mediante el pago de un precio, ya sea de cosas corporales o incorporeales, bienes muebles o inmuebles, obras de servicios que preste una persona, mecánicos o intelectuales; muy aproximado a lo que es actualmente.

El Código de Napoleón permitió que el arrendamiento sea en beneficio del arrendador, ya que este código llegó a casi todos los países occidentales, pero más adelante con la entrada en vigor del Código Civil suizo se crearon obligaciones y esto equilibró los beneficios y se asegura que se inclinó a favor del arrendatario.

Después de la Segunda Guerra Mundial se aprobaron normas de carácter excepcional y temporal que dieron origen al moratorio de las rentas y la prórroga de los contratos, así como, se condenó la especulación ilícita y como dato importante se crearon comisiones arbitrales para el juzgamiento de problemas de alquileres por medio de tribunales especiales.

En países latinoamericanos como México con motivo de la Segunda Guerra Mundial se limitó el arrendamiento y terminó por crear injusticias para los propietarios ya que se hicieron obligatorios los plazos respecto a las casas de habitación, lo que dio un giro en las relaciones de arrendamiento antes existentes lo que se modificó mediante diferentes reformas.

Al contrato de arrendamiento se la ha señalado como uno de los contratos más importantes a nivel económico y jurídico, de la regulación civil ocupando el segundo



puesto, ya que, es frecuente su uso y popularmente va después del contrato de compraventa.

2.2.2. Elementos del contrato de arrendamiento

En el contrato de arrendamiento intervienen dos partes siendo estos los elementos subjetivos, pueden ser una o más personas, individuales o jurídicas, las cuales se denominan doctrinariamente arrendador y arrendatario. El arrendador es la persona que se obliga a conceder el goce de una cosa, a ejecutar una obra o bien a prestar un servicio. Y el arrendatario es la persona que tiene derecho al goce de la cosa, obra o servicio, siempre y cuando este pague por ello.

El elemento real del contrato lo constituyen, la renta o el precio por el cual se da a cambio el uso y goce de la cosa y la propiedad o el bien que será objeto del contrato.

La Ley de Inquilinato define los elementos del contrato de arrendamiento anteriormente mencionados, en el Artículo 3 según establece: "Para todos los efectos de esta ley se entienden por:

- a) Locador: el propietario, usufructuario, arrendante o subarrendante legales de bienes inmuebles urbanos o de partes de éstos.
- b) Inquilino: quien recibe u ocupa en arrendante o en subarrendante legales de bienes inmuebles urbanos o partes de éstos.



- c) Viviendas: los inmuebles urbanos o pares de los mismos dados en alquiler para destinarlos a habitación del inquilino y del grupo familiar deben ofrecer refugio para quienes hagan uso del alojamiento del mismo.
- d) Locales: los inmuebles urbanos o pares de los mismos destinados a tiendas, almacenes, bodegas, fabricas, talleres, oficinas y negocios o actividades de cualquiera otra naturaleza sean o no de índole lucrativa, y que no tengan el carácter de viviendas.
- e) Renta o alquiler: la suma que deba pagarse en dinero o que deba retribuirse en cualquiera otra forma convencional por el inquilino a cambio del uso a que se destinen las viviendas o locales.”

2.2.3. Características del contrato de arrendamiento

- Es un contrato bilateral, ya que se crean obligaciones tanto para el arrendador como para el arrendatario, uno entrega la cosa, obra o servicio y el otro paga por ello.
- Es *intuitu personae*, ya que haciendo alusión al significado del término latino que significa respecto a la persona; locución que se utiliza para determinar una relación existente entre dos o más personas, porque la naturaleza e identidad del arrendador y arrendatario es intransferible en cuanto a los derechos y obligaciones que surgen recíprocamente al momento del otorgamiento del contrato.
- Es oneroso, porque ambas partes se ven beneficiadas por las utilidades que perciben.
- Es conmutativo, se da cuando las prestaciones que se den son ciertas desde el momento en que se celebra el contrato, es decir, con ello se puede apreciar claramente los beneficios económicos para el arrendador y el arrendatario.



- Es principal, porque el contrato de arrendamiento puede subsistir sin necesidad de otra convención.
- Es consensual, es la regla general, porque ve su perfeccionamiento por el solo acuerdo de voluntades.
- El arrendamiento es un título de mera tenencia: quien recibe en arrendamiento la cosa solo tiene calidad de mero tenedor y reconoce el dominio ajeno.
- Es un contrato de duración limitada y por regla general es de tracto sucesivo: cuando se cumple su vigencia, comúnmente se renueva su efecto, salvo que se exprese lo contrario, lo cual debe de comunicarse con el tiempo adecuado.

2.2.4. Obligaciones del arrendador y el arrendatario

El Código Civil guatemalteco establece las obligaciones concretas del arrendador y el arrendatario las cuales son las siguientes:

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

El Artículo anterior establece obligaciones para ambas partes, por lo tanto el arrendatario que está obligado a pagar la renta y el arrendador a dar la cosa tal cual a como se pactó.



Así como el Artículo 1901 del Código Civil regula lo siguiente: “El arrendador ^{está} obligado:

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

El arrendador tiene obligaciones puntuales que limitan su actuación dentro del bien dado en arrendamiento, como obligaciones importantes está la de dar el saneamiento respectivo sobre el bien y pagar los impuestos correspondientes.

La obligación principal del arrendatario es la que está regida por el Artículo 1903 del Código Civil: “El arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa, en los plazos, forma y lugar convenidos. A falta de convenio, la renta se pagará vencida, a la presentación del recibo firmado por el arrendador o su representante legal.”

