

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

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a circular emblem. It features a central shield with a figure holding a staff, surrounded by a wreath. The shield is set against a background of a globe. The outer ring of the seal contains the Latin text "INTER CAETERAS CRIBIS CONSPICUA CAROLINA ACADEMIA COAGTEMALENSIS".

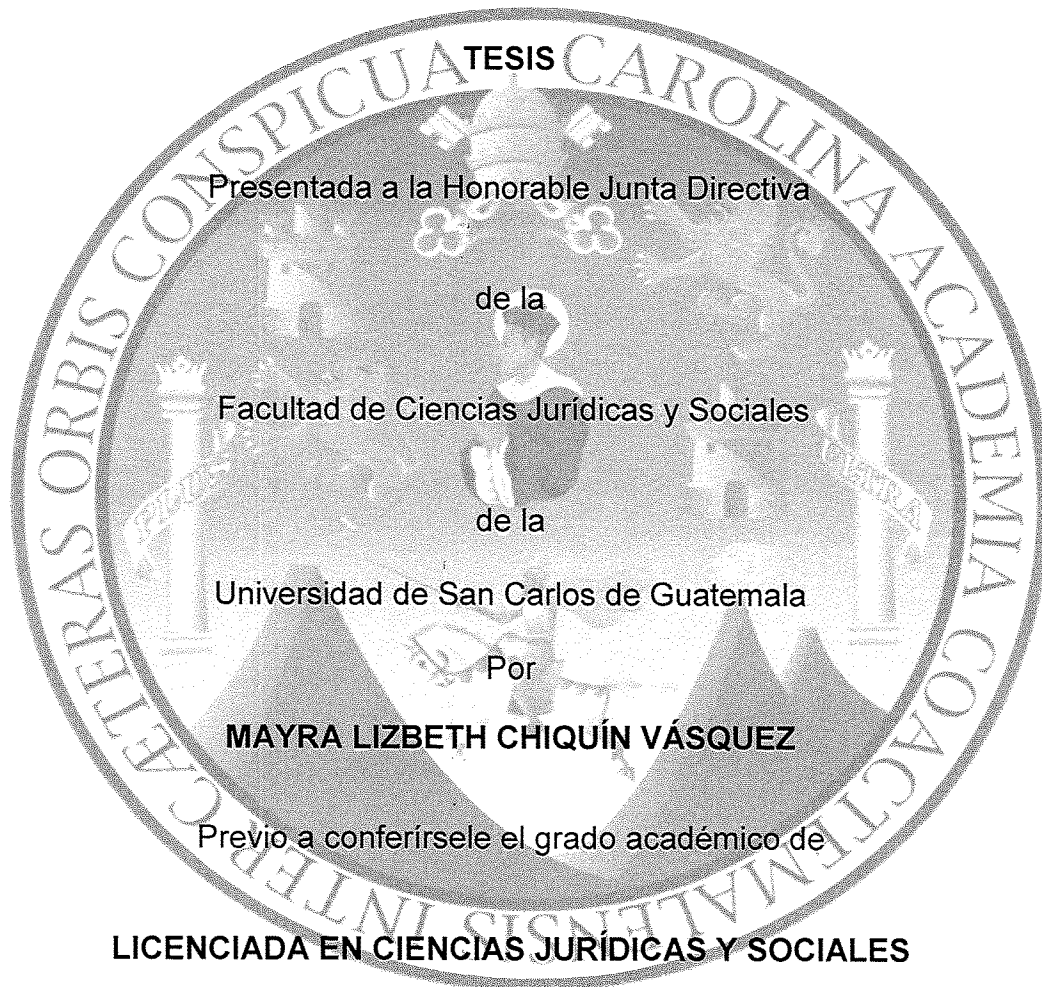
**CONVENIENCIA DE ACTUALIZAR LA LEGISLACIÓN RELACIONADA CON EL  
ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE**

**MAYRA LIZBETH CHIQUÍN VÁSQUEZ**

**GUATEMALA, MAYO DE 2019**

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

**CONVENIENCIA DE ACTUALIZAR LA LEGISLACIÓN RELACIONADA CON EL  
ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE**



**TESIS**

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**MAYRA LIZBETH CHIQUÍN VÁSQUEZ**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADA Y NOTARIA**

Guatemala, mayo de 2019

**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:	Licda.	Astrid Jeannette Lemus Rodríguez
VOCAL II:	Lic.	Henry Manuel Arriaga Contreras
VOCAL III:	Lic.	Juan José Bolaños Mejía
VOCAL IV:	Br.	Denis Ernesto Velásquez González
VOCAL V:	Br.	Abidán Carías Palencia
SECRETARIO:	Lic.	Fernando Antonio Chacón Urizar

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente:	Licda.	Patricia Leonor Salazar Gómez
Vocal:	Lic.	René Siboney Polillo Cornejo
Secretaria:	Licda.	Vilma Karina Rodas Recinos

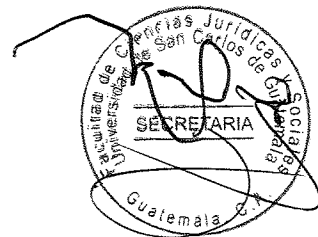
**Segunda Fase:**

Presidente:	Lic.	Marco Tulio Escobar Herrera
Vocal:	Licda.	Carmen Patricia Muñoz Flores
Secretario:	Lic.	Jorge Mario Yupe Cárcamo

**RAZÓN:** “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis”. (Artículo 43 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).



**USAC**  
**TRICENTENARIA**  
 Universidad de San Carlos de Guatemala



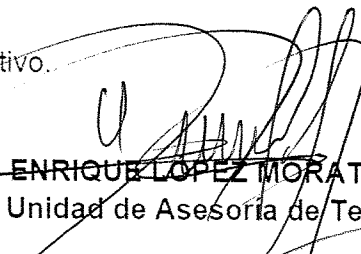
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,  
 09 de mayo de 2016.

Atentamente pase al (a) Profesional, ERIC IRVING CHEW VASQUEZ  
 \_\_\_\_\_, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante  
MAYRA LIZBETH CHIQUÍN VÁSQUEZ, con carné 200118685,  
 intitulado CREAR LA OBLIGACIÓN EN EL ARRENDATARIO PARA QUE CUMPLA CON LAS GARANTÍAS  
MÍNIMAS DE SALUBRIDAD PARA DAR EN ARRENDAMIENTO UN BIEN INMUEBLE.

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.

  
**M.A. WILLIAM ENRIQUE LÓPEZ MORATAYA**  
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



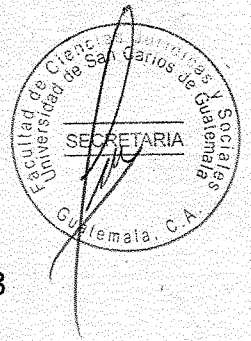
Fecha de recepción 29 / 06 / 16

  
**Eric Irving Chew Vasquez**  
 ASESOR(A)  
 LICENCIADO  
 ABOGADO Y NOTARIO

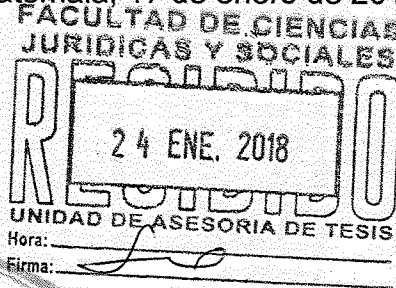
**Colegiado**  
**4257**



Licenciado  
**ERIC IRVING CHEW VÁSQUEZ**  
ABOGADO Y NOTARIO  
Colegiado No. 4257



Guatemala, 17 de enero de 2018



Licenciado  
**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 Orellana Martínez:

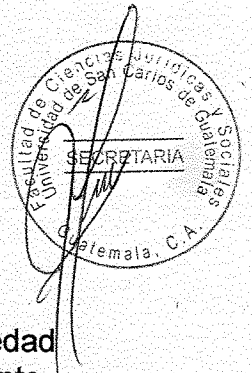
Respetuosamente a usted informo sobre mi nombramiento como asesor de tesis de la bachiller **MAYRA LIZBETH CHIQUÍN VÁSQUEZ**, la cual se titula **CREAR LA OBLIGACIÓN EN EL ARRENDANTE PARA QUE CUMPLA CON LAS GARANTÍAS MÍNIMAS DE SALUBRIDAD PARA DAR EN ARRENDAMIENTO UN BIEN INMUEBLE**, se analizó con la bachiller la conveniencia de modificar el título de la tesis el cual queda así: **CONVENIENCIA DE ACTUALIZAR LA LEGISLACIÓN RELACIONADA CON EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE**; 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, en la misma se analizan aspectos legales importantes y de actualidad; ya que trata sobre la persona del inquilino visto desde la perspectiva del consumidor del uso de un inmueble que ofrece el arrendante, a cambio de una cantidad dineraria denominada renta.
- b) Los métodos utilizados en la investigación fueron el análisis, la inducción, la deducción y la síntesis; mediante los cuales la bachiller no sólo logró comprobar la hipótesis sino que también analizó y expuso detalladamente los aspectos más relevantes relacionados con el inquilino, el arrendante, el inmueble, la normativa y la costumbre del país en torno al arrendamiento de un inmueble para la vivienda. 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.

Ruta 7 6-42, Zona 4, Edificio Torre 6-42, Of.: 104 Primer Nivel  
Teléfono: 2334-1282 Celular: 5534-7347

bufetejuridicochew@gmail.com • despachojuridicochew@yahoo.com • Guatemala, C.A.


Licenciado  
**ERIC IRVING CHEW VÁSQUEZ**  
ABOGADO Y NOTARIO  
Colegiado No. 4257



- 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.
- e) que no ha sido investigado suficientemente. En todo caso puede servir como material de consulta para futuras investigaciones.
- f) En la conclusión discursiva, la bachiller expone sus puntos de vista sobre la problemática y a la vez recomienda que se modernice la normativa relacionada con el tema y se proporcione información a las partes; con el objeto de mejorar la calidad de vida dentro del inmueble arrendado.
- g) La bibliografía utilizada fue la adecuada al tema, en virtud que se consultaron exposiciones temáticas tanto de autores nacionales como de extranjeros.
- h) 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.

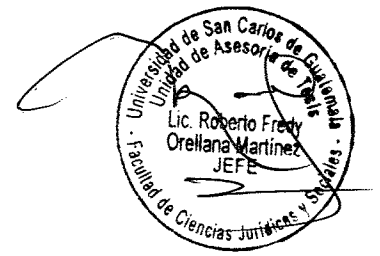
En base a lo anterior, hago de su conocimiento que la tesis cumple con todos los requisitos estipulados en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público; por lo que apruebo el trabajo de investigación, emitiendo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

Atentamente,



**Lic. Eric Irving Chew Vásquez**  
Asesor de Tesis  
Colegiado Número 4257

LICENCIADO  
*Eric Irving Chew Vásquez*  
ABOGADO Y NOTARIO



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 10 de mayo de 2019.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante MAYRA LIZBETH CHIHUÍN VÁSQUEZ, titulado CONVENIENCIA DE ACTUALIZAR LA LEGISLACIÓN RELACIONADA CON EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

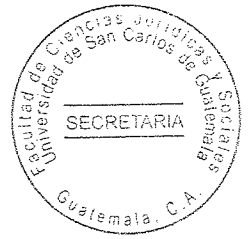
RFOM/JP.

*[Handwritten signatures and stamps]*

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

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





## DEDICATORIA

### **A DIOS:**

Por darme la vida, bendecirme en todo momento y permitir que alcanzaré tan anhelada meta.

### **A MIS PADRES:**

Juan Francisco Chiquín Hernández (Q.E.P.D.) Padre aquí está tu Licenciada como tú tanto lo querías, de aquí al cielo muchas gracias y Mirna Leticia por su amor, comprensión, apoyo y por no permitirme desistir de este sueño, gracias por los jalones de oreja, te amo mucho.

### **A MIS HIJAS:**

Jennifer Alejandra y Janie Gabriela, por ser la fuente de mi inspiración y la mayor de mis motivaciones para culminar mi preparación profesional. Gracias por su amor, paciencia y comprensión.

### **A MI HERMANA:**

Abigail, por ser mi cómplice y amiga, gracias por creer que podía lograrlo y por tener siempre un tiempo para mí.



**A MIS ABUELOS:**

Milagro Chiquín Quisquinay y en especial a Matea Hernández Lucero (Abuelita Lidia) por ser una segunda madre tanto para mí como para mis hijas, gracias por sus cuidados.

**A MIS SOBRINOS:**

Por todas sus muestras de cariño, en especial a Daniel y Fátima.

**A MIS TÍOS:**

Gracias por estar para mí cuando más los he necesitado, sus consejos y apoyo ha sido un motor indispensable para cumplir esta meta.

**A MIS PRIMOS:**

Quienes han sido testigos de este sacrificio, luchan por sus sueños porque también ustedes lo logran, en especial a Mimi, Hugo, Sayda y Naho.

**A:**

La tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas, por ser la facultad que me albergó en sus aulas y hoy me permite coronarme como abogada y notaria.



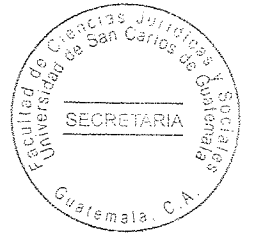
## PRESENTACIÓN

El contenido es un tema social ya que se basa en la realidad del país, se puede notar la creciente necesidad de obtener espacios adecuados e ideales para la vivienda. La investigación fue realizada con el método cualitativo, durante los años 2013 al 2014 en la República de Guatemala.

El objeto de estudio principal del tema de investigación lo constituye, la necesidad de la población guatemalteca, de arrendar un inmueble para la vivienda, ya que no todas las personas tienen la ventaja de contar con casa propia o familiar y como consecuencia de esta ausencia de propiedad privada, surge el arrendamiento y con ello derechos y obligaciones que se relacionan con el inmueble objeto del negocio jurídico o contrato de arrendamiento.

El sujeto de estudio es el inquilino por la necesidad de arrendar una vivienda, quienes desconocían la obligación del arrendante en cuanto a entregar el inmueble en buenas condiciones para la vivienda; por otra parte y ya como aporte académico, en el presente trabajo de investigación se analizó la figura del inquilinato desde la rama del derecho civil, ya que se estableció la necesidad de modernizar la Ley de Protección al Consumidor y Usuario creando una sección destinada al asesoramiento del inquilino y arrendante; y, control de inmuebles arrendados para la vivienda.

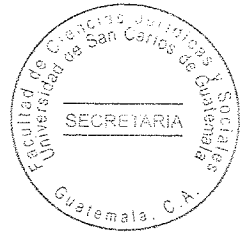
## HIPÓTESIS



Se deduce de esta investigación, la necesidad creciente, de tener acceso a una vivienda por medio de la figura del arrendamiento, en tal sentido, se ha desvirtuado el derecho del inquilino y en muchas ocasiones se ofrecen inmuebles que no cumplen con las condiciones mínimas de higiene y seguridad, que todo inmueble debe tener y en especial si se utiliza para la vivienda.

Es conveniente actualizar la legislación relacionada con el arrendamiento de un bien inmueble, ya que en la actualidad no existe una entidad que verifique e informe a la población, sobre las condiciones de seguridad e higiene que debe tener un inmueble y en especial, no se cuenta con una entidad que lleve un verdadero control de estos arrendamientos, inquilinos y arrendantes.

## COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS



La hipótesis fue debidamente comprobada y para eso se utilizaron los métodos siguientes: Analítico, mediante el cual se introdujo la necesidad de incorporar cada vez más información del tema; deductivo el cual fue utilizado para establecer la importancia de la ley de la materia y la conveniencia de actualizar la legislación relacionada con el arrendamiento de un bien inmueble; los métodos inductivo y sintético, fueron tomados en cuenta en el marco teórico. Asimismo fueron utilizadas las técnicas bibliográfica y documental.



## ÍNDICE

Pág.

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

### CAPÍTULO I

1. El arrendamiento de vivienda .....	1
1.1. El arrendamiento de vivienda y la normativa promulgada con anterioridad al Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala Ley de Inquilinato.....	2
1.2. La contratación como forma jurídica del arrendamiento de vivienda .....	4
1.3. Términos importantes en el arrendamiento de vivienda .....	7
1.3.1. Vivienda .....	7
1.3.2. Arrendante o arrendador .....	8
1.3.3. Arrendatario .....	9
1.3.4. Renta .....	10
1.3.5. Contrato de arrendamiento .....	12
1.3.6. Contrato de arrendamiento de vivienda .....	13
1.4. Leyes relacionadas con el arrendamiento, promulgadas con anterioridad al Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Inquilinato .....	15
1.4.1. Decreto 176 Código Civil .....	16
1.4.2. Decreto Legislativo número 1932 .....	18
1.4.3. Decreto número 504 del Congreso de la República de Guatemala.	19
1.4.4. Decreto Presidencial número 178 .....	20
1.5. Ley de Inquilinato .....	20

### CAPÍTULO II

2. Condiciones sanitarias y de salubridad mínimas.....	27
--	----

2.1. Obligaciones del arrendante .....	27
2.2. Derechos del arrendante .....	31
2.3. Obligaciones del inquilino .....	34
2.4. Derechos del inquilino .....	36
2.5. Legislación guatemalteca que regula las condiciones sanitarias y de salubridad mínimas .....	39

### CAPÍTULO III

3. Aspectos fundamentales, incluyendo temas legales, que deben tomarse en cuenta al momento de recibir y dar una vivienda en arrendamiento y sus respectivas sanciones .....	41
3.1. Tarjeta de habitabilidad y su objetivo en Guatemala.....	41
3.2. Relación existente entre la tarjeta de habitabilidad con la obligación de garantizar las condiciones sanitarias y de salubridad mínimas .....	47
3.3. Positividad de la tarjeta de habitabilidad .....	49
3.4. Sanciones que pueden imponerse a los arrendantes que no cumplan con la prestación de las condiciones sanitarias y de salubridad mínimas al dar un bien inmueble en arrendamiento.....	51
3.5. Medidas para sancionar a los arrendantes, según el Decreto número 1468 del Congreso de la República “Ley de Inquilinato” .....	54

### CAPÍTULO IV

4. Legislación comparada .....	57
4.1. El Salvador.....	57
4.2. Honduras .....	61
4.3. Nicaragua .....	64



4.4. Costa Rica.....	68
4.5. Panamá .....	72

## CAPÍTULO V

5. Importancia y necesidad legal de crear una sección destinada a velar por el cumplimiento de las condiciones sanitarias y de salubridad mínimas en el arrendamiento de inmuebles destinados para la vivienda de personas.....	77
5.1. Acepciones de los elementos que forman parte del arrendamiento desde el punto de vista del consumo de servicios .....	81
5.2. Análisis de la Ley de Protección al Consumidor.. .....	86
5.3 Necesidad de crear una sección, dentro de la DIACO, que vele por los derechos del inquilino. ....	91
<b>CONCLUSIÓN DISCURSIVA .....</b>	<b>93</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>95</b>



## INTRODUCCIÓN

La necesidad de la población por acceder a una vivienda, lleva a las personas a contratar, en la mayoría de los casos, de forma verbal, el alquiler de una casa y muchas personas que carecen de recursos económicos, aceptan recibir en arrendamiento un inmueble que no llena los requisitos mínimos de salubridad e higiene. El inquilino da al arrendante cierta remuneración económica, a cambio recibe el uso y disfrute de una casa destinada para la vivienda; y, elementos como el dinero, el inmueble y las partes forman el negocio jurídico, con lo cual el inquilino adquiere derechos como consumidor y es por ello que el tema se aborda desde el punto de vista de la Ley de Inquilinato y la Ley de Protección al Consumidor y Usuario.

