

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



**DESIGUALDAD Y DISCRIMINACIÓN QUE TIENEN LAS FAMILIAS CON NIÑOS
PARA ARRENDAR UNA VIVIENDA**

ANA JOSÉ SUHUL LIMA

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2021

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

**DESIGUALDAD Y DISCRIMINACIÓN QUE TIENEN LAS FAMILIAS CON NIÑOS
PARA ARRENDAR UNA VIVIENDA**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

por

ANA JOSÉ SUHUL LIMA

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, noviembre de 2021

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

DECANO: M.Sc. Henry Manuel Arriaga Contreras
VOCAL I: Licda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez
VOCAL III: Lic. Helmer Rolando Reyes García
VOCAL IV: Br. Denis Ernesto Velásquez González
VOCAL V: Br. Abidán Carías Palencia
SECRETARIA: Licda. Evelyn Johanna Chevez Juárez

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Licda. Enma Yaneth Vásquez
Vocal: Licda. Eliza Álvarez Sontay
Secretario: Lic. William Armando Vanegas Urbina

Segunda Fase:

Presidente: Lic. Cristóbal Gregorio Sandoval García
Vocal: Lic. Raúl Antonio Castillo Hernández
Secretaria: Licda. Roxana Elizabeth Alarcón Monzón

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



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,
 19 de septiembre de 2016.

Atentamente pase al (a) Profesional, TOBIAS NICOLAS GUDIEL AVILA
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
ANA JOSÉ SUHUL LIMA, con carné 200716803,
 intitulado DESIGUALDAD Y DISCRIMINACIÓN QUE TIENEN LAS FAMILIAS CON NIÑOS PARA ARRENDAR UNA
VIVIENDA.

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



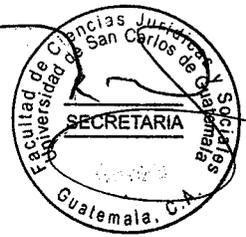
Fecha de recepción 18 / 01 / 2019 f)

Asesor(a)
 (Firma y Sello)

Lic. Tobías Nicolás Gudiel Avila
 ABOGADO Y NOTARIO



BUFETE JURÍDICO PROFESIONAL
GUERRA Y ASOCIADOS
4ª. CALLE 7-53 ZONA 9 EDIFICIO TORRE AZUL
2do. Nivel oficina 202



Guatemala 18 de enero de 2019.

Licenciado:

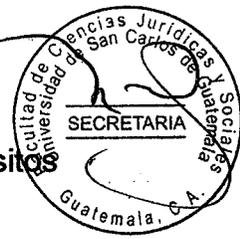
Roberto Fredy Orellana Martínez
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su Despacho



Respetable Licenciado:

Tengo el honor de dirigirme al despacho a su digno cargo, para hacer de su conocimiento lo siguiente:

- a) Que asesoré la tesis de la bachiller Ana José Suhul Lima, intitulada: **“DESIGUALDAD Y DISCRIMINACIÓN QUE TIENEN LAS FAMILIAS CON NIÑOS PARA ARRENDAR UNA VIVIENDA”**.
- b) Por el contenido objeto de desarrollo, análisis, aportaciones y teorías sustentadas, del cual califico de sustento importante y valedero dentro de la asesoría efectuada; circunstancias académicas que desde todo punto de vista deben concurrir y son atinentes a un trabajo de investigación de tesis de grado.
- c) En general en la elaboración de la tesis se utilizó el método deductivo, porque se partió de conocimientos generales, hasta arribar de manera particular al objeto de estudio, de la problemática propuesta.
- d) Aunado a lo expuesto se pudo establecer que el referido trabajo de investigación se efectuó apegado a la asesoría prestada, habiéndose apreciado el cumplimiento a los presupuestos tanto de forma como de fondo exigidos por el Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, y del Examen General Público de la Universidad de San Carlos de Guatemala; por ende el presente dictamen determina expresamente que el



trabajo de investigación cumple satisfactoriamente con los requisitos establecidos en el artículo 31 de dicho normativo.

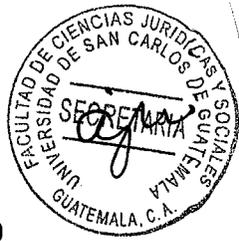
- e) La conclusión discursiva de la presente tesis buscando el verdadero objeto del tema como lo es contribuir a resolver el problema social objeto de su trabajo; carece de cuadros estadísticos ya que no fueron necesarios y por último en cuanto a la redacción de la bibliografía utilizada para el desarrollo de la presente investigación, ésta acorde al tema investigado, por lo que considero que la misma es suficiente ante la diversidad de información existente en Guatemala y fue la adecuada para la elaboración del tema.

- f) Declaro que no soy pariente de la bachiller dentro de los grados de ley y otras consideraciones que estime pertinentes; en consecuencia, me permito **DICTAMINAR FAVORABLEMENTE** en el sentido de que el trabajo de tesis de grado de la autora amerita seguir su trámite hasta su aprobación final a fin de ser discutido en su Examen Público de Graduación y poder optar al grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales y a los títulos de Abogada y Notaria.

Sin otro particular me suscribo, atentamente.

Lic. Tobías Nicolás Gudiel Avila
ABOGADO Y NOTARIO

TOBIAS NICOLAS GUDIEL AVILA
Abogado y Notario
Colegiado 6822



Guatemala, 30 de octubre de 2019

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

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
RECIBIDO
 30 OCT. 2019
 UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS
 Hora:
 Firma: *[Signature]*

Estimado Licenciado:

Respetuosamente a usted informo que procedí a revisar la tesis del bachiller, ANA JOSÉ SUHUL LIMA, la cual se titula: DESIGUALDAD Y DISCRIMINACIÓN QUE TIENEN LAS FAMILIAS CON NIÑOS PARA ARRENDAR UNA VIVIENDA

Le recomendé al bachiller, algunos cambios en la forma, estilo, gramática y redacción de la tesis, por lo que habiendo cumplido con los mismos, emito DICTAMEN FAVORABLE para que se le otorgue la correspondiente orden de impresión.

“ID Y ENSEÑAD A TODOS”

[Signature]

Lic. Fernando Xolop Manuel
 Consejero de Comisión y Estilo





USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Ciudad de Guatemala, veintiuno de mayo de dos mil veintiuno.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante ANA JOSÉ SUHUL LIMA, titulado DESIGUALDAD Y DISCRIMINACIÓN QUE TIENEN LAS FAMILIAS CON NIÑOS PARA ARRENDAR UNA VIVIENDA. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

AJLR/dmro.





DEDICATORIA

A DIOS:

Por ser mi creador quien me guió a seguir en buenos caminos y por haberme dado entendimiento y sabiduría.

A MIS PADRES:

José Rolando Suhul Socop y Telmi Yolanda Lima Blanco, quienes se han sacrificado y me han forjado en esta vida y dado el apoyo incondicional durante mi carrera profesional.

A MI ESPOSO:

Sergio Estuardo Martínez Lacán, por haberme dado el privilegio de ser su esposa y pasar el resto de la vida junto a él y por haberme dado el apoyo incondicional en mis estudios.

A MI HIJA:

Paula Valeska Martínez Suhul, quien fue mi motivo de inspiración, sacrificio a la superación personal y profesional.

A MIS HERMANOS Y HERMANAS:

José Roberto, Helen Aureth, Iván Paolo y Telmi Yolanda, a quienes les sirva de motivación para cumplir metas.

A MIS SOBRINOS:

Carlos José, Cristian Gabriel, Pablo Emilio y Axel Emiliano, que sean hombres de bien.

A MIS AMIGOS:

Con cariño fraternal.



A:

La Universidad de San Carlos de Guatemala
y en especial a la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Sociales, por haber obtenido
conocimiento en la materia y por forjarme
como profesional del derecho.

PRESENTACIÓN



La investigación se plantea en un enfoque cualitativo social, se pretende concientizar al arrendador de los atropellos con el actuar para el arrendatario, sobre los actos de desigualdad y discriminación que tienen las familias con niños para arrendar una vivienda del cual se ha manifestado a través del tiempo, el problema se enmarca en derecho constitucional por el principio de igualdad y en materia de derechos humanos debido a que los niños y niñas son los más violentados y la vulneración del derecho a la vivienda; como sujeto investigador tengo el deber de indagar parte de la sociedad afectada que en este caso son los niños y niñas.

El objeto de esta investigación son los grupos de familia con niños y niñas que están siendo violentado al derecho de igualdad y discriminados, por ende, el Estado de Guatemala no ha velado por los derechos de los arrendatarios los cuales son violados constantemente por los arrendadores; la existencia de la Ley de Inquilinato, Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala es demasiado antigua, pero esto no quiere decir que no este vigente, para su debida aplicación.

Se enfoca desde un punto de vista sociológico, porque en el departamento de Guatemala se ha incrementado la población, del cual se ha observado durante el período del año 2016; y a consecuencia de eso debido que muchas familias con niños no tienen los recursos suficientes, se ven en la necesidad de arrendar una vivienda y se esta vulnerando el derecho a los niños de ser aceptados por los arrendatarios o por la sociedad; y desde un punto de vista jurídico no se cumple con lo que establece la ley, y es conveniente que se concientice al arrendador sobre los atropellos que estos ocasionan, también en el momento de discriminación a los arrendatarios.



HIPÓTESIS

Ante los actos continuos de desigualdad y discriminación que tienen las familias con niños para arrendar un bien inmueble, sea por la diferencia económica o el aumento de población y por la falta de conciencia por parte del arrendador; estableciendo como requisito el no tener hijos; constantemente los arrendatarios son vulnerados por los arrendadores discriminando principalmente a los niños, entre sus posibles explicaciones por parte del arrendador es la destrucción de la vivienda o el alboroto por parte de los niños, entre otros. A través del método deductivo, con la técnica documental el resultado del mismo fue válida, ya que se comprobó la desigualdad y discriminación que tienen las familias con niños y niñas, quienes se encuentran en desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda.



COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS

Una de las causas que agudizaron la brecha de desigualdad entre arrendante y arrendatario es la diferencia económica y la falta de conciencia del arrendante, lo que la desigualdad social se ha mostrado por la violación al principio constitucional de igualdad y la violación del derecho a la vivienda, negando una vida digna; y aquellas personas que discriminan se encuentran en mejor condición que quien sufre la discriminación, con el uso del método deductivo del cual se comprobó la hipótesis planteada se estableció que la desigualdad y discriminación máxime a los niños no ha disminuido y siguen siendo vulnerables; asimismo esta hipótesis es válida.



ÍNDICE

Pág.

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

CAPÍTULO I

1. El arrendamiento.....	1
1.1. Antecedentes.....	4
1.2. Definición.....	6
1.3. Definición de arrendador.....	9
1.4. Definición de arrendatario.....	10
1.5. Leyes sobre el arrendamiento.....	11
1.5.1. Ley de Inquilinato, Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala.....	11
1.5.2. Código Civil, Decreto Ley número 106, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de Guatemala.....	15

CAPÍTULO II

2. Principio de igualdad y discriminación.....	17
2.1. Antecedentes.....	18
2.2. Definición.....	19
2.3. Normativa interna que regula el principio del derecho de igualdad.....	20
2.4. Derecho de igualdad consagrada en la Constitución Política de la República de Guatemala.....	23
2.5. Discriminación.....	26
2.6. Causas que originan la discriminación.....	29
2.7. La discriminación como una violación a los derechos humanos, en especial al principio del derecho de igualdad.....	32



CAPÍTULO III

Pág.

3. La necesidad de vivienda.....	37
3.1. En la antigüedad.....	40
3.2. Definición de vivienda.....	42
3.3. La necesidad de vivienda a nivel nacional.....	44
3.4. Derecho de familia.....	46
3.5. Definición.....	48

CAPÍTULO IV

4. Normas que obligan al arrendador para hacer efectivo el cumplimiento en los contratos de arrendamiento de bien inmueble destinado a la vivienda.....	51
4.1. Derecho constitucional.....	52
4.2. Código Civil, Decreto Ley número 106, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de Guatemala.....	55
4.3. Ley de Inquilinato, Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala.....	58
4.4. Derecho Internacional.....	61
4.4.1. Declaración Universal de Derechos Humanos.....	62
4.4.2. Convención sobre los Derechos del Niño.....	65
4.4.3. La Declaración de los Derechos del Niño.....	71
CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	75
BIBLIOGRAFÍA.....	77



INTRODUCCIÓN

En la actualidad se ha incrementado la necesidad de muchas personas en arrendar bienes inmuebles para casas de habitación, por lo que los propietarios de los bienes inmuebles se aprovechan de las necesidades de los arrendatarios, quienes teniendo el derecho otorgado por la Ley de Inquilinato, Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala, hacen discriminación y violan constantemente el derecho constitucional de igualdad otorgado a todos los habitantes de la República de Guatemala, de conformidad al Artículo 4 de la Constitución Política de la República de Guatemala; estableciendo como requisito el no tener hijos los arrendatarios para poderles arrendar; asimismo vulnerando el derecho a la vivienda; en virtud que los arrendadores discriminan a familias con niños, quienes se niegan a alquilarles una vivienda.