Un elemento esencial dentro del contrato de arrendamiento es el pacto de la renta que deberá pagarse, el plazo, la forma y el lugar donde se llevará a cabo esto y debe establecerse de forma expresa como se llevará a cabo lo anterior.



El Artículo 1907 del Código Civil guatemalteco establece lo siguiente: “El arrendatario está obligado:

- 1) A servirse de la cosa solamente para el uso convenido, y a falta de convenio, para el que corresponda según su naturaleza y destino;
- 2) A responder de todo daño o deterioro que el bien arrendado sufra por su culpa o la de sus familiares, dependientes y subarrendatarios, así como los que causen los animales y cosas que en ella tenga; y
- 3) A devolver la cosa, al terminar el arrendamiento, en el estado en que se le entregó, salvo los desperfectos inherentes al uso prudente de ella. Si la entrega se hizo por inventario, la devolución deberá hacerse de conformidad con el mismo.”

Son concretas las obligaciones que tiene el arrendatario que le imponen responsabilidades dirigidas al resguardo del bien y al uso y goce de este atendiendo a las limitaciones establecidas y para que al finalizar el arrendamiento se entregue la cosa como se concedió.

Y también es importante señalar el Artículo 1911 del Código Civil: “El arrendatario está obligado a poner inmediatamente en conocimiento del arrendador, de cualquiera usurpación o imposición de servidumbre que se intente contra el inmueble, siendo responsable de los perjuicios que cause su omisión.”

El arrendatario debe de dar el aviso oportuno al arrendador en caso de que el bien inmueble este amenazado por usurpación o imposición de servidumbre, en caso contrario



este debe de hacerse responsable por los perjuicios que se le provoquen al propietario por no realizar el aviso correspondiente.

2.2.5. Terminación del contrato de arrendamiento

El Código Civil establece la forma y el plazo por el cual el arrendatario debe darle fin al arrendamiento y este debe ser por escrito y por lo menos con 30 días de anticipación si se trata de una vivienda y con 60 días de anticipación si se trata de negocios u oficinas.

También establece cuales son las causas por las que el arrendador puede dar por terminado el arrendamiento siendo estas las siguientes:

- 1) Cuando el arrendatario no esté solvente con el pago de la renta y adeuda por lo menos dos meses vencidos;
- 2) 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;
- 3) Cuando el inmueble necesite reparaciones indispensables para mantener su estado de habitabilidad o de seguridad, o vaya a construirse nueva edificación;
- 4) 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;
- 5) Cuando se trate de inmuebles del Estado o de las municipalidades que sean necesarios para la instalación de sus dependencias, oficinas o servicios; y



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

2.2.6. Formalidades del contrato de arrendamiento

Los contratos pueden celebrarse de forma verbal o escrito; o bien solemnes por medio de escritura pública. Según el Artículo 1575 del Código Civil establece: “El contrato cuyo valor exceda de trescientos quetzales, debe constar por escrito. Si el contrato fuere mercantil puede hacerse verbalmente si no pasa de mil quetzales.”

Así mismo el Artículo 1576 regula: “Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública.” Tal es el caso del contrato de arrendamiento porque para dar cumplimiento a lo estipulado en los artículos mencionados se deben de dar dos circunstancias específicas.

De conformidad con el Artículo 1125 numeral 6 del Código Civil “se debe inscribir en el registro el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año.”

Pero el Código Civil establece diferentes preferencias en cuanto al arrendamiento de un bien por dos o más personas atendiendo a la forma siguiente:

- El contrato celebrado en escritura pública e inscrita en los Registros públicos.



- El arrendatario que hubiese empezado a poseerlo.
- El arrendatario cuyo contrato no se hubiere inscrito pero que conste en escritura pública.
- Si son varios los contratos por escritura deberá de prevalecer el anterior.
- Si los contratos son privados y por escrito, será preferido el de fecha anterior.

La importancia del contrato de arrendamiento de que conste en escritura pública le da preferencia frente a otros contratos, así como también le da ciertos derechos al arrendador cuando el bien es vendido ya que obliga al comprador a respetar el plazo y las condiciones del arrendamiento como consta en la escritura correspondiente, en cambio si este está redactado en documento privado el contrato anterior puede darse por concluido, salvo que expresamente se establezca lo contrario.

CAPÍTULO III

3. Ministerio

La palabra ministerio tiene como raíz de un término latino cuyo significado es servir, se usa para identificar un departamento o división del gobierno de un Estado, estos son órganos de carácter unipersonal, ejecutivo y centralizado.

- Son de carácter unipersonal, porque están dirigidos por una sola persona, en este caso el ministro es la máxima autoridad del ministerio.
- Son ejecutivos, porque llevan a cabo diferentes acciones de decisión y ejecutan lo establecido.
- Son centralizados, porque pertenecen a la escala jerárquica del Organismo Ejecutivo, dependiendo del Presidente de la República por su competencia.

Cada ministerio es una parte funcional del gobierno y tiene un funcionario titular y los de superior jerarquía dentro de cada uno de ellos al cual se le denomina Ministro de Estado.

El diccionario de la Real Academia Española define ministerio como: Del lat. *Ministerium* que significa servicio. Departamento del gobierno de un Estado, encabezado por un ministro, que tiene bajo su competencia un conjunto de asuntos determinados.⁹

En Guatemala los Ministerios tienen su origen luego de la Revolución de Octubre de 1944

⁹ <http://dle.rae.es/?id=PJmhppq> (Consultado: 23/03/2017)



y tuvieron su aparición como órganos ejecutivos, es decir que su competencia es administrativa y cada uno de ellos cumple con funciones específicas que se les han asignado de conformidad con la ley.