No todos los inmuebles son aptos para la vivienda, es por ello que cabe preguntarse ¿se cumple con las garantías de seguridad e higiene mínimas en el país, al entregar un inmueble en arrendamiento?; en respuesta se deduce que en muchos casos esto no se cumple, en ocasiones por falta de información al inquilino para exigir sus derechos y al arrendante para exponer sus obligaciones, en otros casos porque no existe un ente que obligue al arrendante a mantener el inmueble en buenas condiciones.

En cuanto al objetivo general, se determina que estos se cumplieron, puesto que luego de un profundo análisis, se demostró la necesidad de ampliar la normativa que protege al consumidor, desde el punto de vista del inquilino en relación directa con el inmueble y sus condiciones para la habitabilidad y la responsabilidad que esto implica para el arrendante, de igual forma se cumplieron los objetivos específicos, puesto que se busca informar a los inquilinos en cuanto a sus derechos y obligaciones, además de concientizar al arrendante para que otorgue las garantías mínimas de salubridad al dar en arrendamiento el inmueble sino en el transcurso del tiempo que éste dure.

En la investigación, la hipótesis se ha comprobado, puesto que a pesar de que el contrato de arrendamiento de vivienda se encuadra dentro del sistema normativo del país, aun no existe un ente dedicado al resguardo del derecho del inquilino como un





consumidor, tampoco se tiene mecanismos que obliguen al arrendante a ofrecer el inmueble, únicamente si llena los requisitos de salubridad e higiene.

El trabajo queda contenido en cinco capítulos de la siguiente forma: en el primero contiene historia, definiciones normativa relacionada con el arrendamiento de vivienda; en el segundo, se analiza el tema del inmueble y las formas idóneas para la vivienda; en el tercero, trata sobre temas legales como derechos, obligaciones consecuencias del incumplimiento de la ley relacionada con el tema de investigación; en el cuarto, se analiza la legislación guatemalteca y a su vez la de otros países, en relación a la forma de garantizar las condiciones sanitarias o de salubridad mínimas del inmueble; y por último, en el quinto, se analiza la importancia y necesidad legal de crear una sección destinada a velar por el cumplimiento de las condiciones sanitarias y de salubridad mínimas en el arrendamiento de viviendas.

La metodología empleada ha sido la siguiente: método analítico, con el cual se introdujo la necesidad de incorporar cada vez más información del tema; el método deductivo fue utilizado para determinar la importancia de la ley de la materia y la necesidad de su ampliación; los métodos inductivo y sintético, fueron tomados en cuenta para el marco teórico. Para complementar la información material de apoyo, fueron utilizadas las técnicas bibliográfica y documental. La presente investigación fue realizada con un enfoque social, esperando aportar ideas para las futuras generaciones y sobre todo para la protección de la vida del inquilino.

Finalmente se presenta la conclusión discursiva, realizando un llamado a la Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor para que sea creada una sección dentro de la misma y con ello se coadyuve para brindar soluciones al problema planteado al inicio.



## CAPÍTULO I

### 1. El arrendamiento de vivienda

Los registros más antiguos de la figura de arrendamiento se encuentran plasmados en tablillas de arcilla o barro, estas consistían en una especie de tabla hecha de barro mediante la cual, varias civilizaciones dejaron plasmada parte de su historia pues fue uno de los primeros instrumentos utilizados para documentar algún suceso.

En el caso del arrendamiento, existen antecedentes plasmados en estas tablillas, las cuales documentan transacciones basadas en el arrendamiento, regularmente estos se efectuaron para contratar el uso de herramientas de agricultura, que era lo que más se promovía en aquella época, así como para obtener bueyes y otros animales necesarios para la subsistencia. En la mayoría de sociedades o civilizaciones, se ha usado el arrendamiento como método de financiación de equipo, tierra y ganado. En el caso de los barcos, se puede apreciar el arrendamiento de equipos, en el cual, se arrendaba tanto a la tripulación como al barco. De igual manera en la actualidad, el arrendamiento no se limitaba a una o dos categorías de propiedad y se arrendaban diversas clases de equipo, tanto agrícola como militar.

El antecedente mejor marcado en la historia del arrendamiento, se puede localizar en el Imperio Romano, cuando la *Ley agraria*, propuesta por Tiberio Graco, aprobaba la expropiación de los grandes latifundios, cediéndoles pequeñas parcelas a los



ciudadanos pobres, en arriendo hereditario. No obstante lo anterior, paralelamente a éstos acontecimientos, ya el pueblo fenicio había desarrollado la valiosa técnica de arrendar o cobrar impuestos por factorías, las cuales instalaron a lo largo del Mediterráneo, logrando en la mayoría de los casos rescatar su inversión en poco tiempo y venderlas de acuerdo a las circunstancias del solicitante.

En la legislación guatemalteca, se ve plasmada la necesidad de regular el arrendamiento de vivienda, mediante la Ley de Inquilinato, Decreto número 1468 del Congreso de la República, se ha enmarcado los derechos y obligaciones de las partes que concurren en un contrato de arrendamiento de vivienda, sin embargo antes de analizar esta ley, es preciso definir algunos términos que a continuación se enuncian y analizan.

### **1.1. El arrendamiento de vivienda y la normativa promulgada con anterioridad al Decreto número 1468 del Congreso de La República, Ley del inquilinato**

Desde tiempos remotos, el ser humano vio en la organización, una forma de subsistir, fue descubriendo los beneficios de las alianzas y con ello surge la sociedad, siendo el caso que “el hombre desde su nacimiento, forma parte de una sociedad familiar, que resulta ya pre constituida por el mero hecho de la propia generación”.<sup>1</sup> Con la

---

<sup>1</sup> López Mayorga, Leonel Armando. **Introducción al estudio del derecho**. Pág. 5.



organización del ser humano ya como sociedad, surge a su vez, la necesidad de asentar las comunidades, quienes deben tener un lugar para convivir, recrearse, descansar, es decir; surge la necesidad de una vivienda.

Más que un derecho, es una necesidad que todo ser humano constituya una vivienda, aunque desde luego la vivienda ha ido evolucionando, tanto en su estructura como en su diseño, de conformidad a los recursos que cada quien posea, siendo necesario para toda sociedad organizada, actualizar la legislación relacionada con el arrendamiento de vivienda y así adaptarla a la realidad que se vive hoy en día.

La vivienda como parte del entorno material, coadyuva en el desarrollo de las personas, definiéndose este desarrollo humano como “el proceso que amplía las libertades de las personas y les ofrece alternativas para alcanzar vidas creativas y plenas. En este contexto, el concepto de libertad se refiere a la capacidad de los individuos para decidir y hacer por sí mismos. Para ello hacen uso de su conocimiento, capacidades y motivaciones eligen las alternativas que a su juicio se avienen de mejor manera a su situación particular y a los objetivos que persiguen.

En esa medida las personas se sienten y son consideradas por los demás, como las mejores jueces de sus actos y decisiones, responsables de sus elecciones y de las consecuencias directas que de ellas deriven”<sup>2sic.</sup>

---

<sup>2</sup> Programa de las Naciones Unidas Para el Desarrollo. **Diversidad Étnico-Cultural: la ciudadanía en un Estado plural.** Pág. 1.



La figura del arrendamiento de vivienda está ligada por completo al término inquilino, sin embargo; a lo largo de la historia, se puede apreciar que desde hace muchos años, las personas hacen uso de la figura de arrendamiento como por ejemplo cuando cedían el uso de sus terrenos a cambio de ciertos beneficios u objetos que les fueran de gran utilidad.

El concepto de vivienda también se encuentra ligado al término de propiedad, debido a que el derecho guatemalteco se refiere, como “el derecho a la propiedad privada en términos generales otorga a su titular un alto grado de poder sobre el bien”.<sup>3</sup> en este sentido el propietario tiene la libertad legal de comercializar su bien, esto lo hace por medio de la figura del arrendamiento, encontrándose legitimado para tal acción, sin embargo; eso no significa que no se deban cumplir ciertos requisitos que marca la ley en cuanto al uso, disfrute y entrega del inmueble.

## **1.2. La contratación como forma jurídica del arrendamiento de vivienda**

El arrendamiento ha constituido desde sus inicios, un verdadero acuerdo de voluntades, transformándose en un negocio para las partes, lo cual en la actualidad se resume en un acto jurídico, mismo que puede ser definido como “la manifestación unilateral o bilateral de voluntad ejecutada con arreglo a la ley y destinada a producir un efecto jurídico que puede consistir en creación, conservación, modificación, transmisión, transferencia o extinción de un derecho”.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala. **Revista 61**. Pág. 68.

<sup>4</sup> Rodríguez, Arturo Alessandri. **De los contratos**. Pág. 1



La forma idónea para encuadrar la figura del arrendamiento de vivienda como un acto jurídico, es el contrato, el cual debe ser utilizado por las partes para plasmar los derechos y obligaciones que regirán el acuerdo. El Código Civil, regula en el Artículo 1517, que “hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación”. Si el acuerdo o concurso de voluntades tiene por objeto crear obligaciones, recibe el nombre específico de contrato. Podemos definirlo como la convención generadora de obligaciones o bien el acuerdo de las voluntades de dos o más personas destinado a crear obligaciones”.<sup>5</sup>

En resumen, el contrato debe basarse fundamentalmente en la capacidad de las partes, de entender, aceptar y cumplir con lo que cada una de ellas, ofrezca a la otra, siempre dentro del margen de la ley, en el entendido que, en caso de incumplimiento, habrá responsabilidad, es decir, consecuencias de sus actos. En la contratación es indispensable que se cumpla con los siguientes elementos y características:

- a) Debe ser consensual: Consiste en el acuerdo o consentimiento de voluntades por medio del cual las partes han llegado a definir los derechos y obligaciones que se derivarán del respectivo contrato a pactar.
- b) Formalismo: Por medio del cual se trata de identificar al contrato de arrendamiento de vivienda, dentro del marco legal, cuya finalidad y de conformidad con la

---

<sup>5</sup> **Ibíd.** Pág. 3



norma, debe ser la protección del inquilino, convirtiéndose el contrato escrito en la prueba base para hacer valer estos derechos cuando sea necesario. El formalismo es resumidas cuentas, se refiere a cumplir con los requisitos legales y documentar la voluntad de las partes.

- c) Autonomía de la voluntad: Elemento que tiene por esencial el hecho de querer hacer algo, sinónimo de conciencia de lo que se está haciendo. Con la figura de la autonomía de la voluntad, se pretende que el acto jurídico no se encuentre viciado y por lo tanto surta efectos legales para las partes involucradas en la contratación. En resumen y en relación al contrato de arrendamiento de vivienda, se traduce en el conocimiento que debe tener del arrendante y arrendatario, respecto a los derechos y obligaciones que nacen a partir de ese momento, en favor de la otra parte.

De lo anotado se puede definir el contrato de arrendamiento de vivienda, como el acto jurídico por medio del cual una de las partes, denominada arrendatario o inquilino, se compromete a pagar un precio en determinada fecha, a otra persona denominada arrendante o arrendador, y ésta, a cambio le proporciona el uso de una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer las necesidades de vivienda del arrendatario y su familia, derivándose de ellos, derechos y obligaciones para ambas partes.

El Código Civil en su Artículo 1880, establece que “El arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a



otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado. Todos los bienes no fungibles pueden ser objeto de este contrato, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales”. El Artículo 1881 del mismo cuerpo legal establece: “Puede dar bienes en arrendamiento el propietario que tenga capacidad para contratar, así como el que por ley o pacto tenga esta facultad respecto de los bienes que administra”. La ley otorga esta potestad, tanto al propietario como a su representante o a la persona que administra los bienes.

### **1.3. Términos importantes en el arrendamiento de vivienda**

Dentro del arrendamiento de vivienda encontramos diversos términos que están ligados a esta clase de actos jurídicos, definiciones que permiten analizar de forma más profunda el presente trabajo de investigación, es por ello que se hace necesario analizar los siguientes términos:

#### **1.3.1. Vivienda**

Lugar cubierto para su protección, cuya finalidad es ser habitado por personas. Esta clase de construcción ofrece refugio a las personas que las habitan y les protege de las condiciones climáticas adversas, además de proporcionarles privacidad y espacio para guardar sus pertenencias así como también para desarrollar sus actividades cotidianas, ya sea de forma individual o en conjunto con el resto de personas que la habitan.





La vivienda constituye un elemento importante en esta investigación, pues forma parte del derecho de todo ser humano, derecho del cual se derivan también obligaciones como lo es la higiene del lugar, el buen uso, entre otros. En cuanto a su estructura, la vivienda puede definirse como casa, departamento, apartamento, residencia, piso, hogar, domicilio y estancia, son algunos de los términos que se usan comúnmente en diversos sectores de la sociedad, para definir el tema de la vivienda.

Es importante para toda persona, el acceso a una vivienda digna, siendo esto un derecho humano inalienable, ya que un techo inadecuado, atenta de forma directa, contra la salud física y mental de cualquier persona. También es importante mencionar que la vivienda en sí, no constituye por completo el lugar ideal para habitar, lo complementan los servicios básicos como energía eléctrica, agua potable e incluso el servicio de gas, elementos que deben ser tomados en cuenta al momento de realizar un arrendamiento de vivienda.

### **1.3.2. Arrendante o arrendador**

Puede definirse como la persona (individual o jurídica), que siendo propietaria o poseedora de un bien inmueble, en lo que a arrendamiento de vivienda se refiere; y, que se obliga a ceder el uso de ese bien a favor de otra, a cambio de una retribución económica y bajo las condiciones que ambos pacten en el respectivo contrato de arrendamiento. Le ley fija obligaciones para el arrendante, sin embargo en el propio



contrato pueden ser pactadas diversas obligaciones que acuerden las partes, siempre y cuando no contravengan las leyes ni las buenas costumbres.

### 1.3.3. Arrendatario

También denominado inquilino y lo constituye la persona que decide tomar por cierto tiempo, un inmueble para vivienda, obligándose a pagar una cantidad dineraria a favor del arrendante, así como también se obliga a mantener el inmueble en las condiciones que las partes pacten en el contrato de arrendamiento, regularmente se debe mantener el inmueble en las mismas condiciones en que es recibido y en la mayoría de los casos existe una suma dineraria que entrega el inquilino en concepto de depósito que garantizará el cuidado del inmueble. “Es la persona que recibe o que ocupa en arrendante o en sub arrendante legal el bien o los bienes urbanos o parte de éstos”.<sup>6</sup> Al igual que con el arrendante, la ley también fija obligaciones al inquilino, tales como el pago de la renta en el lugar y tiempo establecido, el cumplimiento en el pago de los servicios, entre otros.

Uno de los aspectos más importantes, lo constituye el hecho de cuidar el inmueble que se ha tomado en arrendamiento pues se debe devolver en el mismo estado en que se recibió, a excepción del deterioro normal por el uso, también es obligación del inquilino, no mantener en el inmueble sustancias que lo puedan dañar o incluso afectar

---

<sup>6</sup> Espín Cánovas, Diego. **Manual de derecho civil español**. Pág. 24.



propiedades colindantes pues en caso de daño a otros inmuebles, será el propietario quien deba responder por dichos daños, así como también ante terceras personas.

#### **1.3.4. Renta**

Se conoce como la utilidad o el beneficio económico que rinde algo o lo que se cobra por el arrendamiento del algún bien mueble o inmueble, en el caso de esta investigación, se puede definir la renta como el beneficio dinerario que le resulta a una persona, cuando otorga un bien inmueble comúnmente conocido como casa, en arrendamiento, bajo las condiciones que las partes pactan de conformidad con la ley y en beneficio de ambos, pues por una parte está la necesidad del inquilino de habitar una vivienda y por la otra parte, se encuentra la necesidad del propietario del inmueble, de obtener un beneficio o ganancia que le permita cubrir sus necesidades, incluso las de obtener dinero con el objeto de pagar el propio inmueble que ha dado en arrendamiento.

Específicamente hablando del contrato de arrendamiento de vivienda, se puede definir la renta como el monto o cantidad dineraria que el inquilino pagará al arrendador. La renta debe ser pactada al momento de realizar el respectivo contrato de arrendamiento, cantidad que debe mantenerse fija durante su vigencia, a excepción de que ambas partes pacten una rebaja en el monto, pues de lo contrario no podrá incrementarse mientras persista el contrato de arrendamiento de vivienda, siendo este un derecho inherente al inquilino.



Al respecto el Artículo cinco de la Ley de Inquilinato, Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Se declara ilegal todo aumento de alquileres de viviendas o locales urbanos, debiendo mantenerse como máximo el alquiler que, conforme a los contratos respectivos, percibían los locadores del 1º. De noviembre de 1960. Las rentas de los inmuebles construidos y arrendados o subarrendados con anterioridad a la fecha últimamente mencionada, quedan en consecuencia, congeladas e incurrirán en las sanciones que esta ley establece quienes las aumentan o amenazaren al inquilino con exigirle la desocupación por causales no autorizadas en la presente ley o la cohíban de cualquiera otra manera ilegal a desocupar el bien arrendado”. Constituye un elemento fundamental el tema monetario en esta clase de contratos pues en la mayoría de arrendamientos de vivienda, el objetivo de entregar por cierto tiempo el inmueble o vivienda, es recibir a cambio cierta cantidad de dinero.

Respecto a la necesidad del inquilino de pedir rebaja en el monto de renta, aun habiéndolo pactado las partes, la ley establece que puede existir una salida, esto se encuentra dentro del marco de la Ley de Inquilinato, la cual regula en su Artículo 11 que “el inquilinato interesado en obtener rebaja del alquiler que estuviere pagando, la solicitará por escrito al juzgado de inquilinato en la capital o a los tribunales competentes en los departamentos de la República. La rebaja podrá obtenerse conciliatoriamente ante el juez o por resolución judicial mediante la aplicación, el avalúo y reavalúo reales de los bienes arrendados, de las cuotas que se fijan en el Artículo 22”, de la Ley de Inquilinato. El Código Civil en su Artículo 1880, regula lo siguiente: “la renta o precio del arrendamiento debe consistir en dinero o en cualquiera otra cosa



equivalente, con tal que sea cierta y determinada”, dato muy importante para tomar en cuenta al momento de realizar un contrato de arrendamiento.

### **1.3.5. Contrato de arrendamiento**

Acuerdo de voluntades que se establece normalmente entre dos partes; en cuyo caso, la primera de las partes o denominado comúnmente como arrendador, le entrega algún elemento suyo, tal es el caso de un bien mueble o inmueble, a la otra parte que es conocida como inquilino o arrendatario, con la finalidad de que este último, pueda utilizar el bien común en beneficio propio e incluso de su familia. Este contrato de arrendamiento supone que la segunda parte, el arrendatario, debe pagar por ese préstamo de manera periódica a lo largo del tiempo que se establezca de común acuerdo en el contrato. En algunos casos, el pago puede ser en dinero y en otros casos puede ser otorgándosele al arrendador parte del producto que el arrendatario logra a partir del uso de ese espacio o elemento, tal es el caso del arrendamiento de terrenos, en donde el inquilino paga al arrendante, con el fruto de su cosecha. En resumen se puede definir que, “para que haya contrato, basta que exista un acuerdo de voluntades de dos o más personas que genere obligaciones”.<sup>7</sup>

Es importante el documento que plasme los derechos y obligaciones de las partes. El contrato de arrendamiento es uno de los contratos más comunes que se pueden dar entre dos personas y si bien en algunos casos, puede nacer a la vida jurídica para

---

<sup>7</sup> Rodríguez. **Op. Cit.** Pág. 5



asuntos o actividades económicas, como en los arrendamientos de oficinas, locales, entre otros, en otros casos, el contrato de arrendamiento es aquel que se establece entre una persona que tiene una vivienda disponible y que pretende un fin, obtener recursos económicos a través de la renta; y, otra persona que busca un lugar donde vivir o donde asentarse, ya sea de forma individual o de forma familiar.

Al respecto del contrato de arrendamiento, regula el Artículo 1880, del Código Civil, lo siguiente: “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”. Es decir que el Contrato de arrendamiento es un acuerdo de voluntad, a través del cual una persona se obliga a dar el uso de una cosa por determinado tiempo, a otra que se obliga a pagar por ese uso un monto establecido, así también todos los bienes que no pueden sustituirse por otro de igual calidad o cantidad también pueden ser objeto de este contrato, sin embargo, existen excepciones.