Aunque Guatemala cuenta con un buen marco legal en materia de infancia y ha ratificado los principales tratados de derechos humanos, entre ellos la Convención sobre los Derechos del Niño, el cual protege el derecho a la no discriminación y a la no desigualdad, tratados importantes en la materia pero que no se evidencian los cambios en los sujetos protegidos por éstas, por lo que resulta necesario fortalecer a efecto que no se continúe trasgrediendo la integridad de estas personas y reciban un trato digno, pero la realidad de nuestro país es que se viola el principio constitucional de igualdad y del cual son vulnerados constantemente por los arrendadores, discriminando principalmente a los niños.

Por lo consiguiente hay normas que obligan al arrendador para hacer efectivo el cumplimiento en los contratos de arrendamiento de bien inmueble destinado a la vivienda por lo que es el Código Civil, Decreto Ley número 106, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de Guatemala y la Ley de Inquilinato, Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala; estas leyes son las más apropiadas en relación al tema a tratar.



El punto principal de la investigación es establecer que la Ley de Inquilinato, Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala, no tiene mayor incidencia y es inconsistente para erradicar el atropello por parte del arrendador y la desigualdad que existe entre el arrendador y el arrendatario, de lo que se aprovecha el primero de estos porque no se le imponen sanciones.

La tesis consta de cuatro capítulos: En el primero, se desarrolla lo relativo al arrendamiento, por ser la base principal de la fuente de la presente investigación; en el segundo se trata el principio de igualdad, y se hace referencia al mismo trato entre las personas, y a la discriminación, en que un grupo de personas es tratada de forma desfavorable; el tercero, es relativo a la necesidad de una vivienda a nivel nacional, reconociendo que la vivienda es un derecho humano; y en el cuarto capítulo, se establece las normas que obligan al arrendador para hacer efectivo el cumplimiento en los contratos de arrendamiento de bien inmueble destinado a la vivienda como lo es el Código Civil, Decreto Ley número 106, Enrique Peralta Azurdía, Jefe de Gobierno de Guatemala, y la Ley de Inquilinato, Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala, se realiza sobre las sanciones que se puedan aplicar a los arrendadores que violan el principio de igualdad a los arrendatarios que tienen hijos.

En la investigación se pusieron en práctica el método deductivo con base a ello se formuló la conclusión correspondiente, con la cual se comprobó la hipótesis planteada y técnicas como la documental y bibliografía, que aportó el material adecuado para el presente trabajo.

Con la presente investigación, es importante señalar que no se pretende dar cuenta detallada de toda la problemática, por lo que una creación de otra ley o una reforma a la Ley de Inquilinato, Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala sería una posible solución al problema, esto ayudaría a su aplicación de manera eficaz, evitando con ello la violación a la misma y asimismo no vulnerar el principio de igualdad por lo que se generarían beneficios tanto para el Estado y sus habitantes, en especial para quienes por una u otra razón nunca tuvieron oportunidad de acceder a los beneficios de una vivienda como propia.



CAPÍTULO I

1. El arrendamiento

Es notorio que muchas personas no pueden o no quieren tener bienes propios, sino que optan por el arrendamiento; y es el tipo de contrato por el que una de las partes se obliga a dar a la otra el goce de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.

“El arrendamiento se entiende la acción de arrendar; que se hace por medio de contrato y que también se le denomina locación”.¹

Se entiende por arrendamiento la cesión o adquisición de uso o aprovechamiento temporal de cosas, obras o servicios, a cambio de un precio.

“Contrato por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra, a pagar por este uso, goce obra o servicio un precio determinado en dinero”.²

“Arrendamiento se entiende la acción de arrendar; que se hace por medio de contrato y que también se le denomina locación. Es una de las instituciones jurídicas, encuadradas

¹ Cabanellas de las Cuevas, Guillermo. *Diccionario jurídico elemental*. Pág. 37

² Vásquez Ortíz, Carlos. *Derecho civil IV: De los contratos*. Pág. 63



desde luego en el campo de los contratos, de definición unitaria más complicada, porque sus variedades ofrecen enormes divergencias, como se comprueba en las clases que luego se enumerarán y en las especies que se desarrollan en voces inmediatas. No obstante, cabe decir que se está ante un contrato, en el cual una de las partes cede temporalmente algo que puede ser una cosa o una actividad, a cambio del pago que otra hace por ese uso”.³

El contrato de arrendamiento es aquel contrato mediante el que una de las partes cede a la otra el uso de un bien inmueble por tiempo determinado y a cambio de un precio cierto.

En cuanto a las características del contrato de arrendamiento, se señalan las siguientes:

1. Consensual: este contrato se perfecciona por el consentimiento de las partes;
2. Bilateral: el arrendamiento, como contrato, es un negocio jurídico bilateral porque las obligaciones se generan para ambos contratantes de forma recíproca;
3. Oneroso: porque presupone sacrificio y compensación recíproca, dentro de cierta equivalencia de prestaciones;
4. De tracto sucesivo: su cumplimiento se prolonga a través del tiempo, lo que origina la existencia de prestaciones de carácter continuado por cada una de las partes; y
5. Conmutativo: porque las prestaciones de las partes están determinadas sin riesgo de pérdida o ganancia, genera obligaciones y cargas contractuales entre las partes.

³ Ibid.

El Artículo 1880 del Código Civil, decreto ley 106, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, define: “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 relación al artículo antes mencionado, el arrendamiento es un contrato consensual que produce obligaciones personales y se perfecciona con sólo el consentimiento de las partes y 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. El arrendamiento de inmuebles, representa el de mayor trascendencia económica porque facilita el goce y disfrute de las mismas a quien las necesita, sin tener que desembolsar su valor total adquiriendo la propiedad. El arrendamiento, entonces, sirve entre otras cosas, para que algunas personas que carezcan de un lugar propio puedan tener vivienda, a través del uso del bien pagando por ello.

Para mayor entendimiento “arrendador es la persona que da en arrendamiento alguna cosa propia de este contrato; y arrendatario es el que toma una cosa en arrendamiento”.⁴

⁴ Cabanellas de las Cuevas, Guillermo. Op. Cit. Pág. 37

El arrendador es quien, a través de un contrato de arrendamiento, se obliga a transferir el uso y el goce de una cosa (inmueble o mueble) al arrendatario a cambio de un precio cierto y por tiempo determinado.

1.1. Antecedentes

"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, quiere decir el término empleado para referirse al contrato de arrendamiento. En el siglo II antes de Cristo, la locatio conductio se definía como el contrato por el cual una persona (locator) 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)".⁵

Respecto al arrendamiento en el derecho romano, la locatio conductio es un contrato consensual y de buena fe, en el que uno de los contratantes (locator) se obliga frente a

⁵ Viteri Echeverría, Ernesto. *Los contratos en el derecho civil guatemalteco*. Pág. 279.



otro (conductor); a poner a su disposición una cosa para que la use y disfrute; o, a prestarle determinados servicios; o bien a entregarle una cosa para que sobre ella realice una determinada actividad. Por lo que la parte contratante que obtiene la ventaja, que no es siempre el conductor, se obliga a pagar una contraprestación económica llamada merces.

En la antigua Babilonia y Grecia, los primeros contratos de arrendamiento se datan hace 5,000 años. Archivos históricos establecen que, en 1800 a.c., existía una empresa de arrendamiento en Babilonia, si un oficial o soldado no quería cultivar la tierra que la monarquía le entregaba por sus servicios, la arrendaba a una empresa conocida como el especialista de arrendamiento. La empresa pagaba por adelantado una suma al soldado y a su vez arrendaba la tierra a un granjero.

En sus orígenes, el arrendamiento podía ser de cosas, obras o servicios. La idea de servicios tiene su origen en la idea romanista de la locatio conductio, y asimismo el que promete pagar el precio se llama “conductor”, en el denominado arrendamiento de obras se invierte la terminología y el que paga el precio es llamado “locator”, la locación de la cosa (locatio conductio rei), en la que el arrendatario es quien tiene que pagar por la utilización de una cosa.

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

1.2. Definición

Se entiende por arrendamiento aquel contrato mediante el cual una parte llamada arrendador, se obliga a transferir de modo temporal el uso o goce de una cosa a otra parte, llamada arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado. El arrendamiento es, respecto del arrendatario, un medio jurídico de conseguir el uso de las cosas que no son de su propiedad o de obtener el resultado de los servicios, esfuerzos o trabajos de otra persona. Por su parte, arrendamiento urbano se refiere a aquel que recae sobre fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda.

El contrato de arrendamiento que es aquel en virtud del cual “una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de cosa por tiempo determinado y precio cierto”⁶

Es importante señalar que son varios los tratadistas que a lo largo de la historia han estudiado y analizado la figura del arrendamiento, por lo que el contrato de arrendamiento de vivienda, se ha considerado como elemento necesario en la vida de los guatemaltecos, estudiando nuestra realidad económica, y por lo que a nuestra opinión este tipo de contrato se hizo acreedor a una legislación especial como lo es la Ley de Inquilinato, Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala.

⁶ Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Pág. 49.



“El precio puede constituir en una suma de dinero pagada de una sola vez, o bien en una cantidad periódica, que en este caso recibe el nombre de renta”.⁷

Por lo consiguiente, el contrato de arrendamiento, es un contrato bilateral en cuya virtud una las partes se compromete, mediante un precio que la otra se obliga a pagarle, quiere decir que, la primera y principal obligación del arrendatario consiste en satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; en el arrendamiento es elemento esencial el precio, ya que constituye objeto directo de la obligación del arrendatario y el objeto indirecto del contrato, de tal manera que si en un contrato no se determina el precio, el contrato es inexistente como arrendamiento, por lo que la renta será la que libremente estipulen las partes; el cobro normalmente es del equivalente a un mes de renta.

Se afirma que el contrato es principal productor de obligaciones y la principal fuente ya que todo convenio que produzca, crea o transfiere una obligación y un derecho toma el nombre del contrato.

El arrendamiento de conformidad al Artículo 1880 del Código Civil, Decreto Ley número 106, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala: “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;” y que tiene incluso su propia normativa.

⁷ Brenés Córdova, Alberto. **Tratado de las obligaciones y contratos**. Pág. 421



De acuerdo con lo anterior, sabemos que por arrendamiento se entiende la acción de arrendar; que se hace por medio de contrato y es un contrato consensual; asimismo arrendamiento también se le denomina locación (locatio-conductio por su denominación originaria en latín), es un contrato por el cual una de las partes llamada arrendador, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de un mueble o inmueble a otra parte denominada arrendatario por un tiempo determinado. No obstante, cabe decir que se está ante un contrato que se perfecciona con el simple consentimiento de las partes, en el cual una de las partes cede temporalmente algo que puede ser una cosa o una actividad, a cambio del pago que otra hace por ese uso, es decir por un precio cierto y determinado.

Deberes y derechos del propietario: de conformidad al Artículo 1897 del Código Civil, Decreto Ley número 106, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala: “El arrendador está obligado a entregar la cosa en estado de servir al objeto del arrendamiento. La entrega debe hacerse inmediatamente si no se fija plazo; pero si el arrendatario debe pagar la renta anticipadamente o prestar garantía, mientras no cumpla estas obligaciones, no estará obligado el arrendador a entregar la cosa.” En este caso, se puede decir que la cosa se refiere plenamente al bien arrendado.

Con respecto a los alquileres, sigue regulando la ley de la materia en el Artículo 1900: “Si la cosa se destruye antes de la entrega en su totalidad o de modo que quede inútil para el propósito del arrendamiento, sin culpa del arrendador, no tendrá obligación de indemnizar al arrendatario, pero devolverá la renta si se hubiere anticipado”.

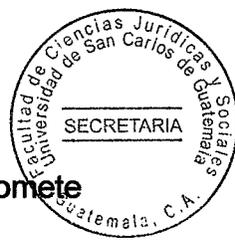
De acuerdo al artículo mencionado; en caso de destrucción de la vivienda de modo que no pueda ser habitada, exime de toda responsabilidad al arrendatario de indemnizar al arrendador; al hablar de destrucción, estamos ante un hecho de grandes magnitudes, en vista que, si la vivienda sufre daño grave, la inutiliza para ser habitada. Por lo que sería posible que si un inquilino puede provocar un daño de esta naturaleza; lo más probable es que no, entonces estamos ante un hecho que puede devenir de un fenómeno natural, de un caso fortuito, o simplemente una destrucción por mala calidad de construcción y el deterioro físico por el paso del tiempo.

1.3. Definición de arrendador

En un contrato de arrendamiento intervienen dos partes: arrendador y arrendatario y para entender la definición de arrendador y para su mayor entendimiento se dará la definición de arrendamiento de la siguiente manera: para el autor Cabanellas es el convenio por el cual el propietario o poseedor de una cosa mueble o inmueble concede a otra persona el uso y disfrute de aquélla durante el tiempo determinado y precio cierto o servicio especificado.