3.1 Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social

De conformidad con la Ley del Organismo Ejecutivo en el Artículo 39 regula que al Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social “le corresponde formular las políticas y hacer cumplir el régimen jurídico relativo a la salud preventiva y curativa y a las acciones de protección, promoción, recuperación y rehabilitación de la salud física y mental de los habitantes del país y a la preservación higiénica del medio ambiente.”

En la literal d) del mencionado Artículo establece: “Realizar estudios y proponer las directrices para la ejecución de programas de vigilancia y control epidemiológico.”

A este Ministerio le corresponde guiar, organizar, respaldar, ampliar o dirigir formulación de política y hacer cumplir lo relativo al régimen jurídico a la salud preventiva y curativa del país, se encarga de la rectoría de salud, cuyo fin es encaminado a la regulación, vigilancia, coordinación y evaluación de las distintas actividades que realizan las instituciones a nivel salud en todo el país.

También tiene como función importante velar por el cumplimiento de tratados y convenios internacionales con relación a la salud, en los casos de epidemias y desastres naturales.



Entre los principales principios que rigen a este Ministerio es necesario resaltar que, debe de responder a las condiciones demográficas y epidemiológicas de cada región ya que está centrado en la persona con proyección a la comunidad y busca la accesibilidad para tener una atención adecuada en el menor tiempo posible y en un espacio adecuado que permita la atención para todos.

El ministerio de Salud Pública y Asistencia Social se organiza de la siguiente manera: Ministro de Salud Pública y Asistencia Social y subordinados a él se encuentran a) Viceministro Administrativo, b) Viceministro Técnico, c) Viceministro Hospitalario.

3.2. Salud

Según la Organización Mundial de la Salud (OMS) “la salud es la condición de todo ser vivo que goza de un absoluto bienestar tanto a nivel físico como a nivel mental y social”.¹⁰

Esta definición engloba algo más que las enfermedades o afecciones, conjuga el papel o las funciones del ser vivo tanto a nivel corporal como a nivel social, el estilo de vida, las costumbres, los hábitos también son importantes porque depende de ello que estas actividades influyan de modo negativo en la vida de las personas.

Para complementar la definición de la Organización Mundial de la Salud se le agregaron

¹⁰ <http://concepto.de/salud-segun-la-oms/#ixzz4aly7TccG> (Consultado: 08/03/17)



tres áreas a estudiar siendo estas la salud física, mental y social; según su Constitución aprobada en 1948 las cuales se definen a continuación:

- 1) Salud física: como punto importante se resalta su adaptación al medio que tiene el hombre, correspondiendo la capacidad del hombre para mantener el intercambio con este teniendo en cuenta la salud o enfermedad.
- 2) Salud mental: esta tiene relación con la capacidad que tiene el hombre de resolver sus problemas, en el equilibrio que tiene con su entorno y la forma en que interactúa en el medio.
- 3) Salud social: es la unión de la salud física y mental, en la medida en que el hombre pueda interrelacionarse y llevar estas con equilibrio mediante la satisfacción de sus necesidades.

3.3. Salud pública

La salud pública es aquella disciplina que esta interrelacionada con diferentes ramas, está encargada de la acomodación, protección y sustentación filosófica y mejoramiento de la salud de la población humana, abarcando la mayor parte del territorio dentro de la cual deba de cumplir su objetivo principal que es mejorar la salud, a través de la erradicación y control de diferentes enfermedades.

Las funciones esenciales de la salud pública son:

- 1) Análisis de la situación de salud.
- 2) Vigilancia de la salud pública, control de riesgos y daños en salud pública.



- 3) Intervención de los ciudadanos en la salud.
- 4) Promoción de la salud.
- 5) Desarrollo de políticas y de capacidad institucional de planificación en materia de salud pública.
- 6) Acceso equitativo a los servicios de salud necesarios.
- 7) Fortalecimiento de la capacidad institucional y fiscalización en materia de salud pública.
- 8) Garantía y mejoramiento de la calidad de los servicios de salud individual y colectiva.
- 9) Investigación en salud pública.
- 10) Reducción del impacto de las emergencias y desastres en la salud.

3.3.1. Historia

Dentro de la evolución del hombre la salud pública como ciencia tuvo diferentes etapas, las cuales son relativamente recientes, entre las cuales se hace necesario mencionar las siguientes:

Fue en Egipto donde según Heródoto era el pueblo más higiénico, ya que adoptaron la higiene personal, el cauce de aguas residuales. Fueron los hebreos quienes llevaron a un punto más lejos las prácticas higiénicas ya que realizaron el primer código de higiene mediante la Ley Mosaica, esta contenía lo relativo a la higiene en alimentos, así como letrinas, la protección del agua y el aseo personal.

Los romanos construyeron baños públicos los que permitían a la población el acceso a la higiene personal y se adelantaron a la ingeniería sanitaria mediante la construcción de



acueductos para la conducción de aguas negras.

En América Prehispánica, fueron los aztecas los que evitaron la contaminación de los lagos en Tenochtitlan, los cuales fueron destruidos con la conquista por los españoles convirtiéndolo en una de las ciudades más sucias del mundo.

En la Edad Media, fue en este lapso en el cual se produjeron las grandes epidemias en la humanidad, siendo la lepra una de ellas, la cual fue erradicada mediante el aislamiento y marginamiento de leprosos, también se dio la peste bubónica o bien conocida como la peste negra, esta se encargó en el exterminio de más de un tercio de la población continental, es considerada la pandemia de peste más devastadora en la historia de la humanidad.