### **1.3.6. Contrato de arrendamiento de vivienda**

El arrendamiento de vivienda, es aquel por medio del cual, dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble, urbano o rural destinado a



vivienda, total o parcialmente, y la otra parte se obliga a pagar por este goce un precio determinado.

Contrato que definitivamente es uno de los más utilizados en Guatemala pero que lamentablemente muchos arrendantes no cumplen con la normativa mínima para esta clase de contratos, especialmente en lo que al tema de seguridad y salubridad se refiere, son temas en los cuales muchos inquilinos coinciden. Incumplimiento que en algunas ocasiones se da por falta de conocimiento de ciertas obligaciones legales, por parte de los arrendantes. En el contrato de arrendamiento de vivienda, deben incluirse como mínimo los siguientes aspectos:

- a) Datos personales de los contratantes: En la actualidad el Documento Personal de Identificación (DPI) es el documento oficial para que todo guatemalteco se identifique ante las autoridades y ante terceros, excepto los extranjeros que de igual forma pueden contratar en arrendamiento una vivienda, identificándose con el respectivo pasaporte vigente.
- b) Descripción de la vivienda que se dará y recibirá en arrendamiento: Se entiende por estos datos, la dirección exacta del inmueble así como la descripción detallada de la casa, en donde se debe plasmar si la misma se encuentra deteriorada o en buen estado, si cuenta con los servicios básicos. El detalle de la vivienda es importante pues al momento de la desocupación se debe basar el inquilino en el contrato firmado y así prevenir que el arrendante quiera aprovecharse, exigiendo que le



entreguen la casa mejor de lo que la entregó, o bien, tratar de apoderarse del depósito otorgado en garantía por parte del inquilino. El depósito es la cantidad dineraria que los arrendantes solicitan al inquilino, como condición para que se pueda dar el arrendamiento de vivienda y que generalmente constituye el monto correspondiente a una renta, cuya finalidad es tener una reserva de dinero, en caso de que el inquilino perjudique el inmueble dado en arrendamiento, en gran medida que sea necesario utilizar el dinero para repararlo y volverlo a su estado original.

c) Pactos: Se entiende por pactos, las condiciones que regirán el contrato de arrendamiento de vivienda, tal es el caso del monto de renta, plazo, condiciones de las personas que podrán habitar la casa, entre otros.

d) Forma de celebrarse: El contrato de arrendamiento de vivienda, marca la ley que debe celebrarse por escrito pues es la plena prueba de las partes, este contrato podrá realizarse en escritura pública o documento privado, según sean las condiciones que se pacten, como por ejemplo el monto de renta y el plazo del contrato.

#### **1.4. Leyes relacionadas con el arrendamiento, promulgadas con anterioridad a la Ley de Inquilinato, Decreto número 1468 del Congreso de la República**

El arrendamiento es un tema ligado a la necesidad humana y a la vez constituye una fuente de ingresos, lo que se transforma al final de cuentas, en un negocio jurídico,





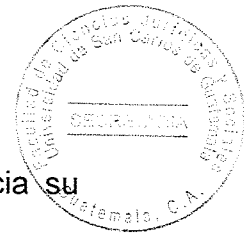
mismo que debe ser regulado para que no se transgredan derechos y exigir que se cumplan sus obligaciones, es así como nace a la vida jurídica la figura del contrato de arrendamiento y Guatemala no es la excepción a la hora de legislar el tema del arrendamiento de vivienda, cuyo tema ha tenido su historia en el país y que en la actualidad se regula y sin embargo aún hay lagunas que eliminar en este campo tan importante.

En relación a la normativa del país, resalta el hecho que a través de la historia, se determina que los códigos civiles han seguido el plan romano-francés, pues la codificación francesa tenía cuatro cimientos fundamentales: propiedad privada, libertad de contratación, no hay responsabilidad civil sin culpa y la indisolubilidad del vínculo matrimonial. En la actualidad algunos términos o cimientos ya no son aplicables.

En virtud de la importancia y la necesidad del arrendamiento en Guatemala, es necesario analizar su historia legislativa, por lo que a continuación se resume el historial de las normativas relacionadas con el arrendamiento de vivienda:

#### **1.4.1. Decreto número 176 Código Civil**

El arrendamiento así como su regulación, se ha convertido en un tema de importancia actual, pues es necesario modernizar la normativa que regula esta clase de contratos, como primer antecedente de esta normativa, se puede anotar la promulgación del Decreto número 176 Código Civil, mismo que fuera promulgado durante el



gobierno del General Justo Rufino Barrios, en el año de 1877, el cual inicia su vigencia a partir del 15 de septiembre de ese mismo año, en dicho cuerpo normativo, se estipulaba lo relacionado al arrendamiento de vivienda, específicamente en su párrafo XVI, Artículo 1663, el cual regulaba lo siguiente: la locación y conducción es un contrato por el cual una persona cede a otra el uso de alguna cosa, o se obliga a prestar su servicio o trabajo personal durante un tiempo determinado y por cierta renta convenida.

Otro antecedente del contrato de arrendamiento de vivienda, lo encontramos en el Artículo 1664, del mismo cuerpo legal, regulaba que “la locación de bienes inmuebles se llama en general, arrendamiento la de casas de habitación y de los muebles destinados al uso y ornato urbano se llama alquiler”. En dicha normativa, se establecía que el contrato de arrendamiento podía celebrarse de manera verbal o escrita. Si el arrendamiento excediera de los seis años o en el cual se anticipara la renta de tres o más años, debía pactarse en escritura pública, misma que era necesario inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Respecto al plazo, el mencionado cuerpo legal, en su Artículo 1681, regulaba lo siguiente: “el alquiler de casa por tiempo indeterminado se reputa ser por años, por semestre o por mes, según se pague la renta al año, al semestre o mensualmente. Sin embargo para que termine el alquiler es necesario que uno de los contratantes avise al otro que pone fin al contrato con anticipación de 30, 15 u 8 días, respectivamente”. Determinar el plazo en el contrato es importante ya que establece el tiempo durante el



cual las obligaciones, tanto de inquilino como de arrendante, estarán vigentes, es importante recalcar que el plazo del contrato, debe ser respetado por ambas partes y puede culminar antes de tiempo, siempre y cuando exista acuerdo de voluntades.

#### **1.4.2. Decreto Legislativo número 1932**

En el año de 1933, nace a la vida jurídica, el Decreto número 1932, cuyo cuerpo legal regulaba el arrendamiento, específicamente en su Párrafo XVI. De la locación y conducción, al respecto se anota lo estipulado en el Artículo 1663: “La locación y conducción es un contrato por el cual una persona cede a otra el uso de alguna cosa, o se obliga a prestarle su servicio o trabajo personal, durante un tiempo determinado y por cierta renta convenida”. El Decreto número 1932 del Congreso de la República de Guatemala, es una de las primeras leyes en donde se incluye el arrendamiento desde el punto de vista legal de los contratos, señala las formas de pago o retribución que percibía el arrendante al entregar el bien inmueble por cierto tiempo previamente pactado.

El mismo cuerpo legal, en su Artículo 1664, establecía: “La locación de bienes inmuebles se llama en general arrendamiento. La de casas de habitación y la de muebles destinados al uso y ornato urbano, se llama con más especialidad alquiler.

En cuanto a la renta, el Decreto Legislativo número 1932, estipulaba en su Artículo 1665: “Se da el nombre de renta al precio que se paga por usar de la cosa. De jornal, al

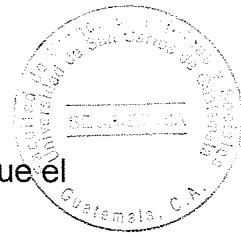


que se paga diariamente por el trabajo o servicio de una persona; y de salario al precio de este trabajo o servicio, cuando no se paga por días sino por periodos mayores”. El mismo cuerpo legal, identificaba al arrendante como la persona que concede el uso de la cosa y arrendatario, el que la recibe, haciendo referencia a que, era inquilino, el que toma en alquiler casas de habitación.

El mencionado decreto regulaba lo relacionado al alquiler, no solo de vivienda, sino también, el arrendamiento de otras cosas, al establecer en su Artículo 1667: “Puede arrendarse toda cosa mueble o inmueble que esté en el comercio de les hombres y que no se consume con el uso”. De esta forma, se puede determinar que el ámbito del arrendamiento es amplio ya que la normativa relacionada, no se enfoca únicamente en el arrendamiento de vivienda pues abarca varios aspectos económicos de la vida de las personas.

#### **1.4.3. Decreto número 504 del Congreso de la República Ley de arrendamiento y edificación de inmuebles**

La Ley de Arrendamiento y Edificación de Inmuebles, determinó un sistema para fijar el monto máximo de las rentas calculándolas en porcentajes anuales, basándose en la declaración fiscal del inmueble y se determinaba lo siguiente: el siete por ciento para los inmuebles que se destinarían para habitación o vivienda. El ocho por ciento para los inmuebles cuyo valor no excediera de cinco mil quetzales, esto aplicaba únicamente si el propietario demostrara tener un solo inmueble en el municipio.



Esta normativa, daba al arrendatario el derecho de consignar la renta, en el caso que el arrendante no quisiera recibirla, fijando el plazo de quince días después del vencimiento de la fecha de pago de la renta, la cual debía estar plasmada en el respectivo contrato de arrendamiento, con ello se protege el derecho del inquilino a permanecer en el inmueble cuando cumple con su obligación de pago.

#### **1.4.4. Decreto Presidencial número 178**

Promulgado el quince de septiembre de 1954, como una nueva ley de Inquilinato cuyo objeto es la fijación libre de la renta de inmuebles destinados a vivienda. En este cuerpo legal, no se fija procedimientos para asuntos derivados del arrendamiento de viviendas, únicamente remite a los Códigos Civil y de Enjuiciamiento Civil y Mercantil, excepto la fijación de la renta, lo cual es atribución de los Juzgados de Inquilinato creados en esta misma ley, estableciendo en su Artículo 24, la relación del Juzgado de Inquilinato para la jurisdicción del municipio de Guatemala, el cual conocerá de los juicios de fijación de renta.

#### **1.5. Ley de Inquilinato**

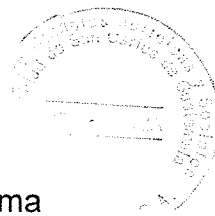
Si bien es cierto, aún falta mucho camino por recorrer, para promulgar una ley que llene todas las expectativas, no solo en cuanto a derechos se refiere, sino también a obligaciones por parte de arrendante y arrendatario y por supuesto en cuanto a



procedimientos, también es cierto que con la actual Ley de Inquilinato se ha avanzado en el tema.

El Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala, fue promulgado el veintidós de junio de 1961, estando vigente en la actualidad como ley de inquilinato, la cual pasó a derogar el Decreto número 178 del Presidente de la República, contando con mejoras aplicadas a la realidad actual. Esta normativa establece que los derechos que en ella se plasman, son irrenunciables para el inquilino, careciendo de validez los pactos contrarios a esta ley.

La Ley de Inquilinato define a los partícipes y elementos del arrendamiento en su Artículo 3, estableciendo lo siguiente: "Para todos los efectos de esta ley se entienden por: a) Locador: El propietario, usufructuario, arrendante ó subarrendante legales de bienes inmuebles urbanos o de partes de éstos; b) Inquilino: Quien recibe u ocupa en arrendamiento o en subarrendamiento bienes inmuebles urbanos o partes de éstos; c) Viviendas: Los inmuebles urbanos o partes de los mismos dados en alquiler para destinarlos a habitación del inquilino y del grupo familiar que con él conviva en el mismo alojamiento; d) Locales: Los inmuebles urbanos o partes de los mismos destinados a tiendas, almacenes, bodegas, fabricas, talleres, oficinas y negocios o actividades de cualquier otra naturaleza, sean o no de índole lucrativa y que no tengan el carácter de viviendas; y e) Renta o Alquiler.



La suma que deba pagarse en dinero o que deba retribuirse en cualquiera otra forma convencional por el inquilino, a cambio del uso a que se destinen las viviendas o locales. En cuanto a los derechos del inquilino, la ley en mención, realiza un gran avance en los siguientes aspectos:

- a) Regula el derecho del inquilino a solicitar una rebaja en el importe de la renta. Esto queda plasmado en el Artículo 10, el cual establece: “Todo inquilino que no estuviere conforme con el importe de la renta que le correspondiere pagar de acuerdo con los Artículo 5, Artículo 6 y Artículo 7 de esta ley y que no hubiere podido llegar a un arreglo con el locador, tendrá derecho a promover las diligencias correspondientes a fin de que dicha renta sea rebajada y de que se aplique a la vivienda o al local que aquel ocupare la renta máxima que el tribunal competente fijara”. La necesidad de la vivienda crece a medida que la población aumenta y es importante regular el tema del pago de la renta pues con ello se evita abusos a los derechos de los inquilinos cuya forma de acceder a una vivienda es únicamente a través de un arrendamiento.
- b) Regula el derecho del inquilino a un contrato por escrito que garantice lo pactado, esto se encuentra plasmado principalmente en el Artículo 25, el cual regula lo siguiente: “Todo contrato de arrendamiento o de subarrendamiento que se celebre con posterioridad a la fecha en que esta ley entre en vigor, deberá constar por escrito y expresará el nombre y generales del locador y del inquilino; los datos necesarios para la exacta identificación de la vivienda o local arrendado; el destino de éstos; precio de la renta y todas las modalidades del convenio”. La normativa



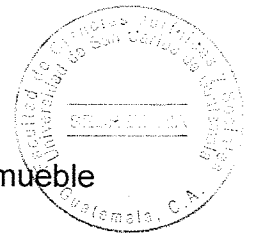
relacionada propone las bases para la redacción del respectivo contrato de arrendamiento, incluyendo que la responsabilidad en que incurrirá el arrendante por la falta de contrato, teniendo como consecuencia una multa correspondiente a un mes de renta.

- c) Queda manifestado en la Ley de Inquilinato actual, la obligación del arrendante, de entregar al inquilino el recibo en donde conste el pago de la renta, imponiéndole una multa por omisión, correspondiente a un mes de renta.
  
- d) Regula la ley referida, asuntos relacionados con discriminación, en su Artículo 32:  
“El locador de un inmueble o de parte de éste, no podrá negarse a darlo en arrendamiento a familias con niños, ni discriminar acerca de la raza, credo político, condición social o nacionalidad de los posibles, inquilinos, siempre que éstos, acrediten previamente su solvencia total por concepto del contrato convenido con el locador de la vivienda o local que hubieren ocupado, inmediatamente antes de solicitar el nuevo arrendamiento.

El objetivo de la norma es muy bueno, sin embargo no se cumple pues en algunas puertas de viviendas en alquiler se puede leer la frase “se alquila a persona sin niños”, algo realmente ilógico, contra la ley pero que lamentablemente se ve con mucha frecuencia a pesar de la claridad de la ley al prohibir cualquier clase de discriminación.

- e) La Ley de Inquilinato prohíbe al arrendante realizar actos que perjudiquen al inquilino





cuya finalidad sea la de desesperarlo a tal grado que decida abandonar el inmueble arrendado, es por ello que la ley prohíbe a los locadores suspender temporal o definitivamente los servicios de agua potable y de luz eléctrica, dejar al descubierto los techos de las viviendas y locales, remover sus pisos, obstruir los desagües, impedir el uso normal y corriente de la cocina y de los servicios sanitarios y quitar puertas, ventanas o rejas sin causa justa.

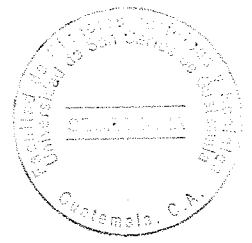
- f) Un aspecto nuevo que se ve en la Ley de Inquilinato vigente, es el tema de la salubridad y al respecto el mencionado cuerpo legal establece: “Para dar en arrendamiento viviendas o locales, el locador deberá obtener previamente autorización escrita de Sanidad Pública, en la que conste que el bien 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”. Este aspecto de la ley es sumamente necesario modernizarlo ya que es casi nulo el hecho que el arrendante se dé a la tarea de solicitar alguna autorización estatal para poder arrendar su propiedad y mucho menos si esta autorización conlleva obligaciones que el arrendante debe cumplir previamente a explotar su inmueble.

Artículo 36. “No podrá concederse autorización sanitaria para el arrendamiento de viviendas o locales que carecieren de piso artificial en toda la extensión del área cubierta”. Aspecto importante para mejorar la calidad de vida y sobre todo, la higiene del inquilino y su familia. Artículo 37. “Cuando se arrienden viviendas o locales que den

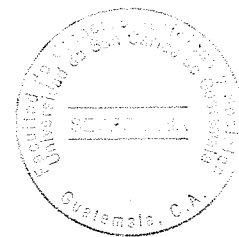


a la calle y que no tengan acceso a los servicios interiores, el locador estará obligado a proveerlos de instalación sanitaria mínima, de inodoro y lavamanos”. El tema de la sanidad es fundamental en el arrendamiento ya que el inquilino pasa una gran parte de su vida dentro del inmueble y si éste no cuenta con los servicios fundamentales, puede resultar perjudicial para la salud.

La ley en análisis ha venido a mejorar el tema del arrendamiento, principalmente para el inquilino, el cual llevaba las de perder en relación a las leyes anteriores, sin embargo es conveniente actualizar la legislación relacionada con el arrendamiento de un bien inmueble, esto se conseguirá si se consigue crear una institución que vele por el cumplimiento de las condiciones sanitarias y de salubridad mínimas, que deben cumplir los arrendantes.



## CAPÍTULO II



### 2. Condiciones sanitarias y de salubridad mínimas

En el campo del derecho, “una definición siempre es riesgosa, porque la mayoría de las veces no responde exactamente a lo que se desea significar. Filosóficamente una definición solamente contiene dos términos: género y especie. En derecho lo que más se acostumbra es proporcionar descripciones que luego se explican en detalle; descripciones que intentan abarcar todos los aspectos de la materia a tratar”<sup>8</sup>, en tal sentido se entiende que el arrendamiento de vivienda además de ser una necesidad, tanto para arrendante como para inquilino, lo es también un negocio jurídico del cual se derivan derechos y obligaciones.

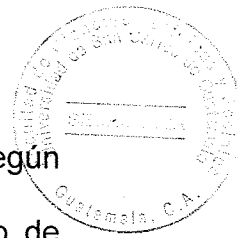
El contrato de arrendamiento de vivienda urbana, constituye un contrato bilateral, pues es generador de obligaciones para ambas partes, también es de carácter oneroso, consensual, de ejecución sucesiva, principal y nominado, esto conlleva al análisis de las obligaciones que corresponde tanto al inquilino como al arrendante.

#### 2.1. Obligaciones del arrendante

El arrendante como parte fundamental dentro de una relación, en parte jurídica, en parte necesidad, debe cumplir como mínimo, las siguientes obligaciones:

---

<sup>8</sup> Larios Ochaita, Carlos. **Derecho internacional público**. Pág. 1.



