

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

**TÁCITA RECONDUCCIÓN EN LOS CONTRATOS DE
ARRENDAMIENTO Y SU INTERPRETACIÓN**

MARÍA DE LOS ANGELES GARCÍA MORÁN

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2019

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

**TÁCITA RECONDUCCIÓN EN LOS CONTRATOS DE
ARRENDAMIENTO Y SU INTERPRETACIÓN**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

MARÍA DE LOS ANGELES GARCÍA MORÁN

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, noviembre 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

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



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,
 20 de agosto de 2015.

Atentamente pase al (a) Profesional, **RAMIRO RUÍZ HERNÁNDEZ**
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
MARÍA DE LOS ANGELES GARCÍA MORÁN, con carné **200311680**,
 intitulado **ANÁLISIS DE LA TÁCITA RECONDUCCIÓN EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y SU**
INTERPRETACIÓN.

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.

LIC. ROBERTO FREDY ORELLANA MARTÍNEZ
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis

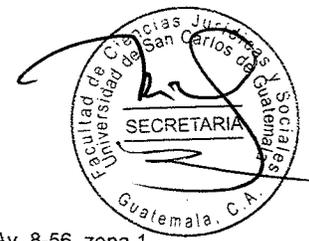


Fecha de recepción 28 / 01 / 2016 T)

Asesor(a)
 (Firma y Sello)

Ramiro Ruiz Hernández
 ABOGADO Y NOTARIO





LIC. RAMIRO RUÍZ HERNÁNDEZ

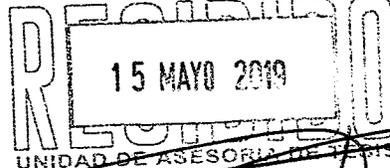
ABOGADO Y NOTARIO

7ª. Av. 8-56, zona 1,
Edificio El Centro
Oficina 6-11

Colegiado 5,802

Clave R-450

FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES



Guatemala, 15 de mayo de 2019.

Licenciado
Roberto Fredy Orellana Martínez
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Ciudad Universitaria

Hora:
Firma:

[Handwritten signature]
Ramiro Ruiz Hernández
ABOGADO Y NOTARIO

Distinguido Licenciado Orellana:

De conformidad con el nombramiento emitido por la Unidad de Asesoría de Tesis, de fecha 20 de agosto del año 2015, por medio del cual fui nombrado como Asesor de Tesis de la bachiller MARÍA DE LOS ANGELES GARCÍA MORÁN.

La postulante presentó originalmente el tema de investigación "ANÁLISIS DE LA TÁCITA RECONDUCCIÓN EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y SU INTERPRETACIÓN", el cual se modificó a "TÁCITA RECONDUCCIÓN EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y SU INTERPRETACIÓN", y del estudio practicado al trabajo de tesis, por este medio procedo a emitir el presente:

DICTÁMEN:

1. El contenido de esta investigación se ha desarrollado y fundamentado desde el análisis y abordaje jurídico de la necesidad que existe de regular de manera sistemática y congruente el régimen jurídico de la tácita reconducción.
2. Fueron empleados los métodos analítico-sintético e inductivo-deductivo, por lo que se estima que dicha metodología es la correcta para el estudio y análisis de la figura legal examinada, logrando identificar las condiciones que se deben cumplir para que opere legalmente la tácita reconducción. Los métodos utilizados en la investigación fueron el deductivo, pues permitió que se relacionara la doctrina y la legislación con la realidad actual y con ello lograr una mejor solución a la problemática planteada, la inducción, deducción y síntesis, pues con ellos no solo la bachiller logra arribar a la comprobación de la hipótesis, sino que también analizo y expuso detalladamente los aspectos más relevante relacionados a la tácita reconducción y como puede llegar a ocurrir la violación al derecho de propiedad y la libre disposición de la propiedad privada, dando un aporte importante para la rama del derecho en cuanto a una propuesta de reforma del Código Civil. Por lo que se consideran que los métodos utilizados son los idóneos para los fines de la institución. La técnica bibliográfica permitió recolectar y seleccionar adecuadamente el material de referencia.
3. La técnica utilizada fue la investigación documental jurisprudencial argumentativa, la cual en conjunto con la metodología descrita permitió llegar a conclusiones críticas después de evaluar los datos investigados.
4. La contribución del trabajo presentado residen en el análisis de los elementos y requisitos que deben existir para que opere plenamente la tácita reconducción, siendo este el verdadero trasfondo de la necesidad de contar como sociedad, con leyes claras que brinden mayor certeza jurídica. El aporte es de importancia, pues el contenido es de interés para la ciudadanía guatemalteca, siendo el mismo un aporte significativo y realizado con esmero por parte de la sustentante.



LIC. RAMIRO RUÍZ HERNÁNDEZ
ABOGADO Y NOTARIO

Colegiado 5,802

Clave R-450

7ª. Av. 8-56, zona 1,
Edificio El Centro
Oficina 6-11

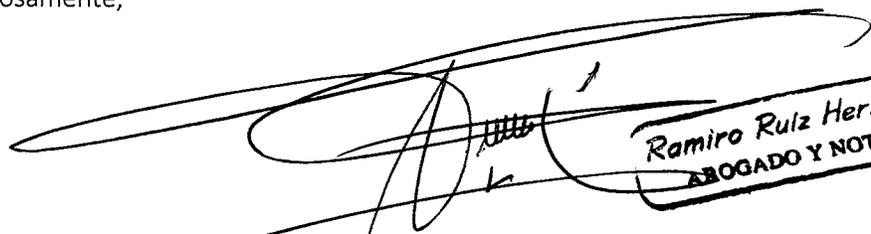
5. Respecto al contenido científico y técnico de la tesis, en la misma se analizan aspectos legales importantes y de actualidad nacional, e incluso se incluyen ejemplos de la forma práctica en que es regulada la tácita reconducción.
6. La redacción se considera adecuada pues cumple con las reglas de la Real Academia Española, estando redactada de forma clara, precisa y explicativa mediante la utilización de un lenguaje técnico en el desarrollo del mismo. La Bachiller presenta criterios congruentes, acertados y muy enriquecedores para los estudiosos del Derecho, mismos que plasmó en todo el contenido y en la atinada conclusión discursiva realizada; es por ello que al haberse cumplido con los requisitos establecidos en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, es decir que su contenido se adecua a los requerimientos científicos y técnicos que debe cumplir todo trabajo de tesis, así también, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, las conclusiones y recomendaciones, son congruentes con el cometido de la investigación de mérito.
7. La bibliografía utilizada fue la adecuada al tema ya que se consultaron textos tanto nacionales como extranjeros lo cual da una visión más amplia de los conocimientos adquiridos por la bachiller.
8. La jurisprudencia recolectada permite entender la forma en que la Corte de Constitucionalidad ha resuelto en los casos en que fue discutida la tácita reconducción.
9. Asimismo, declaro que con la bachiller María de los Ángeles García Morán, no soy pariente dentro de los grados de ley.

En definitiva, el contenido del trabajo de tesis se ajusta a los requerimientos científicos y técnicos que se deben de cumplir de conformidad con la normativa respectiva, y considerando que el trabajo elaborado demuestra interés en resolver el problema planteado, por lo mismo estimo que es procedente que pase a la fase de revisión para ser discutido posteriormente en el examen publico respectivo emitiendo DICTAMEN FAVORABLE aprobando el trabajo de investigación.

Razón: Se hace constar que por recomendación se modificó el título aprobado originalmente.

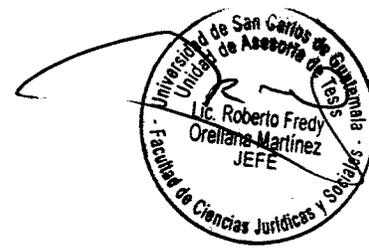
Sin otro particular me es grato suscribirme de usted,

Muy respetuosamente,



Ramiro Ruiz Hernández
ABOGADO Y NOTARIO

Msc. Lic. Ramiro Ruiz Hernández
Asesor de tesis



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 19 de septiembre de 2019.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante MARÍA DE LOS ANGELES GARCÍA MORÁN, titulado TÁCITA RECONDUCCIÓN EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y SU INTERPRETACIÓN. 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, por su infinito amor y por permitirme culminar uno de mis objetivos. Sin Él no soy nada. Gracias infinitas.

A MIS PADRES: Julio César García y García, mi ejemplo de sabiduría, dedicación, humildad y amor. Gracias por ser mi apoyo incondicional y guiarme en todo momento; Laura Morán de García (QEPD), mi ángel, mi guía, mi ejemplo de amor a seguir para ser mejor cada día, Dios me permitirá verte algún día.

A MI FAMILIA: Mi hija Camila Sofía, la razón de mi vida, mi mayor inspiración, el motivo de mi alegría, te amo. A mi esposo Luis Rodolfo Escobar Ovalle por su amor y apoyo incondicional, gracias por estar conmigo siempre e impulsarme a culminar mis estudios con perseverancia.

A MIS HERMANOS: Julio Remberto, César Eduardo, Otto René, Gustavo Adolfo y Laura Julieta, por estar presentes en mi vida, por compartir mis alegrías y mis logros, mi amor incondicional.

A MI ABUELITA: Aureliana Salguero (Mamadela), por su amor, fortaleza, humildad y su ejemplo.



A MIS SOBRINOS: Con todo mi amor y cariño.

A: La Universidad San Carlos de Guatemala, especialmente a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por darme los conocimientos necesarios para realizarme en el ámbito profesional.



PRESENTACIÓN

En el trabajo de tesis se realiza un análisis del concepto tácita reconducción, contenido en el Artículo 1,887 del Código Civil, referente a los contratos de arrendamiento, para establecer si dicha figura violenta, entre otros, los principios de igualdad y de autonomía o libertad contractual, base de todo negocio jurídico y/o contrato, al ser la voluntad la que determina y produce efectos jurídicos de constitución, modificación o extinción de relaciones contractuales, en todo ámbito del quehacer humano y social.

La investigación pertenece a la rama del derecho público, específicamente al derecho civil y es de tipo cualitativa pues se desagregó el contenido del derecho de obligaciones, para posteriormente analizar el contrato de arrendamiento, la Ley de Inquilinato y se analizaron varios fallos de la Corte de Constitucionalidad; en ese sentido, se hace un análisis de los elementos que componen las relaciones contractuales; así como sujetos de la investigación, el arrendante y el arrendatario.

Su objeto es establecer, desde el punto de vista legal, si en la actualidad los propietarios de bienes inmuebles dados en arrendamiento, tienen y gozan de manera plena, tal y como lo establece la Constitución Política de la República de Guatemala, del derecho a la propiedad privada.

La tesis se desarrolló, tomando como base, contratos de arrendamiento y juicios sumarios celebrados y sustanciados en la ciudad de Guatemala, en los años 2016, y 2017. Y para concluir, se busca determinar si el derecho de arrendantes y de arrendatarios, se encuentra en igualdad de condiciones o si existe violación al derecho de propiedad.



HIPÓTESIS

La hipótesis planteada en la investigación radica en lograr una interpretación jurisprudencial y legal del Artículo 1,887 del Código Civil, específicamente porque la alegación de la tácita reconducción por parte del inquilino arrendatario puede violar el derecho de propiedad del locador arrendante al tener que acudir a la vía judicial para lograr la desocupación y desahucio de su propiedad.

Para lo cual se necesita la reforma al Código Civil, mediante la adición de artículos complementarios a dicho artículo, en el sentido que se indique taxativamente los requisitos necesarios para que opere efectivamente la tácita reconducción.



COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS

Luego del análisis y culminación, se constató que la tesis contenida en la hipótesis que motivó la investigación quedó comprobada, en el sentido de que la redacción del Artículo 1,887 del Código Civil, Decreto Ley 106, que contiene la tácita reconducción, viola el derecho de propiedad, igualdad y libre disposición de la propiedad privada del arrendante, porque supone por disposición legal, una manifestación de "voluntad" (no expresada), elemento medular de todo contrato, lo que pone en desventaja al arrendante con respecto al arrendatario quien se ve empoderado, tornándose en suma difícil la recuperación del inmueble dado en arrendamiento, siendo necesario acudir a la vía sumaria para lograr la desocupación del inmueble dado en arrendamiento, lo cual puede durar varios años y conlleva, indiscutiblemente, una violación al derecho de propiedad sobre el bien arrendado, porque se suplanta la manifestación de voluntad, exclusiva del individuo, y se suplanta por una presunción legal que trastoca el espíritu e intelecto, materializado en la voluntad humana formalizada en el contrato, bajo los términos pactados, y no otros presumibles por disposición legal.