Es en el siglo XIX, en el que hubo un gran avance en cuanto a la salud pública en Europa y Estados Unidos, ya se propusieron la creación y aplicación de leyes de salud pública y en las cuales se imponían medidas destinadas a la sanidad teniendo como prioridad las ciudades industrializadas, ya que diferentes médicos establecieron que las enfermedades provenían de la suciedad del agua, drenajes, entierros entre otras, y otro grupo de médicos sostenían que las enfermedades eran propagadas por microorganismos, es por ello que la política se convirtió en la medicina en gran escala porque permitió reglamentar lo anterior.

Durante esta época y con leyes que establecían de forma coercitiva la aplicación de medidas para la protección de la salud de los habitantes, se redujo en gran porcentaje la



expansión de epidemias como también enfermedades infectocontagiosas y virales; observando de esta manera un resultado positivo en la regulación de normas de la salud.

Por lo que conforme el paso del tiempo se han venido aplicando dichas medidas protectoras de la salud en diferentes países y así mismo reducir el índice de contagio de enfermedades.

3.3.2. Determinantes de la salud

Para Marc Lalonde los determinantes de salud son específicos ya que determinan los mecanismos que influyen en diferentes grados de la salud y enfermedad de diferentes grupos socio-económicos y estos son:¹¹

1) Estilo de vida: la costumbre y los hábitos determinan la calidad de salud que una persona puede gozar, esta es la determinante más influyente y el que más modificación puede sufrir en cuanto a la persona decida las actividades que realizará.

2) Sistema sanitario: es menos determinable y depende del Estado en el que se circunscribe, ya que este se ve afectado en países en vías de desarrollo ya que depende del apoyo económico que se reciba, por lo que de forma contraria se complica la aplicación del sistema sanitario.

3) Biología humana: es la herencia genética que se recibe, esta no es modificable.

¹¹ <https://saludypoesia.wordpress.com/2014/01/24/informe-lalonde/> (Consultado: 22/03/2017)



4) Medio ambiente: radica en la pureza de este, del agua, del aire, del suelo, en cuanto a la mitigación de la contaminación.

3.3.3. Organismo, entidades e instituciones con relación a la salud

Se crearon diferentes organismos, entidades e instituciones destinados a la regulación y protección de la salud a nivel mundial, es necesario resaltar a algunos de ellos determinando cuáles son sus principales funciones siendo estos:

- a) La Organización Mundial de la Salud: cuya misión es desarrollar esfuerzos encaminados a la salud pública mundial, se encarga de la investigación epidemiológica, así mismo tiene como función la gestión de políticas sanitarias a nivel internacional. Es el principal mediador para el buen ejercicio de la salud pública.
- b) La Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación: su función principal es la erradicación del hambre, mediante la modernización y mejoramiento de actividades agrícolas, pesqueras y forestales, cuyo fin es asegurar la nutrición para todos y que esta se lleve a cabo de una forma higiénica y saludable para las personas.
- c) El Programa Conjunto de Naciones Unidas sobre el VIH/SIDA: es el programa destinado a la realización de actividades de organismos especializados en la prevención del SIDA y la lucha diaria contra esta enfermedad.
- d) Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos: busca la sostenibilidad de diferentes ciudades y pueblos a nivel social y ecológico.

e) El Programa de Naciones Unidas para el Medio Ambiente: fomenta el desarrollo sostenible de diversos países mediante la implementación de políticas para la protección del medio ambiente.

3.4. Inteligencia sanitaria

“La inteligencia sanitaria es la capacidad y la función de reunir y analizar datos para que de modo sistemático y organizado se pueda obtener y difundir información relevante sobre el ambiente y las condiciones internas de la organización que permita crear conocimiento apto para la toma de decisiones y la orientación estratégica.”¹²

Es el tipo de inteligencia que trata de establecer la respuesta que deberían de tener las instituciones y organizaciones ante los problemas de salud pública existentes en el país, planteando medidas necesarias que permitan determinar las acciones adecuadas a los diferentes acontecimientos epidemiológicos y las diferentes enfermedades correspondientes a cada región determinada, partiendo de datos determinados cuyo fin es mejorar el nivel de salud del país.

El objetivo de los sistemas de información respecto a la salud es brindar información oportuna y confiable a los funcionarios, personal de salud y población que les permita tomar decisiones para la búsqueda de respuestas a los problemas de salud que surjan en los países.

¹²[http://www.hnhu.gob.pe/cuerpo/epidemiologia/ASIS%202011%20\(F\)/contenidos/2009/investigacion/inteligenciaSanitaria.pdf](http://www.hnhu.gob.pe/cuerpo/epidemiologia/ASIS%202011%20(F)/contenidos/2009/investigacion/inteligenciaSanitaria.pdf) (Consultado: 08/03/2017)



La inteligencia sanitaria tiene por finalidad la realización de investigaciones de las que se obtenga información a través de herramientas y metodología que hagan posible la aplicación de las medidas de salud con estándares de calidad que permitan ayudar a los involucrados en el sistema sanitario, a través de la creación de un sistema sanitario nacional actualizado que permita la adaptación con la realidad nacional.

3.5. Política sanitaria

Es aquella forma que el gobierno asume para regir a la sociedad, busca el bien común de los ciudadanos por medio de una relación con la salud de los mismos, cuyo objetivo es maximizar la salud de toda la población, reducir la desigualdad en acceso a la salud y cuyo fin principal consiste en crear un entorno de apoyo que permita a las personas una vida saludable estable, por medio de campañas de educación sobre la salud que se imparta a la población para poder prestar un servicio eficiente y que puedan disfrutar de dicho servicio que el Estado está obligado a garantizarle a los habitantes.