- a) Contrato: “El carácter formal, se representa a través del documento escrito”.<sup>9</sup> Según la propia Ley de Inquilinato, es obligación del arrendador, facilitar el contrato de arrendamiento, el cual debe estar firmado por las partes y cabe resaltar, la obligación del arrendador en entregar una copia del contrato al inquilino.
- b) Plazo para entrega de la casa otorgada en arrendamiento: Es obligación del arrendante entregar la casa ofrecida en arrendamiento, en el plazo establecido. Esto es importante ya que el inquilino debe planificar la mudanza y por lo tanto es indispensable que el arrendante cumpla con lo pactado para evitar que el inquilino quede en la calle.
- c) Condiciones de la vivienda: Como obligación fundamental para el arrendante está la de entregar el inmueble en buenas condiciones para habitarlo, es decir, que cuente con: puertas, indispensable para la privacidad; que cuente con servicio sanitario adecuado para el número de personas que habitará la casa; es importante que la casa entregada en arrendamiento cuente con por lo menos una pila o lavadero; pintura; la parte del suelo también es importante ya que debe contar por lo menos con cemento o piso. Accesorios como jardín, área para vehículos y otras similares, son beneficios que el inquilino obtiene de conformidad con su capacidad económica. En este sentido cabe mencionar que la realidad de muchos inquilinos en el país es difícil, ya que el arrendante pocas veces entrega la casa que da en arrendamiento,

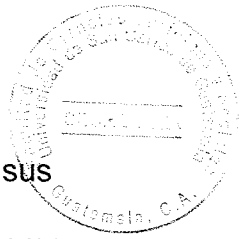
---

<sup>9</sup> Gerardo, Prado. **Derecho constitucional**. Pág. 54.



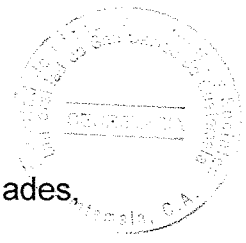
por ejemplo con pintura, incluso hay muchos casos en donde es el inquilino quien debe reparar lavamanos, puertas.

- d) Recibir el pago de la renta: Es importante destacar que es obligación del arrendante, recibir el monto acordado con concepto de renta, en el plazo y forma establecida, es decir, el arrendante no tiene derecho de exigir al inquilino, que le pague antes de la fecha establecida o en lugar distinto del pactado, así como también es su obligación, recibir el pago en las condiciones acordadas, esto con el fin de evitar que el inquilino pague multas, pues hay antecedentes que demuestran la mala fe de algunos arrendantes que se niegan a recibir el pago de la renta cuya finalidad es tener los argumentos de incumplimiento de contrato para poder expulsar al inquilino del inmueble o bien, cobrarle alguna clase de multa o mora.
  
- e) Entregar comprobante de pago: Es obligación del arrendante que, al momento de recibir el pago de la renta por parte del inquilino, le entregue el respectivo comprobante, mes a mes y sin excepción alguna pues es la base para la defensa del inquilino.
  
- f) Entregar el inmueble en buen estado, que genere seguridad y sanidad para el inquilino y sus dependientes. El tema de la sanidad es muy importante pues en ello se incluye el hecho que la vivienda tenga los utensilios mínimos para poder limpiarla adecuadamente.



- g) Servicios: Es obligación del arrendante, poner a disposición del inquilino y sus dependientes, los servicios y las cosas adicionales en buen estado, tales como escaleras, ventanas, cisternas, entre otros. Todo esto el arrendante deberá revisarlo antes de dar en arrendamiento la vivienda al próximo inquilino.
- h) Arrendamiento de vivienda en edificios: Cuando se trate de viviendas de propiedad horizontal, el arrendante además de las obligaciones ya establecidas, también debe entregar al inquilino, copia de las normas por las cuales se rige el área o edificio.
- i) Reparaciones del inmueble: Se establece en los contratos de arrendamiento que es obligación del arrendante, realizar las reparaciones que no sean provenientes o causadas por el inquilino, es decir, la reparaciones específicas para que la vivienda no sufra graves daños que incluso lleguen a poner en riesgo la vida de sus habitantes.

El tema de las reparaciones es un poco complicado pues existe obligación por parte de arrendante e inquilino, dependiendo de la gravedad del daño o la causa que haya provocado este daño, sin embargo en la realidad del país, las reparaciones en la mayoría de casos, las cubre el inquilino pues resulta siendo únicamente éste, quien realiza las reparaciones, sea cual fuere su naturaleza. Al respecto de las reparaciones, regula el Artículo 1915 del Código Civil lo siguiente: "El arrendatario tiene facultad de hacer en la cosa arrendada, sin alterar su forma, todas las mejoras de que quiera gozar durante el arrendamiento". Este artículo hace referencia al tema del disfrute de las



mejoras por parte del inquilino, es decir, si la persona desea tener más comodidades, podrá realizar las mejoras y sobre todo deberá pagar para este fin.

Las mejoras como un derecho para el inquilino, siempre y cuando éste esté dispuesto cubrir los costos, para satisfacer su propia comodidad, por el contrario, se tiene las mejoras necesarias, las cuales regula el Artículo 1916 del citado cuerpo legal: “Las mejoras son necesarias, cuando tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro de la cosa. Son útiles cuando, sin pertenecer a la clase de necesarias, aumentan el valor y renta de la cosa en que se ponen. Y son de recreo cuando, sin ser necesarias ni útiles, sirven para ornato, lucimiento o mayor comodidad”. Las mejoras constituyen un elemento importante dentro del arrendamiento y forman parte de las condiciones sanitarias y de salubridad que debe cumplir todo arrendamiento.

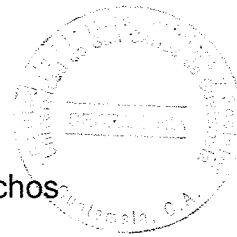
## **2.2. Derechos del arrendante**

“El derecho, al ser un producto cultural, refleja las diferentes corrientes ideológicas que son preponderantes en un estadio determinado de la sociedad. Así, la legislación responde, en la mayoría de los casos, a procesos históricos trascendentes; entiéndase: una evolución, un golpe de Estado, el cambio de un sistema de producción por otro, etcétera”.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Pereira Orozco, Alberto y Marcelo Pablo E. Richter. **Derecho constitucional**. Pág. 33.





Como contraparte a las obligaciones del arrendante, se expone los derechos inherentes al mismo, pues es necesario realizar un balance.

- a) Derecho a percibir el pago de la renta en el plazo y forma acordado: El tema oneroso es muy importante dentro del arrendamiento, ya que el arrendante debe sacar provecho del inmueble.
- b) Derecho a recibir el inmueble en las mismas condiciones en las que lo entregó: En este caso, es obligación del inquilino, cuidar del inmueble y al finalizar el arrendamiento, entregarlo lo mejor posible, esto también ayudará a que el inquilino pueda reclamar el reintegro de la cantidad otorgada en calidad de depósito al principio del arrendamiento.
- c) Pago de los servicios básicos: El pago de los servicios tales como energía eléctrica y agua potable, en algunos casos también el de servicio telefónico, corresponde al inquilino en la mayoría de arrendamientos, siendo este el caso, corresponde al arrendante el derecho a que los servicios básicos no sean desconectados o cancelados, a causa de la irresponsabilidad del inquilino, esto conlleva otro gasto, el de reinstalación, el cual debe cubrir el arrendatario pues fue quien generó tal situación.
- d) Derecho a que no abandonen el inmueble sin previo aviso: Regula al respecto, el Artículo 39 de la Ley de Inquilinato, lo siguiente: "Todo inquilino gozará del derecho



de poner fin al contrato de arrendamiento o subarrendamiento de la vivienda o el local que ocupare, siempre que diere aviso escrito o notificare al locador en la vía voluntaria judicial, por lo menos con treinta (30) días de anticipación si se tratare de viviendas y de sesenta (60) días de anticipación si se tratare de locales. Tal aviso no podrá darse legalmente por inquilinos que no estuvieren solventes por el pago de alquileres. En todo caso, el inquilino queda obligado a permitir que cualesquiera interesados, autorizados por escrito por el locador, visiten el bien arrendado para inspeccionarlo dentro del término comprendido entre la fecha de la notificación y el día en que aquel lo proyectare desocupar”.

En esta clase de contratos se tiene como obligación principal por parte del arrendante, el hecho de suscribir un contrato de arrendamiento, dentro del mismo se pacta la obligación del inquilino a dar aviso al arrendante de todo lo relacionado con el inmueble, incluyendo el tema del aviso anticipado cuando se necesite desocupar antes de la fecha establecida para el fin del contrato. El objetivo de este aviso, es garantizar al inquilino la vivienda y al arrendante el dinero que percibe de la renta.

- e) El derecho del arrendante al buen uso y cuidados del inmueble: El hecho que el inmueble no sea propio, no significa que el inquilino pueda realizar cualquier modificación sin previo consentimiento o peor aún, que dañe la propiedad. En relación a la responsabilidad del inquilino cuando produjera algún daño a la propiedad a causa de un incendio, regula el Artículo 1912 del Código Civil, lo siguiente: “El arrendatario es responsable del incendio del bien objeto del



arrendamiento, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción”. Dentro de los daños más comunes a la vivienda se puede encuadrar el incendio ya sea por fugas de gas, conexiones eléctricas dañadas, entre otros, todos causados por dolo o por descuido del inquilino o sus dependientes.

### 2.3. Obligaciones del inquilino

Aunque la ley protege en gran medida los derechos del inquilino, también es necesario analizar las obligaciones que tiene en relación al arrendante y por lo tanto en relación al inmueble recibido en arrendamiento, pues también la ley regula estas obligaciones, entre ellas se anotan las siguientes:

- a) Obligación monetaria o de pago: “La renta o precio es uno de los elementos esenciales del contrato”.<sup>11</sup> Una de las razones por las cuales se da el arrendamiento es la necesidad de percibir un recurso, en este caso, denominado el pago de la renta. En relación a este tema, regula el Artículo 1903 del Código Civil, lo siguiente: “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”. Es importante el cumplimiento de

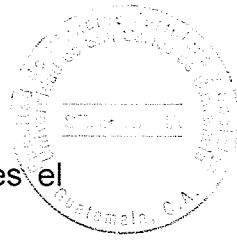
---

<sup>11</sup> Rodríguez. **Op. Cit.** Pág. 5.



esta obligación por parte del inquilino pues la renta constituye un elemento fundamental en esta clase de negocios jurídicos.

- b) El inquilino está obligado a utilizar la vivienda para el uso convenido: En la actualidad la mayoría de contrato de arrendamiento establecen el uso que se le dará al inmueble, ya sea para usos comerciales, de vivienda u otros, es importante destacar que incluso se pacta la cantidad de personas que habitarán el inmueble.
- c) El inquilino debe pagar los daños que ocasione al inmueble: Esta obligación no recae únicamente en el inquilino, sino que se extiende a las personas que habitan el lugar, sin embargo quien debe encarar la situación y responder ante el arrendante y los tribunales de justicia, cuando corresponda, es el arrendatario o inquilino.
- d) Entrega del inmueble: ya antes o al vencimiento del plazo por el cual se pactó el arrendamiento, el inquilino debe entregar la vivienda en las mismas condiciones en que la recibió o por lo menos, lo mejor posible, tomando en cuenta el deterioro normal que se produce por el uso del mismo.
- e) Reparaciones locativas: Según lo regula el Artículo 1910 del Código Civil, “se entiende por reparaciones locativas las que según la costumbre del lugar son a cargo del arrendatario y, en general, las de aquellos deterioros que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario, sus familiares o dependientes”. El inquilino debe tomar en cuenta este tema desde que el arrendante le muestra el inmueble, ya



que muchas veces se dan abusos por parte del arrendador y que al final, es el inquilino quien realiza varias reparaciones que no le corresponden pero que por seguridad o comodidad, se hace necesario realizarlas. Las obligaciones del inquilino analizadas, constituyen la base para una buena convivencia.

#### **2.4. Derechos del inquilino**

El inquilino como parte fundamental en la legislación del arrendamiento, debe conocer sus derechos, debe buscar información sobre la forma de hacer valer estos derechos pues en muchas ocasiones no se respetan los lineamientos legales en temas de arrendamiento, es por ello que dentro de los derechos que le asisten al inquilino se analizan los siguientes:

- a) El inquilino tiene derecho a gozar tranquilamente del inmueble arrendado, esto incluye el tema de la privacidad, aunque el arrendante sea el propietario, éste ni su representante, no tiene derecho de ingresar al inmueble sin el consentimiento del inquilino.
  
- b) Derecho a realizar mejoras al inmueble para su comodidad: Siempre y cuando medie consentimiento por parte del arrendante, el inquilino podrá realizar las mejoras que considere necesarias para el buen uso del inmueble, se necesita esta autorización pues las mejoras vienen a modificar en cierta forma, el inmueble.



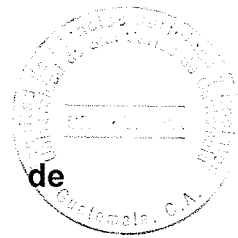
- c) Derecho del inquilino al uso de servicios básicos: Dentro de estos servicios se encuentran como mínimo, los de energía eléctrica y agua potable, cabe resaltar que, aunque el inquilino se encuentre en mora, el arrendante no podrá suspender el uso de estos servicios.
- d) Derecho del inquilino al reintegro de su depósito: Cuando en un arrendamiento se otorga depósito, es obligación del arrendante y por lo tanto, derecho del inquilino, el hecho de recibir devuelta la cantidad que haya otorgado en concepto de depósito, siempre y cuando entrega el inmueble en buenas condiciones o en las mismas en que fue recibido.
- e) Derecho a salubridad: El inquilino tiene pleno derecho para gozar del inmueble y más aún, de que dicho inmueble cuente con las condiciones idóneas, tanto de higiene como de seguridad.
- f) Mejoras: En el sentido de las mejoras, regula el Artículo 1924, del Código Civil, que "Si son separables las mejoras que no se deben abonar, puede separarlas el arrendatario que las puso. Si no son separables, o si no puede hacerse la separación sin destruirlas, el arrendador puede impedir que se destruyan". El inquilino podrá realizar mejoras al inmueble y luego retirarlas si eso es lo que le conviene, siempre y cuando no la propiedad.



En relación a los derechos del inquilino, se realizó un análisis de las situaciones más comunes en los arrendamientos. Cabe resaltar que una de las entidades protectoras de los derechos del inquilino, quien puede considerarse como un consumidor, es la Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor (DIACO), entidad a la cual puede acudir el inquilino que considere que se violentan sus derechos, lamentablemente en la sociedad actual no existe mucha información y en la mayoría de casos, el inquilino se ve obligado a aceptar las condiciones del arrendante.

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

En el caso del subarrendamiento, se dará únicamente si hay consenso entre las partes y principalmente si el arrendante así lo autoriza, lo cual debe quedar plasmado en el contrato.



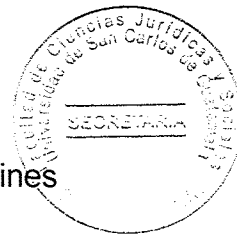
## **2.5. Legislación guatemalteca que regula las condiciones sanitarias y de salubridad mínimas**

Es tema muy importante, el de las condiciones idóneas para la vivienda y de la mano va el tema de la salubridad, no solamente para el inquilino sino también para sus dependientes y más aún si habitan niños. Se entiende como condiciones sanitarias, el hecho de que el inmueble que se ofrece en arrendamiento cuente con servicios básicos de energía eléctrica y principalmente agua potable, lo cual permitirá al inquilino llevar una vida con la higiene necesaria para cada persona.

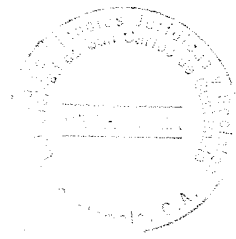
Se entiende como condiciones de salubridad, aquellas que permitirán que el inquilino goce del inmueble de forma que este entorno no le cause enfermedades ni perjudique la salud de quienes la habitan. Regula el Código Civil, en el Artículo 1931, lo siguiente: “No podrá darse en arrendamiento una casa, habitación o local, sin que reúna las condiciones de higiene y salubridad que exige el código respectivo”. Toda casa, habitación o local, para darse en arrendamiento, debe reunir las condiciones de higiene y salubridad que regula el Código respectivo.

El Artículo 1932, del mismo cuerpo legal regula: “El arrendador que no realice las obras que ordene la autoridad que corresponda para que un local sea habitable e higiénico, responderá de los daños y perjuicios que los inquilinos que lo ocupan sufran por su causa”.





El objetivo de la ley es muy bueno, sin embargo aún falta mucho para alcanzar los fines deseados en el tema de salubridad e higiene dentro del arrendamiento, es necesario que las entidades públicas, colaboren con información y apoyo a los inquilinos que consideren han sido violado sus derechos y más que un pleito legal, se busque concientizar y capacitar al arrendante para que realice las mejoras necesarias y así brindar un mejor servicio al inquilino quien al final de cuentas resulta ser un consumidor del servicio de arrendamiento.



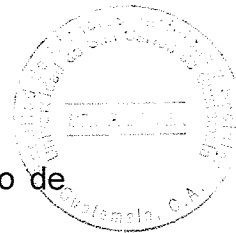
## CAPÍTULO III

### **3. Aspectos fundamentales, incluyendo temas legales, que deben tomarse en cuenta al momento de recibir y dar una vivienda en arrendamiento y sus respectivas sanciones**

Como se ha analizado en capítulos anteriores, el arrendamiento de vivienda deviene principalmente de la necesidad del ser humano, por una parte, la necesidad de habitar una morada digna y por la otra parte, obtener un beneficio de aquel bien del que se es propietario. El hecho que, la necesidad de arrendamiento exista, no quiere decir que se encuentre fuera de la normativa del país, de tal forma que se hace necesario analizar los aspectos fundamentales y legales que forman parte de esta actividad que hoy en día se denomina como arrendamiento.

#### **3.1. Tarjeta de habitabilidad y su objetivo en Guatemala**

Aspecto importante lo constituye la tarjeta de habitabilidad en Guatemala, aunque es evidente que hace falta mucha información al respecto, información que debe llegar a las masas y cuya finalidad debe ser mejorar los aspectos de las viviendas que se ofrecen en arrendamiento, no solo en su estructura, sino también en detalles indispensables como la higiene que al final de cuentas redundan en la salud de quienes la habitan. Para analizar el presente capítulo, se parte de la definición de salud, siendo ésta un aspecto muy importante para el desarrollo físico y mental de toda

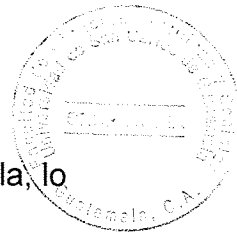


persona, la salud es un tema de interés mundial, forma parte del arrendamiento de vivienda “Según la Organización Mundial de la Salud (OMS), la salud es la condición de todo ser vivo que goza de un absoluto bienestar tanto a nivel físico como a nivel mental y social. Es decir, el concepto de salud no sólo da cuenta de la no aparición de enfermedades o afecciones sino que va más allá de eso. En otras palabras, la idea de salud puede ser explicada como el grado de eficiencia del metabolismo y las funciones de un ser vivo a escala micro (celular) y macro (social).

El estilo de vida, o sea el tipo de hábitos y costumbres que posee una persona, puede ser beneficioso para la salud, pero también puede llegar a dañarla o a influir de modo negativo sobre ella. Por ejemplo, un individuo que mantiene una alimentación equilibrada y que realiza actividades físicas en forma cotidiana tiene mayores probabilidades de gozar de buena salud. Por el contrario, una persona que come y bebe en exceso, que descansa mal y que fuma, corre serios riesgos de sufrir enfermedades evitables”.<sup>12</sup> La vivienda forma parte de la persona y por lo tanto debe conservarse en excelentes condiciones higiénicas y de seguridad. La salud, aspecto importante en el arrendamiento, en el sentido del bienestar de la persona que habitará la vivienda, se convierte en un derecho del inquilino y una obligación para el arrendante.

---

<sup>12</sup> <http://www.definicion.de/salud/>. (Consultado: 27 de enero de 2017).



Regula el Artículo 93 de la Constitución Política de la República de Guatemala, lo siguiente: “Derecho a la salud. El goce de la salud es derecho fundamental del ser humano, sin discriminación alguna”. El tema de salud es importante para el adecuado desarrollo de las personas y debe tomarse en cuenta al momento de arrendar un inmueble debido al tiempo que se permanecerá en el lugar.