Derivado de lo anterior, consideramos que se hace necesaria la reforma del Código Civil, específicamente al Artículo 1,887, con la finalidad de eliminar del ordenamiento jurídico la figura de "tácita reconducción", la cual supone y torna plazos definidos en indefinidos, sin que se tome en cuenta la voluntad del individuo, en este caso el arrendante, a efectos de garantizar y dar mayor certeza jurídica a los derechos propiedad sobre bienes inmuebles.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

1. Derecho de obligaciones.....	1
1.1. Definición de obligación civil.....	2
1.2. Elementos.....	3
1.3. Clases de obligaciones.....	5
1.4. El negocio jurídico.....	7
1.5. Los contratos.....	7
1.6. Elementos de los contratos.....	10
1.7. El plazo.....	10
1.7.1. Definición.....	11
1.8. Resolución de los contratos.....	14
1.9. Rescisión de los contratos.....	16
1.10 Nulidad de los contratos.....	18

CAPÍTULO II

2. El contrato de arrendamiento	21
2.1. Elementos esenciales.....	25
2.2. Clasificación del arrendamiento.....	26
2.3. Principios de la contratación.....	27
2.3.1. Consensualismo.....	27
2.3.2. Formalismo.....	30
2.3.3. Autonomía de la voluntad.....	31



2.4. Régimen jurídico de los contratos de arrendamiento.....	33
2.5. Obligaciones y derechos del arrendante.....	36
2.6. Obligaciones y derechos del arrendatario.....	36
2.7. Modo de terminar el arrendamiento	38

CAPÍTULO III

3. Ley de Inquilinato.....	41
3.1. Definiciones y términos.....	42
3.2. Renta	43
3.3. El arrendatario.....	45
3.4. Desahucio.....	48
3.5. Consignación de renta	52
3.6. Juicio de desocupación.....	53
3.7. Sanciones.....	54

CAPÍTULO IV

4. Análisis jurídico del plazo indeterminado contenido en el Artículo 1,887 del Código Civil.....	59
4.1. Plazo indeterminado.....	61
4.2. La tácita reconducción.....	61
4.3. Contraposición entre el derecho de propiedad y el derecho de arrendamiento.....	64
4.4. Violación constitucional al derecho de propiedad por la tácita reconducción.....	68



CONCLUSIÓN DISCURSIVA	75
BIBLIOGRAFÍA.....	77



INTRODUCCIÓN

En las relaciones de carácter contractual, es la voluntad expresada por los contratantes la que prevalece, siempre en observancia al marco legal que regula las figuras jurídicas contractuales de que se trate; la figura ficta de la tácita reconducción, supone una manifestación no expresada por una de las partes dentro del contrato de arrendamiento, en cuanto al plazo pactado, tornándolo de definido en indefinido por disposición legal; no obstante que es la voluntad humana sobre la que gira el contenido de los contratos en general. La figura legal tácita reconducción, supone una violación al principio de autonomía de la voluntad o libertad contractual, igualdad y derecho a la propiedad privada, porque pone en desventaja legal al arrendante, cuya manifestación de voluntad no expresada, es asumida legalmente por una norma legal, a modo de presunción, lo cual violenta los principios básicos de todo contrato, donde resulta ser la voluntad manifestada, la que debe tener preponderancia.

Dada la naturaleza de la investigación, se utilizaron los métodos inductivo-deductivo y de análisis y síntesis.

El objetivo general del trabajo de tesis consistió en demostrar que la figura de tácita reconducción violenta la autonomía de la voluntad y derechos ya indicados, porque se priva al propio de un bien inmueble dado en arrendamiento, de poder disponer de éste dentro de los plazos convenidos, al asumir que su voluntad es la de otorgar el contrato de arrendamiento de forma indeterminada, por el solo hecho de no reclamar y de recibir la renta del período siguiente sin hacer reserva alguna. Esto, desde ningún punto de vista puede pretenderse como la manifestación, por parte del arrendante, de querer prorrogar de manera indefinida el contrato en las mismas condiciones, menos aún por plazo indeterminado.



El trabajo se desarrolló de la siguiente manera: el capítulo primero se refiere al derecho de obligaciones de forma general, antecedente histórico, obligaciones civiles y sus elementos y clases. También, lo referente a los contratos y, bajo la misma dinámica, su aspecto histórico, así como sus elementos y modos de ponerles fin a los mismos; en el segundo se desarrolló lo referente al contrato de arrendamiento, se tocaron aspectos históricos, elementos esenciales, clasificación y principios que lo sustentan; como el principio de autonomía de la voluntad, obligaciones y derechos de los sujetos contratantes, y los modos de finalización; en el tercero, se hace un análisis conceptual del contenido de la Ley del Inquilinato, definiciones conceptuales, buscando aclarar desde el punto de vista legal, los elementos y definiciones que esta ley contiene; para finalizar, en el cuarto se desarrolla el tema medular, que se refiere al plazo indeterminado, la tácita reconducción contenida en el Artículo 1,887 del Código Civil, se hace una contraposición entre el derecho de propiedad y el derecho de arrendamiento y, por último, se analiza la posible violación constitucional al derecho de propiedad derivada de la figura ficta de tácita reconducción, que constituye el tema principal de este trabajo de tesis.

Con la eliminación de la palabra indeterminado, por ser violatoria de derechos garantizados por la Constitución Política de la República de Guatemala, se evitará el abuso por parte de uno de los sujetos contractuales y poner en plano de igualdad de derechos y condiciones ante la Ley, tanto del arrendante como del arrendatario, evitando tener que acudir a la vía judicial para lograr la desocupación y desahucio de la propiedad.



CAPÍTULO I

1. Derecho de obligaciones

El derecho de obligaciones tiene su principio en el derecho Romano, donde inicia la regulación de los derechos atribuidos a una persona y que le permitían exigir a otra prestaciones determinadas, sujetas a ser valuadas económicamente, y que permitían la exigencia forzosa en caso el obligado no cumpliera voluntariamente con lo pactado.

“Fue en el derecho romano que el derecho de obligaciones cobró forma, contenido y luminoso vigor, y aún perduran a pesar de numerosas mutaciones obligadas por el natural proceso de la evolución. La influencia del derecho romano ha sido y continúa siendo decisiva, evidente, por supuesto entendida, en su justo alcance, como una proyección de grandes principios, hasta ahora insuperada”¹

Al inicio surgió como una relación simple que vinculaba a dos partes, y en virtud de la cual la parte deudora debía cumplir con una prestación y la parte acreedora tenía derecho de exigirla. El derecho de obligaciones se encuentra contenido en el Libro V del Código Civil, subdividido en dos, las obligaciones en general y los contratos en particular. El derecho de obligaciones es importante pues en él se entretajan, se completan o se enfrentan los derechos y las obligaciones, es decir, la facultad de poder exigir lo pactado o bien obtener

¹ Salvat, Raymundo. *Tratado de derecho civil*. Pág. 47



cierta prestación, debido a que se encuentra sabido legalmente, y a falta de acuerdo, la propia ley brinda la posibilidad de exigir el cumplimiento de los compromisos, en virtud de originarse a través de un contrato.

1.1. Definición de obligación civil

Es una "Relación jurídica establecida entre dos o más personas, por virtud de la cual una de ellas, el deudor, se constituye en el deber de entregar a la otra, acreedor, una prestación."²

Es "la relación jurídica en virtud de la cual una persona (deudor) debe una determinada prestación a otra (acreedor), que tiene la facultad de exigirla, constriñendo a la primera a satisfacerla".³

"Obligación es la relación jurídica establecida entre dos o más personas por virtud de la cual una de ellas, el deudor se constituye en el deber de entregar a la otra o acreedor una prestación"⁴.

También se define la obligación "como el vínculo jurídico que liga a dos o más personas, en virtud del cual el deudor queda sujeto a realizar una prestación a favor de un

² Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Pág. 484

³ Grañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Pág. 390

⁴ Espín Canovas, Diego. **Manual de derecho civil**. Pág. 10



acreedor, para la satisfacción de un interés de éste, digno de protección y resguardo. Y a este acreedor le compete y pertenece un correspondiente derecho para pretender demandar y eventualmente exigir, tal prestación y cumplimiento”.⁵

“El derecho de obligaciones es el conjunto de relaciones, por lo general patrimoniales, que establecen vínculos entre dos o más personas, por el deber jurídico de dar, hacer o no hacer alguna cosa”⁶.

Sobre la base de las definiciones anteriores, obligación es una declaración de voluntad regulado por el derecho que permite producir un resultado jurídico, cuyo elemento esencial es la voluntad manifestada o exteriorizada.

Mediante el derecho de obligaciones se materializa la declaración de voluntad de las partes, se verifica la capacidad que tienen para convenir, y se plasma la declaración de voluntad y como se encuadrada en el ordenamiento jurídico a efecto pueda producir los resultados jurídicos concertados, siempre que sea posible y lícito.

1.2. Elementos

En el derecho de obligaciones, los elementos de la obligación son el personal, el real y el

⁵ Vásquez Martínez, Edmundo. **Instituciones de derecho mercantil**. Pág.538

⁶ Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 303

formal. El elemento personal -o subjetivo- puede ser activo o pasivo, activo si es el acreedor, por ser titular del derecho creado cuando nace la obligación, es decir, la persona que en dado incumplimiento de la obligación puede requerir y forzar en contra de la otra para obtener el cumplimiento de lo acordado; mientras que el elemento pasivo se le denomina así, porque durante la vigencia del plazo de la obligación se constriñe y apeg a observar una conducta y cumplir con todo lo que se obligó.

El elemento real, lo instituye la prestación, es decir, la conducta o comportamiento a que el sujeto pasivo se comprometió y que el sujeto activo está capacitado legalmente para exigir, bien sea en dar, hacer o no hacer alguna cosa. Esta prestación es la conducta o comportamiento a que el deudor se comprometió y que el acreedor está legalmente autorizado para exigir el mismo incluso vía judicial.

El elemento real debe ser posible de ser cumplido, es decir, que sea materialmente realizable. La conducta del sujeto pasivo debe quedar instituida, para evitar obligaciones ambiguas o inciertas.

Toda obligación debe ser lícita, porque tiene que estar en armonía con la ley, ser legítima, y de contenido económico, ya que en caso contrario, no podría hacerse efectiva la obligación en contra del deudor. El vínculo que origina la relación jurídica, se crea entre los sujetos contratantes al momento de surgir la obligación, que por regla general son actos que debe realizar el deudor, principalmente relaciones patrimoniales de contenido económico.

1.3. Clases de obligaciones

Se pueden diferenciar tres tipos de obligaciones jurídicas: "1.- Las que se derivan de un orden general preestablecido; 2.- Las que se derivan de un hecho concreto y particular; y, 3.- Las nacidas de relaciones voluntarias eventuales en virtud de actos o contratos, llamados patrimoniales."⁷

El Decreto Ley 106 Código Civil regula distintos tipos de obligaciones, siendo estas:

- a.- Obligaciones Alternativas, Artículo 1334 por medio de ellas el sujeto pasivo a diversas prestaciones, cumple ejecutando cada una de ellas;
- b.- Obligaciones Facultativas, Artículo 1341 en aquellos casos que hay una sola prestación, y el deudor tiene derecho de sustituir esa prestación por otra;
- c.- Obligaciones Mancomunadas, simples y solidarias, reguladas en los Artículos 1347, 1348 y 1352;
- d.- Obligaciones Divisibles e Indivisibles, que de conformidad con Artículo 1373 ocurre cuando se puede cumplir parcialmente o no pueden ser cumplidas sino por entero.

En la clasificación legal guatemalteca, destaca que en todas existe una relación contractual entre dos personas: la primera un sujeto activo, con derecho a prestación determinada, y la otra el sujeto pasivo, quien está obligado al cumplimiento de ciertos deberes y

⁷ Castán Tobeñas, José. **Derecho civil español**. Pág. 25



compromisos.

Dentro de la variedad de obligaciones, hay simples y múltiples, dependiendo intervienen si como sujeto activo o como sujeto pasivo, es decir, intervienen más de dos personas como sujeto activo o como sujeto pasivo, es decir, concurren más de dos personas y todas tienen derechos y obligaciones. Las obligaciones deben ser posibles de ser cumplidas, en el entendido, que no exista circunstancia que impidan su cumplimiento siempre y cuando sean legalmente posibles.

En el caso de las obligaciones condicionales, la eficacia va a depender de la realización o no de un acontecimiento incierto y futuro, y la adquisición de derechos, así como la pérdida de los derechos adquiridos, acatando el acontecimiento que compone la condición.

En todo contrato se pueden estipular cualesquiera condiciones que no sean contrarias a las leyes, a las buenas costumbres, y a la moral, ya que cualquier condición imposible o contraria a la ley puede viciar el contrato. Las obligaciones a plazo son aquellas en las cuales la eficacia y el cumplimiento se postergan a una fecha, pudiendo ser la misma cierta o incierta, en que debe ocurrir un suceso necesariamente futuro.

En las obligaciones a cierto plazo, el vencimiento de las mismas tiene que ocurrir y la eficacia de la obligación tiene necesariamente que surgir debido al simple hecho de llegar la fecha o en el momento en el cual deba cumplirse.



1.4. El negocio jurídico

Negocio jurídico es toda manifestación de voluntad humana, encaminada a lograr un fin práctico y legal, regulado por el derecho vigente, por medio del cual dos personas acuerdan una base que produce efectos jurídicos pactados con base al estricto sentido de la autonomía de la voluntad de ambos contratantes.

El negocio jurídico instituye un acto jurídico de voluntad definitivo y ordenador de los efectos que produce, pues sirve de título y de fundamento para establecer las reglas dentro de una relación jurídica.

El negocio jurídico, al estar integrado por una o varias declaraciones de voluntad, que se encuentran dirigidas a determinada producción de efectos jurídicos, produce el efecto legal jurídico, constitutivo, modificativo o extintivo de relaciones jurídicas.

En ese orden de ideas, el hecho jurídico se materializa en la situación a la que la ley atribuye un efecto determinado dentro de una relación contractual.

1.5. Los contratos

Se puede definir contrato como "Un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos



y obligaciones; es una especie dentro del género de convenios. El convenio es un acuerdo de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos reales o personales; por lo tanto, el convenio tiene dos funciones: una positiva, que es crear o transmitir obligaciones y derechos, y otra negativa: modificarlos o extinguirlos. Preferimos decir derechos reales y personales, y no derechos patrimoniales, en virtud de que pueden existir derechos personales de contenido extrapatrimonial.”⁸

Otra definición es el “Pacto o convenio entre pares que se obligan sobre materia o cosa determinada a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas.”⁹

En similar sentido, se define como “una manifestación bilateral o plurilateral de voluntad dirigida a la producción de efectos jurídicos lícitos de naturaleza patrimonial”.¹⁰ Mientras que el autor indica que el contrato “es una convención por la cual una o varias personas se obligan a dar, hacer o no hacer algo, a favor de otro u otros”.¹¹

Contrato “Es el acuerdo de dos o más personas sobre un objeto de interés jurídico, y constituye una especie particular de convención, cuyo carácter propio consiste en ser productor de obligaciones.”¹²

⁸ Rojina Villegas, Rafael. **Compendio de derecho civil**. Pág. 7

⁹ Ossorio, Manuel. **Op. Cit.** Pág. 167

¹⁰ Torrealba Navas, Federico. **Lecciones de contratos: primera parte: elementos del contrato**. Pág. 17

¹¹ Baudrit Carrillo, Diego. **Derecho civil 4, vol. 1: teoría general del contrato**. Pág. 25

¹² Cabanellas, Guillermo. **Op. Cit.** Pág. 116



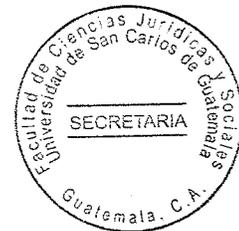
De las anteriores definiciones se extraen los elementos comunes, que radican en la concordancia de intereses entre dos personas, que se relacionan contractualmente para acomodar sus pretensiones, en el entendido que la voluntad la expresan ambos contratantes libre y espontáneamente.