Tiene que ver con qué se consigue y cuánto se gasta en conseguirlo, quienes serán las personas beneficiadas y quienes contribuirán a ello, la forma en que se llevarán a cabo las diferentes decisiones sobre los medios y fines en el campo de la salud y en el contexto político.

3.6. Higiene

Proviene da la palabra griega *higieya*, esta palabra representa a la diosa de la salud de



Grecia y esta es toda serie de actos y actitudes relacionados con el cuidado personal cuya injerencia se da en la salud previniendo enfermedades cuya finalidad es mantener al cuerpo, al organismo y la mente en buen estado.

La higiene comenzó a formar una preocupación para el Estado por medio de la Revolución Industrial cuyo objetivo principal es mejorar la salud, conservarla y prevenir cualquier tipo de infecciones y enfermedades.

La importancia de la higiene en la salud personal es vital, debido a que si se tiene una prevención a través de la higiene se podrán evitar riesgos de contagio de virus o enfermedades virales e infectocontagiosas. La higiene es una serie de acciones más o menos simples que cada individuo debe de llevar a cabo por su cuenta, los cuales son de suma importancia para que cada persona goce de buena salud; es vital mantener altos estándares de limpieza y así mismo se reduzcan las posibilidades de contraer enfermedades.



CAPÍTULO IV

4. Tarjeta de habitabilidad

Partiendo desde la definición de habitabilidad se dice que es la cualidad de habitable, ya sea de un local o de una vivienda, conforme a determinadas normas legales; y como referencia para definirlo de conformidad al Acuerdo Gubernativo 376-2007 del Presidente de la República Reglamento Para La Regulación, Autorización, Acreditación Control De Los Establecimientos De Atención Para La Salud, en el Artículo 5 numeral 5.12 establece: “Habitabilidad son las condiciones de salubridad e higiene, que reúne un establecimiento y lo autoriza para su funcionamiento de acuerdo a lo que establece este reglamento y a las normas técnicas específicas.”

La tarjeta de habitabilidad es el documento por medio del cual se garantiza que un bien inmueble cumple con los requisitos mínimos relacionados protegiendo el derecho de salud que debe gozar una persona; siendo su función principal servir de constancia para demostrar que el inmueble se encuentra en óptimas condiciones para que sea habitable.

La tarjeta citada anteriormente debe ser extendida por autoridad administrativa competente con la finalidad de asegurarles a las personas salubridad, higiene y solidez del ambiente en el que se alojarán. Teniendo así una vivienda saludable en el espacio físico en donde las personas transcurren la mayor parte de su vida, por lo que se hace necesario que dicha vivienda cumpla con las condiciones prácticas saludables para prevenir y reducir el riesgo que generan problemas de salud.

4.1. Ventajas del uso de la tarjeta de habitabilidad

El uso de la tarjeta de habitabilidad conlleva implícitas ciertas ventajas de las cuales se mencionan las siguientes:

- Garantiza el buen funcionamiento que se le puede dar al bien inmueble.
- Se tendría conocimiento de los lugares o zonas más vulnerables, donde existan viviendas con posibilidades de incurrir en condiciones insalubres.
- Respalda el derecho de gozar de una buena salud en el lugar donde habiten las personas.
- Asegura el resguardo de la salud abarcando la mayor parte posible de la población; ayudando a la prevención de cualquier enfermedad que se transmita por falta de higiene.
- La tenencia y exhibición de la tarjeta de habitabilidad ampara a quien la posee de cualquier riesgo inesperado que pueda acaecer.
- Protege al inquilino de cualquier enfermedad que pueda contraer, como también al locador sirviendo de constancia de que su bien inmueble cumple con los requisitos para que pueda ser dado en arrendamiento.
- Posibilidad de renovar cada cierto tiempo la tarjeta de habitabilidad lo cual asegura que el bien inmueble continúa en excelente estado para su utilización.

4.2. Desventajas del uso de la tarjeta de habitabilidad

Haciendo alusión a las desventajas que se puedan presentar del uso de la tarjeta de habitabilidad se mencionan las siguientes:

- Existe una alta probabilidad de no tener el control sobre todos los bienes que son dados en arrendamiento.



- Imposibilidad de verificar en cada bien inmueble el estado físico en que estos se encuentran al momento de una negociación.
- Para llevar a cabo la inspección visual y determinar el estado del inmueble, el trámite para la emisión de dicha tarjeta sería aplazado por más tiempo que el establecido en la ley.
- Falta de recursos económicos para la emisión de dicha tarjeta.
- La necesidad de la persona que desea habitar el inmueble podría llevarlo a omitir la exigencia de la tarjeta de habitabilidad por parte del propietario del mismo.

4.2 Consecuencias jurídicas que generan la falta de aplicación de la tarjeta de habitabilidad

El Código Civil en el Artículo 1931 establece: “No podrá darse en arrendamiento una casa, habitación o local, sin que reúna las condiciones de higiene y salubridad que exige el código respectivo. El propietario o arrendador deberá presentar la tarjeta de habitabilidad del inmueble, expedida por el funcionario competente, para que el contrato pueda otorgarse.”

Deduciendo lo regulado no podrá otorgarse de ninguna manera un contrato de arrendamiento sin que previamente se garantice por medio de la tarjeta de habitabilidad las condiciones físicas en que se encuentra el bien inmueble, por lo que el locador debe de poseer dicho documento.

De conformidad con lo establecido en el Artículo anteriormente aludido, el cual regula que



el referido documento debe ser expedido por el funcionario competente; siendo el órgano administrativo encargado el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social.