Arrendador “es el propietario del bien o cosa y por supuesto, es quien se obliga a ceder el uso de ese bien. Es la persona jurídica o natural propietaria del bien que se le alquila o arrienda a favor de la otra parte, que es el arrendatario”.⁸ Por consiguiente el propietario

⁸ Cabanellas de las Cuevas, Guillermo, Op. Cit. Pág. 37



de un bien inmueble que, a través de un contrato de arrendamiento o alquiler, promete arrendar la totalidad o una porción del inmueble a otra persona (un arrendatario) para su uso exclusivo, generalmente, por un determinado período de tiempo y a cambio de un monto de dinero acordado.

Arrendador es un elemento importante que destacar, es aquel en virtud sin transmitir el dominio de una cosa, otorga tan sólo el goce o utilidad de la misma, temporalmente al arrendatario.

1.4. Definición de arrendatario

El arrendatario “es la persona que adquiere el derecho de usar un bien o cosa, a cambio de una remuneración. Persona jurídica o natural que alquila o arrienda un bien”.⁹

Quiere decir, es la parte del contrato la cual adquiere el uso de la cosa a cambio de pagar una cantidad en dinero y por un tiempo determinado; asimismo esta obligado a devolver la cosa, al terminar el arrendamiento y a servirse de la cosa solamente para el uso convenido. La obligación del arrendatario, a su vez, es pagar un cierto precio para su uso exclusivo, generalmente, por un determinado período de tiempo y a cambio de un monto de dinero acordado y hacer la entregar de la propiedad en las condiciones establecidas.

⁹ Ibid.



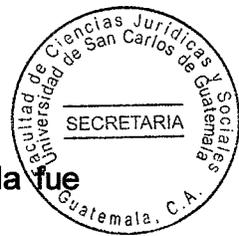
Es la parte del contrato la cual adquiere el uso de la cosa o el derecho a la obra y servicio a cambio de pagar una cantidad de dinero. Sus obligaciones, así como sus derechos se encuentran regulados en los Artículos 1903 al 1914 en nuestro código civil guatemalteco.

1.5 Leyes sobre el arrendamiento

En cuanto a la legislación guatemalteca es de suma importancia tener el claro conocimiento sobre el arrendamiento de vivienda, en el que se ha manifestado a través de dicho problema la discriminación ante todo en los niños y/o niñas; teniendo en cuenta que el arrendamiento, este puede fijar deberes y responsabilidades del arrendador y el arrendatario y una vez que las partes firman ambas quedan ligadas por sus términos.

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

Antes de la promulgación de la actual Ley de Inquilinato, Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala, las diversas relaciones de arrendamiento de las fincas urbanas destinadas a vivienda y locales comerciales, se encontraban reguladas en el Código Civil, Decreto Ley número 106, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, en el Código de Enjuiciamiento Civil y Mercantil decreto 2009 de la Asamblea Legislativa de la República de Guatemala y en el Decreto



178 del Presidente de la República de Guatemala. Esta última normativa citada fue promulgada el 15 de diciembre de 1954 durante el gobierno de Carlos Castillo Armas.

Con la promulgación de dicha ley se estipuló la libre contratación del arrendamiento de viviendas, lo cual dio lugar a que los locadores abusaran de ello y especularan con los alquileres, creando inconformidad entre la población guatemalteca de escasos recursos económicos que realmente tenían necesidad de esas viviendas en alquiler.

En el derecho romano se regulaba el inquilinato por tres clase de contrato: a) el arrendamiento de cosas mediante el cual una persona adquiría el compromiso con otra a procurarse el goce por un tiempo determinado de una cosa a cambio de una remuneración dineraria; b) la contratación de los servicios que se prestaban por una persona eran a cambio de una remuneración económica que prestaba su servicio personal; y c) el locatario recibía del locador la cosa sobre la cual tenía que llevar a cabo un trabajo y los riesgos eran por parte del locatario.

La Ley de Inquilinato, Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala como ley especial que regula el arrendamiento de bienes inmuebles urbanos, complementa las disposiciones contenidas en el Código Civil, Decreto Ley número 106, Enrique Peralta Azurdía, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, en la materia investigada, recogiendo ciertos derechos a favor del inquilino. La ley señala los significados de las palabras locador, inquilino, viviendas, locales y renta.



La problemática de la regulación del arrendamiento ha sido de preocupación especial en todos los tiempos; por lo que esta ley tiene como característica garantizar una justa protección a los arrendatarios, quienes constituyen la mayoría de la población urbana en la República y es fundamental la regulación con mayor equidad y efectividad de arrendamiento de bienes inmuebles urbanos y que al mismo tiempo estimula a inversionistas para destinar sus recursos a construir nuevas viviendas, lo que se hace posible la obtención en alquiler de bienes inmuebles urbanos que se encuentran en condiciones adecuadas.

En su primer artículo, esta ley declara la utilidad pública y de interés social el arrendamiento de toda clase de vivienda; al declarar en esta ley especial el arrendamiento como utilidad pública e interés social, ya que busca el bien común para los individuos que componen el Estado, con un sentido de proteger a las mayorías que por una u otra forma no poseen vivienda propia y utilizan la figura del arrendamiento para darle un techo a la familia.

Establece esta misma Ley del Inquilinato, Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala, la irrenunciabilidad de los beneficios que esa ley otorga a los arrendatarios y por lo tanto carecen de validez las estipulaciones que se consignan en los contratos que contradigan dichos beneficios; la irrenunciabilidad es una facultad que se le otorga al inquilino, ya que si se da el caso que renuncie a los beneficios, no perjudica el interés público, únicamente a un tercero que en este caso es a la familia. Lo importante de esto, es que, si una cláusula del contrato es contraria o



perjudica algún beneficio del arrendatario, este último tiene la facultad de ejercitar su derecho y las mismas quedarían sin efecto.

De conformidad al Artículo 32 de la mencionada ley establece que: “El locador de un inmueble o de parte de éste, no podrá negarse a darlo en arrendamiento a familias con niños, ni discriminar acerca de la raza, credo político, condición social o nacionalidad de los posibles inquilinos, siempre que éstos acrediten previamente su solvencia total por concepto de contrato, convenido con el locador de la vivienda o local que hubieren ocupado inmediatamente antes de solicitar el nuevo arrendamiento”. El problema de la vivienda cada día se hacía mayor, por ello se creó el Decreto 1468 del Congreso de la República en el año de 1961, este se creó con el afán de proteger al arrendatario, porque siempre quedaba en una situación de desventaja.

Los beneficios a favor de los inquilinos son irrenunciables y consecuentemente cualquier estipulación contractual que la contravenga carece de validez. La misma también es prevaleciente sobre la existencia de cualquier contrato de arrendamiento o subarrendamiento que haya sido celebrado con anterioridad a su vigencia.

La Ley de Inquilinato, Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala no produce los resultados esperados de la misma, debido a que la ilimitada libertad para contratar ha dado lugar a graves repercusiones que dañifican a la ciudadanía de escasos y medianos recursos, originándose de ello un alza exagerada de los alquileres



y permitiéndole a los propietarios de bienes urbanos perjudicar a los inquilinos, hechos injustos que no tienen que ser permitidos. Asimismo, la normativa vigente regula que el arrendador no puede negarse a dar en arrendamiento un inmueble a familias con niños, o discriminar acerca de la raza, condición social o nacionalidad; además, para dar en arrendamiento una vivienda, el arrendador tiene que obtener previamente la autorización escrita de sanidad pública, para hacer constar que el bien cuenta con las condiciones sanitarias.

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

Estudia la regulación de las relaciones de las personas físicas y jurídicas, tomando en cuenta a los sujetos, como sujetos de derecho, quienes tienen a su cargo las relaciones del Estado con sus semejantes. el cual comprende todas las normas relativas al estado y capacidad de las personas, sus familias, patrimonio, obligaciones, contratos y a la transmisión de sus bienes, regulando todas las relaciones privadas entre individuos.

Dentro de las normativas del Código Civil, Decreto Ley número 106, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala; se encuentra que no sólo en las disposiciones especiales relativas al alquiler de casas y de las obligaciones y derechos del arrendatario, se establecen plenamente los derechos a favor de este, sino que también dentro de toda la institución del arrendamiento.



El Artículo 1880, Código Civil, Decreto Ley número 106, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala: “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. La renta o precio del arrendamiento debe consistir en dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada”.

El contrato de arrendamiento de inmuebles es una modalidad contractual de gran importancia social y económica, es una de las instituciones jurídicas, encuadradas desde luego en el campo de los contratos, porque sus variedades ofrecen enormes divergencias, asimismo los derechos de uso y de habitación por su naturaleza personalísima no pueden ser objeto de arrendamiento. Cabe decir que se está ante un contrato, en el cual una de las partes cede temporalmente una cosa a cambio de una cantidad de dinero específica por ese derecho al goce exclusivo de la propiedad, generalmente efectuado mediante pagos periódicos (por ejemplo, mensuales).

Finalmente, tanto el Código Civil guatemalteco, en materia de arrendamiento de vivienda, así como la Ley de Inquilinato, contienen una serie de preceptos legales que protegen al arrendatario, es decir, que no se puede negar el hecho que los legisladores han emitido una serie de disposiciones legales tendientes a beneficiar a los arrendatarios, otorgando derechos con principios de equidad y justicia; y por lo que también pueden lograr mejores condiciones en los contratos respectivos a tal grado que las condiciones del arrendamiento cumplan con dichos principios para ambas partes.



CAPÍTULO II

2. Principio de igualdad y discriminación

El principio de igualdad es la piedra angular de todos los cuerpos normativos sobre derechos humanos, por citar algunos: La Convención Americana de Derechos Humanos o Pacto de San José, de Costa Rica de 1969 reconoce la igualdad ante la ley y la protección legal; la igualdad es un derecho fundamental que inspira tanto el sentido u orientación general de todo el sistema jurídico, en tal sentido la igualdad es un principio que intenta colocar a las personas en situaciones idénticas, que viene a ser el atributo que tiene toda persona para ser tratado ante la ley con las mismas condiciones que a sus semejantes que se encuentren en las mismas situaciones.

Esto es que a toda persona el Estado le otorga derechos y obligaciones de manera que de igual forma se lo trata ante la ley sin distinción alguna; es un derecho en virtud del cual se reconoce y garantiza a los ciudadanos a ser tratados en condiciones de igualdad y sin discriminación.

Una de las principales fuentes de la desigualdad es la discriminación, y por lo que la discriminación conlleva una consecuencia jurídica de distinción, preferencia, exclusión, restricción o separación, tendente a menoscabar la dignidad humana, o a impedir el pleno goce de los derechos fundamentales de la persona; constituyen una ofensa a la



dignidad humana, proporcionando un trato injusto, selectivo, que recibe una persona o un grupo social que atentan y niegan la igualdad de oportunidades; lo cual constituye una forma de marginación social. Por lo que la discriminación no sólo significa la ausencia de igualdad, sino que produce un daño.

2.1. Antecedentes

Para comprender este principio se debe hacer mención a una reseña histórica de su nacimiento, siendo sumamente difícil porque para ello se debe de retroceder al nacimiento u origen del ser humano, quien en un principio se puede decir fue su creador tal vez sin saberlo, en aquel momento no había una diferencia entre los hombres, estos se trataban de igual manera sin ninguna distinción, tal vez también con cierta cooperación.

Con el surgimiento de la propiedad privada y de las clases sociales, fue dándose el divisionismo de la sociedad, los individuos empezaron a dividirse pensando de manera diferente, habiendo ciertas desigualdades entre éstos, así como, el no tomar en cuenta el principio en mención, dando origen a una época marcada como lo es la esclavitud, la cual como se sabe fue una época cruel, donde ni remotamente existió este principio, como es sabido esta fue una situación la cual se encontraba establecida formalmente, considerando a las personas sometidas a la esclavitud como objetos o animales, y por qué no decirlo los tratos fueron considerados inhumanos los vividos en dicha época.



De lo anterior puede resumirse, el hacer valer el principio de igualdad, no se logró a través de las grandes luchas y muertes sostenidas por los distintos hombres para que se les reconociera su igualdad, y no existiera la discriminación. Así se puede mencionar también como en la época feudal, siendo la continuación de la época esclavista vivida en las distintas sociedades, también existían división en las sociedades y ello, originó el surgimiento de los señores feudales y los siervos de la gleba.

2.2. Definición

El principio de igualdad “es cuando la ley no establece distinciones individuales respecto a aquellas personas de similares características; ya que a todas ellas se les reconoce los mismos derechos y las mismas posibilidades; todas las personas son iguales ante la ley, sin distinción de credos, razas, ideas políticas, posición económica”.¹⁰

Este sentido de la igualdad, que ha constituido un ideal logrado a través de muchos siglos y de muchas luchas, se está viendo contrariado en tiempos modernos por teorías racistas, que quieren establecer discriminaciones por razones de raza y de color. Este principio parte en el nivel de conciencia jurídica actual de la humanidad, de la igualdad de toda persona humana, lo cual es sostenido por los tratados internacionales en materia de derechos humanos, así como por las Constituciones de diversos países.