El objeto del contrato reside en producir efectos jurídicos que implican derechos y obligaciones siempre y cuando sea lícito y posible de ser cumplido, porque de ser ilegal o imposible implicaría la nulidad absoluta de cualquier contrato.

El Decreto Ley 106 Código Civil no define lo que es el contrato, y regula en su Artículo 1517 que indica "Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación."

El Artículo 1518 del cuerpo legal citado establece que "Los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez."

Finalmente, el Artículo 1519 instituye que desde el momento en que se perfecciona un contrato, ambos contratantes se sujetan al cumplimiento de lo convenido, de buena fe y según la común intención de las partes.



1.6. Elementos de los contratos

Son elementos esenciales del contrato, “aquellos componentes que deben reunir un determinado fenómeno o segmento de la realidad para recibir la calificación de contrato válido”.¹³

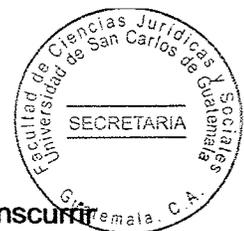
El Artículo 1,251 del Código Civil indica que “todo negocio jurídico requiere para su validez: i.- la capacidad legal del sujeto que declara su voluntad; ii.- el consentimiento que no adolezca de vicio, es decir, que no sea mediante dolo, error, violencia, simulación o fraude de ley; y, iii.- que el objeto sea lícito.”

En ese orden de ideas, es esencial el consentimiento, la capacidad, la ausencia de vicios en el consentimiento y sobre todo la legalidad del objeto del contrato, ya que de lo contrario resultaría anulable. Se trae a colación el Artículo 1,257 del Código Civil, el cual indica que es anulable el negocio jurídico cuando la declaración de voluntad emane de error, de dolo, de simulación o de violencia.

1.7. El plazo

El plazo representa el tiempo legal o el término establecido entre las partes y durante el cual

¹³ Torrealba Navas, Federico. Op. Cit. Pág. 35



tendrá plena vigencia el contrato. El lapso concreto acordado en principio ha de transcurrir sin interrupción, estando ambas partes en la posibilidad de exigir y con la obligación de cumplir determinadas cuestiones.

El plazo brinda certeza jurídica a los contratantes, pues se de mutuo acuerdo se pacta un tiempo, y llegado el momento de la terminación o vencimiento de dicho plazo, por regla general extinguen los derechos de ambas partes, salvo que haya obligaciones pendientes de ser cumplidas.

En ese orden de ideas, el plazo asiente el fijar día y fecha de cumplimiento de las obligaciones o bien la extinción del acto jurídico o negocio contractual.

1.7.1. Definición

“Tiempo o lapso fijado para una acción”¹⁴. Para ampliar, se trae a colación el concepto que “Término o tiempo señalado para una cosa. Vencimiento del término. Constituye un vocablo de constante uso en materia jurídica, porque significa el espacio de tiempo que la ley unas veces, el juez en otras o las partes interesadas fijan para el cumplimiento de determinados hechos jurídicos, generalmente de carácter civil o procesal. Lo define como “medida de tiempo señalada para la realización de un acto o para la producción de sus efectos jurídicos. Dentro de ese concepto tiene dos interpretaciones opuestas, por cuanto unas veces sirve

¹⁴ Cabanellas, Guillermo. *Op. Cit.* Pág. 308

para señalar el momento desde el cual una obligación puede ser exigida, y otras para establecer la caducidad de un derecho o su adquisición.”¹⁵

“Tiempo o lapso fijado para una acción. Vencimiento del mismo, o término propiamente dicho. Cuota o parte de una obligación pagadera en dos o más veces. Procesalmente, el espacio de tiempo concedido a las partes para comparecer, responder, probar, alegar, consentir o negar en juicio.”¹⁶

Los plazos “son aquellos espacios de tiempo, que generalmente se fijan para la ejecución de actos procesales unilaterales, es decir, para las actividades de las partes fuera de las vistas.”¹⁷

Término, significa “(...) el punto de tiempo marcado para el comienzo de un determinado acto, en cambio que los plazos son aquellos lapsos de tiempo dentro de los que pueden ejercitarse los actos procesales.”¹⁸

“El plazo, es la cláusula en virtud de la cual se subordina a un acontecimiento futuro y necesario el ejercicio de los derechos o la exigibilidad de las obligaciones nacidas del acto jurídico. El plazo reúne las siguientes características: a) debe ser futuro; b) debe ser fatal, es

¹⁵ Ossorio, Manuel. **Op. Cit.** Pág. 733

¹⁶ Consultor Jurídico Digital De Honduras. **Diccionario jurídico enciclopédico.** Pág. 1603

¹⁷ Aguirre Godoy, Mario. **Derecho procesal civil guatemalteco.** Pág. 328.

¹⁸ **Ibid.** Pág. 329



decir, que necesariamente ha de cumplirse. La diferencia fundamental respecto a la condición consiste en que en el plazo se sabe qué sucederá, pues no hay incertidumbre en cuanto al acontecimiento (art. 1,279). (...) Mientras el plazo está pendiente, se produce una dilación del momento en que empiezan o cesan los efectos del contrato, a diferencia de lo que sucede con la condición, en la que existe una situación de pendencia, en la que no se sabe si sucederá o no el evento condicional. (...) El plazo puede ser inicial o final.

Es inicial o suspensivo cuando la obligación es exigible a partir del día fijado, cumplimiento del término que no produce la retroacción de los efectos del contrato, a diferencia de lo que sucede con el contrato condicional.

El plazo es final o resolutorio cuando la obligación deja de tener efectos al llegar la fecha señalada, sin producir tampoco retroacción de efectos.

De las definiciones anteriores, plazo es el lapso que se fija para realizar una acción, o bien la fecha que se establece para el vencimiento de un negocio jurídico. Este término comprende el tiempo concedido a cada parte para ejercer sus derechos y exigir las respectivas obligaciones.

En el Código Civil, el Artículo 1,279 indica que "El plazo solamente fija el día o fecha de la ejecución o extinción del acto o negocio jurídico."



1.8. Resolución de los contratos

La resolución "Es una forma de extinción de los contratos demandable por uno de los contratantes cuando en los contratos bilaterales conmutativos y en los unilaterales onerosos y conmutativos de ejecución diferida o continuada, la prestación a su cargo se tomare excesivamente onerosa por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, así como también en los contratos aleatorios la excesiva carga esté por causas extrañas al riesgo propio del contrato."¹⁹

"(...) mediante la resolución del contrato se busca dejar sin efecto la relación jurídica patrimonial, convirtiéndola en ineficaz de tal manera que ella deja de ligar a las partes en el sentido que ya no subsiste el deber de cumplir las obligaciones que la constituyen ni, consecuentemente, ejecutar las respectivas prestaciones."²⁰

"Una de las acepciones del verbo resolver es deshacer, destruir. En consecuencia, resolver un contrato equivale a deshacerlo o destruirlo. Es, pues, una forma de extinción de los contratos, demandable por uno de los contratantes cuando en los contratos bilaterales conmutativos y en los unilaterales onerosos y conmutativos de ejecución diferida o continuada, la prestación a su cargo se tomare excesivamente onerosa por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, así como también cuando en los contratos aleatorios la excesiva carga esté producida por causas extrañas al riesgo propio del contrato. En los

¹⁹ Ossorio, Manuel. *Op. Cit.* Pág. 876

²⁰ De La Puente Y Lavalle, Manuel. *El contrato en general.* Pág.455

contratos de ejecución continuada, la resolución no alcanza a los efectos ya cumplidos ni es procedente si el perjudicado hubiere obrado con culpa o estuviere en mora. La otra parte puede impedir la resolución ofreciendo mejorar equitativamente los efectos del contrato. En los contratos con prestaciones recíprocas, se entiende implícita la facultad de resolución cuando uno de los contratantes no cumpliera su compromiso.”²¹

De las anteriores definiciones se resume en que la resolución del contrato es un acto facultativo, que puede o no ejercitarse por el interesado, ya que es una causal que sobreviene durante la vigencia contractual. La resolución obedece por eventos posteriores a que el negocio se ha perfeccionado y existe un contrato válido y vigente.

Es muy común la confusión entre la resolución de un contrato y la rescisión de un contrato, pues producen similares efectos jurídicos. “Algunos sostienen que la resolución obra retroactivamente y la rescisión suprime para el porvenir las obligaciones de las partes, sin ninguna retroactividad.”²² La importancia en la resolución de un contrato, es poner fin al contrato y a la relación recíproca obligatoria, pudiendo exigir el cumplimiento de las obligaciones diferidas por la vía judicial.

La resolución por incumplimiento en un contrato bilateral, requiere un incumplimiento del contrato que afecte económicamente, siempre que el reclamante del incumplimiento no se encuentre también en situación de incumplimiento.

²¹ Ossorio, Manuel. **Op. Cit.** Pág. 849

²² Mazeaud, Henri, León Y Jean, **Lecciones de derecho civil.** Pág. 355



En la práctica contractual actual, las partes por lo general definen y especifican las causales de resolución de pleno derecho, que facultan a cada una de las partes para poder dar por concluido el contrato.

El Código Civil en su Artículo 1,581, regula que la condición resolutoria convenida por las partes deja sin efecto el contrato desde el momento en que se realiza, sin las partes deja sin efecto el contrato desde el momento en que se realiza, sin necesidad de declaración judicial.

1.9. Rescisión de los contratos

La rescisión de los contratos es “Una de las formas de su extinción por causas sobrevinientes después del perfeccionamiento de aquellos. En sentido más concreto la expresión hace referencia a la extinción del contrato anulándolo por lesión. La rescisión contractual que se apoya en un precepto legislativo o cláusula dela convención, aparece como subsidiaria en principio, a falta de otro medio para la subsistencia del nexo o la reparación del perjuicio.”²³

“En términos generales es definida como el remedio que la ley prevé para tutelar la libertad contractual cuando se está en presencia de una situación de aprovechamiento de una de las partes contratantes que determina que la otra asuma obligaciones en condiciones inicuas.”²⁴

²³ Ossorio, Manuel. *Op. Cit.* Pág. 846

²⁴ Franceschetti, Paolo. *El contrato.* Pág. 410



La rescisión entonces, permite la anulación o invalidación del contrato, y también permite el requerimiento judicial del cumplimiento de las obligaciones diferidas por los contratantes.

“Este tipo de ineficacia configura como remedio jurídico puesto al servicio de intereses legalmente determinados, cuya esencia consiste en hacer cesar su eficacia. El negocio es perfectamente válido, pero en razón de aquel perjuicio económico, y siempre que no haya otro remedio de repararlo, se concede a las personas perjudicadas la acción de impugnación, llamada aquí rescisoria.”²⁵

De las anteriores definiciones, se extraen los elementos más importantes de la rescisión consistentes en:

- Deja sin efecto el contrato mediante convenio entre ambas partes por mutuo consentimiento, o unilateralmente en la vía judicial en caso de incumplimiento.
- Extingue el vínculo pactado contractualmente.
- Suprime los efectos del contrato celebrado por hechos o circunstancias que sobrevienen durante su vigencia.
- No afecta la validez del contrato, sino que lo hace ineficaz.

La rescisión se encuentra regulada en el Artículo 1,579 del Código Civil de la siguiente forma:

“Los contratos válidamente celebrados pendientes de cumplimiento, pueden rescindirse por mutuo consentimiento o por declaración judicial, en los casos en que establece el presente

²⁵ Aguilar Guerra, Vladimir Osman. **El negocio jurídico**. Pág. 336



Código”.

1.10. La nulidad de los contratos

De acuerdo al Artículo 1,257 del Código Civil, “Es anulable el negocio jurídico cuando la declaración de voluntad emane de error, de dolo, de simulación o de la violencia. La nulidad no puede pedirla o demandarla la parte que hubiere causado el vicio”. En similar sentido establece el Artículo 1,310 de la normativa citada que “La nulidad que se funde en vicios del consentimiento de las partes o de una de ellas, solamente se podrá intentar por la parte cuyo consentimiento está viciado o por quien resultare directamente perjudicado”.

Trayendo a colación el Artículo 1,251 del Código Civil, "todo negocio jurídico requiere para su validez: i.- la capacidad legal de los sujetos contratantes que declaran su voluntad; ii.- el consentimiento, que no sea viciado; y, iii.- que el objeto del contrato sea lícito”.

La importancia de la nulidad por vicios del consentimiento reside en el principio de saneamiento, por el cual cada parte contratante manifiesta su anuencia al contrato de absoluta buena fe, exento de vicios que invaliden el negocio jurídico contractual.

Por su parte el error constituye un consentimiento equivocado de la realidad, una anuencia inexacta de la realidad al tener plena convicción de creer una falsedad como cierta.



El Artículo 1,258 del Código Civil indica “El error es causa de nulidad cuando recae sobre la circunstancia de la cosa que le sirve de objeto, o sobre cualquiera circunstancia que fuere la causa principal de la declaración de voluntad.”

Podemos condensar lo expuesto, en que la es el elemento fundamental en un negocio jurídico, por lo cual debe ser libre, espontánea y cierta, pues si la decisión atiende a una creencia equivocada, disfrazada o mediante engaños, entonces hay una voluntad viciada y por ende se puede anular el contrato.