Estipula el Código de Salud, Decreto número 90-97 del Congreso de la República de Guatemala, en su Artículo 1, el derecho a la salud: “Todos los habitantes de la República tienen derecho a la prevención, promoción, recuperación y rehabilitación de su salud, sin discriminación alguna”. El tema cobra importancia, desde la Constitución hasta las normas ordinarias, sin embargo hace falta difundir la formación para que, la mayor parte de la población conozca y entienda este derecho. El mismo cuerpo legal, en su Artículo 2, define la salud como “un producto social resultante de la interacción entre el nivel de desarrollo del país, las condiciones de vida de las poblaciones y la participación social, a nivel individual y colectivo, a fin de procurar a los habitantes del país el más completo bienestar físico, mental y social”. Definición que incluye al ser humano de forma colectiva, haciéndolo parte del sistema de salud del país.

Del análisis de lo expuesto, se deriva el tema de la salubridad, término utilizado en varias ocasiones en la normativa del país y que va de la mano con el arrendamiento de vivienda. “La palabra salubridad permite designar respecto de algo o alguien la calidad de salubre que ostenta, en tanto, cuando hablamos de salubre, nos estamos refiriendo concretamente a aquello que resulta ser bueno para nuestra salud, que implica algo



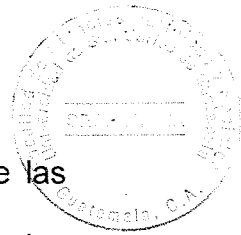
saludable, por ejemplo, una dieta salubre, un hábito salubre, comer alimentos ricos en diversas sustancias que hacen bien a nuestra salud, realización de actividad física de cualquier tipo que asimismo suma a tener una vida rica en salud, entre otras opciones”.<sup>13</sup>

En cuanto al tema del arrendamiento de inmuebles para la vivienda, la salubridad va más allá de una buena alimentación o dietas saludables, se está ante una situación que implica asuntos materiales o estructura del inmueble que ha sido destinado para la vivienda.

La salubridad desde el punto de vista del arrendamiento, es la capacidad que tiene el inmueble, de satisfacer las necesidades fundamentales de sus inquilinos, ejemplo de ello son las paredes en buen estado, sin fisuras ni rastros de humedad, techo sólido y sin peligro de derrumbe, buena ventilación e iluminación, espacios suficientes para la cantidad de personas que pretendan habitar la casa. También es importante la higiene, “el término se deriva de Higía, la diosa de la curación en la mitología griega. La higiene y los cuidados comenzaron a ser una preocupación para el Estado a partir de la Revolución industrial, en la que se precisó sanear las fábricas, a partir del siglo XVII. En las ciudades portuarias como Buenos Aires surgió esta necesidad colectiva a partir de las malas condiciones de higiene del puerto, en el que abundaban ratas y todo tipo de enfermedades.

---

<sup>13</sup> <http://www.definicionabc.com/salud/salubridad.php>. (Consultado: 28 de enero de 2017).



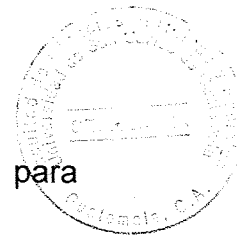
Gracias a los experimentos de Luis Pasteur que probaron la teoría germinal de las enfermedades infecciosas, las prácticas higiénicas cobraron suma importancia en las intervenciones médicas y la vida cotidiana de la población como sinónimo de salud”.<sup>14</sup> Resulta importante el tema de la higiene en la vivienda pues depende de ella en gran medida, la salud del inquilino y habitantes.

Higiene y salud se vinculan y ambas deben existir al momento de ofrecer un inmueble en arrendamiento, obligación que corresponde al arrendante y no únicamente por el bienestar del inquilino sino por el propio bienestar como propietario, pues mientras mejor se encuentre la vivienda, el arrendante percibirá mejores ganancias al momento de arrendarla y no se expondrá a recibir alguna sanción en caso de incumplimiento de condiciones mínimas de habitabilidad que marca la ley de inquilinato.

El factor higiene en una vivienda, influye notablemente para la buena o mala salud de quienes la habitan, según sean las condiciones del inmueble, para que las buenas condiciones de higiene puedan darse, la vivienda debe contar con los servicios básicos mínimos, tal es el caso del agua potable, lo cual ayuda a la salud física, energía eléctrica que en cierta forma también influye en la salud mental, el suelo de la vivienda influye en la buena salud cuando no se tiene contacto directo con la tierra, es decir, es

---

<sup>14</sup> <http://www.es.wikipedia.org/wiki/Higiene>. (Consultado: 28 de enero de 2017).

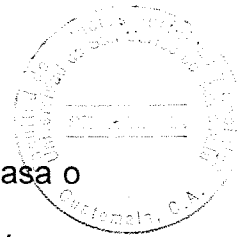


conveniente que el inmueble cuente con suelo de cemento como mínimo, para comodidad y salud de sus habitantes.

Al respecto de la salud e higiene en el arrendamiento, regula el Código Civil, en el Artículo 1931 que “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”.

Se puede observar que la ley marca ciertos requisitos para dar en arrendamiento, lo cual lamentablemente en pocas ocasiones se cumple, a la fecha se han visto varios intentos fallidos por parte de la legislación, para regular este tema y para fijar sus consecuencias jurídicas en caso de incumplimiento y han sido fallidos precisamente porque no existe voluntad política ni ciudadana, no existe una sección o entidad que realmente se dedique a este tema.

Regula el Artículo 1932, del mismo cuerpo legal, lo siguiente. El arrendador que no realice las obras que ordene la autoridad que corresponda para que un local sea habitable e higiénico, responderá de los daños y perjuicios que los inquilinos que lo ocupen sufran por su causa”. El arrendamiento de locales no es excepción a la regla pues al final de cuentas, es un lugar en donde el inquilino pasa la mayor parte de su tiempo y por lo tanto se debe cumplir con las normas de seguridad e higiene mínimas, en beneficio de éste y de quienes lo visiten. El Artículo 1934 del anotado cuerpo legal,



regula en cuanto a locales y viviendas por igual, lo siguiente: “Si se alquila una casa o local amueblado, deberán especificarse los muebles en el contrato y se entenderá que el arrendamiento de éstos es por el mismo tiempo que el del edificio, a no ser que haya convenio en contrario”. En cuanto a los muebles, cuando así se pacte el arrendamiento, deben cumplir con las condiciones mínimas de salubridad e higiene necesarias para el buen funcionamiento.

La tarjeta de habitabilidad constituye en el arrendamiento, la garantía del buen estado del inmueble, quizá no al cien por ciento pero si ayuda a mejorar la estadía en la vivienda. Este documento debe plasmar derechos sociales, “lo que significa atender las necesidades de la comunidad en general (ver artículos 47 al 134 de la Constitución). Podríamos llamarlos Derechos a la plenitud humana, al pleno desarrollo de la persona de todos y cada uno de los miembros de una comunidad política, con la ayuda de la acción del Estado”.<sup>15</sup>

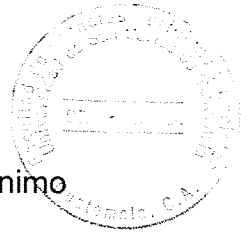
### **3.2. Relación existente entre la tarjeta de habitabilidad con la obligación de garantizar las condiciones sanitarias y de salubridad mínimas**

“La cédula de habitabilidad de una vivienda es un documento que acredita el cumplimiento de los requisitos mínimos para que un espacio pueda ser habitado por personas a nivel de salubridad, higiene y solidez. En esta acreditación se regula la

---

<sup>15</sup> Gerardo Prado. *Op. Cit.* Pág. 87.





superficie útil, mínima, de los espacios de la vivienda así como el equipamiento mínimo que debe tener: inodoro, cocina, agua caliente, etc.

Los requisitos no son muy exigentes así que lo más habitual es que las viviendas cumplan los mínimos”.<sup>16</sup> Se puede apreciar la estrecha relación existente, entre la tarjeta de habitabilidad y la obligación del arrendante, de garantizar las condiciones sanitarias y de salubridad que exige la ley, ya que obtener dicho documento, implica el tener el inmueble ofrecido en arrendamiento, en las condiciones necesaria y suficientes para que el inquilino pueda disfrutar de un buen espacio para vivienda de él y de sus dependientes. Es necesario que la persona que pretenda entregar en arrendamiento un inmueble, cuyo destino sea el de vivienda, conozca las condiciones sanitarias y de salubridad mínimas que exige la ley, para un inmueble que se tenga destinado a la vivienda, se resumen de la siguiente forma:

- a) La vivienda tiene que tener obligatoriamente una serie de compartimentos como un espacio para la cocina, un baño, y un espacio para la convivencia, la cual puede ser una sala de estar o comedor, área para el lavado y secado de la ropa y espacio para recrear o patio.
- b) Cuando el arrendamiento ya incluya el pago de algún servicio, el arrendante debe verificar que mes a mes este servicio se encuentre pagado a tiempo, para

---

<sup>16</sup> <http://www.fotocasa.es/blog/hogar/reformas/que-es-la-cedula-de-habitabilidad-y-como-tramitarla>.(Consultado: 1 de febrero de 2017).



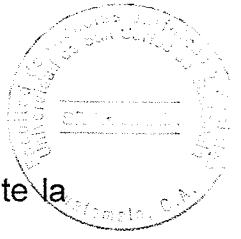
que el inquilino no encuentre dificultades y pueda hacer uso de su derecho adquirido con el pago de cada renta.

- c) La vivienda debe cumplir con la infraestructura adecuada, es decir, que no genere peligro para el inquilino, caso contrario, el arrendante deberá realizar las reparaciones necesarias.

Se ha analizado los requisitos para obtener la tarjeta de habitabilidad, siendo plena obligación del arrendante obtener este documento, sin embargo se hace necesario anotar que este requisito debe ser cumplido al momento de darse el arrendamiento, es decir que, constituye obligación del inquilino exigir la presentación de dicho documento, pues debe ir de la mano la presentación del documento con la firma del contrato, pues al darse el caso que, una vez firmado el contrato y si no existe tarjeta de habitabilidad, el inquilino no la exige, es poco probable que pueda exigir este derecho con posterioridad ya que en muchas ocasiones el arrendante únicamente persigue recibir una remuneración.

### **3.3. Positividad de la tarjeta de habitabilidad**

El aspecto positivo de la tarjeta de habitabilidad, constituye para el arrendador, la certeza de que su inmueble cuenta con las condiciones que marca la ley, le garantiza una buena defensa al momento de entrar en discusión o riña legal por el arrendamiento



ya que está cumpliendo con uno de los requisitos básicos y que lamentablemente la mayoría de propietarios desconoce.

El desconocimiento de la sola existencia de la tarjeta de habitabilidad, suma desventajas para el inquilino pues la necesidad de tener un lugar para habitar en muchas ocasiones obliga a la persona a recibir un inmueble que no cumple con los requisitos mínimos para la salud. No se desacredita la labor del buen arrendador, cuando es una persona puntual en cuanto al mantenimiento del inmueble. La tarjeta de habitabilidad, constituye muchas ventajas y positividad para el derecho del inquilino y principalmente en el buen uso y disfrute del inmueble, pues permite que el arrendante ponga mayor atención a las mejoras que requiere la vivienda y como consecuencia, la mantenga en buenas condiciones de salubridad e higiene.

Claro que esta positividad podría llevarse a la realidad de los inquilinos y sus dependientes, esto podría hacerse si hubiere voluntad de las autoridades y en la medida de lo posible, las instituciones encargadas realizaran esta labor, informaran al público sobre dicha obligación, que al final de cuentas es para mejorar las condiciones de las viviendas, inquilinos y de los propios arrendantes.



### **3.4. Sanciones que pueden imponerse a los arrendantes que no cumplan con la prestación de las condiciones sanitarias y de salubridad mínimas al dar un bien inmueble en arrendamiento**

Es necesario relacionar el presente tema con la denominación de norma, “la palabra norma tiene su origen en el término griego *nomos*, que hacía referencia a un instrumento de medida de la tierra. Será ya con los mismos griegos que su contenido semántico de medida será aplicado a las acciones humanas”.<sup>17</sup> Como resultado de una acción u omisión, tiene que existir una consecuencia, la cual puede recaer en una multa, pena, sanción, entre otras denominaciones que al final de cuentas se resumen en el resultado que genera la relacionada acción u omisión.

“La sanción es un término legal, que tiene varias acepciones: En primer lugar, se denomina sanción a la consecuencia o efecto de una conducta que constituye a la infracción de una norma jurídica. Dependiendo del tipo de norma incumplida o violada, puede haber sanciones penales o penas; sanciones civiles y sanciones administrativas.

En segundo lugar, se llama sanción al acto formal mediante el cual el jefe de Estado da su conformidad a un proyecto de ley o estatuto. En España, por ejemplo, el Rey sanciona las leyes aprobadas por las Cortes Generales. Y por extensión, además, se denomina sanción a la aprobación o autorización de cualquier acto jurídico. Así, por

---

<sup>17</sup> López Mayorga. **Op. Cit.** Pág. 99



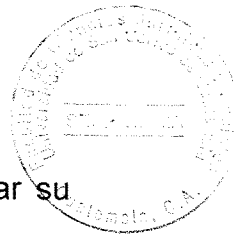
ejemplo, en Argentina, la sanción es el acto formal mediante el cual el Congreso da fuerza de ley a una norma. En Chile, el Presidente de la República a través de la sanción, da su conformidad al proyecto de ley, presentado por las respectivas Cámaras de Senadores y Diputados, para dicho acto, el Presidente cuenta con una herramienta denominada veto, con la cual podrá vetar el proyecto de ley.

En Colombia, la Corte Constitucional se ha pronunciado en varias ocasiones para establecer que la sanción de un proyecto de ley, es el acto mediante el cual el Gobierno lo aprueba, y da fe de su existencia y autenticidad. Este acto constituye un requisito esencial que pone fin al proceso formativo de la ley, tal como lo prescribe el Artículo 157 numeral 4 de la Constitución

Desde un punto de vista de Derecho internacional, las sanciones son las medidas económicas, diplomáticas o militares que un Estado toma de forma unilateral para presionar a otro en una negociación o para el cumplimiento de obligaciones”.<sup>18</sup> Diferentes definiciones para el mismo término, sin embargo el que corresponde aplicar a la presente investigación, es la consecuencia jurídica que deviene del incumplimiento de alguna obligación que se encuentra previamente establecida en la ley. “La finalidad del ordenamiento jurídico es la de ser efectivo para organizar la convivencia del grupo de un modo pacífico.

---

<sup>18</sup> <https://es.wikipedia.org/wiki/Sancion>. (Consultado: 2 de febrero de 2017).



Para ello, deberá arbitrar los mecanismos necesarios para asegurar y garantizar su cumplimiento, y esto lo lleva a cabo por medio de las sanciones. La sanción no es un efecto primario de las normas jurídicas, sino un efecto derivado y secundario. Las normas jurídicas se caracterizan por la imposición de deberes y la correlativa atribución de derechos. Sólo en el caso de que falle esta estructura, se impondría la sanción. La sanción es, pues, un efecto no deseado, en el sentido de que sólo puede ser aplicada cuando no se logra evitar el incumplimiento del deber jurídico.

La sanción jurídica presenta rasgos distintivos que la hacen singular respecto al resto de sanciones que se imponen en otros códigos normativos (moral, usos sociales, normas religiosas, reglas del juego). Así las sanciones jurídicas se distinguen por su especial rigor y grado de formalización: están socialmente organizadas, cuentan con la posibilidad de recurrir al uso de la fuerza y disponen de órganos específicos de imposición”.<sup>19</sup>

En cuanto a sanciones y el arrendante, cuando no cumple con la prestación de las condiciones sanitarias y de salubridad mínimas al dar un bien inmueble en arrendamiento, se localiza esta información principalmente en la Ley de Inquilinato, misma que en los Artículos 50 y 52, regula lo siguiente: “Artículo 50. El locador que cobrarse más de la renta que conforme a esta ley correspondiere pagar, será sancionado con una multa de cincuenta quetzales (Q.50.00) a trescientos quetzales

---

<sup>19</sup> <http://teoria-del-derecho.blogspot.com/2007/12/la-sancion-jurdica.html>. (Consultado: 2 de febrero de 2017).

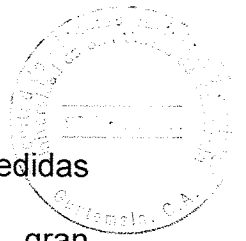


(Q.300.00), y quedará obligado, además, a devolver al inquilino todos los excesos que hubiere cobrado, ya sea en efectivo, o compensándolos en alquileres”.

“Artículo 52. Toda violación de la presente ley no sancionada específicamente en ella y las contravenciones al primer párrafo del Artículo 15, al Artículo 16, al párrafo final del Artículo 17, al Artículo 19, al Artículo 22, al párrafo final del Artículo 28, a los Artículo 30, Artículo 32, Artículo 35, Artículo 36, al párrafo final del artículo 39 así como la prolongación de los términos judiciales fijados en este cuerpo legal, serán sancionadas con multas no menores de diez quetzales (Q.10.00), ni mayores de doscientos quetzales (Q.200.00), las cuales impondrá el tribunal respectivo o el superior en grado, o el superior jerárquico en lo administrativo, según sea el caso. En igual sanción incurrirá el juez que diere curso a alguna de las defensas prohibidas por el Artículo 45”. En el caso del inquilino, es importante que éste especifique al arrendante que durante el plazo del contrato, no podrá aumentar la cantidad acordada.

### **3.5. Medidas para sancionar a los arrendantes, según la Ley de Inquilinato, Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala**

Como ya se ha analizado en el párrafo anterior, la Ley de Inquilinato pretende mejorar las condiciones del inquilino y dentro de estas mejoras se puede anotar las sanciones cuyas medidas de aplicación consisten principalmente en cantidades dinerarias. Dentro de las medidas para sancionar al arrendante infractor se encuentran: la multa, prohibición de hacer o no hacer, de acuerdo a la resolución del juzgador, entre otras.

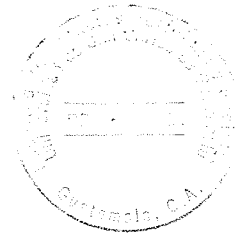


Sin embargo considerando que existe aún vacíos en esta ley, una de las medidas fundamentales para sancionar, es la denuncia por parte del inquilino y gran responsabilidad de ello, recae en la misma ley y en las autoridades que deben informar a la población, dando a conocer al arrendante sus obligaciones, sanciones en caso de incumplimiento y dando a los inquilinos, los lineamientos a seguir cuando considere que han sido violados sus derechos como consumidor.

En el presente capítulo se han tratado varios temas interesantes, principalmente el tema de la tarjeta de habitabilidad, el cual en la actualidad es desconocido por la mayoría de habitantes de la República e incluso se cae en la confusión de si está o no vigente, un ejemplo de ello lo constituye el hecho de que en el actual Código de Salud, Decreto número 90-97 del Congreso de la República de Guatemala, no se hace referencia al tema de la tarjeta de habitabilidad, no se pronuncia en cuanto a las condiciones de higiene y salubridad del inmueble que se da en arrendamiento.

En resumen, se establece que la tarjeta de habitabilidad aún se encuentra vigente en la normativa del país, sin embargo esto no quiere decir que sea de beneficio para el inquilino pues su aplicación ya no se ajusta a la realidad del país o por lo menos la forma o procedimiento para obtenerla es lo que no se ajusta a las necesidades del inquilino pues no existe una norma e institución, que marque el procedimiento exacto para obtener dicho documento y principalmente que marque una diferencia y sea certera su aplicación en beneficio del arrendatario.