En base al derecho comparado la tarjeta de habitabilidad también se le conoce con el nombre de cédula de habitabilidad; la cual cumple con la misma función y busca conseguir los mismos fines que son los de proteger la salud de los habitantes en relación al entorno en donde residan; expidiendo dicho documento antes de la ocupación de la vivienda, ya que es imprescindible para la negociación de un bien inmueble cualquiera que sea su naturaleza.

Este documento acredita el cumplimiento de los requisitos mínimos para que se dé por calificado el bien inmueble para su ocupación; refiriéndose a lo anteriormente expuesto, la aplicación de dicha cédula o tarjeta de habitabilidad es utilizada en varios países europeos como lo son España y Francia; así mismo como los Estados Unidos de Norteamérica y sin dejar de mencionar países latinoamericanos como México y Perú.

Tomando como referencia los países en donde se aplica de forma provechosa la tarjeta de habitabilidad, se ve la necesidad de que en Guatemala se implante la emisión y utilización de la misma.

Teniendo como base, políticas y planes nacionales de carácter general para cubrir y asegurar a la población un buen gozo del derecho de salud, esto con el fin primordial de reducir los índices de contagio de cualquier enfermedad que se pueda transmitir de forma directa, por contacto físico entre una persona infectada y una persona susceptible o no



infectada; o bien sea de forma indirecta que resulta ser la manera más común de transmisión de enfermedades que ocurren por permanecer en lugares donde existan depósitos u objetos contaminados o ya sea porque las enfermedades se transmitan por el contacto indirecto con diferentes clases de animales y por la falta de higiene en donde las personas radican.

De lo que se tiene como consecuencia la propagación de diferentes enfermedades, como motivo primordial y buscando el bien común siendo el fin supremo del Estado, garantizando la apropiada calidad de vida de sus habitantes, cubriendo satisfactoriamente sus necesidades básicas en cuanto a los espacios habitables, funcionales e higiénicos.

No importando la ubicación del inmueble todo propietario debe poseer la tarjeta de habitabilidad con el propósito de mejorar los lugares más susceptibles a permanecer en condiciones insalubres y que por la necesidad de tener acceso a una vivienda se vulnere el derecho de la salud del que deben gozar todas las personas.

Que se tenga por objeto asegurar la salud física y mental de sus habitantes y con ello se reduzca y evite el contagio y la proliferación de enfermedades que comúnmente se propagan por la falta de salubridad en el ambiente, como lo son las enfermedades gastrointestinales que se adquieren por ingerir alimentos contaminados por tener contacto directo con bacterias provocando enfermedades infecciosas agudas como el cólera; enfermedades micóticas que son aquellas que afectan la piel que son causadas por los hongos que se producen por la acumulación de basura en espacios abiertos; y



las enfermedades respiratorias que se adquieren por permanecer en espacios húmedos, cuyas bacterias se depositan en las paredes de los pulmones provocando enfermedades como el asma y la bronquitis.

Las enfermedades enumeradas con antelación se evitarían tomando las medidas necesarias de protección, quizá no de forma directa y erradicando por completo las posibilidades de propagación de enfermedades; pero sí disminuyendo los índices de contagio; por lo que a criterio de la autora de la presente investigación es necesario que la tarjeta de habitabilidad sea expedida por el Departamento de Regulación de los Programas de Salud y Ambiente, dependencia del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social lo cual tendría como efecto directo la prevención de estos tipos de padecimientos; representando un grado de ahorro en el presupuesto del Estado, específicamente en el ámbito de salud.

De conformidad con las funciones que le corresponden al Departamento de Regulación de los Programas de Salud y Ambiente, entre ellas se encuentran que debe “basarse en la búsqueda del acceso de la población, a servicios de agua potable y saneamiento básico, así como a la adecuada calidad ambiental.

Este Departamento tiene competencia en los ámbitos siguientes: como lo son el agua para consumo humano que debe brindarse de forma continua y sin contaminación, las excretas, la conducción de las aguas residuales, el almacenamiento de los desechos y residuos sólidos, la urbanización y vivienda, así mismo como lo relativo a cadáveres y cementerios, el control del tabaco y en general, todas las actividades relacionadas con la



deposición al ambiente de contaminantes de naturaleza física, química o microbiológica que representen un riesgo para la salud de la población.¹³

En concordancia con las atribuciones del Departamento antes mencionado, es la dependencia idónea para que se encargue del emitir la tarjeta de habitabilidad; ya que como un avance verdaderamente importante se tiene la regulación de dicho documento dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco, teniendo como deficiencia la falta de emisión y consecuentemente la inaplicación de la misma. Pero al momento de cumplir y proporcionar lo necesario para que un bien inmueble sea habitable se previene en gran manera las consecuencias que conlleva la inobservancia de lo establecido.

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

En contravención de la norma previamente establecida se alude que las disposiciones claramente manifiestas, forman parte de un derecho vigente no positivo, puesto que como consecuencia de ello se tiene la inaplicación de lo regulado.

¹³<http://www.mspas.gob.gt/index.php/institucional/unidades-departamentos/regulacion-vigilancia-y-control-de-la-salud> (Consultado: 28/03/2017)

La problemática que resulta de la inaplicación de un precepto jurídico considerado por el legislador como requisito esencial previo a que se otorgue un contrato de arrendamiento simboliza la desprotección del arrendatario que surge por la omisión de lo estipulado ya que se vulneran sus derechos, sin la posibilidad de exigir la presentación de la tarjeta de habitabilidad.