La nulidad es definida como “un acto jurídico es nulo cuando se halla privado de efectos por la ley, aunque realmente haya sido ejecutado y ningún obstáculo natural lo haga inútil. Por tanto la nulidad supone, esencialmente, que el acto podría producir todos sus efectos, si la ley lo permitiese.”²⁶

En similar sentido, la nulidad es la “Ineficacia en un acto jurídico como consecuencia de carecer de las condiciones necesarias para su validez, sean ellas de fondo o de forma, o, como dicen otros autores, vicio de que adolece un acto jurídico si se ha realizado con violación u omisión de ciertas formas o requisitos indispensables para considerarlo como válido, por lo cual la nulidad se considera ínsita en el mismo acto, sin necesidad de que se haya declarado o juzgado.”²⁷

²⁶ Planiol, Marcel. **Tratado elemental de derecho civil patrimonial**. Pág. 160

²⁷ Ossorio, Manuel. **Op. Cit.** Pág. 628



Nuestra legislación permite que la nulidad sea declarada judicialmente cuando resulte manifiesta, y debe ser solicitada por la persona que tenga interés legítimo y que sea vea afectada por las siguientes razones:

- i.- Error, entendiéndose como tal la equivocación atribuible al negocio, que sufre una parte y que incide en su discernimiento.
- ii.- Dolo, imputable a una de las partes, pues si hay dolo recíproco ninguno podría invocarlo por no poder valerse de actos ejercitados de mala fe.
- iii.- Simulación, por ser una declaración de voluntad falsa y que por lo tanto finge situaciones contrarias a la verdad material y a la realidad.
- iv.- Violencia, por ser ineficaz cualquier consentimiento prestado por medio de intimidación, pues afecta el ánimo y la voluntad de las personas.



CAPÍTULO II

2. El contrato de arrendamiento

"Habrá arrendamiento cuando dos partes se obliguen recíprocamente. La primera a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra, o prestar un servicio y la otra, a pagar por este uso goce, obra o servicio, un precio determinado en dinero."²⁸

"Se define el arrendamiento como un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa mediante el pago de un precio cierto."²⁹

"En el Derecho Romano, no se conocía el arrendamiento, sino que existía el contrato de locación de cosas, de obra y de servicios. En Roma, el arrendamiento se confundía con la compraventa en el sentido de que se entregaba una cosa, a manera de venta, pero por un tiempo determinado. Las conquistas, el auge comercial, la inmigración y otros factores sirvieron para que adquiriera identidad este contrato en atención a la necesidad de vivienda para aquellas personas de escasos recursos. Se daba una casa para el uso, con la obligación para el usuario de pagar una renta. Luego, se agruparon bajo el concepto de *locatio conductio*: la cesión para de una cosa su goce, la prestación de un trabajo o servicio y la de una obra, todas a cambio de una remuneración o renta. En el Siglo II, antes de

²⁸ Cabanellas De Torres, Guillermo. *Op. Cit.* Pág. 26

²⁹ Villegas Rojina, Rafael. *Compendio de derecho civil.* Pág.214.

Cristo, la *locatio conductio* se definía como el contrato por el cual una persona (locador) se obliga a ceder temporalmente a otra (conductor) el disfrute de una cosa corporal o incorporal, mueble o inmueble, a cambio de una retribución (merces)"³⁰

Otra definición interesante es " el acuerdo de voluntades por medio del cual una de las partes llamada arrendador o arrendante (o locador, si se trata de bienes inmuebles urbanos), se obliga a entregar temporalmente a la otra, denominada arrendatario (inquilino o locatario) una cosa mueble o inmueble, para que la posea a nombre del arrendador y la use para el destino convenido o en el que fuere más idóneo de acuerdo con su naturaleza, a cambio del pago de una renta que se obliga a pagar en dinero o en especie."³¹

"La voz arrendamiento proviene de arrendar, que significa ceder o adquirir, mediante precio el aprovechamiento temporal de cosas inmuebles; o de beneficio o rentas."³²

En sus orígenes del derecho romano, el arrendamiento podía ser de cosas, obras o servicios. En términos generales, se entiende que lo que se adquiere mediante el contrato de arrendamiento es la compra del uso, o dicho de otra manera el arrendamiento residió en la cesión onerosa del uso o goce de algo, mediante un pago único o pagos periódicos, por el aprovechamiento de bienes muebles o inmuebles, corporales o intangibles.

³⁰ Vitteri Echeverría, Ernesto. **Los contratos en el derecho civil guatemalteco**. Pág. 279

³¹ Contreras Ortiz, Rubén Alberto. **Obligaciones y negocios jurídicos civiles: parte especial contratos**. Página 365

³² Cruz, Fernando. **Instituciones de derecho civil patrio**. Pág. 85



"Después de la segunda guerra mundial, se aprobó una legislación de carácter excepcional y temporal que decreto la moratoria de las rentas y la prórroga de los contratos, incluso se condenó la especulación ilícita, y se crearon comisiones arbitrales para juzgar ante tribunales especiales los problemas de alquileres. Hubieron varias legislaciones de prórroga, en que se les negó los beneficios a los extranjeros y se fijaron los montos máximos de aumento de renta; lo mismo que la obligación de los propietarios de publicar anuncios cuando hubiera inmuebles vacíos."³³

Es necesario recalcar que en todo contrato de arrendamiento, interviene arrendante y arrendatario, y toda solución en caso de disputas debe encaminarse a armonizar los intereses y derechos de ambos, al amparo del cumplimiento de las obligaciones, y sin menoscabo a los derechos tanto del propietario como del arrendatario.

Dada la frecuencia de su uso, el arrendamiento es el segundo contrato en importancia en la legislación civil, únicamente superado por el contrato de compraventa, y esa misma importancia económica y jurídica, ha obligado a la especialización de la jurisdicción y la vía para promover las cuestiones originadas en discrepancias por el cumplimiento de un contrato de arrendamiento.

"El arrendamiento es un contrato en el que las 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 en

³³ Aguilar Guerra, Vladimir. **Nuevas coordenadas de la contratación.** Pag. 84



definitiva, el arrendamiento es un contrato bilateral, oneroso, consensuado, conmutativo, de ejecución sucesiva, por medio del cual el arrendante se obliga a dar al arrendatario, el goce o uso de un bien por tiempo determinado a cambio de precio cierto, estando ambas partes obligadas recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar un precio por ese uso o goce.

La naturaleza del arrendamiento reside en el uso o goce temporal de un bien, destacando que la temporalidad no es lo mismo que duración, toda vez que el Código Civil previene que ante la posibilidad que ambas partes no hayan acordado expresamente la duración, existen reglas para tal efecto.

El Artículo 1,880 del Código Civil establece que “El arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado.”

En concatenación con las definiciones y legislación citada, el arrendamiento es un contrato consensual que produce obligaciones personales y se perfecciona con el consentimiento de ambas partes.

Su naturaleza se puede catalogar referente a un derecho real cuando el arrendamiento excede de tres años, o se paga más de un año de renta, pues es inscrito en el Registro General de la Propiedad, resultando oponible a terceros.



El origen del arrendamiento es un derecho personal, que brinda certeza al arrendatario para hacer uso del inmueble, frente a terceros, en el entendido que el arrendamiento mantiene su naturaleza durante el lapso que se encuentre vigente.

2.1. Elementos esenciales

Para que se perfeccione el contrato de arrendamiento, deben concurrir el consentimiento de los contratantes, el objeto cierto, que ambas partes sean legalmente capaces, y siempre de manera consensual. El consentimiento es vital, pues se necesita el acuerdo de las voluntades de ambas partes contratantes, arrendador y arrendatario, una para conceder el uso o el uso y goce de un bien, y la otra para pagar como contraprestación un precio.

El objeto del arrendamiento responde a que la cosa que se da en arrendamiento y el precio que debe darse en contraprestación deben ser indudable, determinado o determinable, es decir una suma de dinero o cualquiera otra cosa equivalente cómo será el pago de una mensualidad en concepto de renta. Se necesita que ambos contratantes tengan capacidad para celebrar el contrato de arrendamiento, los dueños pueden dar en arrendamiento, y el arrendatario puede dar en subarrendamiento siempre y cuando se lo permita el arrendante. Para su forma, el contrato de arrendamiento es, como la mayoría de los contratos, consensual, por ello, basta que las partes contratantes se pongan de acuerdo respecto al bien y al precio que se pagará por el uso y goce de aquel; para que exista el contrato de arrendamiento.



"El contrato de arrendamiento es existente y valido, aunque no se celebre escrita, pues no se hace referencia alguna a la inexistencia o invalidez del contrato por falta de forma escrita.³⁴

2.2. Clasificación del arrendamiento

Es un contrato principal, ya que su existencia no depende de ningún otro factor para considerarse su nacimiento o existencia, y sobretodo porque tiene su finalidad propia, en función económica y jurídica de ambas partes.

Es bilateral, porque ambas partes, tienen derechos y obligaciones, y están obligadas en forma recíproca. El contrato de arrendamiento es consensual, pues el arrendante da un bien en renta y el arrendatario debe hacer un pago como contraprestación.

Es oneroso, ya que las obligaciones que ambas partes se deben contra sí, se vuelven en provechos o bendiciones y gravámenes o cargas recíprocas. Es conmutativo, precisamente, porque desde el momento en que se celebra un arrendamiento, ambas partes tiene certeza de sus derechos y obligaciones.

Es temporal porque se celebra por un periodo restringido, el cual se fija en relación con el

³⁴ De Castro, Federico. **El negocio jurídico**. Pág. 100

tiempo o con el uso o goce del bien que se va a dar en arrendamiento la cosa arrendada. En ese sentido, es de tracto sucesivo porque las prestaciones de arrendante y arrendatario, no se cumplen en un solo acto sino de una manera habitual y periódica.

2.3. Principios de la contratación

Algunos principios se aplican en forma general a todos los contratos y otros son específicos de cada forma contractual, sin perjuicio de los principios generales del Derecho aplicables a los contratos. Los principios vitales en todo contrato de arrendamiento, se detallan a continuación:

2.3.1. Consensualismo

Se necesita el acuerdo de voluntades para su debido perfeccionamiento, ya que tienen que coincidir dos o más voluntades.

Contrato consensual es aquel que se perfecciona por el mutuo acuerdo de voluntades de las partes, y se consideran consensuales los contratos cuya eficacia no requiere solemnidades o formalidades.

“En el derecho moderno rige el principio según el cual basta el acuerdo de voluntad entre



dos o más personas para que nazcan las obligaciones, sin que tenga ya vigencia aquella distinción, del derecho romano, entre el pacto o convención y el contrato. También el derecho germánico era formalista, pues estaba dominado por el simbolismo.”³⁵

“El consensualismo establece que para que nazcan obligaciones únicamente se requiere el acuerdo de voluntades de dos o más personas. Sin embargo, este principio se ve limitado por el formalismo, ya que en ciertos contratos no solo es suficiente el consentimiento de las partes.”³⁶

En consecuencia, de las definiciones se concluye que se precisa un acuerdo de voluntades para crear derechos y obligaciones, perfeccionándose la contratación mediante recíproco consentimiento de los contratantes, quienes deben cumplir con algunas formalidades específicas para la validez de determinados contratos.

En todo caso, es necesario el consentimiento expreso, como confirmación de la manifestación espontánea de la voluntad, en donde convergen oferta con demanda, y ambas partes aceptan los términos y condiciones, los efectos legales y jurídicos.

Ahora bien, la legislación prevé casos de aceptación o consentimiento expreso o tácito, siendo expreso en casos de enunciarse de palabra o pactarse por escrito, y son tácitos,

³⁵ Espín Canovas, Diego. **Op. Cit.** Pág. 351

³⁶ Madrazo Mazariegos, Sergio y Danilo Madrazo Mazariegos. **Compendio de derecho civil y procesal.** Pág. 184



cuando se pueden inferir o deducir de acciones, circunstancias o hechos que deducen una manifestación de voluntad.

El Artículo 1,518 del Código Civil indica “Los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez”.

Finalmente, el Artículo 1,588 del Código citado establece “Son consensuales cuando basta el consentimiento de las partes para que sean perfectos; y reales, cuando se requiere para su perfección la entrega de la cosa.”

El negocio consensual tiene algunos inconvenientes, derivado de que el margen de libertad de acción concedido a los contratantes puede lindar en la incertidumbre o inseguridad de que se cumplan recíprocamente las obligaciones, que ocasiona gran cantidad de litigios judiciales.

En conclusión, este principio se fundamenta en el deseo recíproco de las partes en establecer una relación contractual, cuya limitantes serán aquellos contratos que requieran formalismos por motivos de certeza jurídica y seguridad jurídica frente a terceros.



2.3.2. Formalismo

En cuanto al formalismo, "(...) las leyes al imponer ciertos formalismos a las relaciones jurídicas contractuales libremente acordadas, limitan la libertad contractual, ya que el desconocimiento de dichos formalismos podrían invalidar el negocio jurídico, cuando se le considera como un requisito esencial para su constitución."³⁷

"(...) el principio del formalismo tiene su razón de ser y posee dos finalidades, como medio probatorio y como elemento constitutivo del negocio, lo que produce mayor seguridad jurídica en las negociaciones y certidumbre ya que se pueden provocar inscripciones que dan una garantía a los terceros."³⁸

El Artículo 1,518 del Código Civil establece "Los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez".

El principio del formalismo es esencial, ya que la aceptación y consentimiento de los derechos y obligaciones debe manifestarse por escrito, precisamente, para generar certeza jurídica de los términos y condiciones pactadas entre los contratantes.

³⁷ León Hurtado, Avelino, **La voluntad y la capacidad en los actos jurídicos**. Pág. 44

³⁸ Madrazo Mazariegos, Sergio y Danilo Madrazo Mazariegos. **Compendio de derecho civil y procesal**. Pág. 184.



En conclusión, el formalismo implica requisitos y solemnidades requeridos para ciertos actos y negocios jurídicos, según lo determina la ley, en el sentido que las partes pactan de la forma que mejor convenga a sus intereses, y rige la libertad de las formas excepto en aquellos casos en que la ley señala alguna forma determinada.

2.3.3. Autonomía de la voluntad

“El principio de la autonomía o libertad contractual consiste en la libertad de estipulación de los intereses de las partes dentro del campo de las obligaciones. También se le denomina autonomía de la voluntad.