## CAPÍTULO IV

### 4. Legislación comparada

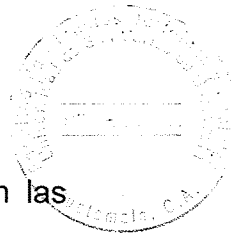
“Partiendo del principio de que la soberanía es atributo del pueblo, a él y únicamente a él, está atribuido el Poder Constituyente. La forma en que el pueblo ejerce esa soberanía, varía según las normas establecidas por las propias constituciones cuando se trata de modificarlas o de sustituirlas. El poder constituyente lo ejercen, por delegación del pueblo, las asambleas, cortes o congresos constituyentes convocados para el efecto”.<sup>20</sup> Las condiciones higiénicas y de buena infraestructura, en el caso del arrendamiento de vivienda parecen ser universales, sin embargo en cada país se desarrolla los mecanismos, derechos y obligaciones que median entre el que da un inmueble para vivienda y el que lo recibe. Del presente tema, se analiza el proceso en los siguientes países.

#### 4.1. El Salvador

En este país se puede anotar como normativa que rige el arrendamiento, la Ley de Inquilinato, de la Asamblea Legislativa, Decreto número 25-91, cuyo cuerpo legal toma como base el incremento en la demanda de casas para alquiler. Por otra parte, el relacionado cuerpo legal, en el tercer considerando, regula algo muy importante cuyo

---

<sup>20</sup> Prado. *Op. Cit.* Pág. 152.



objetivo se centra en la actualización de la ley, la cual debe basarse en las necesidades de la población y así evitar en la medida de lo posible la injusticia ya que la ley actual y que es derogada mediante el Decreto número 25-91, no protege adecuadamente al inquilino que efectivamente cumple con sus obligaciones y que también en cierta forma, desampara al propietario cuando se enfrenta a un inquilino irresponsable y moroso.

Es importante resaltar que en dicha ley, se establece que los derechos del inquilino son irrenunciables, regulado en el Artículo 2 y establece: “Los derechos concedidos al inquilino por esta ley son irrenunciables; en consecuencia, no tendrá valor alguno cualquiera cláusula que se consigne con objeto de eludir expresa o subrepticamente sus disposiciones y efectos”. Puede notarse la buena voluntad de la ley, sosteniendo el derecho del inquilino como irrenunciable. En el caso de Guatemala, se considera claro el derecho del inquilino, pero también se considera el derecho o libre contratación, mediante la cual, las partes van a pactar libremente lo que a ambos conviene, siempre y cuando no vaya en contra de la ley, la moral ni las buenas costumbres.

En relación al Código Civil de El Salvador, éste regula en el Artículo 1703, lo siguiente: “El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”. El mismo cuerpo legal, en el Artículo 1704, establece que “son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellas



que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso. Puede arrendarse aun la cosa ajena y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador en caso de evicción.”

Resulta interesante resaltar el hecho que, el Código Civil de El Salvador, marca profundamente las diferencias entre el arrendamiento de cosas y el arrendamiento de vivienda. En cuanto al arrendamiento de vivienda y en relación a las condiciones mínimas de salubridad e higiene, de un inmueble dado en arrendamiento, la legislación salvadoreña, en el Código Civil, Artículo 1758, regula: “Las reparaciones llamadas locativas a que es obligado el inquilino o arrendatario de casa, se reducen a mantener el edificio en el estado que lo recibió; pero no es responsable de los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimos, o de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad del edificio, por su vetustez, por la naturaleza del suelo, o por defectos de construcción”, refiriéndose así, a la obligación que recae sobre el inquilino a mantener la salubridad del lugar.

Del mismo cuerpo legal se analiza el Artículo 1759, el cual establece: “Será obligado especialmente el inquilino: 1º A conservar la integridad interior de las paredes, techos y pavimentos reponiendo las piedras, ladrillos y tejas, que durante el arrendamiento se quiebren o se desencajen; 2º A reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas y tabiques; 3º A mantener en estado de servicio las puertas, ventanas y cerraduras. Se entenderá que ha recibido el edificio en buen estado bajo todos estos



respectos, a menos que se pruebe lo contrario”. Es entonces, obligación del inquilino hacer constar en el mismo contrato, los daños que tiene la vivienda.

En la referida legislación, la obligación del inquilino se encuentra bastante marcada, establece que es su obligación conservar el inmueble en el estado en que lo recibió y se asume que lo ha recibido en buenas condiciones, fijando alternativas para desvirtuar esta situación y la más lógica y certera la constituye el respectivo contrato de arrendamiento, documento que, más que una tarjeta de habitabilidad, es un instrumento de pactos, que beneficiará a todas las partes, siempre y cuando en su constitución, se empleen las normas establecidas para cada caso.

En resumen, se puede afirmar que en el país de El Salvador, pueden encontrarse los lineamientos que permitan, en cierta medida, garantizar las condiciones sanitarias mínimas que debe cumplir el arrendamiento de vivienda, en diferentes leyes tales como el Código Civil y Ley de Inquilinato, normativa con la cual también cuenta Guatemala y que de igual forma, en ambos países, se persigue la protección del inquilino en el proceso de adquisición de bienes que se dan en arrendamiento, destinados para la vivienda.

En ambos países encuadra la figura del inquilino en el derecho de los consumidores, ya que ambas figuras, es decir, inquilino y consumidor, se reúnen al momento de adquirir un bien inmueble para la vivienda y por otra parte, al momento de entregar dicho inmueble en arrendamiento, es cuando el arrendante pasa a ser también, un



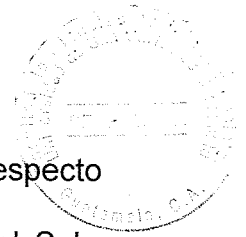
proveedor de servicio, el cual prestará a través de sus bienes inmuebles, recibiendo a cambio una remuneración, la cual se pacta en el respectivo contrato.

Tanto en El Salvador como en Guatemala, se protege al inquilino en sus derechos y se definen sus obligaciones, sin embargo aún falta mucho por avanzar en el tema del derecho como consumidor, en este contexto es necesario que existan normas que incorporen la figura del inquilino al derecho de los consumidores y a su vez, estas normas promuevan la creación de entidades que verifiquen las condiciones de salubridad e higiene de dichos inmuebles, estableciéndose las respectivas recomendaciones y sanciones para el arrendante.

#### **4.2. Honduras**

Este país toma de base para su ordenamiento jurídico en cuanto al arrendamiento y en especial el de vivienda, el derecho a la propiedad privada, como un reconocimiento por parte del Estado hacia todos sus habitantes, declarando de interés público el arrendamiento de viviendas, entre otros arrendamientos.

Al igual que Guatemala, Honduras cuenta con su respectiva Ley de Inquilinato, por medio del Decreto número 50 del Congreso Nacional, cuerpo legal que en el Artículo 2 regula lo siguiente: “Los derechos otorgados a los inquilinos por esta ley son irrenunciables; en consecuencia, serán nulas las disposiciones contractuales o de cualquier otra índole que los supriman, contraríen, restrinjan o disminuyan. Sin



embargo, son renunciables los derechos que correspondan al arrendador con respecto al inquilino o arrendatario, sea que se trate del propietario del Inmueble o del Sub-Arrendador. Normativa que coincide con la protección al inquilino como un consumidor del servicio que presta el arrendante, servicio que debe cumplir con las garantías mínimas que exige la ley.

En general, esta ley trata sobre las definiciones de arrendante, inquilino, renta, vivienda, refiriéndose a este tema, únicamente como el inmueble urbano que se da en alquiler y que es destinado para habitación, es decir, no ahonda en cuanto a los requisitos mínimos de salubridad e higiene, con que debe contar el inmueble, aspecto que hace falta mejorar en la mayoría de países centroamericanos. Dicho cuerpo legal, marca la existencia del contrato de arrendamiento como una obligación del arrendante a favor del inquilino, prohíbe el incremento de la renta durante la vigencia del contrato y así sucesivamente se puede encontrar otros aspectos que favorecen al inquilino pero que no necesariamente obligan al arrendante a cumplir con ciertos requisitos de seguridad e higiene en el inmueble que da en arrendamiento, tema que aún falta mucho por avanzar en cuanto a la normativa de cada país.

Continuando con la normativa de Honduras, en el Código Civil Decreto número 76-1906, del Congreso Nacional, se regula el arrendamiento, específicamente en el Artículo 1681, de la siguiente forma: “El arrendamiento es un contrato en que las dos (2) partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio,



un precio determinado”. Definición bastante similar a los países en los cuales ya se ha analizado el arrendamiento de vivienda, lo cual concluye en la necesidad de las partes, de satisfacer una necesidad.

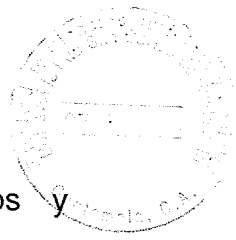
En cuanto a la protección del inquilino frente al posible abuso del arrendante, cuando se trata de las condiciones de salubridad e higiene mínimas en el inmueble, “en Honduras existe la Ley de Protección al Consumidor, que fue aprobada en abril de 1989. Bajo esta normativa fue creada la Dirección de Protección al Consumidor (DPC), que es administrada por la Secretaría de Desarrollo Económico. Sin embargo, son muchos los consumidores que desconocen sus derechos y cómo denunciar abusos de los proveedores de productos o servicios”.<sup>21</sup> La relacionada ley, en la actualidad se encuentra vigente a través del Decreto número 24-2008, del Poder Legislativo de Honduras.

En resumen se anota que efectivamente falta mucho por avanzar en el tema de la creación y fortalecimiento de mecanismos que verdaderamente fomenten la modernización, fortalecimiento, crecimiento y divulgación de los derechos del inquilino, en relación a las condiciones mínimas de salubridad e higiene, que debe poseer un bien inmueble antes de ser otorgado en concepto de arrendamiento, por parte del propietario o su representante y parte de este fortalecimiento lo lleva consigo el

---

<sup>21</sup> <http://www.elheraldo.hn/pais/987378-466/c%C3% como- denunciar - abusos - contra- el- consumidor> (Consultado: 20 de marzo de 2017).



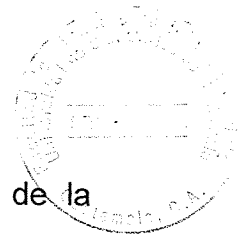


inquilino como una obligación, quien debe informarse de sus derechos y responsabilidades que de conformidad con la ley le corresponden.

Parte importante de los derechos del inquilino, lo constituye la comunicación o divulgación de los mismos, así como la incorporación de este derecho al tema del consumidor y por lo tanto, resulta importante la ley ampare a los consumidores de este servicio y además que promueva la divulgación de los derechos y obligaciones de las partes, es decir, inquilino-consumidor y arrendante-el que presta un servicio a través de sus bienes.

#### **4.3. Nicaragua**

En Nicaragua, al igual que en los países ya analizados, el arrendamiento de vivienda tiene como base legal, tanto el Código Civil como la Ley de Inquilinato, la cual nace a la vida jurídica a través de la Ley número 118, aprobada el 6 de diciembre de 1990, de la Asamblea Nacional de la República de Nicaragua. En ambos cuerpos legales se busca la protección del inquilino aunque falta mucho por mejorar este tema ya que no se regula claramente las condiciones de higiene y seguridad en relación al inmueble arrendando, esto puede deberse a que las normas no se han modernizado del todo, lo que hace más difícil que el inquilino pueda tener acceso a viviendas arrendadas y que cumplan con las garantías mínimas para la seguridad y disfrute del inmueble, tanto por el propio inquilino, como por su grupo familiar.



En cuanto a arrendamiento, lo define el Código Civil, en el Artículo 2810, de la siguiente forma: “Se llama arrendamiento o locación el contrato por cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra o a prestar un servicio, y la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado y cierto. Se llama arrendador o locador el que da la cosa en arrendamiento, y locatario, arrendatario o inquilino el que la recibe”. Como se puede apreciar, son definiciones bastante similares en comparación a otros países centroamericanos, por lo tanto es válida la idea de mejorar la normativa y así mejorar las condiciones del arrendamiento, especialmente las relacionadas con el buen estado de la vivienda.

En Nicaragua el arrendamiento de inmuebles destinados para la vivienda, tiene como base el contrato escrito entre las partes, por medio del cual se pactan los derechos y obligaciones de ambos, “es uno de los contratos que más ha sufrido la intervención estatal. Después de la locación de servicios en todas sus manifestaciones, principalmente en el contrato del trabajo y de servicios profesionales, aparece el arriendo de inmuebles rústicos y urbanos como los que reciben la más grave derogación del principio de autonomía contractual”.<sup>22</sup> Nuevamente se está ante cierto grado de ausencia legislativa que regule las condiciones higiénicas y salubres mínimas para dar un inmueble en arrendamiento y ante una ausencia de información que permita que tanto inquilino como arrendador, puedan conocer sus derechos y

---

<sup>22</sup> <http://www.monografias.com/arrendamiento>. (Consultado: 20 de marzo de 2017).



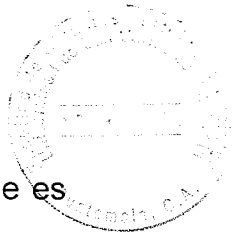
obligaciones a grandes rasgos.

Respecto a las condiciones del inmueble que se da en arrendamiento y en relación al arrendante, se anota que “El arrendador está obligado aunque no haya pacto expreso a lo siguiente: 1- A entregar al arrendatario la cosa arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para su uso convenido para la naturaleza que estuviere designada. 2- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento. 3- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada a no ser por causas de reparaciones inmediatas. 4- A garantizar el uso y goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato. 5- A responder por los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos vicios de la cosa dada en arrendamiento.

6- La entrega de la cosa se hará en tiempo convenido. 7- El arrendador no puede durante el arrendamiento mudar la forma de la cosa arrendada ni intervenir en su uso legítimo”.<sup>23</sup> Es importante destacar el hecho que, aunque no se encuentren propiamente identificadas en la ley, las condiciones de salubridad e higiene mínimas con las cuales debe cumplir el inmueble, se deja abierta la posibilidad de tomarlo como algo certero, ya que la ley en primacía protege al inquilino frente a la mala fe del arrendante irresponsable.

---

<sup>23</sup> <http://www.monografias.com/el-arrendamiento>. (Consultado: 20 de marzo de 2017).



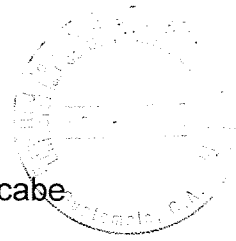
El arrendamiento al final de cuentas es un servicio que necesita el inquilino y que es proporcionado por el arrendante a través de algún bien inmueble, visto desde este sentido, el inquilino tiene los mismos derechos de todo consumidor y dentro de este contexto de derechos, se incluye el derecho a que le entreguen una vivienda digna y suficiente para el disfrute, en cuanto a su estructura, seguridad e higiene.

En Nicaragua la entidad encargada de velar por los derechos del consumidor se denomina Dirección General de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias, entidad que tiene como base la Ley número 842, Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias, “esta nueva ley es una herramienta, cuya aplicación contribuye a la atención y a la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias, la DIPRODEC abre las puertas con el interés de apoyar, atender, fortalecer y establecer el marco legal en conjunto, que permita transformar la cultura de la educación en un consumo responsable y sano a todos los consumidores y usuarios de Nicaragua y de cada uno de los municipios”.<sup>24</sup>

Nicaragua, en comparación con los países ya analizados, en cuanto a la legislación se refiere, constituye uno de los países que mejor protección legal presenta al inquilino frente a la figura del consumidor de un servicio de vivienda, que proporciona el arrendante a través de un inmueble, la normativa de Nicaragua, presenta derechos del

---

<sup>24</sup> <http://www.mific.gob> protección al consumidor. (Consultado: 03 de abril de 2017).



inquilino y derechos del consumidor, los cuales se pueden asociar, sin embargo cabe mencionar que este derecho aún tiene que fusionarse para que pase a formar parte del giro económico, de bienes y servicios. Con esto se concluye nuevamente en que es necesario modernizar el sistema legislativo en relación al inquilinato.

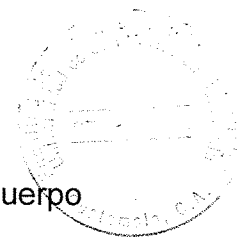
#### **4.4. Costa Rica**

El inquilinato o arrendamiento de vivienda, tanto en su definición, sus elementos, como los derechos y obligaciones de las partes, en Costa Rica se sustenta en normas como el Código Civil, decretado a través de la Ley número 63, del Congreso Constitucional de la República de Costa Rica. “El Código Civil fue emitido por la Ley No. 30 del 19 de abril de 1885; su vigencia se inició a partir de 1: de enero de 1888, en virtud de la Ley No. 63 del 28 de setiembre de 1887”.<sup>25</sup> Regulando temas como el arrendamiento de inmuebles.

Ley que establece el pago del arrendamiento en dinero o especie y como aspecto importante, relacionado con el tema de la salubridad y buen estado del inmueble, regula en el Artículo 1129, lo siguiente: “Si el arrendador fuere moroso en ejecutar las reparaciones necesarias en el momento de la entrega o los trabajos a que se hubiere comprometido, el arrendatario es autorizado sin necesidad de requerimiento al propietario, para retener del alquiler una porción correspondiente a la disminución en el

---

<sup>25</sup> [http://www.wipo.int/wipolex/es/text.jsp?file\\_id=220799#LinkTarget\\_3093](http://www.wipo.int/wipolex/es/text.jsp?file_id=220799#LinkTarget_3093). (Consultado: 05 de abril de 2017).

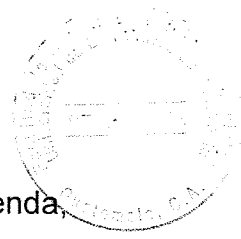


uso que resulte de la inexecución de aquellos trabajos o reparaciones”. En este cuerpo legal, se marca un claro avance en el tema de la protección a los derechos del inquilino, pues es la misma ley, la que establece la obligación del arrendante a proporcionar una vivienda en buenas condiciones para el alquiler y además.

La ley mencionada, le da opción al inquilino, para solucionar los problemas o deterioros del inmueble, sin necesidad de trámites largos y costos, simplemente las reparaciones que permitan una vivienda con buena salubridad y seguridad, se pagarán con la misma renta. En Costa Rica se cuenta con la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, cuyo contenido resulta interesante en comparación con el resto de países analizados, así por ejemplo, denomina su objeto como el “derecho a vivienda digna y adecuada es inherente a todo ser humano.

El Estado tiene el deber de posibilitar la realización de este derecho. Inspirada en los principios de libertad, justicia y equidad y reconociendo la necesidad de armonizar el ejercicio del derecho de propiedad con el desarrollo económico y el interés social, esta ley se propone dictar las normas para regular las relaciones jurídicas originadas en el arrendamiento de locales para vivienda y otros destinos”. Es una ley de orden público y los derechos del inquilino son irrenunciables y el acuerdo de voluntades sólo es válido si no viola los derechos ya adquiridos por medio de dicha ley.

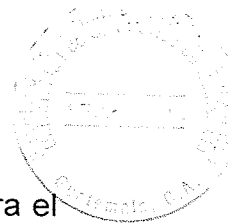
En el capítulo IV, del relacionado cuerpo legal, se establece un punto muy importante en la presente investigación, siendo el inmueble y las condiciones en que debe



mantenerse por parte del arrendante cuando lo de en arrendamiento para la vivienda, en este sentido, regula el Artículo 20, lo siguiente: “La cosa arrendada debe ser el total de un inmueble edificado o una parte de él, con sus instalaciones, servicios, accesorios y espacios sin construir incorporados al arrendamiento. Debe estar en buenas condiciones de seguridad y salubridad y ser adecuada para su destino”. Con el análisis del artículo anotado, se concluye que el derecho del inquilino cobra mayor auge día a día, lo cual es un claro avance en la legislación costarricense.