¹⁰ Cabanellas de las Cuevas, Guillermo. Op. Cit. Pág. 310

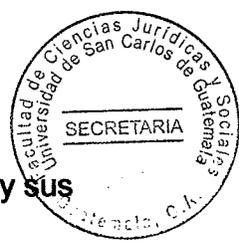


La igualdad es un derecho humano (principio fundamental que permite a todo el ordenamiento jurídico), que hace referencia al reconocimiento de los estados, del principio de igualdad efectiva y no discriminación de su población, tanto en su ordenamiento como en la creación y aplicación de medidas que impulsen dicha igualdad en sus diferentes políticas públicas y actuaciones cotidianas. Entonces se puede decir, el principio de igualdad puede ser igual dignidad y derechos de todas las personas, esta dignidad la cual es independiente de su edad, capacidad intelectual o estado de conciencia, una dignidad difícilmente definible en abstracto, esta se predica respecto de las personas naturales y no de las personas jurídicas, se predica como un valor espiritual y moral inherente a la persona, y se manifiesta en la autodeterminación consciente y responsable de su propia vida.

2.3. Normativa interna que regula el principio del derecho de igualdad

La igualdad en Guatemala es una garantía constitucional, de conformidad con el Artículo 4 de la Constitución Política de la República de Guatemala. Sin embargo, existe discrepancia entre lo prescrito y lo que realmente se vive, pues los principios básicos de igualdad consagrados en la Carta Magna y en otras normas jurídicas son reconocidos más no se llevan a la práctica en la vida diaria.

Como bien es conocido, un principio fundamental en materia de derechos Humanos y que consagra la Constitución Política de la República de Guatemala, es la igualdad.



Por lo que al efectuar el análisis de la figura del derecho de igualdad constitucional y sus distintas clases de violación, es oportuno indicar que ese principio individual tiene carácter proteccionista, pues tanto la Constitución Política de la República de Guatemala, como los convenios y tratados internacionales en materia de derechos humanos que protegen este derecho, son violados constantemente en Guatemala y en todos los países signatarios de tales convenios, tomando en cuenta que existen violaciones de diferentes clases, empezando por las discriminaciones raciales, de género, laborales, económicas, sociales, culturales entre otras, con lo cual se demuestra el constante uso generalizado de violación al derecho de igualdad.

La igualdad, es la ausencia de total discriminación entre los seres humanos, en lo que respecta a sus derechos. Entre las normas de derechos humanos que garantizan la protección a la desigualdad y no discriminación se encuentra la Declaración Universal de Derechos Humanos que es un documento declarativo adoptado por la Asamblea General de las Naciones Unidas en su resolución 217 A (III), el 10 de diciembre de 1948 en París; en esta se recogen en sus 30 Artículos los derechos humanos considerados básicos, a partir de la carta de San Francisco (26 de junio de 1945).

La Convención Sobre los Derechos del Niño es un Tratado internacional de las Naciones Unidas, firmado en 1989, a través del cual se enfatiza que los niños tienen los mismos derechos que los adultos, y se subrayan aquellos derechos que se desprenden de su especial condición de seres humanos que, por no haber alcanzado el pleno desarrollo físico y mental, requieren de protección especial.



La Convención de los Derechos del Niño de conformidad a los Artículos 1 y 2, establece:

"Se entiende por niño todo ser humano menor de dieciocho años de edad... los Estados Partes respetarán los derechos enunciados en la presente Convención y asegurarán su aplicación a cada niño sujeto a su jurisdicción, sin distinción alguna, independientemente de la raza, el color, el sexo, el idioma, la religión, la opinión política o de otra índole, el origen nacional, étnico o social, la posición económica, los impedimentos físicos, el nacimiento o cualquier otra condición del niño, de sus padres o de sus representantes legales... garantizar que el niño se vea protegido contra toda forma de discriminación o castigo..."

Los derechos humanos no están condicionados a una edad o condición social por lo que para las niñas y los niños todos sus derechos deben estar no solo reconocidos sino garantizados por el Estado; sin embargo los prejuicios y la discriminación hacia este grupo social son muy fuertes pues suele pensarse que los niños no saben lo que dicen, por lo que no se respeta su libertad a expresarse, a participar dentro de la familia o en su comunidad, se cree que requieren formarse y por lo tanto están obligados a obedecer y, de no hacerlo, sus padres o tutores harán uso de la fuerza física o verbal, convirtiéndolos en víctimas de muchos abusos, lo cual conlleva a un alto grado de vulnerabilidad.

Asimismo, se establece la dignidad inherente a la persona humana, exige que el término vivienda se interprete en un sentido el cual tenga en cuenta otras diversas consideraciones, y principalmente el derecho de arrendar una vivienda se debe



garantizar a todos, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos, o si tienen hijos o no.

2.4. Derecho de igualdad consagrada en la Constitución Política de la República de Guatemala

Después de la Revolución Francesa en la que se echan las bases del movimiento constitucionalista tendieron a reconocer y a establecer una parte en la que dichos derechos eran reconocidos por el Estado. Luego de la Declaración Universal de los Derechos Humanos las Constituciones tendieron a tomar esta declaración como base para establecer los derechos fundamentales de la persona por lo que la constitución se ve influida por este movimiento. Lo más importante para el desarrollo de la presente tesis es el derecho de igualdad del que poseen todos los habitantes de la República sin distinción de raza, color, sexo o edad. Como bien es evidente, un principio fundamental en materia de derechos humanos y que consagra la Constitución Política de la República de Guatemala, es la igualdad.

Es oportuno indicar que ese principio individual tiene carácter proteccionista, pues tanto la Constitución Política de la República de Guatemala, como los Convenios y Tratados internacionales en materia de derechos humanos que protegen este derecho, son violados constantemente en Guatemala y en todos los países signatarios de tales convenios, tomando en cuenta que existen violaciones de diferentes clases, empezando

por las discriminaciones raciales, de género, de edad, laborales, económicas, sociales, culturales entre otras, con lo cual se demuestra el constante uso generalizado de violación al derecho de igualdad. El Artículo 4 de la Constitución Política de la República de Guatemala expresa que: “En Guatemala todos los seres humanos son libres e iguales en dignidad y derechos. El hombre y la mujer, cualquiera que sea su estado civil, tienen iguales oportunidades y responsabilidades...”

La igualdad es una garantía individual que protege a las personas para que en la aplicación de las normas y en el ejercicio de sus respectivos derechos, sean tratadas sin distinción de ninguna clase porque son iguales en dignidad y derechos. El derecho constitucional de igualdad tiene como objetivo esencial buscar un equilibrio para que todas las personas sean tratadas de la misma forma. Las personas son iguales ante la ley y por lo tanto deben recibir un mismo trato y protección de las autoridades.

El legislador en su papel de intérprete principal de la constitución debe procurar por intermedio de las leyes, que se establezcan las condiciones para alcanzar una igualdad real y efectiva entre todas las personas.

Sin embargo, en algunos casos las leyes ocasionan una violación al derecho de igualdad por exceso o defecto o en otros casos, la igualdad resulta conculcada porque el legislador consagra en la ley privilegios injustificados en favor de sujetos determinados. Por tanto, si al estado le corresponde proveer y garantizar a sus habitantes todas las condiciones



adecuadas para su desarrollo integral, esas condiciones no pueden ser ajenas a las diversas situaciones en que cada persona o grupo de personas se encuentran respecto al resto.

Pero haciendo un análisis de este principio se puede establecer que lo antes mencionado es uno de los factores importantes de su creación, entre otras cosas como se pudo ver la igualdad, la cual debe prevalecer entre los habitantes de la sociedad, sin que pueda existir distinción en cuanto a raza, edad, religión, y creencias, impartiendo justicia de manera igual a todos los niveles de la sociedad, de esa cuenta es de vital importancia el principio de igualdad, plasmado en la Constitución Política de la República de Guatemala, con el afán de preservar la democracia en la sociedad así como la paz y la tranquilidad de los habitantes del país sin ninguna distinción, aunque como es sabido en la realidad, no es aplicable porque siendo el Estado el encargado de hacer cumplir, así como de cumplir lo establecido en la Carta Magna, es precisamente él quien no lo cumple, haciendo con ello la existencia de una desprotección para con la mayoría de la población de escasos recursos, porque estos ignoran los mecanismos con los cuales cuentan para defenderse de dichos atropellos a sus más elementales derechos, entre estos el de igualdad objeto de estudio del presente trabajo.

2.5. Discriminación

La discriminación, es la materialización del racismo, traducida en hechos, acciones y actitudes de preferencia y distinción que excluyen y restringen el ejercicio pleno de uno o varios derechos debidamente establecidos, por motivo de género, edad, discapacidad, religión, entre otros. Tales hechos y acciones, anulan y/o menoscaban el reconocimiento, goce o ejercicio de los derechos humanos y libertades fundamentales. Niega la igualdad de oportunidades, favorece a unos y perjudica a otros. El significado más común de discriminación se refiere al fenómeno sociológico en los seres humanos que atenta contra la igualdad, la discriminación hacia otros se produce cuando hay una actitud adversa hacia una característica particular, específica y diferente.

“Para entender lo que es discriminación significa como el trato injusto, selectivo, distintivo e inferior que recibe una persona o un grupo social, en virtud de diferencias físicas, económicas, políticas o religiosas que atentan y niegan la igualdad de oportunidades; lo cual constituye una forma de marginación social”.¹¹

La discriminación es una situación en la que una persona o grupo es tratada de forma desfavorable a causa de prejuicios, generalmente por pertenecer a una categoría social distinta; debe distinguirse de la discriminación positiva (que supone diferenciación y reconocimiento). Entre esas categorías se encuentran la raza, la orientación sexual, la

¹¹ Ossorio, Manuel. *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales*. Pág. 334.



religión, el rango socioeconómico, la edad y la discapacidad. Existe una amplia legislación contra la discriminación en materia de igualdad de oportunidades de empleo, vivienda y bienes y servicios.

Desde su inicio, las Naciones Unidas establecieron como una de sus metas “reafirmar su fe en los derechos fundamentales del hombre, en la dignidad y el valor de la persona humana”, “Nuestro objetivo principal consiste en promover la construcción de sociedades sin discriminación y un mundo donde haya un trato igualitario para todos”¹²

El problema de la discriminación aumenta debido a que la mayoría de personas, prefieren guardar silencio ante una situación de marginación o exclusión social, ya sea una vivencia propia o ajena, por lo que se inclinan a adoptar actitudes conformistas y prejuiciosas; asimismo esta desigualdad que se da entre el arrendante y el arrendatario es la diferencia económica, la falta de conciencia por parte del arrendante; estableciendo como requisito el no tener hijos para poder arrendarles.

El principio a la no discriminación establece que toda persona tiene derecho a que se le proteja de la discriminación por motivos de raza, color, sexo, idioma, religión, opinión política o de otra índole, origen nacional o social, posición económica, discapacidad, nacimiento o cualquier otra condición social; este principio se relaciona con el derecho a

¹² [http://www.ohchr.org/Documents/AboutUs/HumanRightsDay Discriminación](http://www.ohchr.org/Documents/AboutUs/HumanRightsDay_Discriminación) (Consultado: 20 de julio de 2018).



la vivienda, en tanto que una persona no debe ser discriminada en los aspectos mencionados, para gozar de una vivienda digna.

Como se ha visto a lo largo del presente trabajo de investigación, la discriminación constituye una violación a los derechos humanos, en especial al principio del derecho de igualdad. La discriminación no es algo nuevo, durante toda la historia de la humanidad siempre se ha discriminado a otros individuos por cuestión de sus recursos, sus orígenes o inteligencia, en filosofía moral se ha definido a la discriminación como un trato o consideración desventajosa; la discriminación individual que se produce entre un individuo y otro.

Este principio de no discriminación se basa en el reconocimiento de la igualdad de todas las personas, de conformidad con lo establecido en la Declaración Universal de Derechos Humanos y otros instrumentos de derechos humanos. Estos documentos, entre otros, prohíben la discriminación por motivos de raza, color, sexo, idioma, religión, opinión política o de otro tipo, propiedad, nacimiento u otras condiciones y es acorde a lo anterior que el principio de igualdad puede ser considerado como la piedra angular de los derechos humanos, pues es a partir del trato equitativo a cada ser humano que aquellos se concretan y toman vida.

Dentro de las normas de carácter internacional que regulan y protegen el derecho a la no discriminación, se encuentra La Declaración Universal de los Derechos Humanos,



Pacto Internacional de Derechos Sociales, Económicos y Culturales, Pacto Internacional de los Derechos Civiles y Políticos, Convención Internacional para la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial y Convención de los Derechos del Niño.