La declaración de voluntad consiste en la exteriorización del propósito de llevar a cabo un negocio jurídico”.³⁹

Este principio “(...) es la potestad que tienen los individuos para regular sus derechos y obligaciones mediante el ejercicio de su libre arbitrio, representada en convenciones o contratos que los obliguen como la ley misma y siempre que lo pactado no sea contrario a la ley, a la moral, al orden público o a las buenas costumbres.”⁴⁰

³⁹ Vásquez Ortiz, Carlos. **Derecho civil**. Pág. 9

⁴⁰ Ossorio, Manuel. **Op. Cit.** Pág. 112



“El termino autonomía implica la ausencia de una disposición externa a la propia iniciativa y hace referencia a la preeminencia de la decisión personal, la cual se encamina la voluntad individual.”⁴¹

En el contrato de arrendamiento, existe amplitud con que las partes contratantes pueden crear y regular derechos y obligaciones, utilizando para dichos efectos los contratos, que contienen la libre disposición de intereses privados mediante la libertad contractual.

Este principio “es consecuencia directa de la libertad de cada individuo, y puede definirse como un principio de derecho privado que permite a los particulares ejecutar los actos jurídicos que deseen y determinar libremente su contenido y efectos, con ciertas limitaciones. Dichas limitaciones se encuentran acogidas en los distintos ordenamientos jurídicos, y entre estas se encuentran, la ley, la moral y el orden público.”⁴²

En conclusión, la autonomía de voluntad se entiende como una potestad legal que tiene cada individuo para decidir libremente, de la forma que mejor convenga a sus intereses, únicamente limitada por la ley, la moral y el orden público, y cuyos efectos son los queridos por ambos contratantes. La autonomía de la voluntad es un vital en toda contratación, por ser menester y sin el cual el contrato simplemente no puede celebrarse, ya que necesita forzosamente de una voluntad manifiesta libre y espontánea.

⁴¹ Rodríguez, Mónica Sofía. **El principio de la autonomía de la voluntad y el derecho internacional privado: asimetrías en su reconocimiento y necesidad de armonización legislativa en el Mercosur.** Pág. 11

⁴² León Hurtado, Avelino. **Op. Cit.** Pág. 44



2.4. Régimen jurídico de los contratos de arrendamiento

La legislación aplicable se encuentra contenida en los Artículos del 1,880 al 1,941 del Código Civil, y para efectos de la presente investigación, se traen a colación los más significativos.

El Artículo 1,880 contiene la definición del contrato de arrendamiento, 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, que debe consistir en dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

De conformidad con el Artículo 1,881 puede dar bienes en arrendamiento el propietario que tenga capacidad para contratar, o el tercero que por ley o pacto tenga dicha facultad respecto de los bienes que administra.

En casos de copropiedad, se necesita el consentimiento de los condueños, tal y como lo establece el Artículo 1,883.

El plazo del contrato de arrendamiento se encuentra regulado en el Artículo 1,886 que indica “El plazo del arrendamiento será fijado por las partes. El arrendatario tendrá derecho de tanteo para la renovación del contrato por un nuevo plazo, siempre que haya cumplido voluntariamente todas las obligaciones que contrajo en favor del arrendador.”



Del análisis del anterior artículo, se extrae que el plazo en principio es consensual, y que el arrendatario tiene derecho preferente para renovar el contrato y siempre que haya verificado y cumplido todas las obligaciones sin necesidad de cobros o requerimientos por parte del arrendante.

El Artículo 1,887 se refiere a la tácita reconducción, y es objeto de estudio en el capítulo siguiente.

Una situación especial ocurre en caso de clausuras que generen dudas o incertidumbre, ya que el Artículo 1,889 indica que las dudas se interpretarán a favor del arrendatario que no haya sido moroso en el pago de la renta.

El subarrendamiento del bien arrendado está regulado en el Artículo 1,890 y puede hacerse si no ha sido prohibido expresamente, y no se puede ceder el contrato sin consentimiento expreso del arrendante. Es importante señalar que los derechos y las obligaciones originales se mantienen indemnes. Tal y como se establece en el Artículo 1,894 en caso el arrendante enajene el bien dado en arrendamiento, el nuevo propietario debe respetar a que expire el término del contrato.

Por su parte, el Artículo 1,904 indica que si el contrato se rescinde o se declara terminado antes de vencerse el plazo, o si la cosa se devuelve después de vencido el contrato, la renta correrá hasta el día en que efectivamente sea devuelta.



El Artículo 1,931 indica que no se puede dar en arrendamiento una casa, habitación o local, sin que reúna condiciones de higiene y salubridad, y según el Artículo 1,932 el arrendante responde de los daños y perjuicios en caso de incumplimiento.

Todo gasto corriente de limpieza, higiene y salubridad correrán a cargo del arrendatario, siempre que no constituyan mejoras, tal y como lo indica el Artículo 1,933. Para los casos en que alquila casa o local amueblado, el Artículo 1,934 regula que deben especificarse los muebles en contrato y se entenderá que el arrendamiento de éstos eses por el mismo tiempo que el del edificio, a no ser que haya convenio en contrario.

En lo que respecta a los servicios, de conformidad con el Artículo 1,935 salvo pacto en contrario, es a cargo del arrendatario el consumo de energía eléctrica, servicio telefónico, y agua potable. El Artículo 1,936 establece que el pago de la renta se debe realizar en los períodos estipulados, y a falta de convenio, el pago se hará por meses vencidos. Finalmente, el Artículo 1,941 establece que las disposiciones consignadas regirán sin perjuicio de lo establecido en la ley especial de inquilinato u otras leyes que regulen este contrato, en cuanto a fijación de renta y demás condiciones no determinadas en los Artículos anteriores.

Cabe destacar que la Ley del Inquilinato está contenida en el Decreto 1468 del Congreso de la República, y contiene disposiciones aplicables y relevantes para los contratos de arrendamiento.



2.5. Obligaciones y derechos del arrendante

De conformidad con los Artículos 1,897 y 1,901 del Código Civil, el arrendante está obligado:

- i.- a entregar la cosa en estado de servir al objeto del arrendamiento.
- ii.- a poner en conocimiento del arrendatario los vicios ocultos de la cosa y las limitaciones y gravámenes que puedan perjudicarlo.
- iii.- a mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa durante el arrendamiento.
- iv.- a no estorbar ni entorpecer de manera alguna el uso del bien arrendado.
- v.- a conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo las reparaciones necesarias.
- vi.- a defender el uso del bien contra terceros que pretendan tener o quieran ejercer algún derecho sobre el bien.
- vii.- a pagar los impuestos fiscales y municipales que gravan el bien.

2.6. Obligaciones y derechos del arrendatario

Según los Artículos 1,903, 1,906, 1,907, 1,910, 1,911 y 1,937 del Código Civil, el arrendatario está obligado:

- i.- a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa, en los plazos, forma y lugar convenidos. Si no hay convenio, la renta se paga a su vencimiento contra la presentación del respectivo recibo. (Artículo 1,903).
- ii.- a no pagar renta si se ve impedido del uso total o parcial del bien arrendado. (Artículo 1,906).
- iii.- a usar el bien solo para el uso convenio, y a falta de convenio, para el que corresponda para el que corresponda según su naturaleza y destino. (Artículo 1,907).
- iv.- a responder de todo daño o deterioro que el bien arrendado sufra por culpa o la de sus familiares, dependientes y subarrendatarios, así como los que causen los animales y cosas que en ella tenga. (Artículo 1,907).
- v.- a devolver la cosa, al terminar el arrendamiento, en el estado en que se le entregó, salvo los desperfectos inherentes al normal uso. Cuando la entrega se hace por inventario, la devolución deberá hacerse de conformidad con el mismo. (Artículo 1,907).
- vi.- a realizar las reparaciones llamadas locativas, es decir, reparaciones menores para arreglar pequeños desperfectos causados por el normal uso del bien arrendado. (Artículo 1,910).
- vii.- a poner en conocimiento del arrendante, de cualquiera usurpación o imposición de servidumbre que se intente contra el inmueble. (Artículo 1,911).
- viii.- a devolver el bien al fin del arrendamiento, en el estado en que le fue entregado, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos. (Artículo 1,937).



2.7. Modo de terminar el arrendamiento

Según el Artículo 1,928 del Código Civil, el arrendamiento termina por el cumplimiento del plazo fijado en el contrato, o por la ley, o por estar satisfecho para el objeto para el que la cosa fue arrendada.

El Artículo 1,929 establece que también terminará el arrendamiento: 1°. Por Convenio expreso; 2°. Por nulidad o rescisión del contrato; 3°. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada; y 4°. Por expropiación o evicción de la cosa arrendada.

En lo que a la rescisión respecta, según el Artículo 1,930 se puede rescindir el arrendamiento:

- 1o. Si el arrendador o el arrendatario faltan al cumplimiento de sus respectivas obligaciones;
- 2°. Si, tratándose de una finca rústica, el arrendatario abandona las plantaciones existentes al tiempo de celebrar el contrato o no las cultiva con la debida diligencia;
- 3°. Si entregada la cosa arrendada y debiendo el arrendatario garantizar el pago de la renta, se niega a hacerlo o no lo hace en el término convenido;
- 4°. Por mayoría de edad del menor, rehabilitación del incapaz o vuelta del ausente, en los arrendamientos que hubieren celebrado sus respectivos representantes con plazo mayor de tres años;
- 5°. Por subarrendar contra prohibición expresa del arrendador;



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

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

Hay que mencionar además, que el Artículo 1,939 faculta al arrendatario a poner fin al arrendamiento dando aviso por escrito al arrendador, por lo menos con treinta días de anticipación si se tratare de vivienda y con sesenta días de anticipación si se tratare de locales de negocios u oficinas, salvo el caso de plazo forzoso.

Cabe señalar que el Artículo 1,940 contiene otros supuestos que permiten al arrendante a dar por terminado el contrato, siendo estos:

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

2°. Cuando el propietario necesite la casa o vivienda para habitarla él y su familia, siempre que compruebe esta circunstancia.

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

4°. Cuando la vivienda o local sufran deterioros por culpa del arrendatario, o de sus familiares o dependientes, que no sean producidos por el uso normal del inmueble;

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



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

Ocurrido cualquiera de los casos anteriores, lo complicado es el proceder de acuerdo con lo que establecen las leyes respectivas, ya que al acudir a la vía judicial, se tiende a alargar indefinidamente por la carga laboral en los juzgados y por el exceso de procesos en curso.

Finalmente, se trae a colación el Artículo 1,983 pues la restitución del bien arrendado la debe hacer el arrendatario y para el efecto debe desocupar el bien y devolver las llaves al arrendante.



CAPÍTULO III

3. Ley de Inquilinato

El Decreto 1468 del Congreso de la República Ley de Inquilinato fue emitida el 22 de junio de 1961 y se encuentra vigente desde el 21 de julio de dicho año, y fue reformada mediante Decreto 48-2005 del Congreso de la República. Esto implica que la Ley de Inquilinato es anterior al Código Civil, el cual fue emitido el 14 de septiembre de 1963 y se encuentra vigente desde el 1 de julio de 1964.

En la actualidad, no produce los resultados y efectos previstos, ya que a pesar que dicha normativa pretende garantizar la protección justa a los arrendatarios, sin embargo, las personas de escasos recursos encuentran dificultades para arrendar y se mantienen en vilo por el constante riesgo de un desahucio en caso no logren hacer efectivo el pago de la renta acordada.

El contrato de arrendamiento es consensual, sin embargo, es necesario que exista un balance entre los intereses contrapuestos de arrendante y arrendatario, que procuren la armonía de los derechos y obligaciones de ambas partes, partiendo de la prevalencia del interés general sobre el interés particular. La Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República, no se aplica a viviendas o locales amueblados cuyo mobiliario exceda la cantidad de mil quetzales, y fue declarada de interés social y utilidad pública, estableciendo

que los beneficios a favor de los arrendatarios son irrenunciables y en consecuencia, toda renuncia o estipulación en contrario carece de validez, y dicha ley prevalecerá sobre todo lo estipulado en contratos de arrendamiento o subarrendamiento.

3.1. Definiciones y términos

De conformidad con el Artículo 3 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República para los efectos de dicha normativa existen definiciones específicas según se detalla a continuación:

- a) Locador: El propietario, usufructuario, arrendante o subarrendante legales de bienes inmuebles urbanos o de partes de éstos;
- b) Inquilino: Quien recibe u ocupa en arrendante o en subarrendante legales de bienes inmuebles urbanos o partes de éstos;
- c) Viviendas: Los inmuebles urbanos o partes de los mismos dados en alquiler para destinarlos a habitación del inquilino y del grupo familiar que no él conviva en el mismo alojamiento;
- d) Locales: Los inmuebles urbanos o partes de los mismos destinados a tiendas, almacenes, bodegas, fábricas, talleres, oficinas y negocios o actividades de cualquiera otra naturaleza sean o no índole lucrativa, y que no tengan el carácter de viviendas; y
“Locales son los inmuebles de carácter urbano o partes de los mismos destinados para tiendas, bodegas, almacenes, fábricas, oficinas, talleres y negocios o actividades de



cualquiera otra naturaleza sean o no de índole lucrativa, y que no cuenten con carácter de vivienda”⁴³

- 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.

3.2. Renta

La renta es el “precio que en dinero o especie paga el arrendatario.”⁴⁴

El Artículo 8 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República, indica que “Los inmuebles que se hubieran construido después del 1º de noviembre de 1960 y que aún no hubieren sido dados en arrendamiento; y los que se construyan o terminen de construir en el futuro, quedarán completamente libres de las limitaciones que, en materia de rentas, ordena esta ley. En consecuencia, las partes gozarán, en cuanto a ellos, del derecho de libre contratación”. Otro aspecto a resaltar es que se encuentra libre de contratación, el alquiler de inmuebles cuyo valor real exceda de veinte mil quetzales. La ley del Inquilinato establece que el arrendatario o inquilino inconforme con el monto de la renta y que no haya podido llegar a un arreglo con el arrendante o locador, puede promover diligencias judiciales a efecto de obtener una rebaja aplicable al bien arrendado.