Otro dato interesante de la ley que se analiza, se encuentra en el Artículo 22, el cual establece: “Servicios básicos y excusión de pagar. No pueden arrendarse edificaciones para vivienda o cualquier otro destino, sin servicios básicos de acueducto, instalaciones sanitarias y electricidad, excepto los inmuebles ubicados en zonas rurales donde no existan esos servicios. En tales casos, el arrendador proveerá al inquilino de medios alternativos adecuados, tanto en lo referente a servicios sanitarios como de acueducto y desaguadero”. Toda vivienda o local debe ajustarse a las normas técnicas establecidas en la Ley General de Salud, la Ley de Construcciones y los reglamentos respectivos, en cuanto a las especificaciones técnicas y los estándares mínimos de calidad, vigentes a la fecha de la construcción de la vivienda.

La falta de servicios básicos y adecuados en una vivienda o local, a juicio de las autoridades sanitarias, sobrevinientes a la celebración del contrato, faculta al arrendatario para pagar mediante depósito a la orden de la autoridad judicial competente, sin que el arrendador pueda invocar la resolución del contrato”. La

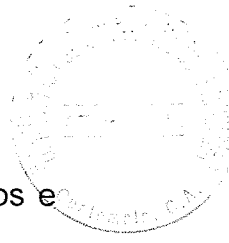


regulación de las medidas de higiene y seguridad en los inmuebles destinados para el alquiler, constituyen gran avance en la creciente necesidad de vivienda.

Costa Rica cuenta con la ley de protección al consumidor, la cual nace al a vida jurídica por medio de la Ley número 5665, emitida por la Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, misma que regula temas como servicios, precios y otros relacionados con los consumidores. Normativa muy completa pero que no se relacionada directamente con el inquilino ya que en este país se cuenta con leyes que protegen el derecho del inquilino a un inmueble con características mínimas de salubridad e higiene.

De forma indirecta se puede anotar que sí, efectivamente, se relaciona con el inquilino, ya que como se ha analizado, el arrendamiento de vivienda, constituye un servicio que presta el arrendante, en este caso, se puede aplicar lo que conviene al arrendatario y parte de ello se encuentra en el Artículo 24, el cual regula: “El Estado velará por el cumplimiento de esta ley y, para tal efecto, la autoridad respectiva denunciará sus infracciones ante los tribunales competentes para conocer de la causa, los que juzgarán de acuerdo con lo que indica el Código de Procedimientos Penales. Durante el trámite de estos procesos los tribunales podrán ordenar el examen de todos los documentos, que sean absolutamente indispensables para el esclarecimiento del asunto”.





En casos extremos de incumplimiento, podrá el inquilino agotar todos los recursos e incluso ejercer su derecho de consumidor.

#### **4.5. Panamá**

En este país se puede definir el contrato de arrendamiento como “un acuerdo bilateral donde las partes, arrendador y arrendatario, se comprometen a una obligación. El arrendador cede por un tiempo determinado el derecho de la cosa arrendada (generalmente un bien inmueble) mientras que el arrendatario, por su parte, cancelará pagos acordados bajo cláusulas determinadas.

El Código Civil de Panamá señala las siguientes disposiciones generales: El arrendamiento puede ser de cosas, de obras, o servicios. En el arrendamiento de bienes, una de las partes se compromete a dar a la otra el derecho de una cosa por un tiempo y a un precio determinado. En el arrendamiento de obras o servicios, una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar un servicio por un precio acordado. Los bienes fungibles no pueden ser materia de este contrato”.<sup>26</sup> la legislación panameña señala claramente las tres formas del arrendamiento en cuanto al inquilinato y su legislación, siendo entonces que se debe encuadrar la figura en el arrendamiento de cosas.

---

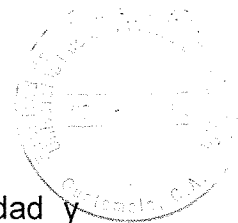
<sup>26</sup> [http://blog.compraloaqui.com/disposiciones-generales - del- contrato- de- arrendamiento- en- panama.](http://blog.compraloaqui.com/disposiciones-generales-del-contrato-de-arrendamiento-en-panama) (Consultado: 05 de abril de 2017).



La normativa relacionada con el arrendamiento en este país, tiene sus bases, aunque no muy amplias, en el Código Civil, Ley número 2, del 22 de agosto de 1916, publicado en la gaceta oficial número 2404. Este cuerpo legal no es muy amplio en cuanto a las condiciones que debe cumplir el inmueble y en relación a la salubridad, se limita a regular las siguientes obligaciones, según el Artículo 1306: “El arrendador está obligado: 1. A entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato; 2. A hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada; 3. A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato”. En resumen, no se regula temas relacionados directamente con el buen estado del inmueble y la responsabilidad del arrendante.

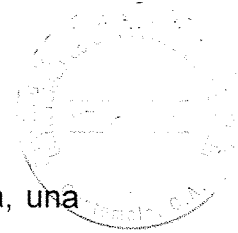
En cuanto a la ley de inquilinato en Panamá, existe una normativa y es la ley número 93, promulgada el día 4 de octubre del año de 1973, por medio de la cual se crea la Dirección General de Arrendamientos, sujeta al Ministerio de Vivienda. Aspecto importante de anotar es el hecho que, por medio de este cuerpo legal, se establece que todo contrato de arrendamiento, debe realizarse en formatos suministrados por la Dirección General de Arrendamientos, lo que concluye en que debe contener los derechos mínimos que le competen al inquilino.

Regula la Ley número 93, que es obligación del arrendante entregar copia del contrato de arrendamiento, caso contrario se hará acreedor a una sanción. Uno de los Artículos más interesantes de esta ley, es el número 8, el cual regula: “Todas las casas



destinadas para habitación deben reunir las condiciones de higiene, salubridad y seguridad, previstas en la ley”, tres aspectos fundamentales para garantizar el derecho del inquilino, con ello se nota un avance en la obligación del arrendante, pues también se encuentra dentro del Artículo 28, lo siguiente: “El arrendador está obligado a:

- 1- Conservar el bien inmueble arrendado en condiciones higiénicas y de seguridad adecuadas, a juicio de las oficinas públicas correspondientes;
- 2- Efectuar las reparaciones necesarias a fin de conservar el inmueble arrendado y sus instalaciones en estado de servir para el uso a que ha sido destinado;
- 3- Prorrogar o subrogar el contrato de arrendamiento de acuerdo con las disposiciones que establece esta Ley;
- 4- Garantizar el arrendamiento en el goce pacífico del bien inmueble arrendador por todo el tiempo del contrato;
- 5- Procurar al arrendatario el suministro de agua potable;
- 6- Mantener el alumbrado y limpieza de las áreas comunes tales como: pasillos, zaguanes, escaleras y vestíbulos; y,

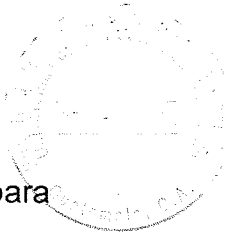


7- Entregar a la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, una copia firmada de cada contrato de arrendamiento que celebre, y notificada su prórroga o subrogación”.

Desde el punto de vista del servicio de arrendamiento de vivienda como un consumo, Panamá cuenta con una ley que protege los derechos de los consumidores, es la Ley número 29, emitida por la Asamblea Legislativa, el día 1 de febrero de 1996, por la cual se dictan normas sobre la defensa de la competencia y se adoptan otras medidas, dicho cuerpo legal regula en el Título II, de la protección al consumidor, Artículo 28: “Beneficiarios. Son beneficiarios de las normas de este título, todos los consumidores de bienes y servicios finales, y quedan obligados a su cumplimiento todos los proveedores”.

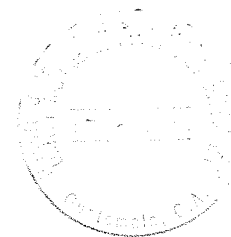
En todos los países enunciados existe legislación relacionada con el arrendamiento de viviendas, sus características, definiciones, integrantes, entre otros, en algunos más profunda y protectora que en otros, pero se coincide en que en todos los países es necesario informar al inquilino, sobre sus derechos y por qué no, también al arrendante para que sepa las condiciones sanitarias en que debe entregar el inmueble.

Es importante que las legislaciones se modernicen y tomen en cuenta al inquilino como un verdadero consumidor y al arrendante como un proveedor de servicios, en este sentido, se debe implementar los procedimientos adecuados y por lo tanto, las entidades o instituciones que verifiquen específicamente esta clase de negocios que se



dan en el diario vivir de cualquier país, deberán coordinar las acciones necesarias para dicho fin.

## CAPÍTULO V



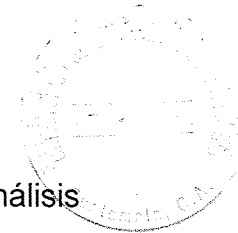
### **5. Importancia y necesidad legal de crear una sección destinada a velar por el cumplimiento de las condiciones sanitarias y de salubridad mínimas en el arrendamiento de inmuebles destinados para la vivienda de personas**

En cuanto al término sección, se puede entender como una parte de una entidad o institución, o bien, como forma de ordenar un territorio. “Con respecto al Derecho Político, constituye un acto mediante el cual una parte de la población, y el territorio en que habita, se separa del resto de la nación de que hasta entonces formaba parte, sea para unirse a otra o para constituir una independiente”.<sup>27</sup> En este sentido, una sección significa una parte de algo que pasa a ser de cierta forma independiente.

Dentro del marco de la legislación guatemalteca, se puede encuadrar la creación de una sección como parte de una entidad, que represente los derechos y obligaciones de las partes dentro de un contrato de arrendamiento de vivienda y es precisamente que esta figura encuadra, dentro de la Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor, amparada bajo la Ley de Protección al Consumidor y Usuario, es precisamente dentro de esta entidad (DIACO), que merece la pena, la creación de una sección que verdaderamente investigue los casos que lleguen a sus oficinas por medio de los propios arrendantes e inquilinos, sin embargo es necesario realizar un análisis previo

---

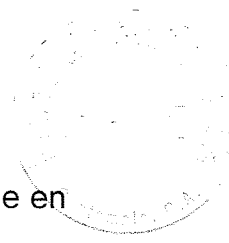
<sup>27</sup> [https://conf.unog.ch/fretrans/Traduction/Traduction\\_docs%20generaux/](https://conf.unog.ch/fretrans/Traduction/Traduction_docs%20generaux/). (Consultado: 20 de abril de 2017).



para poder ahondar en este tema, por lo que a continuación se realiza dicho análisis con énfasis en los derechos de los consumidores.

En el mundo, algunas luchas fueron por el reconocimiento de los derechos laborales, otras por derecho al agua, a la vida, en fin, se puede anotar muchos temas y el de los derechos del consumidor no es la excepción. “El tema de protección al consumidor adquirió importancia desde 1985 cuando se emitió la primera Ley (Decreto Ley 1-85 del Jefe de Estado General Oscar Humberto Mejía V. de fecha 14 de enero de 1985), cuyo objetivo era el de desarrollar, por parte del Estado, la defensa de los derechos e intereses de los consumidores, en un marco de política económica regulada por el Estado. Por ende, su objetivo era el de controlar y evitar el alza inmoderada en los precios de los productos y servicios esenciales para la población del país y establecer los delitos económicos y las sanciones correspondientes, en el caso del incumplimiento por parte de los proveedores, de los preceptos y la normativa que dicha Ley contemplaba.

Esta situación se dio en un ambiente internacional propicio, ya que las Naciones Unidas, en su Resolución número 39/248 del 9 de abril de 1985, definieron el quehacer de los gobiernos en cuanto a la protección de los derechos de los consumidores. Guatemala, como país miembro, adquirió el compromiso de aplicar y cumplir las directrices emanadas en este sentido por dicha Organización; de esa cuenta se promulgaron la Ley y el Reglamento antes indicados.



La legislación de 1985 era de aplicación para toda persona individual o jurídica que en sus actividades comerciales cometiera actos de especulación, acaparamiento, alza inmoderada de precios, variación de pesos, medidas y calidad de los bienes y servicios, no anunciados, los cuales eran tipificados como delitos económicos.

No es sino hasta el año 1986, cuando se inicia un esfuerzo formal para hacer efectiva la obligación del Estado en este campo, con la vigencia a partir del 14 de enero de ese año de la Constitución de la República de Guatemala, la que en su Artículo 119 “Obligaciones del Estado”, señala que son fundamentales para el Estado, entre otras, la defensa de consumidores y usuarios en cuanto a la preservación de la calidad de los productos de consumo interno y de”.<sup>28</sup> No puede negarse el hecho que el consumidor es parte fundamental del sistema económico de cualquier país.

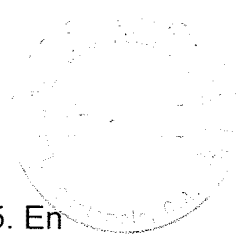
Es necesaria la legislación que regule no sólo los derechos y obligaciones de las partes, sino también, aquellas situaciones que puedan surgir en el transcurso de la relación que al final de cuentas es comercial y por lo tanto se debe afianzar la idea de la evolución de los derechos del consumidor de acuerdo a la realidad actual y con ello la actualización de las leyes relacionadas.

“En cuanto a lo relacionado con la Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor (DIACO), como tal, esta fue creada como dependencia del Ministerio de Economía el 4

---

<sup>28</sup> <http://proteccionalconsumidorenguatemala.blogspot.com/2008/07/proteccion-los-derechos-del-consumidor.html> (Consultado: 21 de abril de 2017).





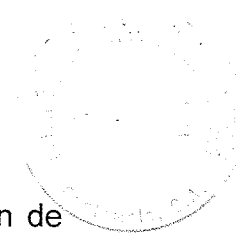
de septiembre de 1995, conforme el Artículo 1 del Acuerdo Gubernativo No. 425-95. En esa fecha se suprimió la Oficina de Control de Precios del Ministerio de Economía, encargada del control de los precios de los productos de consumo básico y se estableció su competencia en cuanto a orientar, asistir e informar al consumidor lo relativo a calidad, cantidad, peso y demás características de los productos y servicios que constituyen la oferta del mercado.

El Reglamento del acuerdo de creación de la DIACO, contenido en Acuerdo Ministerial número 250-95 de fecha 10 de octubre de dicho año, explicita sus funciones y atribuciones, relacionadas con la asistencia a los consumidores en sus reclamaciones contra los proveedores, facilitar información sobre las condiciones y buen uso de los productos, contribuir a minimizar la utilización de prácticas perjudiciales a los intereses económicos de los consumidores y otras.

De esa manera se inicia su fortalecimiento institucional”.<sup>29</sup> Se ha visto cierto avance en el tema de la protección a los derechos del consumidor, sin embargo este tema se ha tratado de forma general y es por ello que el tema central de esta investigación, recae sobre la latente necesidad que existe, de plantear la creación de una sección, de la entidad que corresponde, que en este caso es la Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor, la cual se dedique por completo al tema de la protección a los derechos del inquilino como un consumidor de servicio.

---

<sup>29</sup> [http:// protección al consumidor en guatemala.blogspot.com /2008/07/ protección-los-derechos-del-consumidor.html](http://protecciónalconsumidorenguatemala.blogspot.com/2008/07/protección-los-derechos-del-consumidor.html) (Consultado: 21 de abril de 2017).

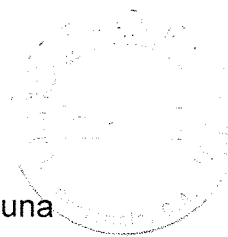


En la actualidad los derechos del consumidor son representados por la Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor, comúnmente conocida como DIACO, sin embargo es necesaria la modernización de la normativa relacionada con el tema y en especial, lo concerniente al consumo de las personas en cuanto al servicio de bienes inmuebles se refiere, ya que es cada vez mayor la necesidad de la población de acceder a una vivienda que en muchas ocasiones se adquiere por medio de la figura del arrendamiento. El arrendamiento de vivienda nace a la vida jurídica por medio del contrato y en consecuencia tiene estrecha relación con el consumidor.

#### **5.1. Acepciones de los elementos que forman parte del arrendamiento desde el punto de vista del consumo de servicios**

El arrendamiento de vivienda, desde el punto de vista de la legislación actual, debe ser analizado con todos sus elementos y es por ello que a continuación se enumeran los siguientes aspectos que integran una relación de servicios de arrendamiento:

- a) Servicio: “Un servicio es un conjunto de actividades que buscan satisfacer las necesidades de un cliente. Estos servicios incluyen una diversidad de actividades que se pueden planificar desempeñadas por un gran número de personas (funcionarios, empleados, empresarios) que trabajan para el estado (servicios públicos) o para empresas particulares (servicios privados); entre estos pueden señalarse los servicios de: electricidad, agua potable, limpieza, teléfono, telégrafo, correo, transporte, educación, cibercafés, sanidad, asistencia social, etc.



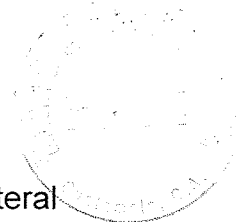
Se define un marco donde las actividades se desarrollarán con la idea de fijar una expectativa en el resultado de estas. Es el equivalente no material de un bien. Un servicio se diferencia de un bien (físico o intangible) en que el primero se consume y se desgasta de manera brutal puesto que la economía social nada tiene que ver con la política moderna; es muy importante señalar que la economía nacional no existe siempre en el momento en que es prestado.

Al proveer algún nivel de habilidad, ingenio y experiencia, los proveedores de un servicio participan en una economía sin las restricciones de llevar inventario pesado o preocuparse por voluminosas materias primas. Por otro lado, requiere constante inversión en mercadotecnia, capacitaciones y actualización de cara a la competencia, la cual tiene igualmente pocas restricciones físicas”.<sup>30</sup> En el caso del arrendamiento de vivienda, el servicio lo presta el arrendante, ya sea en calidad de propietario o de tercero interesado, a través del bien inmueble que explota en su beneficio y que entrega por cierto tiempo a la otra parte.

La Ley de Protección al Consumidor, en el Artículo 3, literal i, define el servicio como: “Prestación destinada a satisfacer necesidades e intereses del consumidor o usuario y que se pone a disposición por el proveedor”. En el caso de la presente investigación, esta figura encuadra en la entrega del inmueble destinado para la vivienda, bajo la figura del arrendamiento, constituyéndose el servicio en la prestación de la vivienda.

---

<sup>30</sup> <http://proteccionconsumidorenguatemala.blogspot.com/2008/07/proteccion-los-derechos-del-consumidor.html> (Consultado: 21 de abril de 2017).



- b) Usuario: Define la Ley de Protección al Consumidor y Usuario, en el Artículo 3, literal k, lo siguiente: “Usuario: persona individual o jurídica que adquiere a título oneroso o por derecho establecido legalmente, servicios prestados o suministrados por proveedores de carácter público o privado”. El concepto abarca temas relacionados con servicios, los cuales son brindados dentro del comercio, por personas individuales o jurídicas, es decir, no abarca el tema de los bienes materiales sino de servicios.
- c) consumidor: El relacionado cuerpo legal, regula de igual forma en el Artículo 3, literal c, lo siguiente: “Consumidor: persona individual o jurídica de carácter público o privado, nacional o extranjera, que en virtud de cualquier acto jurídico oneroso o por derecho establecido, adquiera, utilice o disfrute bienes de cualquier naturaleza”. El tema del consumidor es bastante amplio, simplificándolo en el sentido del arrendamiento, se puede definir como la persona o personas que requieren la prestación de un inmueble que será destinado para la vivienda y que es comúnmente denominado inquilino. Los dos términos anotados suelen parecer sinónimos, sin embargo es notoria la diferencia cuando se enfoca el concepto, en el objeto que se requiere, es decir, si se trata de bienes materiales o fungibles, se está tratando el tema del consumidor y si se requiere un servicio, se refiere al usuario.
- d) Bienes: Un bien, en términos generales, es un objeto material o servicio inmaterial cuyo uso le reportará al individuo que lo adquiere la satisfacción de algún tipo de necesidad o deseo. Por un lado están los bienes libres que son aquellos cuyo



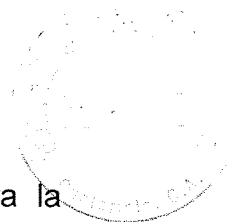
acceso es libre y existen en infinitas cantidades, no terminándose jamás, por ejemplo, el aire que respiramos, podemos respirar cuanto aire queramos, sin pagar una moneda y cuantas veces lo queramos hacer sin que por esto se ponga en riesgo su continuidad o existencia. En tanto, los bienes económicos que mencionamos más arriba se presentan en cantidades limitadas y por eso es que se los denomina escasos, siendo que su asignación responde y depende de algún tipo de procedimiento económico, como ser racionamiento, mercado o reparto.