Teniendo como consecuencias jurídicas de lo expuesto con antelación que las personas no gozan de una protección, ni de un estado de bienestar ideal tanto de forma individual como colectiva, debido al problema central que da motivo a la inaplicación de las disposiciones previamente establecidas por el legislador lo cual es la falta de recursos económicos para la emisión de dicha tarjeta; quedando el inquilino en estado vulnerable porque debido a la necesidad de ocupar un inmueble para poder residir acepta las condiciones del locador y así mismo de las condiciones en que se encuentra dicho bien, aunque no se cumplan con los requisitos necesarios para poder habitarlo.

Por lo que es esencial que se tome en cuenta lo estipulado en los diferentes preceptos legales, ya que aplicando lo establecido se puede impedir que sucedan situaciones de vulnerabilidad en la salud de las personas tanto físicas como mentales; la problemática radica en que la regulación vigente en relación a la tarjeta de habitabilidad se encuentra en desuso teniendo como resultado contradicciones y ambigüedades entre la práctica y lo establecido en la ley.

Al emplear y ejecutar las disposiciones legales de las que se hace mención, como punto de partida el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social a través del Departamento



de Regulación de los Programas de Salud y Ambiente, debe ser la dependencia encargada de extender la tarjeta de habitabilidad, la cual deberá diseñar el modelo que tendrá y así mismo todos los datos que sean necesarios para identificar el bien inmueble y además los requisitos que se deberán cumplir para poder hacer entrega del referido documento.

Al momento de que se lleve a cabo la emisión de la tarjeta de habitabilidad, el Departamento deberá realizar previamente una inspección ocular y así mismo comprobar que el inmueble cumple con los requisitos que se le soliciten; una vez se cumpla con lo anterior se deberá hacer entrega del documento cuyo trámite no deberá extenderse de un término, no mayor de diez días contados a partir de la fecha de recepción de la solicitud de la tarjeta de conformidad con lo establecido en la Ley de inquilinato.

De ninguna manera podrá concederse la autorización sanitaria para aquellos inmuebles que no cumplan con los requisitos ya mencionados, por lo que el Departamento podrá fijar un término prudente para que se hagan las mejoras necesarias y se proceda a cumplir con los aspectos faltantes para asegurar un ambiente higiénico en el inmueble.

Cuando se emita la tarjeta de habitabilidad, se podrá exigir que todo propietario de un bien inmueble obtenga el documento que le certifique que dicho bien está siendo avalado, para que posteriormente pueda ser habitado o bien que sea objeto de cualquier negocio jurídico, específicamente cuando se otorgue el inmueble en arrendamiento.



Dándole así cumplimiento a una de las obligaciones principales del arrendador, que es entregar el bien inmueble en estado de servir, lo cual implica que debe proporcionar en buen estado físico la vivienda atendiendo a realizar, previamente a dar el uso del inmueble, las reparaciones o mejoras que sean necesarias para poder ofrecer al inquilino un buen goce del mismo, sin dejar de observar los aspectos de limpieza, salubridad e higiene que también son importantes y forman parte de las obligaciones que debe cumplir el locador.

Ya que si el arrendador no mantiene el inmueble en estado habitable e higiénico deberá responder por los daños y perjuicios que el inquilino contraiga o sufra por esa causa; siendo ésta la razón principal para que se dé cumplimiento a lo establecido.

Tomando en cuenta el propósito y la finalidad del documento no se debe dejar de contemplar la duración del mismo, ya que es fundamental que todo dueño de un bien inmueble esté pendiente de mantener el buen estado físico del mismo; pudiendo renovar cada cierto lapso de tiempo el documento, como también podrá modificarse los datos del mismo en caso que el bien inmueble sea objeto de compraventa.

Cuando se otorgue un contrato de arrendamiento, el inquilino estará en su derecho de exigir que se ponga a la vista la tarjeta de habitabilidad previamente al otorgamiento del mismo.

En caso de incumplimiento de lo anteriormente descrito el inquilino podrá demandar al locador para que le pague los daños y perjuicios que le provoque la contravención de los



requisitos que anteceden, que como consecuencia de la carencia de la tarjeta y de las medidas de condiciones sanitarias mínimas exigidas por la ley, éste y su núcleo familiar padezca de alguna enfermedad y a consecuencia de ello se le prive de una calidad de vida digna, de la cual todas las familias guatemaltecas tienen derecho de gozar; mediante una certeza jurídica que el Estado debe garantizarle y así mismo velar para que tenga acceso a una vivienda adecuada, digna y saludable, como un derecho inherente de las personas de carácter universal que deben gozar.

Teniendo como resultado en el presente análisis que se pone en evidencia la importancia de la emisión de la tarjeta de habitabilidad y así mismo como las consecuencias jurídicas que se tienen por no contar con este documento.

Ya que según la investigación realizada, actualmente al momento de otorgar un contrato de arrendamiento, sí se observa que el inmueble está en buenas condiciones el inquilino releva al locador de presentar la referida tarjeta porque no hay una oficina o dependencia encargada que la expida; sin tomar en cuenta aspectos que podrían llevar a que se den ciertas circunstancias que no se pueden erradicar o solventar por medio de un examen puramente externo, sin embargo teniendo un documento que respalde y que confiera seguridad a través de un estudio que se le haga a un inmueble por personal especializado, se podrá determinar y eliminar algún tipo de microorganismo que pueda amenazar la salud a corto o mediano plazo de quienes habiten en el lugar.

Por lo que es necesario que se aplique y se materialice dentro de una cláusula del contrato de arrendamiento, que se ha puesto a la vista la tarjeta de habitabilidad y que



en ese momento se le confiere tanto al locador como al inquilino seguridad sanitaria, protección y certeza jurídica, actuando en beneficio del interés para ambas partes.