⁴³ Torres Vásquez, Aníbal. *Op. Cit.* Pág. 36

⁴⁴ Ossorio, Manuel. *Op. Cit.* Pág., 836



El Artículo 11 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República, regula:

“El inquilinato interesado en obtener rebaja del alquiler que estuviere pagando, la solicitará por escrito al juzgado de inquilinato en la capital o a los tribunales competentes en los departamentos de la República.

La rebaja podrá obtenerse conciliatoriamente ante el juez o por resolución judicial mediante la aplicación, el avalúo y reavalúo reales de los bienes arrendados, de las cuotas que se fijan en el Artículo 22”.

Tanto el avalúo como el reavalúo deben ser practicados por expertos, quienes serán designados uno por el inquilino, otro por el locador y el último por el juez competente, según lo establecen los Artículos 13, 14 y 15 de la Ley de Inquilinato.

En lo que al pago de renta respecta, el Artículo 23 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República, indica que continuará pagándose, en todo caso, por mensualidades vencidas. Cada pago periódico de renta producirá automáticamente una prórroga del contrato por el mismo lapso que medie entre dos vencimientos sucesivos de alquileres. Toda estipulación en contrario será nula.

El anterior Artículo tiene relación con el 1,887 del Código Civil, ya que ambos regulan la prórroga del contrato de arrendamiento en caso sea efectuado el pago de la renta periódica mensual.



3.3. El arrendatario

El Artículo 25 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República, indica que todo contrato de arrendamiento o de subarrendamiento que se celebre con posterioridad a la vigencia de dicha ley, debe constar por escrito, enunciar el nombre y generales del locador y del inquilino, los datos precisos para la fiel identificación de la vivienda o local arrendado, el destino que se les dará, el valor del precio de la renta y todas las modalidades del arrendamiento.

El Artículo 27 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República, responsabiliza al locador o arrendante por la falta de contrato escrito y establece la sanción de una multa equivalente a un mes de renta por esa omisión.

Por su parte el Artículo 28 regula la obligación del locador o arrendante de extender un recibo por cada mensualidad de alquiler que perciba, y en caso no cumpla se hace merecedor de la imposición de una multa equivalente a un mes de renta. En la actualidad, no se debe extender recibo, sino que se emite factura contable por ser el contrato de arrendamiento hecho generador del pago de impuestos.

El Artículo 3 del Decreto 27-92 del Congreso de la República Ley del Impuesto al Valor Agregado establece en su numeral 4, que el impuesto es generado por el arrendamiento de bienes muebles e inmuebles.



Para evitar el fraude de ley o simulaciones, el Artículo 29 de la Ley del Inquilinato prevé que no tienen validez las obligaciones (pagarés, documentos, letras, etc.), firmados o aceptados por los inquilinos en favor del locador, su cónyuge o familiares, a menos de que se pruebe que directa o indirectamente no constituyen un medio para burlar la renta máxima fijada.

La Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República, regula también el subarrendamiento, en su Artículo 30, al indicar que se rige por las mismas condiciones del contrato de arrendamiento, y fija una limitación que consiste en que el arrendatario que diera en subarrendamiento no pueda percibir, en total más del veinte por ciento del alquiler que deba pagar al locador. Lo anterior resulta un tanto difícil de poder ser verificado, ya que es extraño que el arrendatario rinda cuentas al arrendante sobre el subarrendamiento.

En el mismo sentido de los Artículos 1,890 y 1,891 de Código Civil, el Artículo 31 de la Ley de Inquilinato establece que los subarrendatarios no tendrán más derechos que los directamente contraídos con el subarrendante, y en ese orden de ideas, deben desocupar el inmueble junto al subarrendante, a menos de que celebren arreglo especial previo y escrito con el locador.

El Artículo 32 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República, impide que el arrendante o locador discrimine a las familias con niños, o que restrinja el arrendamiento por motivos de raza, credo político, condición social o nacionalidad del arrendatario o inquilino, debiendo estos acreditar su solvencia total antes de solicitar el arrendamiento.



En consideración a una relación desigual de poder entre el locador o arrendante y el arrendatario o inquilino, el Artículo 33 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República, prevé la protección de coacción, actos o medidas leoninas que el locador ejecute para obligar al inquilino a la desocupación y que no hubieren sido acordados por un órgano jurisdiccional competente se declaran ilegales y serán sancionados conforme el Código Penal.

El artículo 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 y anuencia previa de los inquilinos, a menos de que el locador hubiere obtenido autorización legal previa, de conformidad con la ley.

En caso que el locador no estuviera solvente por cuotas de servicio de agua o de servicio eléctrico, los servicios no deben ser suspendidos sin antes notificar de tal insolvencia por escrito al inquilino, quien tiene derecho de efectuar los pagos correspondientes, y dichos pagos serán abonables al pago del alquiler. En el mismo sentido que los Artículos 1,931 y 1,932 del Código Civil, que regulan las condiciones de higiene y salubridad de las casas, habitaciones o locales en renta, el Artículo 35 previene que para dar en arrendamiento viviendas o locales, el locador debe obtener previamente autorización escrita de Sanidad Pública, en donde conste que el bien reúne las condiciones sanitarias mínimas.



En atención a las necesidades fisiológicas del arrendatario o inquilino, el Artículo 37 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República, establece que en los casos se arrienden viviendas o locales que den a la calle y que no tengan acceso a los servicios interiores, el locador o arrendante está obligado a proveerlos de instalación sanitaria mínima de inodoro y lavamanos, y en el Artículo 38 de dicha normativa se fija el procedimiento para hacer efectivo el Artículo anterior.

El Artículo 39 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República, establece el preaviso en caso el inquilino ejerza el derecho de finalizar el arrendamiento del bien inmueble que ocupe, y para tal efecto debe dar aviso escrito o notificar al locador en la vía voluntaria judicial, por lo menos con treinta días de anticipación en caso de viviendas y de sesenta días de anticipación en caso de locales.

El aviso solo se puede dar si el inquilino se encuentra solvente en el pago de alquileres, y habiendo dado aviso, se encuentra obligado a permitir que los potenciales interesados, autorizados por escrito por el locador, visiten el bien arrendado para reconocerlo, dentro del término entre la fecha de la notificación y el día en que lo vaya a desocupar.

3.4. Desahucio

De conformidad con el Artículo 40 de la Ley de Inquilinato, solamente puede demandarse la desocupación de la vivienda o del local objeto de un contrato de arrendamiento, en



desocupación cualquiera de los casos siguientes:

- a) Cuando el propietario requiera la vivienda para habitarla él, su cónyuge o concubinario, sus hijos, sus padres o unos y otros, siempre que compruebe plenamente esa necesidad.
- b) Cuando el inmueble necesite reparaciones indispensables para mantener su estado de habitabilidad o de seguridad normales, circunstancias que se deben de acreditar con informes donde se indique si las reparaciones son necesarias a los fines indicados y si para ejecutarlas es preciso que el inquilino desocupe.

En tal caso, el arrendatario tiene derecho a ocupar nuevamente el inmueble cuando se hayan terminado las reparaciones y el propietario haya promovido una nueva graduación de la renta.

- c) Cuando vaya a construirse en el inmueble una nueva edificación, siempre que el dueño acompañe los planos aprobados por la Municipalidad y que justifique que cuenta con los recursos necesarios para emprender la obra dentro de los dos meses siguientes a la desocupación.
- d) Cuando el propietario pruebe que necesita el local para destinarlos a tiendas, almacenes, bodegas, fábricas, talleres, oficinas y negocios o actividades de cualquiera otra naturaleza sean o no índole lucrativa, y que no tengan el carácter de viviendas y siempre que no cuente con otro para tal fin o que, cuando fuere propietario de otro local, el que desee ocupar presentare condiciones más adecuadas.
- e) Cuando el subarrendante obtenga como consecuencia de los subarrendamientos, un valor mayor del alquiler del veinte por ciento de lo que paga de renta.



- f) Cuando se trate de inmuebles del Estado o de las municipalidades que sean necesarios para la instalación de sus dependencias, oficinas o servicios.
- g) Cuando el arrendatario o subarrendatario dedique el inmueble a usos distintos para los que fue contratado y principalmente cuando con ellos se contravengan la moral y las buenas costumbres.
- h) Cuando el arrendatario o subarrendatario no esté solvente con el pago de la renta, adeudando por lo menos dos meses vencidos.
- i) Cuando el inquilino cause al inmueble deterioros provenientes de negligencia, de contravención a los términos del contrato respectivo o de los reglamentos sanitarios o municipales, exceptuándose únicamente el menoscabo corriente debido al normal uso a que el bien arrendado se destine conforme al contrato.

Para efectos de los incisos a), b), c) y f) del Artículo 40, el aviso de desocupación debe darse cuando menos, con tres meses de anticipación, tal y como lo establece el Artículo 41 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República.

El Decreto Ley 107 Código Procesal Civil y Mercantil- establece en su Artículo 236 que todas las cuestiones que se susciten con motivo del contrato de arrendamiento, deberán ventilarse por el procedimiento sumario, salvo disposición contraria de la ley.

El Artículo 237 del Código Procesal Civil y Mercantil establece que la demanda de desocupación puede ser entablada por el propietario, por el que ha entregado un inmueble a



otro con la obligación de restituirselo o por los que comprueben tener derecho de poseer el inmueble por cualquier título legítimo, y se da en contra de todo simple tenedor y del intruso o en contra del que recibió el inmueble sujeto a la obligación antes dicha.

Los efectos del desahucio, de conformidad con el Artículo 238 del Código Procesal Civil y Mercantil, afectan al inquilino, a los subarrendatarios y a cualesquiera otros ocupantes del inmueble por cualquier título, y el inquilino se considerará representante de todas las personas mencionadas, bastando que se hagan a él las notificaciones.

En virtud de las alternativas comunes a todos los procesos, y con fundamento en el Artículo 239 del Código Procesal Civil y Mercantil, el actor puede pedir el embargo de bienes suficientes para cubrir las responsabilidades a que esté sujeto el demandado según el contrato; y el juez lo decretara preventivamente. Al presentar el memorial respectivo, y con los documentos acompañados por el actor en la demanda, el juez comprueba la relación jurídica afirmada, entonces procede a emplazar al demandado bajo apercibimiento de que, si no se opone dentro del término de tres días de que dispone para contestar la demanda, se ordenará la desocupación sin más trámite.

Cuando no hay oposición, el juez decretará la desocupación, fijando los siguientes plazos: 1º. 15 días si se tratare de casas o locales de habitación; 2º. 30 días si se tratare de un establecimiento mercantil o industrial; y, 3º. 40 días si se tratare de fincas rústicas. Estos términos son irrenunciables e improrrogables.



3.5. Consignación de renta

De conformidad con el Artículo 43 de la Ley de Inquilinato, en aquellos casos en que el locador se niegue a recibir la renta, ésta puede depositarse en el tribunal respectivo, siempre que el inquilino adjunte el último recibo que acredite el pago del alquiler correspondiente al mes anterior o, caso contrario, siempre que la consignación se haga con base en las diligencias en que constare la consignación precedente. Toda consignación posterior a la primera se tramitará y resolverá en la misma cuerda acumulándose las diligencias, y basta el depósito para que cese como causal la mora en el pago, siempre que el inquilino no estuviere insolvente por más de dos mensualidades vencidas en el pago de alquiler.

Si el inquilino depositare el valor de las rentas que se le demanden y estuvieren conformes con el contrato de arrendamiento, con el recibo o con las constancias de consignaciones anteriormente aprobadas, el pago se declarará bien hecho. Mientras la consignación no se hubiere declarado improcedente, el inquilino no puede retirar la suma consignada.

En igual sentido regula el Código Civil lo concerniente a la consignación, indicando en su Artículo 1,408 que se paga por consignación, depositando la suma o cosa que se debe ante un juez competente, y de conformidad con el Artículo 1,409 del mismo cuerpo legal, procede:

- 1°. Cuando el acreedor se negare a recibir la cantidad o cosa que se le debe;
- 2°. Cuando el acreedor fuere incapaz de recibir el pago y careciere de representación legal;
- 3°. Cuando el acreedor no se encuentre en el lugar en que debe hacerse el pago y no tuviere en dicho lugar apoderado conocido;
- 4°. Cuando fuere dudoso el derecho del acreedor y concurrieren



otras personas a exigir el pago, o cuando el acreedor fuere desconocido; 5°. Cuando la deuda fuere embargada o retenida en poder del deudor, y éste quisiese exonerarse del depósito; 6°. Cuando se hubiere perdido el título de la deuda; 7°. Cuando el rematario o adjudicatario de bienes gravados quiera redimirlos de las cargas que pesan sobre ellos; y 8°. En cualquier otro caso en que el deudor no pueda hacer directamente un pago válido.

Para que la consignación produzca efecto, y según el Artículo 1,410 del Código Civil es ineludible: 1°. Que se haga ante juez competente; 2°. Que se haga por persona capaz o hábil para verificar el pago; 3°. Que comprenda la totalidad de la deuda líquida y exigible, con sus intereses y costas si las hubiere; y 4°. Que esté cumplida la condición, si la deuda fuere condicional, o vencido el plazo si se estipuló en favor del acreedor.

Una vez es declarada válida la obligación, y con base en el Artículo 1,413 del Código Civil, el deudor sólo puede retirarla con el consentimiento expreso del acreedor y, en tal caso, cesan las responsabilidades de los codeudores, fiadores y demás garantes de la obligación.

3.6. Juicio de desocupación

La Ley del Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República, regulaba también lo relacionado al juicio de desocupación, y fue por medio del Decreto del Congreso número 48-2005, que fueron derogados los Artículos que duplicaban procedimientos pues existía la vía regulada en el Código Procesal Civil y Mercantil.



El primer considerando del referido Decreto, detalla que la Ley del Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República , contiene disposiciones relativas al juicio de desocupación que se puede promover en contra de inquilinos de bienes inmuebles, y asimismo, el Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107, también regula lo relativo a los juicios de desocupación y desahucio, por lo que se hacía necesario establecer un procedimiento único que garantice la seguridad jurídica y el debido proceso en dicha materia.