2.6. Causas que originan la discriminación

Es importante destacar, que aquellas personas que discriminan se encuentran en mejor condición o posición económica que quien sufre la discriminación, pues la pobreza, o falta de recursos económicos, aumenta la desigualdad social y niega las oportunidades a grupos vulnerables.

Por lo que la discriminación tiene como origen el trato distinto y selectivo, lo cual trae consigo un trato desigual, en virtud de diferencias físicas, económicas, políticas o religiosas que atentan y niegan la igualdad de oportunidades; siendo en este caso la desigualdad y discriminación hacia las familias con niños para arrendar una vivienda.

La discriminación y la exclusión por motivos de género, condición social, edad y grupo étnico, así como la escasez de recursos económicos, el rápido crecimiento demográfico; el aumento de la población en centros urbanos por la afluencia de personas, como el caso de inmigración de campesinos o personas de las zonas rurales los cuales acuden a la ciudad en busca de trabajo, de mejores oportunidades de vida o también por verse obligados a desplazarse hacia las mismas con la consiguiente necesidad de una vivienda



o lugar donde habitar; dificultan considerablemente el ejercicio de los derechos humanos, en particular a la infancia, como resultado de esta discriminación y la falta de políticas sociales efectivas y sostenidas, la niñez y adolescencia muestra los peores indicadores sociales; aunque Guatemala cuenta con un buen marco legal en materia de infancia y ha ratificado los principales tratados de derechos humanos, entre ellos la Convención sobre los Derechos de la Niñez, el país aún tiene que realizar mayores esfuerzos concentrados en los niños, las niñas y los adolescentes para que puedan ejercer plenamente sus derechos, vivir con dignidad y tener posibilidades ciertas de desarrollar todo su potencial.

Una de las causas de las cuales agudizaron la brecha de desigualdad entre el arrendante y el arrendatario son su diferencia económica y la falta de conciencia por parte del arrendante. Por lo cual la desigualdad social se ha manifestado por la violación al principio constitucional de igualdad y la violación del derecho a la vivienda niega la posibilidad de una vida digna.

La existencia de la Ley de Inquilinato, Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala, si bien es cierto, no resuelve el problema de la escasez de vivienda, pero vino a normar las relaciones entre las personas cuando éstas se interrelacionan por un contrato de arrendamiento, lo ideal si realmente existiera un control para con el arrendante, lo cual en la realidad no se da, la creación de la ley de inquilinato se dio en otros tiempos, prueba de ello es el año de su vigencia, así como sus sanciones, las cuales son tan leves para con el arrendante el cual si la conoce la ignora, esta ley debería de ser reformada, aplicada a esta realidad, también debería de exigírsele al



arrendante no solo el conocimiento de la ley de inquilinato sino también el respeto y aplicación de los derechos normados en la misma, esta ley no señala un órgano contralor para el respeto de la misma lo cual sería bueno al reformarla.

El mayor problema de la discriminación ha ido aumentando debido a que la mayoría de personas, prefieren guardar silencio ante una situación de marginación o exclusión social, por lo que se inclinan a adoptar actitudes conformistas y prejuiciosas; asimismo esta desigualdad que se da entre el arrendante y el arrendatario es la diferencia económica, la falta de conciencia por parte del arrendante; estableciendo como requisito el no tener hijos para poder arrendarles.

Por consiguiente, constantemente los arrendatarios son vulnerados por los arrendadores discriminando a familias con niños quienes se niegan a alquilarle una vivienda, entre sus posibles explicaciones por parte del arrendatario es la destrucción de la vivienda o el alboroto por parte de los niños, entre otros.

Cabe resaltar que la discriminación afecta a varios grupos sociales en distintas condiciones económicas, no olvidando que siempre los más afectados serán la clase pobre o de escasos recursos, pues éstos son doblemente vulnerables; la situación de discriminación puede ser considerada como el enemigo silencioso del desarrollo de los derechos humanos, pues a pesar de los esfuerzos constantes para erradicar el fenómeno de la discriminación, éste es muy sutil y destructivo, pues depende de la conciencia de cada persona, entrando así al plano subjetivo, el cual es imposible normar.



Entre las normas de derechos humanos que garantizan la protección a la desigualdad y no discriminación se encuentra la Declaración Universal de Derechos Humanos que es un documento declarativo adoptado por la Asamblea General de las Naciones Unidas en su Resolución 217 A (III), el 10 de diciembre de 1948 en París; en esta se recogen en sus 30 Artículos los derechos humanos considerados básicos, a partir de la carta de San Francisco (26 de junio de 1945). La unión de esta declaración y los pactos internacionales de derechos humanos y sus protocolos comprende lo que se ha denominado la Carta Internacional de Derechos Humanos. Mientras que la declaración constituye, generalmente, un documento orientativo, los pactos son tratados internacionales que obligan a los Estados firmantes a cumplirlos. Convención sobre los derechos del niño es un tratado internacional de las Naciones Unidas, firmado en 1989, a través del cual se enfatiza que los niños tienen los mismos derechos que los adultos, y se subrayan aquellos derechos que se desprenden de su especial condición de seres humanos que, por no haber alcanzado el pleno desarrollo físico y mental, requieren de protección especial.

2.7. La discriminación como una violación a los derechos humanos, en especial al principio del derecho de igualdad

Como se ha visto a lo largo del presente trabajo de investigación, la discriminación constituye una violación a los derechos humanos, en especial al principio de no discriminación. La causa de la discriminación se debe al temor y, por lo tanto, rechazo a las personas que son diferentes. Esto se debe a la falta de educación ignorando el hecho



que existe una diversidad humana que debemos respetar. A pesar de existir un amplio dispositivo nacional e internacional para la defensa de los derechos humanos no hay un respeto absoluto por estos, las transgresiones de los derechos del niño son las principales violaciones que sufren los derechos humanos.

Se entiende que la discriminación es cuando se excluye o limita a una persona a ejercer sus derechos humanos, por motivo de origen étnico o nacional, el sexo, la edad, la discapacidad, la condición social o económica y otras diferencias; decir que la discriminación sea parte de la vida cotidiana y referirnos a ella como una cuestión cultural, de educación familiar y normalizarla, no contribuye a la igualdad de derechos.

Aceptarse diferente, pero con el mismo valor para gozar de los derechos humanos es una de las tareas más complejas, pero no imposible que tiene la sociedad actual, para ello el trabajo de organizaciones defensoras de derechos humanos tienen un compromiso y una tarea constante para crear conciencia sobre los efectos de la discriminación en la vida de las personas; por lo que se debe entender y aceptar las diferencias entre las personas, de lo contrario se contribuye a un Estado regido por un sistema discriminatorio y violador de derechos humanos.

Las razones por las cuales se realizó la presente investigación, es por los continuos actos de desigualdad y discriminación que tienen las familias con niños para arrendar una vivienda del cual se ha manifestado a través de dicho problema, entre ellos el más



interesante para este tema como lo es la violación al principio constitucional de igualdad, discriminación y la vulneración del derecho a la vivienda.

Desde que la persona nace está influenciada por todos los factores internos y externos que le rodean, los cuales determinan su capacidad para reaccionar, tanto de forma consciente como inconsciente, a las distintas circunstancias de la vida; es por ello que el futuro de la persona depende tanto de su condición física y psicológica, como de su entorno. Por consiguiente, la vulnerabilidad se refleja en la dificultad para responder y hacer frente a determinadas situaciones; sus manifestaciones más graves ocurren cuando no existe igualdad de oportunidades y cuando se presentan violaciones a la dignidad y a los derechos fundamentales. En un sentido jurídico, se puede establecer que los grupos vulnerables son aquellos que sufren de discriminación puesto que sus derechos y garantías son transgredidos siendo deber del Estado evitar tanto las causas como sus manifestaciones y sus consecuencias, lo que representa proveer de todo aquello que sea necesario para garantizar el goce y ejercicio de todos los derechos en condiciones de igualdad y dignidad, es decir, protegerlos.

Los derechos humanos individuales son los que están unidos a todos los seres humanos y no se separan, son los derechos fundamentales del hombre como una conquista al poder público, o sea aquellos a los que el pueblo tiene derecho ante cualquier gobierno del mundo por el solo hecho de haber nacido como seres humanos (hombres o mujeres); por lo que los derechos humanos constituyen el derecho a vivir una vida digna en todos los aspectos.



Si bien es cierto que, en todos los cuerpos normativos anteriores a la constitución que actualmente nos rige, se reguló lo relativo a la Igualdad; no fue sino hasta la Constitución de 1985, que se legisló lo referente al Principio de Igualdad respecto al género, estableciendo en el Artículo 4 de la Constitución Política de la República de Guatemala expresa que: “En Guatemala todos los seres humanos son libres e iguales en dignidad y derechos. El hombre y la mujer, cualquiera que sea su estado civil, tienen iguales oportunidades y responsabilidades...”. Dicho Artículo como lo establece que todos los seres humanos tenemos los mismos derechos, iguales oportunidades y responsabilidades para hacer todo lo que las leyes nos permitan, no importando edad o sexo; por lo tanto, los seres humanos debemos guardarnos conducta fraternal entre sí, lo cual es un principio que nos señala que debemos ser hermanos y tratarnos como tales, evitarnos en hacernos daño, por el contrario, ayudarnos para vivir en paz.

Los valores humanos a los que se puede hacer referencia, especialmente la libertad, la seguridad y la igualdad, deben ser preocupación fundamental del Estado, convertirlos en realidad y no que se conviertan en simple postulado, por los encargados de aplicar e interpretar las leyes quienes deben actuar fundamentados en la convicción de que el derecho debe imperar, sin distinción ni discriminación.

La garantía individual de igualdad protege a las personas para que en la aplicación de las normas y en el ejercicio de sus respectivos derechos, sean tratadas sin distinción de ninguna clase porque son iguales en dignidad y derechos. El derecho constitucional de igualdad tiene como objetivo esencial buscar un equilibrio para que todas las personas



sean tratadas de la misma forma. Las personas son iguales ante la ley y por lo tanto deben recibir un mismo trato y protección de las autoridades. El legislador en su papel de intérprete principal de la constitución debe procurar por intermedio de las leyes, que se establezcan las condiciones para alcanzar una igualdad real y efectiva entre todas las personas.

Por tanto, si al Estado le corresponde proveer y garantizar a sus habitantes todas las condiciones adecuadas para su desarrollo integral, esas condiciones no pueden ser ajenas a las diversas situaciones en que cada persona o grupo de personas se encuentran respecto al resto.



CAPÍTULO III

3. La necesidad de vivienda

Existe un estrecho vínculo entre disponer de un alojamiento adecuado y la posibilidad de desarrollar un proyecto de vida personal y familiar; por eso la vivienda es un elemento fundamental para garantizar la dignidad humana, en ella no sólo se desarrolla la vida privada de las personas, sino también es un espacio de reunión, de convivencia, protección y cuidado de las familias y comunidades. En una palabra, es una necesidad básica de la condición humana. Asimismo, la Declaración Universal de Derechos Humanos, por su parte, afirma que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, entre otras cosas, la vivienda.

Desde un punto de vista generalizado que la obtención de un lugar seguro de habitación en calidad y propiedad es uno de los elementos claves en la promoción del desarrollo social en el país. La necesidad de vivienda es propia de los seres humanos al requerir un lugar que les de privacidad, protección contra la intemperie, un área para cocinar y dormir. Esa necesidad es a la vez un derecho, cuando se traduce en la vivienda que llena esos requisitos y que sirve para atender incluso a la descendencia.

La vivienda está llamada a albergar a la familia, la cual es una pieza clave del cuerpo social; ahora bien, cuando falta la vivienda por diversos motivos, entre los que se puede

mencionar entre otros, la falta de programas estatales de vivienda, financiamientos diversos, altos costos de construcción, pobreza, etc., se inicia la problemática que genera la carencia de vivienda, el carente de vivienda invade la propiedad privada o pública y permanece en ella, por no permitirle sus medios económicos.

El propósito de la investigación es comprobar la desigualdad y discriminación que tienen las familias con niños y niñas quienes tienen la necesidad de arrendar una vivienda digna, por lo que hay una problemática de escasez de vivienda en este país del cual ha ido aumentando la población, en lugar de disminuir, motivo por el cual el Estado hace poco por las personas de escasos recursos carentes de una vivienda digna, debido a que el Estado no cuenta con el interés necesario y los recursos empleados en su política relacionada a este tema; así mismo el Estado no vela por los derechos de los arrendatarios, motivo por el cual es de suma importancia analizar a mejorar la información disponible sobre el derecho de los arrendatarios a la vivienda aunque tengan hijos o no, concedérseles a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda.