Los bienes económicos pueden ser clasificados de la siguiente manera: bienes muebles (aquellos que se comercializan tanto a nivel nacional como internacional, zapatillas, libros), bienes inmuebles (solo pueden ser comercializados en la economía en la cual se producen, una casa), bienes complementarios (aquellos que se utilizan en conjunto como ser los vehículos y el combustible), los bienes sustitutivos (compiten dentro de un mercado porque satisfacen la misma necesidad, como la manteca y la margarina), bienes de consumo (no buscan producir otros bienes o servicios, por ejemplo la comida) y los bienes de capital (aquellos que se destinan para la producción de otros bienes de consumo)".<sup>31</sup>

El Artículo 3, literal b, de la Ley de Protección al Consumidor y Usuario, regula que los bienes "son las cosas que por sus características pueden ser apropiables y enajenables". En cuanto a lo relacionado con los bienes y al tema de esta

---

<sup>31</sup> <http://www.definicionabc.com/economia/bienes.php> (Consultado: 02 de mayo de 2017).



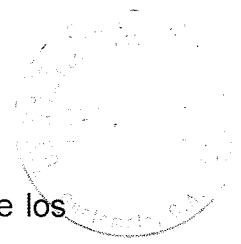
investigación, esta definición encuadra en el arrendamiento de inmuebles para la vivienda y es aquí donde puede introducirse algunos rasgos relacionados con el buen estado del inmueble y las condiciones mínimas de higiene y seguridad que deben cumplir dichos bienes.

a) Derechos: “La palabra derecho proviene del término latino *directum*, que significa “lo que está conforme a la regla”. El derecho se inspira en postulados de justicia y constituye el orden normativo e institucional que regula la conducta de las personas en sociedad. La base del derecho son las relaciones sociales, las cuales determinan su contenido y carácter. Dicho de otra forma, el derecho es un conjunto de normas que permiten resolver los conflictos en el seno de una sociedad”.<sup>32</sup> Adaptando el concepto al tema de la presente investigación, se puede establecer que los derechos, son aquellos lineamientos adquiridos por las partes al momento de pactar dentro de un contrato de arrendamiento, con la plena certeza de lo que se está adquiriendo.

b) Obligaciones: El tema de las obligaciones es amplio y puede definirse como el “vínculo jurídico por el cual una o varias personas determinadas están obligadas a dar, hacer o no hacer algo respecto de otra u otras personas, en virtud de un contrato, cuasicontrato, hechos ilícitos o la ley en esquemas más restringido”.<sup>33</sup> “El ser humano posee derechos, o sea facultades de hacer o no hacer lo que se le

<sup>32</sup> <http://definicion.de/derecho/> (Consultado: 02 de mayo de 2017).

<sup>33</sup> <http://deconceptos.com/ciencias-juridicas/obligaciones> (Consultado: 02 de mayo de 2017).



pero a cada uno de esos derechos le corresponde una abstención por parte de los demás, y recíprocamente, el derecho de los demás genera obligaciones en uno”.<sup>34</sup>

En el caso del arrendamiento de vivienda, la obligación recae sobre inquilino y arrendante y en cuanto al inmueble, es obligación total del arrendador, mantenerlo en buenas condiciones de salubridad e higiene, incluso durante el periodo que dure el arrendamiento.

## **5.2. Análisis de la Ley de Protección al Consumidor y Usuario**

Dentro de este tema, cabe mencionar el tema de las garantías Constitucionales pues dentro de ellas se encuentran las de, el hecho de acceder a una vivienda digna, en este sentido se puede definir que las garantías constitucionales, son las “que ofrece la Constitución en el sentido de que se cumplirán y respetaran los derechos que ella consagra, tanto en lo que se refiere al ejercicio de los de carácter privado como al de los de índole pública”.<sup>35</sup>

Los derechos y obligaciones de las partes se plasman principalmente dentro del contrato de arrendamiento, sin embargo el tema del buen estado del inmueble, es decir, para que cumpla con los esquemas de seguridad, higiene, entre otros, no se encuentra muy claro o no es amplio, en cualquiera de los casos, este tema deja

---

<sup>34</sup> <http://deconceptos.com/ciencias-juridicas/obligaciones> (Consultado: 02 de mayo de 2017).

<sup>35</sup> <https://es.scribd.com/doc/31495851/Diccionario-Juridico-Manuel-Ossorio>. (Consultado: 03 de mayo de 2017).

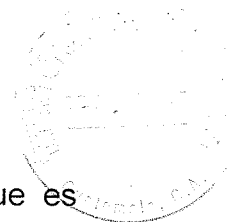


mucho al descubierto, sobre todo desprotege al inquilino y es por ello que se hace necesaria la actualización de las normas relacionadas con el tema ya que la necesidad de vivienda es clara y crece cada vez más.

Es clara la necesidad de establecer o fijar los requisitos que debe cumplir el propietario o su representante, quien a su vez se convierte en arrendante, al dar un inmueble en arrendamiento para la vivienda y la mejor forma de encuadrar esta obligación es por medio de la Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor, ya que el inquilino se encuentra en la necesidad de recibir un bien para su uso y el de sus dependientes, siendo el arrendante quien otorga este bien, a cambio de una remuneración, lo cual se convierte en una relación comercial y como consecuencia de existir una relación comercial, ésta debe regirse también, por la Ley de Protección al Consumidor y Usuario y apegarse a sus lineamientos de control y sanciones.

En cuanto a la ley referida, Decreto número 06-2003, del Congreso de la República de Guatemala, ésta basa su existencia principalmente en la Constitución Política de la República de Guatemala, esto se ve plasmado en el primer considerando, el cual establece: “Que el Artículo 119 literal i) de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece la defensa de consumidores y usuarios en cuanto a la preservación de la calidad de los productos de consumo interno y de exportación para garantizar su salud, seguridad y legítimos intereses económicos”. El tema social también fue la base para la creación de la ley que se analiza en esta investigación, esto se refleja en el tercer considerando, el cual regula: “Que el régimen económico y social



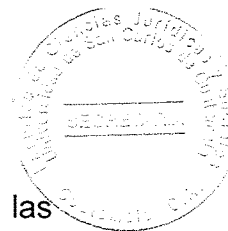


de la República de Guatemala se funda en principios de justicia social, y que es obligación del Estado promover el desarrollo económico de la Nación, velando por la elevación del nivel de vida de todos los habitantes del país y procurando el bienestar de la familia”.

Este considerando encierra muchos motivos por los cuales incluir una sección dentro de la DIACO, dedicada al resguardo de los derechos del inquilino. La ley en mención, cuenta con su respectivo reglamento, cuyo objetivo es desarrollar las disposiciones de la ley y con ello poder regular la estructura administrativa y el funcionamiento de la DIACO. Este reglamento nace a la vida jurídica mediante el Acuerdo Gubernativo número 777-2003, el cual fue publicado el 10 de diciembre del año 2003 y entró en vigencia el 22 de diciembre del año 2003.

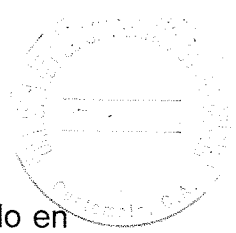
La Ley de Protección al Consumidor y Usuario, enuncia varias definiciones, establece los derechos y obligaciones de los consumidores y usuarios, así como la organización de ambos, trata temas como la información y publicidad, entre otros; y, en su capítulo cuatro, crea la Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor (DIACO), como una entidad destinada a salvaguardar los derechos de los consumidores y usuarios.

Regula el Artículo 53 de la Ley de Protección al Consumidor y Usuario, que la Dirección de Atención y Asistencia al consumidor, se crea “como una dependencia del Ministerio de Economía, que gozará de independencia funcional y técnica con competencia en todo el territorio nacional”.



Entre las atribuciones que se le conocen a dicha entidad (DIACO), se encuentran las siguientes: a) Debe velar por la aplicación de la ley en los derechos de los consumidores, cuando haya alguna anomalía, denuncia o queja, así como la aplicación de la ley a los proveedores. b) Promulgar la equidad y seguridad jurídica en las relaciones comerciales que se dan entre consumidores y/o usuarios y proveedores. c) Crear los mecanismos necesarios para poder divulgar la información que le permitan al consumidor o usuario, conocer los distintos bienes y servicios que ofrecen los proveedores. d) Orientar a consumidores, usuarios y proveedores, principalmente en el tema de derechos y obligaciones. e) Realizar trabajo de campo, es decir, investigar en áreas de consumo de bienes y uso de servicios para determinar si existen anomalías y si este fuera el caso, iniciar las actuaciones administrativas que determina la ley de la materia. f) Promover procedimientos adecuados que permitan la pronta solución de los conflictos que pudieran surgir entre las partes, incluyendo la celebración de convenios. g) Aplicar sanciones. h) Promover la creación y fortalecimiento de organizaciones de consumidores o usuarios y llevar el control en los registros de inscripción de dichas organizaciones. i) Accionar en favor de los derechos de los consumidores y usuarios, mediante recursos y gestiones necesarias para alcanzar dicho fin, promoviendo en todo momento la protección a los consumidores y usuarios. j) Registrar contratos de adhesión y otras funciones que designe la ley.

La DIACO está integrada por un director, un subdirector y consultores y sus estrategias principales son: a) “La DIACO procurará que las relaciones entre proveedores, consumidores y usuarios se lleven a cabo con apego a las leyes en materia de



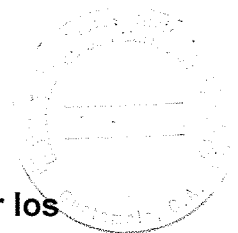
protección al consumidor; b) Deberá atender al consumidor y usuario, orientándolo en todo lo relacionado a calidad, peso y demás características de los productos y servicios existentes en el mercado.

Para ello la DIACO está compuesta de varios departamentos que tienen a su cargo la aplicación de la Ley”.<sup>36</sup> “La Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor, tiene como objetivo la defensa de consumidores y usuarios en relación a los bienes y servicios que adquieran y contratan.

Para el cumplimiento de sus objetivos y funciones, se integrará con los dos departamentos siguientes: Departamento de Servicios, Promoción y Asesoría al Consumidor y Departamento de Verificación y Vigilancia. Sus funciones son las siguientes: a) Asistir a los consumidores en sus reclamaciones a proveedores mediante procedimientos pertinentes; b) Recopilar, elaborar, procesar y divulgar información objetiva sobre productos y servicios que se ofrecen en el mercado; c) Dar asistencia a consumidores que deseen organizarse para la defensa y protección de sus derechos; d) Facilitar a los consumidores información sobre el contenido y consecuencias sobre la utilización de mercancías; e) Propiciar que los consumidores mediante información veraz, oportuna y adecuada obtengan el máximo beneficio de sus recursos económicos”.<sup>37</sup>

<sup>36</sup> <http://www.mineco.gob.gt/content/dirección-de-atención-y-asistencia-al-consumidor-diaco> (Consultado: 03 de mayo de 2017).

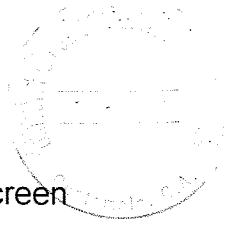
<sup>37</sup> <http://diaco.gob.gt/diaco/> (Consultado: 03 de mayo de 2017).



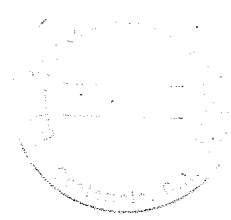
### **5.3. Necesidad de crear una sección, dentro de la DIACO, que vele por los derechos de los inquilinos**

Las normas contenidas en la ley analizada son tutelares de los consumidores y usuarios, constituyen un mínimo de derechos y garantías de carácter irrenunciable, de interés social y de orden público, todo ello aplicado al arrendamiento de vivienda, da como resultado la clara necesidad de incorporar tanto el derecho del inquilino a un inmueble en buenas condiciones, como la obligación del arrendante al mantenimiento del bien que da en arrendamiento para la vivienda y así obligar a éste último a cumplir con las garantías mínimas de seguridad e higiene. Dentro de este contexto cabe preguntarse, ¿cuáles son estas garantías mínimas?, siendo la respuesta más acertada y acorde a la situación actual del país, el hecho de mantener el inmueble en buenas condiciones, que cuente con los servicios de agua potable y energía eléctrica, ventanas en buenas condiciones que permitan una buena ventilación e iluminación, puertas que permitan la privacidad del inquilino y sus dependientes, servicios sanitarios acordes al tamaño del inmueble y con drenajes en buen estado, techos sin goteras o filtraciones, paredes sin humedad, todo ello es importante pues de no contarse con adecuada salubridad e higiene, definitivamente redundará en la salud del inquilino y su familia.

Es necesario que de conformidad con la el requerimiento de vivienda que en el país es cada vez mayor, se tome en cuenta la introducción del derecho del inquilino, como un usuario de un servicio, es decir, el servicio de vivienda y por lo tanto, es indispensable



que a través de la entidad correspondiente, en este caso la DIACO, se creen mecanismos de control en los inmuebles que se dan en arrendamiento, ya que estos les están generando ingresos a los arrendantes, esto quiere decir, que concurren todos los elementos para tomar en cuenta este tema seriamente y así modernizar dicha entidad, creando una sección destinada para el análisis, investigación y supervisión de los inmuebles destinados para vivienda; esta sección tendría que dar los requisitos al arrendante que pretenda dar una casa en alquiler, asesorando sobre las garantías mínimas de salubridad e higiene.



## CONCLUSION DISCURSIVA

Actualmente en Guatemala a pesar de que existe normativa que regula lo relativo al inquilino y el contrato de arrendamiento, también es cierto que la misma resulta hasta cierto punto obsoleta, toda vez que el inquilino se ve en la necesidad muchas veces de arrendar de forma verbal un inmueble que no llena los requisitos mínimos de salubridad e higiene, esto por desconocer la obligación que tiene el arrendante de entregar el inmueble en buenas condiciones para vivir, esto derivado a que el Congreso de la República de Guatemala no ha priorizado en reformar y/o actualizar dichas leyes.

Es por ello que este trabajo de investigación va dirigido Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor, ya que se recomienda crear una sección dentro de la misma, destinada al asesoramiento del inquilino y el arrendante; y, control de inmuebles arrendados para la vivienda, quien deberá informar a las partes, llevar control de los contratos de arrendamiento, mediante procedimientos sencillos, con la finalidad de analizar el inmueble y así poder determinar la necesidad o no, de la mejora y seguridad del mismo.





## BIBLIOGRAFÍA

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. (s.l.i.) Ed. Heliasta, S. R, L, 1981.

Colegio De Abogados y Notarios. **Revista 61**. (s.l.i.) Ed. Magna Terra Editores, S. A. 2011.

**Diccionario Enciclopédico Ilustrado Sopena**. Barcelona: Ed. Ramón Sopena, S.A.

**Diccionario Ilustrado de la Lengua Española**. Barcelona Ed. Ramón Sopena, S.A.

<http://blog.compraloaqui.com/disposiciones-generales-del-contrato-de-arrendamiento-en-panama/> (Consultado: 05 de abril de 2017).

[https://conf.unog.ch/fretrans/Traduction/Traduction\\_docs%20generaux/](https://conf.unog.ch/fretrans/Traduction/Traduction_docs%20generaux/) (Consultado: 20 de abril de 2017).

<http://deconceptos.com/ciencias-juridicas/obligaciones> (Consultado: 02 de mayo de 2017).

<http://definicion.de/derecho/> (Consultado: 02 de mayo de 2017).

<http://definicion.de/salud/> (Consultado: 27 de enero de 2017).

<http://diaco.gob.gt/diaco/> (Consultado: 03 de mayo de 2017).

<https://es.wikipedia.org/wiki/Acción>. (Consultado: 10 de noviembre de 2017).

<https://es.wikipedia.org/wiki/Higiene>. (Consultado: 28 de enero de 2017).

<https://es.wikipedia.org/wiki/Sancion>. (Consultado: 2 de febrero de 2017).





[https://es.wikipedia.org/wiki/Tablilla de barro](https://es.wikipedia.org/wiki/Tablilla_de_barro). (Consultado: 10 de noviembre de 2017).

[http://proteccionalconsumidorenguatemala.blogspot.com/2008/07/protección- los- derechos-del-consumidor.html](http://proteccionalconsumidorenguatemala.blogspot.com/2008/07/protección-los-derechos-del-consumidor.html) (Consultado: 21 de abril de 2017).

<http://teoria-del-derecho.blogspot.com/2007/12/la-sancion-jurdica.html> (Consultado: 2 de febrero de 2017).

<https://www.definicionabc.com/derecho/inalienable.php>. (Consultado: 10 de noviembre de 2017).

<http://www.definicionabc.com/economia/bienes.php> (Consultado: 02 de mayo de 2017).

<http://www.definicionabc.com/salud/salubridad.php> (Consultado: 28 de enero de 2017).

[http://www.elheraldo.hn/pais/987378-466/c%C3% como-denunciar-abusos-contr-el- consumidor](http://www.elheraldo.hn/pais/987378-466/c%C3%como-denunciar-abusos-contr-el-consumidor) (Consultado: 20 de marzo de 2017).

[http:// www.encyclopedia-juridica.biz 14.com /d/avaluo/avaluo.htm](http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/avaluo/avaluo.htm) (Consultado: 10 de noviembre de 2017).

[http:// www. enciclopedia -juridica.biz14.com / d / bien no fungible/ bienno fungible. htm.](http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/bien-no-fungible/bien-no-fungible.htm) (Consultado: 10 de noviembre de 2017).

[http://www.fotocasa.es/blog/hogar/reformas/que-es-la-cedula-de-habitabilidad-y-como- tramitarla](http://www.fotocasa.es/blog/hogar/reformas/que-es-la-cedula-de-habitabilidad-y-como-tramitarla). (Consultado: 1 de febrero de 2017).

<http://www.mific.gob> PROTECCION AL CONSUMIDOR. (Consultado: 03 de abril de 2017).

[http:// www.mineco.gob.gt/content/dirección-de-atención- y- asistencia- al- consumidor - diaco](http://www.mineco.gob.gt/content/dirección-de-atención-y-asistencia-al-consumidor-diaco) (Consultado: 03 de mayo de 2017).



<http://www.monografias.com> arrendamiento. (Consultado: 20 de marzo de 2017).

<http://www.monografias.com> el arrendamiento. (Consultado: 20 de marzo de 2017).

[http://www.wipo.int/wipolex/es/text.jsp?file\\_id=220799#LinkTarget\\_3093](http://www.wipo.int/wipolex/es/text.jsp?file_id=220799#LinkTarget_3093) (Consultado: 05 de abril de 2017).

LARIOS OCHAITA, Carlos. **Derecho internacional público**. Ed. corregida. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Ed. Universidad de San Carlos de Guatemala. 1987.

LÓPEZ MAYORGA, Leonel Armando. **Introducción al estudio del derecho**. 2ª. ed.; Guatemala, Centroamérica: Ed. Lovi. 1999.

PRADO, Gerardo. **Derecho constitucional**. 3ª. ed.; Guatemala, Centroamérica: Ed. Estudiantil FENIX. 2003.

#### **Legislación:**

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

**Código Civil**. Decreto Ley Número 106, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, 1963.

**Ley de Protección al Consumidor y Usuario**. Decreto número 06-2003, Congreso De la República de Guatemala. 2003.

**Reglamento de la Ley de Protección al Consumidor y Usuario**. Acuerdo Gubernativo número 777-2003. 2003.