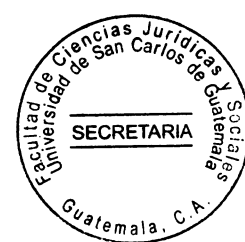


CONCLUSIÓN DISCURSIVA

El contrato de arrendamiento constituye el vínculo jurídico que surge entre el locador y el locatario en el cual se obligan recíprocamente a realizar determinadas obligaciones, actualmente al momento de la celebración del contrato de arrendamiento se omite la presentación de la tarjeta de habitabilidad debido a que no hay una dependencia del Estado encargada de velar y dar cumplimiento a lo que establece el Código Civil.

En base a la investigación efectuada, le corresponde al Departamento de Regulación de los Programas de Salud y Ambiente dependencia del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social la emisión de la tarjeta de habitabilidad; ya que dentro de las funciones del mencionado departamento, le corresponde la conducción, evaluación y vigilancia de la salud a nivel nacional, como lo es el servicio efectivo de agua potable para el consumo humano, desechos, excretas, aguas residuales, cementerios, urbanización y vivienda.

Sustentando la investigación, a consideración de la autora de la presente tesis propone como solución a la problemática que el Departamento sea quien se encargue de extender la tarjeta, tomando en cuenta la crisis económica en la que se encuentra el Ministerio de Salud y los aspectos de mayor prioridad de éste; por lo que formula como solución que la tarjeta de habitabilidad se extienda bajo costo de los propietarios de los bienes inmuebles; teniendo un resultado propicio para que de ésta manera se cumpla con la ley, se proteja al inquilino y así mismo no se recargue una inversión o un gasto más al Ministerio.





BIBLIOGRAFÍA

- ALBALADEJO GARCÍA, Manuel. **Ineficacia e invalidez del negocio jurídico**.
Revista de derecho privado. t. XLII. Madrid, España. 1958.
- AUBRY CH. ET R RAU, CH., **Cours de Droit civil Français d'après la méthode de Sacaria**, 5ta ed. t. II, Paris, Imprimerie et Librairie Générale de jurisprudence, 1897.
- BRY GEORGES, **Nociones de Derecho romano**, 5ta ed. por Bercelino Hernández, Bogotá, Colombia. Imprenta eléctrica, 1912.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Guatemala. Ed. Estudiantil Fenix. 2006.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. 19ª. ed. Actualizada, corregida y aumentada. Buenos Aires, Argentina. Ed. Heliasta. 2008
- Contratos civiles, antecedentes históricos.
<http://iuscontratosmx.blogspot/2007/03/el-arrendamiento.html>
(Consultado: 16/01/2017)
- Contrato de arrendamiento.
<http://www.monografias.com/trabajos71/contrato-arrendamiento/contrato-arrendamiento.shtml> (Consultado: 09/04/2017)
- DE BUEN LOZANO, Nestor. **La decadencia del contrato**. México. Ed. Porrúa S.A. 2004.
- Derecho a la protección de la salud y de la familia.
<http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/3/1334/9.pdf> (Consultado: 11/01/2017)
- Determinantes de la salud.
<https://saludypoesia.wordpress.com/2014/01/24/informe-lalonde/> (Consultado: 22/03/2017)
- HERNÁNDEZ TEJERO, Francisco. **Estudios de terminología jurídica latina**.
Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad de Madrid. 1969.
- Inteligencia sanitaria.
[http://www.hnhu.gob.pe/cuerpo/epidemiologia/ASIS%202011%20\(F\)/contenido/s/2009/investigacion/inteligenciaSanitaria.pdf](http://www.hnhu.gob.pe/cuerpo/epidemiologia/ASIS%202011%20(F)/contenido/s/2009/investigacion/inteligenciaSanitaria.pdf) (Consultado: 08/03/2017)
- LAU PEÑA, Edgar Antonio. **Análisis del uso de la tarjeta de habitabilidad en el contrato de arrendamiento regulado en el código civil, decreto ley 106**.



Tesis de graduación de la carrera de abogacía y notariado. Facultad de ciencias jurídicas y sociales. Universidad de San Carlos de Guatemala. 2012.

Ministerio.

<http://dle.rae.es/?id=PJmhppq> (Consultado: 23/04/2017)

OJEDA RODRIGUEZ, Colectivo de autores. s.e. s.l.i.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales**. 1ª. ed. Argentina. Ed. Heliasta, S.R.L.1978.

Regulación, vigilancia y control de la salud.

<http://www.mspas.gob.gt/index.php/institucional/unidades.departamentos/regulacion-vigilancia-y-control-de-la-salud> (Consultado: 28/03/2017)

ROLDAN ESTRADA, Alba Victoria. **El contrato de arrendamiento de bien inmueble urbano y su regulación en el código civil guatemalteco y su diferencia con el contrato de arrendamiento de bien inmueble urbano extranjero**. Tesis de graduación de la carrera de abogacía y notariado. Facultad de ciencias jurídicas y sociales. Universidad de San Carlos de Guatemala. 2012.

Salud.

<http://concepto.de/salud-segun-la-oms/#ixzz4aly7TccG> (Consultado: 08/03/17)

VITERI ECHEVERRÍA, Ernesto R. **Los contratos en el derecho civil guatemaltecos**. 2ª. ed. Guatemala. s.e. g2002.

Legislación:

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

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

Ley del Organismo Ejecutivo. Congreso de la República, Decreto 114-97, 1997.

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

Ley de Vivienda. Congreso de la República. Decreto 9-2012. 2012.

Código de Salud. Congreso de la República, Decreto 90-97, 1997.



**Reglamento Para La Regulación, Autorización, Acreditación Control De los
Establecimientos De Atención Para La Salud. Acuerdo Gubernativo 376-2007
del Presidente de la República.**