En el momento de establecer en los anuncios, el arrendamiento del inmueble de su propiedad; del cual son estos los términos que más interesan, que son a través de la selección de palabras clave o palabras que más se repiten en Artículos de revistas, medios escrito como por ejemplo por medio de papeles pegados en las puertas de los inmuebles o postes de alumbrado, o en cualquier otro medio de comunicación escrito, y poner como requisito indispensable el dar en arrendamiento a personas solas sin niños,



el arrendador desde este momento viola los derechos de los arrendatarios en potencia, así como los de los niños los cuales no tienen la culpa de la carencia de una vivienda propia por parte de sus padres, como se puede ver se está violando desde la Constitución Política de la República de Guatemala, siendo esta la ley de superior jerarquía, así como otras leyes relacionadas con el tema a tratar; esta discriminación se debe a diversas causas o razones por las que se les niega a las familias de alquilarles una vivienda es porque el arrendador entre sus explicaciones están la destrucción de la vivienda, el alboroto o ruido, por el espacio reducido de la vivienda o solo por el hecho de ser un niño.

Los niños están expuestos a distintas formas por lo que es imposible hacer una enumeración detallada de los mismos.

Por lo anterior es necesario que se concientice al arrendador sobre los atropellos que estos ocasionan en lo referente a su actuar para con el arrendatario, es importante hacerle ver, la existencia de un ordenamiento jurídico enmarcado en varias leyes a tratar como lo son por ejemplo: La Constitución Política de la República de Guatemala, el Código Civil, Decreto Ley número 106, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de Guatemala, la Ley de Inquilinato, Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala entre otras, para las cuales si bien es cierto la persona del arrendador, es una persona con una posición económica estable, sin problemas de vivienda, el cual como propietario de un bien inmueble puede hacer de este lo conveniente a sus intereses, pero también es cierto un aspecto importante, debe poner atención a las

mismas y saber que en el momento de ver como un negocio el dar en arrendamiento el o los bienes inmuebles de su propiedad, para hacer crecer su fortuna o para tener un nivel de vida, decoroso y sin problemas, este también tiene el deber de tomar en cuenta la existencia de un ordenamiento jurídico de normas, las cuales protegen a los arrendatarios, y a las personas en busca de una vivienda para alquilar, también saber del ordenamiento jurídico en general el cual establece normas de no discriminación a los mismos, no puede por el solo hecho de ser el propietario ir por encima de lo establecido en las leyes y ver de estas solo la conveniencia de sus intereses, también como arrendador debe sujetarse a las leyes, pero sobre todo debe respetarlas así como también conocerlas.

3.1 En la antigüedad

En la antigüedad, desde las primeras civilizaciones, se ha dedicado especial atención al tipo, ubicación y construcción de la vivienda. Los primeros tratados sobre su construcción, se encuentran en el Código de Hammurabi. Durante los imperios griego y romano, la planificación de las ciudades se centró casi exclusivamente en la localización de espacios adecuados para establecer viviendas, teniendo en cuenta su situación defensiva y abastecimiento de agua. Esta misma inquietud se dio durante la Edad Media. En la Europa del Siglo XIII, las ciudades se convirtieron en centros de intercambio comercial, sus murallas ofrecieron protección frente a los grupos de guerreros y saqueadores. Las personas podían resguardarse en las ciudades amuralladas junto a sus rebaños y cosechas, mientras el exterior era invadido por los enemigos. Esto



aumentó la demanda de alojamiento, durante siglos se sumaron nuevas viviendas, aunque su construcción se llevó a cabo de forma caótica. En las regiones que disfrutaban de un clima propicio, la ocupación ilegal sin título o pago de renta, era cada vez más frecuente.

Los antecedentes más antiguos del arrendamiento los encontramos en el derecho romano, en las figuras contractuales locatio rei, locatio operartum y locatio operaris fasciendi. La locatio se practicó en sus inicios solamente en esclavos y animales. No fue hasta el siglo II a. de c. cuando apareció la renta de tierras. Posteriormente, ya en época del Imperio, en Roma fueron construidas grandes edificaciones con fines habitacionales; de esta manera comenzó el alquiler de viviendas.

Por otro lado, en el país, esta vigente la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala, en la fecha 22 de junio de 1961. Dicha ley está vigente hasta hoy en día, consta de tres considerandos y 63 artículos, en los cuales regula la renta, derechos y obligaciones del arrendatario y locador, causales para la promoción de los juicios de desahucio, la consignación, disposiciones finales y transitorias. Respectivamente en los considerandos de dicho Decreto Número 1468 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Inquilinato, se tomaba la siguiente disposición: “Que era necesario regular con la mayor efectividad y equidad el arrendamiento de inmuebles urbanos, urbanos, a fin de que las personas de escasos o medianos ingresos familiares y los pequeños empresarios no sigan siendo explotados mediante el cobro de rentas excesivas y la constante amenaza de desahucios; que es de absoluta y urgente justicia,



dictar normas legales que armonicen los intereses antagónicos, tiendan a solucionar en forma satisfactoria y expedita los graves problemas derivados del arrendamiento de inmuebles urbanos y procuren el equilibrio de los derechos y obligaciones de las partes, en tal género de contratos en los cuales debe prevalecer el interés social sobre el particular.

3.2. Definición de vivienda

La vivienda es una edificación cuya principal función es ofrecer refugio y habitación a las personas, protegiéndolas de las inclemencias climáticas y de otras amenazas; el derecho a la vivienda digna se considera uno de los derechos humanos fundamentales.

Otras denominaciones de vivienda son: apartamento, casa, aposento, domicilio, morada, piso, hogar, estancia, etc. Para mayor comprensión de una vivienda digna, según el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales es aquella vivienda donde los ciudadanos o las familias pueden vivir con seguridad, paz y dignidad. La vivienda digna es consustancial al derecho a la vivienda recogido en los derechos económicos sociales y culturales cuyo cumplimiento es determinante en la igualdad social.

El derecho universal a una vivienda, con el calificativo de digna y adecuada, aparece como uno de los derechos humanos, recopilado en la Declaración Universal de los



Derechos Humanos de conformidad al Artículo 25 “Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda...” y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales en su Artículo 11 “Toda persona tiene el derecho a un nivel de vida adecuado para sí misma y para su familia, incluyendo alimentación, vestido y vivienda adecuada...”.

El derecho a la vivienda digna se considera uno de los derechos humanos fundamentales y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios, para los derechos humanos es aquella vivienda donde los ciudadanos o familias pueden vivir con seguridad, paz y dignidad; debe ubicarse en espacios suficientemente salubres y equipados, en barrios urbanos o localidades rurales dotados de servicios, accesibles, con espacios intermedios de relación que permita la comunicación vecinal y social y, donde sea posible, el desarrollo familiar y personal. El derecho a la vivienda no es sólo tener un techo sobre la cabeza, porque es parte del derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte, por lo que la vivienda debe ser garantizada para todos, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos y debe ser adecuada.

Una vivienda adecuada debe ubicarse en espacios suficientemente salubres y equipados, en barrios urbanos o localidades rurales dotados de servicios, accesibles, con espacios intermedios de relación que permita la comunicación vecinal y social y donde sea posible el desarrollo familiar y personal; y también contener ciertos servicios



indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Todos los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada deberían tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable, a energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia; asimismo debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, espacios libres, accesibles al transporte público, a los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales; es decir, la vivienda debe construirse en entornos urbanos plenamente dotados.

3.3 La necesidad de vivienda a nivel nacional

Una vivienda no sólo se desarrolla la vida privada de las personas, sino también es un espacio de reunión, de convivencia, protección y cuidado de las familias y comunidades; la vivienda es un elemento fundamental para garantizar la dignidad humana. En una palabra, es una necesidad básica de la condición humana.

En Guatemala existen varios factores que han influido para que algunas familias, principalmente con niños, de las cuales no han podido acceder a una vivienda digna y propia, como lo es el no tener los recursos económicos suficientes, el aumento de población, las migraciones de jóvenes estudiantes que vinieron a la capital y nunca regresaron a sus pueblos de origen, personas en busca de un empleo en la ciudad



capital, el hecho que no pueden o no quieren tener bienes propios, sino optan por el arrendamiento, así como la poca posibilidad que pueden ofrecer las inmobiliarias para poder vender, de los cuales muchas veces no pueden ser cumplidos por las familias quienes requieren de una vivienda, sean estos por los requisitos que soliciten las inmobiliarias o por el enganche monetario para poder adquirir la propiedad, por lo que no encuentran alternativas ni opciones que les permita adquirir una casa que reúna las condiciones mínimas para vivir con dignidad, dando lugar a la necesidad de buscar vivienda en alquiler; la posibilidad de acceder a la propiedad de una vivienda digna, sigue siendo uno de los principales problemas que afectan a miles de familias.

La vivienda es un derecho humano reconocido, y respaldado a nivel nacional e internacional, ya que este dignifica a la persona y le brinda seguridad por lo que la necesidad de vivienda es propia de los seres humanos el requerir un lugar que les de privacidad, protección contra la intemperie, esa necesidad es a la vez un derecho, y que sirve para atender incluso a la descendencia, el acceso a la vivienda como un derecho humano de primera importancia. La vivienda, tener un techo en el que habitar, es una necesidad vital desde el principio de los tiempos, es en esta sociedad donde nuestras necesidades son transformadas en derechos, como todos, el de la vivienda va unido a un deber, el de pagar al propietario que tiene a su vez el derecho de desalojar.

Por consiguiente, hay normas que obligan al arrendador para hacer efectivo el cumplimiento en los contratos de arrendamiento de bien inmueble destinado a la vivienda por lo que es el Código Civil, Decreto Ley número 106, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de



Gobierno de Guatemala y la Ley de Inquilinato, Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala; esta ley es la más apropiada en relación al tema a tratar.

3.4. Derecho de familia

“La familia es el núcleo social primordial, y el más natural y antiguo de todos, es una verdadera célula de la sociedad, base de piedra angular del ordenamiento social”.¹³

La importancia de la familia desde la antigüedad, ha sido considerada como un grupo de personas muy importantes por la contribución que ha prestado la sociedad donde se desenvuelve y se desarrolla como núcleo social, desempeña una labor múltiple en la orientación de la comunidad, además la familia, es donde se transmiten los valores de la sociedad en la que se vive y por lo tanto es reproductora del sistema social de una sociedad determinada.

“Por esta misma importancia trascendental de la familia, respecto del individuo y del propio Estado, es que este ha dedicado mucha de su actividad legislativa al mantenimiento estable de la familia, creando incluso un régimen de protección a ella. La familia francamente es uno de los problemas del Estado.”¹⁴

¹³ Rojina Villegas Rafael. **Compendio de derecho civil**. Pág. 25

¹⁴ Fueyo Laneri. Fernando. **Derecho de familia**. Pág. 20

Como institución social la familia tiene una gran importancia para el Estado, como una organización política, hasta el punto de haberse considerado muchas veces que la familia era el fundamento mismo del Estado. Cada sociedad va a tener un tipo de organización familiar pero ese grupo van a tener relaciones de parentesco y afectivas, es el pilar sobre el cual se fundamenta el desarrollo psicológico, social y físico del ser humano.

La familia es el más natural y el más antiguo de los núcleos sociales. En las organizaciones antiguas (patriarcado), la familia era la sociedad total y única organizada, la esfera social en que el hombre realizaba el derecho. En períodos más avanzados, al formarse una sociedad política compuesta de familias, pierden éstas su carácter de sociedad política, pero no dejan de ser un elemento constitutivo de la ciudad o de la tribu, es decir, un elemento orgánico del Estado.

“En el sentido propio se entiende por familia o domus, la reunión de personas colocadas bajo la potestad o de un jefe único. La familia comprende, pues, el pater familias que es el jefe; los descendientes que están sometidos a su patria potestad y la mujer que está en una condición análoga a la de un hijo.”¹⁵

Familia en sentido estricto, es el conjunto de dos o más individuos que viven ligados entre sí por un vínculo colectivo, recíproco e indivisible, de matrimonio, de parentesco o de afinidad, y que constituye un todo unitario.

¹⁵ Ibid.



En el derecho moderno la familia está integrada exclusivamente por los parientes consanguíneos, pero aun dentro de los mismos existe una limitación. En su sentido amplio, la familia comprende en general a todos los que descienden de un antepasado común, para abarcar a los parientes en línea recta y en línea colateral.

3.5. Definición

Derecho de familia se entiende como “el conjunto de reglas de derecho, de orden personal y patrimonial, cuyo objeto exclusivo, principal, accesorio o indirecto es presidir la organización, vida y disolución de la familia.”¹⁶

Es un núcleo compuesto por personas unidas por parentesco o relaciones de afecto, es el asiento del legado emocional a cada ser humano, e idealmente debe suplir sus miembros del sentimiento de seguridad y estabilidad emocional, nutrido en un ambiente de aceptación, seguridad y amor.

De conformidad a la Constitución Política de la República de Guatemala, en el Artículo 47 define la protección a la familia: “El Estado garantiza la protección social, económica y jurídica de la familia. Promoverá su organización sobre la base legal del matrimonio, la igualdad de derechos de los cónyuges, la paternidad responsable y el derecho de las

¹⁶ Bonnecase, Julián. *Filosofía del Código de Napoleón aplicada al derecho de familia*. Pág. 33



personas a decidir libremente el número y espaciamento de sus hijos”. Por lo consiguiente el Estado garantiza la protección de la familia, en el que el Estado debe organizarse a través del matrimonio, dándole igualdad de derecho al esposo y a la esposa y velando porque sean padres responsables; y por lo que los padres tienen el derecho de decir libremente de tener los hijos que consideren y protegerlos ante cualquier infracción a sus derechos que le conciernen.