El segundo considerando del Decreto establece que la dualidad de normativas procesales concurría en el Código Procesal Civil y Mercantil, por lo cual era procedente la derogatoria de las disposiciones de la Ley de Inquilinato, que se refieren al juicio de desocupación, para evitar así los inconvenientes derivados de la duplicidad de normas procesales sobre la misma materia y, consecuentemente, el párrafo del Código Procesal Civil y Mercantil que establecía la opción de ambos procedimientos. Finalmente, se trae a los Artículo 47 y 48 de la Ley de Inquilinato, que regulan el lanzamiento del inquilino, estableciendo que decretado por juez competente no da derecho al arrendatario al pago de indemnización alguna, y que en caso de lanzamiento de personas de escasos recursos, la Policía Nacional debe coadyuvar con los bienes del desahuciado y los llevará a un lugar seguro, mientras éste busca a dónde trasladarlos.

3.7. Sanciones

La Ley de Inquilinato tuvo por objeto proteger a las personas de escasos y medianos recursos, prevenir alzas exageradas de alquileres, y evitar que los propietarios de bienes



urbanos perjudicaran a los inquilinos por hechos injustos que se buscaba evitar mediante la emisión de dicha ley.

La intención fue regular con mayor efectividad y equidad el arrendamiento de inmuebles urbanos, a fin de que las personas de escasos o medianos ingresos familiares y los pequeños empresarios no continuaran siendo explotados mediante el cobro de rentas excesivas y la constante amenaza de desahucios.

En ese orden de ideas, la Ley de Inquilinato introdujo normas legales para armonizar los intereses opuestos entre locador e inquilino, y a la vez brindar una forma para solucionar en forma satisfactoria y expedita los problemas derivados del arrendamiento de inmuebles, procurando el equilibrio de los derechos y obligaciones de las partes en el sentido que debe prevalecer el interés social sobre el particular.

Fue así como se dispuso y regulo la imposición de sanciones, para volver más coercitiva la ley. El Artículo 50 de la Ley de Inquilinato indica que el locador que cobre más de la renta correspondiere pagar, será sancionado con una multa y quedará obligado a devolver al inquilino todos los excesos que hubiere cobrado, ya sea en efectivo o compensándolos en alquileres.

Las sanciones aplicables según la Ley de Inquilinato, se pueden desagregar de la forma siguiente:



Artículo 15. Si el valúo o revalúo fijados fueren mayores que los consignados en la matrícula fiscal para la totalidad del raíz, el tribunal, dentro del tercer día, oficiará a la Sección de Matrícula correspondiente para que sin demora se aumente el valor declarado, del inmueble. Multa de entre Q 10.00 y Q 200.00.

Artículo 16. Todo avalúo y reavalúo se limitará al bien arrendado cuya rebaja de alquiler se hubiere solicitado. Multa de entre Q 10.00 y Q 200.00.

Artículo 17. El avalúo o reavalúo justipreciará separadamente el valor asignado al terreno ocupado, el valor de la construcción y el valor de los servicios de que gozare la vivienda o el local. Multa de entre Q 10.00 y Q 200.00.

Del análisis de los artículos citados, puede establecerse que la Ley del Inquilinato tuvo como finalidad buscar una equidad en el arrendamiento de bienes urbanos, buscando evitar el abuso por parte de los arrendantes con respecto a cobros excesivos en rentas o amenazas de desahucio a personas de escasos o medianos ingresos familiares y los pequeños empresarios, según se desprende de los considerandos de dicha Ley, imponiendo límites y sanciones según puede determinarse en la lectura de los artículo citados.

Si bien la Ley del Inquilinato tuvo como finalidad proteger a la parte más vulnerable en la relación contractual; resulta necesario hacer ver también, que esa protección ha sido utilizada y es utilizada por personas que no encuadran dentro de los parámetros indicados,



quienes utilizan, como *modus operandi*, la propia Ley con la finalidad de establecerse de manera indefinida en bienes inmuebles que les son arrendados, amparándose precisamente en la tácita reconducción.





CAPÍTULO IV

4. Análisis jurídico del plazo indeterminado contenido en el Artículo 1,887 del Código Civil

Con la finalidad de determinar el campo jurídico que abarca y que conlleva el concepto “plazo indeterminado”, contenido en el Artículo 1,887 del Código Civil, resulta pertinente dar tener una concepción más amplia y clara de su significado y proyección en la realidad social y manifestación de voluntad del individuo, materializada en el contrato civil. En ese sentido podemos acotar:

4.1. Plazo indeterminado

Plazo indeterminado es una “Variedad del plazo cierto cuando no se rige por fechas exactas, sino que se sujeta a un evento de producción variable, como el pago al terminar la impresión total de una obra.”⁴⁵

Este tipo de plazo es una “Especie del plazo cierto (v.) Cuando el término no está regido por una fecha concreta, y depende de un suceso más o menos eventual en el tiempo.”⁴⁶

⁴⁵ Ossorio, Manuel. *Op. Cit.* Pág. 734

⁴⁶ Cabanellas, Guillermo. *Op. Cit.* Pág. 442



La particularidad del plazo indeterminado se establece en un elemento subjetivo que consiste en la ausencia o falta de declaración de voluntad de ambas partes en el sentido de limitar el plazo de duración del contrato, y un elemento objetivo porque para que el arrendamiento finalice se necesita imperativamente que cualquiera de los contratantes lo haga comuniqué y haga valer.

Se colige el espíritu del legislador al regular el plazo indeterminado, es que ante la falta de intención de finalizar la duración, y al continuar con los derechos y obligaciones recíprocas convierten el contrato a plazo indefinido. En tal sentido, el contrato por tiempo indefinido o plazo indeterminado es aquel en que se puede calcular el inicio, pero no el día de cese o finalización y mientras subsista el objeto que le dio origen, deviene ineficaz cualquier intento derivado de la voluntad del locador o arrendante, para ponerle fin, a menos que el arrendatario o inquilino incurra alguna de las causales establecidas en la ley para ello.

La situación que un contrato de arrendamiento se entienda prorrogado "por tiempo determinado", obedece a la prohibición de los arrendamientos perennes o perpetuos, por considerarse nocivos pues constituirían una separación permanente entre la propiedad del locador y el uso y disfrute de un inmueble por parte del inquilino.

En el caso concreto de los contratos de arrendamiento, la referencia a un plazo de duración "indefinido" o "indeterminado" no se debe entender como por un arrendamiento perpetuo, vitalicio o de prórroga forzosa, sino que significa "no definido", en el sentido que cualquiera de las partes pueda desligarse libremente del contrato, dando el aviso respectivo con la



antelación debida, mediante el procedimiento establecido en ley, y sin que ninguna pueda imponer unilateral e indefinidamente a la otra la vigencia del contrato.

4.2. La tácita reconducción

El Artículo 1,887 del Código Civil contiene lo que concierne a la tácita reconducción, e indica que vencido el plazo del arrendamiento, si el arrendatario no devuelve el inmueble y el arrendador no lo reclama y, en cambio, recibe la renta del mes siguiente sin hacer reserva alguna, se entiende prorrogado el contrato en las mismas condiciones, pero por plazo indeterminado. Adicionalmente, la prórroga del contrato extingue las fianzas y seguridades que un tercero haya prestado para garantizarlo, salvo que el fiador se obligue expresamente.

Para la Academia, reconducir significa, en términos forenses, prorrogar expresa o tácitamente un arrendamiento. En consecuencia, cuando esa prórroga no ha sido expresamente establecida, sino que se produce automáticamente, sin determinación previa, se origina una prórroga tácita, o sea una tácita reconducción, originada por el simple hecho de que el locatario continúe en el disfrute de la cosa arrendada, después de vencido el plazo de la locación, sin que el locador se oponga.

La tácita reconducción supone una reproducción del contrato reconducido, inclusive en lo que se refiere al plazo. Por eso algunas legislaciones rechazan el concepto, determinando que la permanencia del locatario en el uso y goce de la cosa arrendada, una vez terminado



el contrato, no significará tácita reconducción, sino continuación de la locación concluida, y en sus mismos términos, hasta que el locador pida la devolución, lo que podrá hacer en cualquier tiempo.⁴⁷

Como se puede apreciar, a diferencia de lo que establece la legislación nacional, para el autor implica que la tácita reconducción reproduce el contrato incluyendo el plazo, y a la vez hace la salvedad que en otras legislaciones es una simple continuación de la locación que ha expirado.

La tácita reconducción es cuando después de haber transcurrido el plazo establecido en el contrato y su prórroga, si la hubo, el arrendamiento continúa sin oposición en el uso o goce de la cosa; entonces se entiende prolongado por un año si el predio es rústico y por tiempo indefinido si el predio es urbano. Sólo opera en los contratos por tiempo fijo cuando el arrendatario continúa en el uso de la cosa sin oposición del arrendante.⁴⁸

De manera que la tácita reconducción viene a ser un nuevo contrato sujeto a las condiciones del arrendamiento original, con las excepciones siguientes:

- i.- el término del contrato no es el mismo, se convierte en plazo indeterminado, pudiendo cualquiera de las partes dar por finalizado el contrato, siempre que cumpla con notificar el

⁴⁷ Ossorio, Manuel. *Op. Cit.* Pág. 928

⁴⁸ Madrazo Mazariegos, Sergio Danilo, *Op. Cit.* Pág. 132



aviso respectivo con la antelación fijada en ley y se encuentren solventes en sus respectivas obligaciones.

ii.- las garantías por parte de un tercero fiador utilizadas en el contrato de arrendamiento original se extinguen, excepto si este tercero manifieste su anuencia y se obliga expresamente. La reconducción entonces, constituye una modalidad de la aceptación, que ocurre por hechos que permiten deducir la no objeción del locador como señal de aceptación de continuar arrendando el inmueble al inquilino, y es en virtud de la vinculación contractual previa.

Todo contrato de arrendamiento de bien inmueble tiene como condición esencial la temporalidad, fijada por medio del plazo, habiendo hincapié que el Código Civil desconoce los arrendamientos de duración eterna o perpetua, pues uno de los elementos esenciales de todo contrato es fijar el lapso inicial y final en que ambas partes tendrán derechos y obligaciones.

En materia de derecho de obligaciones, la regla general es que los contratos expiren o se venzan al concluir el plazo de duración sin necesidad de requerimiento, pero en el caso particular del contrato de arrendamiento, tiene lugar la tácita reconducción y ocurre cuando el inquilino continúa disfrutando del bien con el consentimiento del locador, y que tal anuencia se materializa al recibir la renta mensual siguiente a concluido el plazo, entonces se entiende que el contrato se renueva tácitamente y por tiempo indefinido.

4.3. Contraposición entre el derecho de propiedad y el derecho de arrendamiento

El Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala indica literalmente “Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.

El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.”

El Código Civil contiene la normativa aplicable al derecho de propiedad, y en su Artículo 464 indica “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.”

“Inicialmente, puede definirse el derecho de propiedad, como la facultad del hombre de gozar y disponer ampliamente de una cosa sobre la cual se ostentan todas las facultades inherentes al dominio.”⁴⁹

Se define como derecho de propiedad “...el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo

⁴⁹ Cabanellas De Torres, Guillermo, **Op. Cit.** Pág. 324



oponible ese poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto.”⁵⁰

“(…) el derecho de propiedad es el poder directo e inmediato sobre una cosa, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer de ella, sin más limitaciones que las que imponga la ley. El Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, lo garantiza como un derecho inherente a la persona humana (…).”⁵¹

De las anteriores definiciones, se extraen las consideraciones más importantes respecto al derecho de propiedad en el siguiente sentido:

- i.- Es una facultad para disponer sobre bienes, con las únicas limitantes que la ley establezcan al propietario o regulen el ejercicio de ciertos derechos.
- ii.- Por razones de interés social no es un derecho absoluto.
- iii.- La explotación del derecho de propiedad permite a los propietarios lucrar de sus bienes.

En ese orden de ideas, se pueden utilizar dos elementos torales, siendo estos los poderes de goce, y los poderes de disposición que el propietario de un bien ejerce sobre sus bienes de acuerdo a lo que mejor convenga a sus intereses.

⁵⁰ Rojina Villegas, Rafael, *Op. cit.* Págs. 78-79

⁵¹ **Constitución: Diccionario de derecho constitucional con definiciones y conceptos jurídicos emitidos por la Corte de Constitucionalidad. Pág. 62**



De tal manera, el propietario de un bien, a su libre discreción puede usar el bien, arrendar, enajenar, hipotecar, ceder, donar o realizar cualquier acto que imponga cargas o gravámenes a su propiedad.

El dominio sobre la propiedad es el que permite la facultad de disposición y el derecho de goce, por lo que propietario goza de los frutos, se puede servir del bien, hacer mejoras, desmembrar, y en general, aprovechar y utilizar directamente su propiedad para obtener beneficios económicos por lo general.

En el contrato de arrendamiento, el propietario de un bien destina la cosa para gozar de los frutos que puede generar, es decir, la renta mensual, sin que este arrendamiento implique la pérdida o el traslado de dominio definitivo a favor del arrendatario.

El propietario tiene también poder de disponer de sus bienes, en el sentido de realizar cualquier acto de enajenación, aportación, cesión o donación, con las únicas limitantes mencionadas por el Artículo 464 del Código Civil, que manda la observancia y cumplimiento de las leyes.

En el contrato de arrendamiento de bien inmueble, el derecho del propietario locador termina, donde inician los derechos del inquilino arrendatario y terceros, para evitar así intromisiones, indiscreciones o colisión de derechos.



Las limitaciones al derecho de propiedad que más pueden llegar a afectar a un propietario radican en las provenientes del derecho público aplicado por el Estado para satisfacer intereses colectivos en aras del bien común de la colectividad, como en el caso de la expropiación.

La expropiación se encuentra en el Artículo 40 de la Constitución Política de la República de Guatemala, e indica que en casos concretos, la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas.

La expropiación debe sujetarse a los procedimientos señalados por la ley, y el bien afectado se justipreciará por expertos tomando como base su valor actual, haciendo efectiva la indemnización al propietario.

La Corte de Constitucionalidad, en relación a la interpretación del Artículo anterior, en sentencia de fecha 25 de febrero de 1987 dentro del expediente No. 97-86, literalmente indicó "...Nuestro ordenamiento jurídico no hace una enumeración casuística de lo que significa 'utilidad colectiva, beneficio social o interés público', la Ley de Expropiación se limita a establecer en su Artículo lo que 'Se entiende por 'utilidad o necesidad públicas o interés social', para los efectos de esta ley, todo lo que tienda a satisfacer una necesidad colectiva'.

Sin embargo, como no queda a criterio de la autoridad expropiante esa interpretación, se encomienda tal función al Organismo que le es propio legislar por mandato constitucional y



que se integra con los representantes del pueblo, al cual corresponde, siguiendo el proceso de formación y sanción de la ley, emitir la declaración de que en un caso concreto procede expropiar por las razones indicadas, creando así el marco legal necesario para el desarrollo de la subsiguiente actividad administrativa.

Es por ello que al emitir tal declaratoria, es el Estado de Guatemala el que actúa en ejercicio de la soberanía, por medio del Organismo Legislativo. En tal virtud, la facultad del Estado de expropiar es legalmente incuestionable, pero su ejercicio se sujeta al cumplimiento de los requisitos que el mismo pueblo se ha impuesto, en orden de no invadir las libertades y derechos individuales, sino en la medida que resulte necesaria para el beneficio de la colectividad...”

En conclusión, el derecho de propiedad es inherente a la persona, pero no es absoluto, atendiendo que la propia Constitución Política regula en su Artículo 44 que interés social prevalece sobre el interés particular, es decir, razones de beneficio social, interés público o utilidad colectiva.

4.4. Violación constitucional al derecho de propiedad por la tácita reconducción

El punto trata de enumerar algunas de las violaciones al derecho a la propiedad privada, cuando tiene lugar la tácita reconducción y el inquilino arrendatario no atiende el requerimiento formulado por el locador propietario del inmueble.



En la actualidad, el derecho de obligaciones se ha modernizado considerablemente comparado a la fecha de publicación y entrada en vigencia tanto del Código Civil como de la Ley de Inquilinato.

Producto de esa modernización, se ha sustituido el pago hecho por medio de efectivo o cheque, entregado en manos del locador arrendante, y en su lugar, se acostumbra a contemplar que los pagos se hagan mediante depósito a cuenta bancaria o bien transferencia electrónica.

Gracias a las tecnologías de información y comunicaciones, y por medio de las propias aplicaciones de los teléfonos inteligentes, las personas cuentan con herramientas para realizar el pago servicios y realizar transferencias entre cuentas incluso sin necesidad de acudir a las agencias bancarias. Es por eso, que puede ocurrir que el inquilino arrendatario realice el pago de la renta mensual como parte de su rutina periódica, y atendiendo que en los propios contratos de arrendamiento se fija que el pago de la renta se haga directo a la cuenta bancaria del locador arrendante, entonces se consume la tácita reconducción, y por la aplicación del Artículo 1,887 del Código Civil se tenga por prorrogado por tiempo indefinido.

En lo que al modo de terminar el arrendamiento, este se encuentra contenido en el Artículo 1,928 que indica que el arrendamiento termina por el cumplimiento del plazo fijado en el contrato, o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.



Asimismo, el Artículo 1,929 del Código Civil enumera otros casos de terminación del contrato de arrendamiento, siendo estos: 1°. Por convenio expreso; 2°. Por nulidad o rescisión del contrato; 3°. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada; y 4°. Por expropiación o evicción de la cosa arrendada.

Finalmente, el Artículo 1,930 indica que se puede rescindir el contrato de arrendamiento:

- 1°. Si arrendador o arrendatario faltan al cumplimiento de sus obligaciones;
- 2°. Si se trata de finca rústica y el arrendatario abandona las plantaciones o no las cultiva diligentemente;
- 3°. Si se hace entrega del bien y el arrendatario no garantiza el pago de la renta, se niega a hacerlo o no lo hace en el plazo convenido;
- 4°. Por mayoría de edad del menor, rehabilitación del incapaz o vuelta del ausente, en los arrendamientos celebrados por los representantes de aquellos y el plazo sea mayor de tres años;
- 5°. Por qué el arrendatario subarriende en contra prohibición expresa del arrendador;
- 6°. Por usar el bien arrendado con fines contrarios a la moral o al orden público o a la salubridad pública; y
- 7°. En caso de muerte del arrendatario, si sus herederos no desean continuar con el arrendamiento.

Indistintamente de la causal que se pueda llegar a invocar, la práctica judicial para



materializar cualquier opción simplemente es demasiado tardada. El Artículo 229 del Código Procesal Civil y Mercantil indica que los asuntos de arrendamiento y desocupación de tramitan en la vía del juicio sumario.

Es decir que, para llegar al juicio sumario, es necesario que el locador arrendante o el inquilino arrendatario hayan manifestado su voluntad de dar por terminado, o bien de rescindir el contrato de arrendamiento, y que le hayan notificado tal situación a su contraparte.

El juicio sumario, "En contraposición al juicio ordinario, es aquél en que, por la simplicidad de las cuestiones a resolver o por la urgencia de resolverlas, se abrevian los trámites y los plazos"⁵²

"Entonces el juicio sumario es aquel de corto tiempo para llegar a una resolución o un fallo, por medio del juicio sumario se abreviarán los trámites por lo corto de su duración, siendo lo contrario del juicio ordinario, en el cual su tiempo de duración procesal es mayor al sumario"⁵³

De las anteriores definiciones se entiende que el juicio sumario es un proceso de conocimiento de corta duración, que versa sobre situaciones simples, pero en la cruda realidad de los procesos tramitados ante los Juzgados de Paz Civil o de Primera Instancia

⁵² Ossorio, Manuel. **Op. Cit.** Pág. 406

⁵³ Pallarés, Eduardo. **Derecho procesal civil.** Pág. 502



Civil, en realidad el tiempo de duración del sumario tiende a alargarse tanto como el de un juicio ordinario. Cabe acotar que es aplicable al juicio sumario, toda disposición relacionadas con el juicio ordinario, en cuanto no se opongan a lo preceptuado para el juicio sumario. El juicio sumario inicia con el planteamiento de la demanda, y si esta cumple los requisitos de ley el juez le da trámite y emplaza al demandado por tres días, para que haga valer sus excepciones o bien conteste la demanda. Las excepciones se deben interponer dentro del segundo día del emplazamiento, de conformidad con el Artículo 232 del Código Procesal Civil y Mercantil.

Las excepciones se tramitan por la vía incidental, y si se tratan de cuestiones de derecho, se da audiencia a los interesados por plazo de dos días, y vencido dicho plazo el juez procede a resolver. Cuando el incidente se refiere a cuestiones de hecho, se abre a prueba el incidente por ocho días, y se debe resolver al tercer día de concluido el plazo de prueba. La resolución de los incidentes es apelable, y esto entorpece el desarrollo del juicio sumario.

Habiendo esclarecido las excepciones previas, el demandado proceded a contestar la demanda, y subsiguientemente el juez abre a prueba el proceso por quince días, debiendo realizar la vista dentro de un plazo no mayor de diez días a partir del vencimiento del periodo de prueba. La sentencia se emite dentro de los cinco días siguientes a la fecha de la vista.

Los jueces, dentro de sus facultades discrecionales y antes de pronunciar su fallo, pueden dictar un auto para mejor fallar de acuerdo al Artículo 197 del Código Procesal Civil y Mercantil, a efecto de traer a la vista documentación que esclarezca el derecho de las



partes, que se practique algún avalúo o reconocimiento o bien que se traiga a la vista alguna actuación que coadyuve en el proceso.

El auto para mejor fallar debe practicarse dentro de un plazo no mayor de quince días, y no es impugnabile. Una vez emitida la sentencia, esta puede ser apelada de conformidad con el Artículo 602 del Código Procesal Civil y Mercantil. En fin, para que se desarrolle la totalidad de un juicio sumario, y se obtenga una sentencia firme, pueden pasar varios años, en los cuales el locador arrendante no podría hacer uso de su propiedad, por tener un inquilino arrendatario gozando de la protección que brinda la tácita reconducción, indistintamente que se le haya requerido el inmueble por la razón que sea.

La dificultad radica en que el juez pueda establecer a cuál de las dos partes asiste el derecho, haciendo ver que los juzgados buscan identificar las condiciones siguientes:

- i.- Que exista un contrato de arrendamiento factible de ser renovado y que se refiera a bienes que admitan la reconducción.
- ii.- Que existan circunstancias para considerar la existencia de un nuevo contrato de arrendamiento, idénticas al anterior en relación al consentimiento –tácito o expreso-, la capacidad de ambas partes y que el objeto se mantenga.
- iii.- Que se cumplan las circunstancias reguladas en el Artículo 1,887 del Código Civil, para poder deducir legalmente el consentimiento de ambas partes de renovar el contrato.





CONCLUSIÓN DISCURSIVA

La tácita reconducción contenida en el Artículo 1,887 del Código Civil, instituye una prórroga del contrato de arrendamiento, dejándolo sujeto a las mismas condiciones del contrato original con excepción del plazo que se vuelve, por disposición legal, indeterminado, con lo cual se violenta la libre voluntad de una de las partes, dejándolo en desventaja y atentando contra su derecho a la propiedad, siendo necesaria la sustanciación de un juicio sumario para lograr la desocupación del bien inmueble dado en arrendamiento, el cual puede durar varios años y constituye una violación a los Artículos 1, 2, 39 y 41 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

Es necesario que el Congreso de la República de Guatemala modifique el Artículo 1,887, y elimine la frase indeterminada por determinado, constituyendo un plazo más acorde al propio contrato o, de preferencia, que se entienda prorrogado dicho contrato únicamente por el mes que sea aceptado por el arrendante, quien en caso de necesitar la devolución del bien inmueble, por cualquier razón, deberá notificar al arrendatario con un mes de anticipación, con la finalidad de garantizar, los derechos de ambas partes contratantes.

La modificación que se plantea, busca poner en un plano de igualdad ante la Ley, al arrendante y al arrendatario, y evitar el abuso por parte de uno de los sujetos contratantes amparado en una figura que surge por disposición legal y no por voluntad humana.





BIBLIOGRAFÍA

- AGUILAR GUERRA, Vladimir. **Nuevas coordenadas de la contratación**. Guatemala, Editorial Universitaria, Año 2000
- AGUIRRE GODOY, Mario. **Derecho procesal civil**. Guatemalteco, Tomo II, Volumen II. Guatemala 1989
- BAUDRIT CARRILLO, Diego. **Derecho Civil 4. Vol. 1: Teoría general del contrato** / Diego Baudrit Carrillo. -3 a. ed. San José, Costa Rica: Editorial Juricentro, 1990.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Editorial Estudiantil Fénix. Guatemala 1998.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Ed. Heliasta S.R.L., Buenos Aires, República de Argentina.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de Derecho Usual. Tomo III 8ª**. Edición 1974, Editorial Heliasta, S. R. L. República de Argentina (N-R)
- CONTRERAS ORTIZ, Rubén Alberto. **Obligaciones y negocios jurídicos civiles: parte especial contratos**, Guatemala, Editorial Serviprensa S.A.
- CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD, **Diccionario de derecho constitucional: con definiciones y conceptos jurídicos emitidos por la Corte de Constitucionalidad**. Guatemala, 2009.
- CRUZ, Fernando. **Instituciones de derecho civil patrio**. Guatemala: Ed. El Progreso, 1984.
- DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. **El contrato en general**. Tomo I. Lima, Perú: Ed. Palestra Editores, 2001
- DE CASTRO, Federico. **El negocio jurídico**. Madrid, España: Ed. Reus, 1989.
- ESPÍN CANOVAS, Diego. **Manual de derecho civil**. Madrid, España: Ed. Ariel, 1979.



FRANCESCHETTI, Paolo. **El Contrato**. Edición Giuridiche Simona, Reimpresión, Napoli, 2006

LEÓN HURTADO, Avelino. **La voluntad y la capacidad en los actos jurídicos**. Chile: Editorial Jurídica de Chile, 1991, cuarta edición.

MAZEAUD, Henri, León y Jean. **Lecciones de derecho civil**. trad. de Alcalá-Zamora y Castillo, Parte II, Ejea, Buenos Aires, 1978

MADRAZO MAZARIEGOS, Sergio y Danilo Madrazo Mazariegos. **Compendio de derecho civil y procesal**. Guatemala. Magna Terra Editores, 2003

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 1987.

PALLARÉS, Eduardo. **Derecho procesal civil**. México: Ed. Porrúa, 1968.

PLANIOL, Marcel. **Tratado elemental de derecho civil patrimonial**. 2ª. ed.; Tijuana Baja California Norte, Estados Unidos: Ed. Filiberto Cárdenas, 1991.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Tomo V, 3ª. ed. Ed. Ediciones Pirámide, S.A. Madrid 1976.

RODRÍGUEZ, Mónica Sofía. **El principio de la autonomía de la voluntad y el Derecho Internacional Privado: asimetrías en su reconocimiento y necesidad de armonización legislativa en el Mercosur**, Revista Científica, Vol. XV N° 1, Argentina, 2011.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil**. 2t. Argentina: Ed. Antigua Librería Robredo. 1962.

SALVAT, Raymundo. **Tratado de derecho civil**. Buenos Aires, Argentina: Ed. La Ley, 1966.

TORREALBA NAVAS, Federico. **Lecciones de Contratos: primera parte: elementos del contrato**. San José, Costa Rica: Editorial ISOLMA, 2009.

TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. **Acto Jurídico**. Edición Abril 2001. Editorial Moreno S.A. Lima, Perú.



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

VITTERI ECHEVERRIA, Ernesto. Los Contratos en el derecho civil guatemalteco. 2da
Ed. Guatemala: Ed. Serviprensa S.A.

Legislación:

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

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

Código Procesal Civil y Mercantil. Enrique Peralta Azurdia. Jefe de Gobierno de la
República de Guatemala. Decreto Ley 107, 1963.

Ley de Inquilinato. Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala.

Ley del Impuesto al Valor Agregado. Decreto 27-92 del Congreso de la República