La Declaración Universal de los Derechos Humanos, dispone en el Artículo 25 “que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, así como otras condiciones fundamentales para la existencia, que enumera dicho precepto.” Si bien es referencia, a la familia no puede interpretarse como una consagración internacional de la misma, si pone de manifiesto el interés del conglomerado de naciones en esa importante forma de organización social, que da como existente.

Una familia es importante para el desarrollo de los niños; la relación de la familia debe ser estrecha y unida, este tipo de relación puede ayudar a los miembros de la familia aprender sobre sus caracteres mismas, también, pueden aprender cómo tratar y comunicar con otros.

Todos los niños deben vivir en un lugar donde pueden amar otros y pueden ser amado, aprendan tratar otros con respeto y amor y tienen esperanza para el futuro, una casa no



es solamente un lugar en donde se vive, pero, también es un lugar donde todo es cómodo y libre para ser la persona el que quiera ser.

Con respecto a la familia, se puede indicar que es un conjunto de personas que conviven bajo el mismo techo, organizadas en roles fijos (padre, madre, hermanos) con vínculos consanguíneos o no, con un modo de existencia económico y social comunes, con sentimientos afectivos que los unen.

CAPÍTULO IV

4. Fundamento jurídico que obliga al arrendador para hacer efectivo el cumplimiento de las leyes en los contratos de arrendamiento de bien inmueble destinado a la vivienda

La vivienda es un elemento fundamental del tejido social y económico de una nación, prácticamente ningún gobierno puede encontrarse satisfecho con las soluciones dadas a los diferentes sectores de población en este aspecto; el acceso a una vivienda digna es un derecho humano inalienable, ya que un techo inadecuado atenta de forma directa contra la salud física y mental. La vivienda ideal es diferente para cada persona, aunque por convención debería contar con las comodidades y las instalaciones necesarias para el aseo personal, que resulta esencial para llevar una vida sana.

La vivienda está llamada a albergar a la familia, pieza clave del cuerpo social; la ocupación de una vivienda constituye el punto de apoyo principal en el crecimiento familiar, al otorgar la opción de crear y mantener al hogar, contribuir a la incorporación de la población al sector formal.

La falta de vivienda por diversos motivos, los que se puede mencionar, la falta de programas estatales de vivienda, financiamientos diversos, altos costos de construcción, pobreza, entre otros, se inicia la problemática que genera la carencia de vivienda.



El arrendamiento de toda clase de viviendas, ha adquirido en los tiempos actuales una importancia social y económica determinante de una legislación especial tratando de darle un carácter proteccionista y al mismo tiempo estimular a los inversionistas para destinar sus recursos a la construcción de viviendas.

Debe recordarse también que el alquiler es una forma de acceso a una vivienda de muchas capas de la población, por lo tanto, en la mayoría de los Estados existen regímenes especiales para remediar las necesidades de carácter social, articulados por leyes especiales protectoras, siendo muy habitual la instauración por un sistema de rentas y una prórroga obligatoria para el arrendador y potestativa para el arrendatario durante un cierto periodo de tiempo. Por consiguiente, en la aplicación de leyes referentes a la protección del arrendatario se debe entender primero la Constitución Política de la República de Guatemala.

4.1. Derecho constitucional

La importancia del derecho constitucional es fundamental, ya que la Constitución, objeto principal del derecho constitucional, es la regulación jurídica suprema, pues se requiere una rama del derecho que consagre de una manera general los principios y garantías más importantes, y que sirva de base para el establecimiento de un ordenamiento jurídico eficaz y adaptado a las necesidades y requerimientos de la sociedad, además de esto, el derecho constitucional representa un paladín del principio de legalidad.



La Constitución Política de la República de Guatemala a través de la historia ha marcado dentro de su tradición jurídica, instituciones que son pilares de los derechos fundamentales y que se transmitieron con variantes a la cultura jurídica actual, es la actual ley fundamental donde están determinados los derechos.

Es este capítulo que se considera uno de los principales pilares de esta tesis, se recogen los más importantes derechos que sujetos a la interpretación y análisis protegen al arrendatario o inquilino tal como lo denomina la Ley de Inquilinato, Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala los cuales se encuentran contenidos tanto en el Código Civil, Decreto Ley número 106, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de Guatemala; como en la Ley de Inquilinato, Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala, con el propósito además de su análisis, lograr la unificación en un solo texto, que pueda servir en determinado momento de una guía de estudio y aplicación si fuere el caso; y con temor a equivocarse por no ser un especialista en el campo constitucional y mucho menos en el de familia y tratar el tema de manera un poco más claro, especialmente a la protección de aquellas personas que viven en un estado de desprotección por el simple hecho de no tener vivienda propia, por lo que se ha separado un apartado para tratar de identificar la existencia o no de una norma o más en materia constitucional, la cual asiste al arrendatario.

El Artículo 2 de la Constitución Política de la República de Guatemala se refiere a los deberes del Estado “garantizarles a los habitantes de la República la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona”; el cual consiste en el



desenvolvimiento de las potencialidades de la persona de manera de lograr su realización en el mundo. La realización de la persona puede ser definida como el desarrollo de vida en el cual el ser humano, está en condiciones y alcanza los objetivos fijados en función de sus capacidades y de su esfuerzo.

Todo lo anterior quiere decir que el Estado nos garantiza con la libertad permitiéndonos hacer todo lo que queramos, siempre y cuando no esté prohibido por la ley o siempre y cuando con lo que hagamos no violemos la libertad de otros; en cuanto a la justicia, el Estado garantiza aplicando las leyes que existen en nuestro país a todos; y por supuesto con la paz solo puede garantizarla el Estado respetando los derechos que cada persona tiene y obligando a las personas a que se respeten mutuamente sus propios derechos.

El Artículo 4 de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece que en Guatemala todos los seres humanos son libres e iguales en dignidad y derechos. El hombre y la mujer, cualquiera que sea su estado civil, tienen iguales oportunidades y responsabilidades. Ninguna persona puede ser sometida a servidumbre ni a otra condición que menoscabe su dignidad. Los seres humanos deben guardar conducta fraternal entre sí.

Dicho Artículo consiste en que todos tenemos la misma dignidad, los mismos derechos y obligaciones en cualquier parte del territorio de la República de Guatemala para hacer todo lo que las leyes nos permitan, no importando si somos hombres o mujeres o alguna



diferencia de edad, por lo que no se debe de permitir a tener un trato mal, porque se tiene una dignidad que debe ser respetada como personas humanas que son; asimismo, la igualdad se expresa por dos aspectos: uno, porque tiene expresión constitucional; y otro, porque es un principio general del derecho; y se debe destacar que la discriminación es parte de la conciencia de cada ser humano, quien en lo individual permite aceptarla o bien repudiarla.

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

El derecho civil es una de las ramas del Derecho en general, como agrupación de normas jurídicas, que trata de las relaciones entre particulares, siendo la disciplina jurídica que regula las normas jurídicas, principalmente las relaciones civiles de las personas, los principios encargados de normar las relaciones patrimoniales y personales existentes entre las personas privadas físicas y jurídicas, tanto de carácter privado como público.

Por lo tanto, el Código Civil, Decreto Ley número 106, Enrique Peralta Azurdia, jefe de Gobierno de Guatemala; así como la Ley de Inquilinato, Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala, contienen una serie de preceptos legales que protegen al arrendatario, es decir, no se puede negar el hecho que los legisladores han emitido una serie de disposiciones legales tendientes a beneficiar a los arrendatarios, otorgando derechos con sentido o principios de equidad y justicia.



En cuanto a las obligaciones y derechos del arrendador de conformidad al Código Civil, Decreto Ley número 106, Enrique Peralta Azurdia, jefe de Gobierno de Guatemala; en el Artículo 1897: “El arrendador está obligado a entregar la cosa en estado de servir al objeto del arrendamiento. La entrega debe hacerse inmediatamente si no se fija plazo; pero si el arrendatario debe pagar la renta anticipadamente o prestar garantía, mientras no cumpla estas obligaciones, no estará obligado el arrendador a entregar la cosa.” En este caso, se puede decir que la cosa se refiere plenamente al bien arrendado.

Los derechos del arrendatario de vivienda, se adquieren con la firma del contrato de arrendamiento y se hacen efectivas las obligaciones y derechos del inquilino con respecto al uso de la vivienda que se alquila. Estos derechos tienen que ver con las condiciones de la vivienda y uso del mismo, y las obligaciones para con la otra parte (arrendador) de abono de renta, fianza, tiempo de alquiler, comunidad propietarios, etc.

En cuanto a las obligaciones y derechos del arrendatario de conformidad al Código Civil, Decreto Ley número 106, Enrique Peralta Azurdia, jefe de Gobierno de Guatemala; Artículo 1903: “el arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa, en los plazos, forma y lugar convenidos. A falta de convenio, la renta se pagará vencida, a la presentación del recibo firmado por el arrendador o su representante legal”. Por lo tanto, es fundamental que los inquilinos cuenten con el cobro de una justa renta, derivada del uso de una vivienda o de un local que se encuentran ocupando y que derivado de ello tienen que pagar una determinada cantidad de dinero.



Artículo 1907 del Código Civil, Decreto Ley número 106, Enrique Peralta Azurdia, jefe de

Gobierno de Guatemala: El arrendatario está obligado:

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

La obligación fundamental del arrendador consiste en conceder el uso y goce temporal de una cosa al arrendatario, tal y como establece el artículo mencionado, por lo que el arrendatario debe servirse de la cosa, ya que es su derecho, pero también su obligación en la medida en que sea necesario servirse de la cosa para evitarle perjuicios al arrendador. La reparación de la cosa arrendada durante el tiempo del contrato, como absteniéndose de ejecutar aquellos que necesariamente alteran su forma o sustancia o que impliquen un daño, el arrendador debe entregar la cosa arrendada completa, de acuerdo con lo que resulte del contrato, el fin primordial es conservar la cosa; y lo más importante a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos.



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

La Ley de Inquilinato, Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala es la reguladora de todo aquello que se relaciona con los alquileres de locales urbanos y de viviendas, y además es una ley de emergencia en la cual el procedimiento para los juicios de desocupación es demasiado restringido. Como ley especial que regula el arrendamiento de bienes inmuebles urbanos, complementa las disposiciones contenidas en el Código Civil, Decreto Ley número 106, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de Guatemala, en la que recoge ciertos derechos a favor del inquilino o arrendatario.

En lo que establece esta ley que declara de utilidad pública y de interés social el arrendamiento de toda clase de vivienda, se pone de manifiesto el convencimiento gubernamental de la problemática nacional en materia de arrendamiento de vivienda, al declarar en esta ley especial el arrendamiento como de utilidad pública e interés social, ya que busca el bien común para los individuos que componen el Estado, con un sentido de proteger a las mayorías que por una u otra forma no poseen vivienda propia y digna por lo que utilizan la figura de arrendamiento para darle un techo digno a la familia.

El objetivo de la creación de esta Ley de Inquilinato, Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala, es la protección de los arrendatarios, quienes constituyen la gran mayoría de la población urbana de la República de Guatemala, en vista de la

ilimitada libertad de contratación que había dado lugar a graves repercusiones perjudicando con ello a los guatemaltecos de escasos recursos y de medianos recursos por el alza de los alquileres, permitiendo esto una desventaja a los inquilinos.

Por lo que es urgente y absoluta necesidad que se dicten normas legales que se armonicen con cualquier interés que se derive del contrato de arrendamiento, buscando con ello un justo equilibrio de los derechos y obligaciones que tienen las partes de dichos contratos, siempre dando prevalencia al interés social sobre el particular.

Entre los beneficios que esta ley reconoce al arrendatario, entendiéndose en este caso, beneficio como un derecho que le corresponde al inquilino y que la misma ley le da, encontramos uno que reviste características especiales, tanto por su concepto como por el alcance que se le pretende dar, claro que con ciertas deficiencias. Se refiere entonces, al derecho de obtener rebaja en las rentas, promoviendo las diligencias correspondientes.

Esta ley es la más apropiada en relación al tema a tratar y es por ello que se menciona lo establecido en la misma: en su Artículo 32 la Ley de Inquilinato Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “el locador de un inmueble o de parte de éste, no podrá negarse a darlo en arrendamiento a familias con niños, ni discriminar acerca de la raza, credo político, condición social o nacionalidad de los posibles inquilinos...”. Artículo 35 “Para dar en arrendamiento viviendas o locales, el locador



deberá obtener previamente autorización escrita de Sanidad Pública, en la que conste que el bien reúne las condiciones sanitarias mínimas exigidas por esta ley...”.

Por consiguiente, es importante hacerle ver al arrendador sobre la existencia de un ordenamiento jurídico como lo es la Ley de Inquilinato, Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala, en cuanto a su actuar para con el arrendatario; y también saber del ordenamiento jurídico en general el cual establece normas de no discriminación a los mismos, no puede por el solo hecho de ser el propietario ir por encima de lo establecido en las leyes; asimismo, la vivienda debe de tener ciertas condiciones higiénicas, deben también estar proporcionadas de agua potable y drenaje, indispensables para un estilo de vida saludable; de lo contrario puede proporcionar una mayor mortalidad por enfermedades infectocontagiosas; el locador debe obtener previamente autorización escrita de Sanidad Pública al momento de querer dar en arrendamiento un bien inmueble.

Los derechos del inquilino, arrendatario de vivienda o local urbano, se adquieren con la firma del contrato de arrendamiento, se hacen efectivas las obligaciones y derechos del inquilino con respecto al uso de la vivienda o local urbano que se arrenda; por lo que estos derechos tienen que ver mucho con las condiciones de la vivienda y el uso del mismo, y las obligaciones para con la otra parte (arrendador) ya sea el tiempo de alquiler, animales, renta entre otros. La Ley de Inquilinato, Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala, establece la irrenunciabilidad de los beneficios que otorga a los arrendatarios o inquilinos.



La discriminación a familia con niños, por raza, credo político, condición social y nacionalidad, es una regulación prohibitiva de la ley, acorde a los principios constitucionales de protección a la persona y libertad de los seres humanos, por lo que cualquier familia, cualquier persona dentro del territorio nacional, tiene el derecho al goce de una vivienda mediante el arrendamiento.

4.4. Derecho internacional

Las políticas de vivienda de otros países tales como los Estados Unidos de América, Europa occidental y de algunos países de América Latina presentan características parecidas. Todos ellos han creado programas de construcción de viviendas públicas, de creación de nuevas ciudades; sin embargo, la intervención pública en el continente europeo es más antigua y cubre a más sectores de la población. Los países de la Unión Europea cuentan con amplios programas de regulación y construcción de viviendas los cuales incluyen subvenciones para las familias afectadas por la demolición de sus hogares en zonas marginales, a quienes se les ayuda a pagar un alquiler o se les realoja en viviendas de protección oficial. Alemania, Francia, Países Bajos y otros países ofrecen también préstamos para la adquisición de viviendas a un interés bajo o nulo.

En Guatemala no hay ninguna política de vivienda para la clase desprotegida de la necesidad primaria de vivienda como un derecho humano inherente a la persona, de esta manera hay tratados internacionales los cuales protegen el derecho de la vivienda.



Existen tratados internacionales que han sido firmados y ratificados por Guatemala como el Pacto Internacional de Derechos Económicos y Sociales, el cual en su Artículo 11 numeral primero, afirma que los Estados partes en el pacto, reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo para este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.

4.4.1. Declaración Universal de Derechos Humanos

Aprobado y proclamada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 10 de diciembre de 1948, documento que sirve de plan de acción global para la libertad y la igualdad protegiendo los derechos de todas las personas en todos los lugares. Fue la primera vez que los países acordaron las libertades y derechos que merecen protección universal para que todas las personas vivan su vida en libertad, igualdad y dignidad.

La Declaración Incluye derechos civiles y políticos, como los derechos a la vida, a la libertad y a la vida privada, también incluye derechos económicos, sociales y culturales, como los derechos a la seguridad social, la salud y a una vivienda adecuada; y en sus considerandos establece varios apartados importantes, los cuales a continuación se describen:

- a) La libertad, la justicia y la paz en el mundo tienen por bases el reconocimiento de la dignidad intrínseca y de los derechos iguales e inalienables de todos los miembros de la familia humana;
- b) Que el desconocimiento y el menosprecio de los derechos humanos han originado actos de barbarie ultrajantes para la conciencia de la humanidad; y que se ha proclamado, como la aspiración más elevada del hombre, el advenimiento de un mundo en que los seres humanos, liberados del temor y de la miseria, disfruten de la libertad de palabra y de la libertad de creencias;
- c) Esencialmente, los derechos humanos sean protegidos por un régimen de derecho, a fin de que el hombre no se vea compelido al supremo recurso de la rebelión contra la tiranía y la opresión; y
- d) Los pueblos de las naciones unidas han reafirmado en la carta, su fe en los derechos fundamentales del hombre, en la dignidad y el valor de la persona humana y en la igualdad de derechos de hombres y mujeres; y se han declarado resueltos a promover el progreso social y a elevar el nivel de vida dentro de un concepto más amplio de la libertad.

La asamblea general proclama la presente Declaración Universal de Derechos Humanos como ideal, común por el que todos los pueblos y naciones deben esforzarse, a fin de

que tanto los individuos como las instituciones, inspirándose constantemente en ella, promueven, mediante la enseñanza y la educación, el respeto a estos derechos y libertades, y aseguren, por medidas progresivas de carácter nacional e internacional, su reconocimiento y aplicación universal y efectiva, tanto entre los pueblos de los Estados miembros como entre los de los territorios colocados bajo su jurisdicción.

De conformidad a la Declaración Universal de Derechos Humanos expresa los siguientes Artículos importantes del tema a tratar, los cuales a continuación se describen:

Artículo 1: “Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y, dotados como están de razón y conciencia, deben comportarse fraternalmente los unos con los otros”;

Artículo 2: “Toda persona tiene todos los derechos y libertades proclamados en esta declaración, sin distinción alguna de raza, color, sexo, idioma, religión, opinión política o de cualquier otra índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento o cualquier otra condición. Además, no se hará distinción alguna fundada en la condición política, jurídica o internacional del país o territorio de cuya jurisdicción dependa una persona, tanto si se trata de un país independiente, como de un territorio bajo administración fiduciaria, no autónoma o sometida a cualquier otra limitación de soberanía”;

Artículo 3: “Todo individuo tiene derecho a la vida, a la libertad y a la seguridad de su persona”;

Artículo 7: “Todos son iguales ante la ley y tienen, sin distinción, derecho a igual protección de la ley. Todos tienen derecho a igual protección contra toda discriminación que infrinja esta declaración y contra toda provocación a tal discriminación”.



Los Artículos antes mencionados se puede ver como una norma de carácter internacional que establece claramente el respeto como tal hacia los seres humanos, los cuales cuentan con derechos, así como con obligaciones, también el no poder discriminar a las personas en ningún ámbito de su vida, si bien es cierto existen personas con un nivel de vida diferente, porque no pasan ninguna necesidad por el hecho de tener propiedades, a diferencia de las personas necesitadas de una vivienda por sus escasos recursos económicos o de otra índole, esto no les da el derecho de menospreciar y hacer de menos o discriminar a dichas personas, por otro lado haciendo una interpretación en relación al tema a tratar, el derecho internacional también vela por la no discriminación de las persona carentes de vivienda y obligadas a arrendar, también establece los derechos de los hijos de estas personas, los cuales no tienen la culpa de la carencia de una vivienda propia por parte de sus padres.

4.4.2. Convención sobre los Derechos del Niño

La Convención sobre los Derechos del Niño fue aprobada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 20 de noviembre de 1989 y suscrita por el Estado de Guatemala el 26 de enero de 1990; se tomó en consideración que, de conformidad con los principios proclamados en la Carta de las Naciones Unidas, la libertad, la justicia y la paz en el mundo se basan en el reconocimiento de la dignidad intrínseca y de los derechos iguales e inalienables de todos los miembros de la familia humana. La Convención sobre los Derechos del Niño es un tratado internacional que reconoce los derechos humanos de los niños y las niñas, definidos como personas menores de 18 años, la Convención

establece en forma de ley internacional que los Estados Partes deben asegurar que todos los niños y niñas sin ningún tipo de discriminación se beneficien de una serie de medidas especiales de protección y asistencia

Algunos Estados sostuvieron que era necesario contar con una declaración amplia sobre los derechos del niño que fuera vinculante en virtud del derecho internacional. En esa opinión tuvieron influencia los informes sobre las graves injusticias que sufrían los niños: una alta tasa de mortalidad infantil, cuidado sanitario deficiente y limitadas oportunidades de educación básica.

Como se establece en el preámbulo de la convención "... el niño, por su falta de madurez física y mental, necesita protección y cuidados especiales, incluso la debida protección legal, tanto antes como después del nacimiento". Los niños no solamente tienen derecho a la salud, la nutrición y la educación, sino que también tienen derecho a la protección, la protección de menores es responsabilidad de todos lo que incluye la responsabilidad de protegerlos de cualquier abuso que puedan sufrir debido a su vulnerabilidad.

La Convención comprende de 54 Artículos, los cuales definen principios, derechos y procesos que refuerzan la dignidad humana fundamental; dentro de sus objetivos específicos se encuentra: defender la función de la familia en la vida de los niños, fomentar el respeto a la infancia, enfatizar el principio de no discriminación hacia los niños, medidas generales de implementación, educación, recreación y actividades



culturales, medidas de protección especiales, así como las obligaciones que **deben** cumplir los Estados para garantizar los derechos.

Se reconoce al niño y la niña como ser humano capaz de desarrollarse física, mental, social, moral y espiritualmente con libertad y dignidad. Los niños son prioridad debido a que cuentan con una honestidad única y el deseo de intercambiar conocimiento e ideas que puedan construir y marcar una diferencia sostenible a futuro en el mundo.

Convención sobre los Derechos del Niño, en el Artículo 1: “Para los efectos de la presente Convención, se entiende por niño todo ser humano menor de dieciocho años de edad, salvo que, en virtud de la ley que le sea aplicable, haya alcanzado antes la mayoría de edad”. Los derechos del niño son derechos humanos, es decir que buscan proteger a los niños como los seres humanos que son.

Los derechos de los niños son velados, mismos afectados por negárseles acceso a la vivienda a sus padres, por ello se comenzará haciendo mención de lo establecido en la misma.

De conformidad al preámbulo de la Declaración de los Derechos del Niño, están consagrados los derechos del niño que fueron el germen de la actual Convención sobre los Derechos del Niño, en los que figuran principios generales, su objetivo es ayudar a interpretar la convención en su conjunto, proporcionando así orientación a los programas



nacionales de aplicación; entre los principios figuran en particular al tema relacionado los siguientes:

Principio derecho a la igualdad: El niño disfrutará de todos los derechos enunciados en la declaración, estos derechos serán reconocidos a todos los niños sin excepción alguna ni distinción o discriminación por motivos de raza, color, sexo, idioma, religión, opiniones políticas o de otra índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento u otra condición, ya sea del propio niño o de su familia.

Esto se aplica a todos los niños independientemente de la raza, el color, el sexo, el idioma, la religión, la opinión política, el origen nacional, étnico o social, la posición económica, los impedimentos físicos, el nacimiento o cualquier otra condición del niño, de sus padres o de sus representantes legales. Ningún niño debe sufrir discriminación.

Principio dos, derecho a tener una familia: El niño tiene derecho desde su nacimiento a un nombre y a una nacionalidad.

Todo niño tiene derecho a una vida digna dentro del seno de una familia, no solamente para su cuidado sino también para su correcto desarrollo; por lo que un niño, para el pleno desarrollo de su personalidad, necesita amor y comprensión, siempre que sea posible deberá crecer al amparo y bajo la responsabilidad de sus padres y en todo caso, en un ambiente de afecto y de seguridad moral y material.



Principio tres, derecho a tener un hogar: El niño debe gozar de los beneficios de la seguridad social, tendrá derecho a crecer y desarrollarse en buena salud; con este fin deberán proporcionarse, tanto a él como a su madre, cuidados especiales, incluso atención prenatal y postnatal. El niño tendrá derecho a disfrutar de alimentación, vivienda, recreo y servicios médicos adecuados.

Todos los niños tienen el derecho a tener una vivienda, una casa donde protegerse del frío y donde vivir con su familia. Además de ser una vivienda, debe ser un hogar donde el niño pueda vivir con comprensión, tolerancia, amistad, amor y protección. Es necesario un hogar para el correcto desarrollo de un niño; todo ser humano tiene el derecho universal a una vivienda digna y adecuada en especial los niños al ser el colectivo más vulnerable en todos los aspectos.

Principio cuatro, derecho a jugar: El niño debe ser protegido contra las prácticas que puedan fomentar la discriminación racial, religiosa o de cualquier otra índole. Debe ser educado en un espíritu de comprensión, tolerancia, amistad entre los pueblos, paz y fraternidad universal, y con plena conciencia de que debe consagrar sus energías y aptitudes al servicio de sus semejantes.

Los niños necesitan estar activos para crecer y desarrollar sus capacidades, el juego es importante para el aprendizaje y desarrollo integral de los niños puesto que aprenden a conocer la vida jugando.



La importancia del juego en el desarrollo del niño, es que los niños exploran, prueban y descubren el mundo por sí mismos, siendo un instrumento eficaz para la educación, por lo que el juego constituye un elemento básico en la vida de un niño, que además de divertido resulta necesario para su desarrollo y siendo un instrumento eficaz para la educación; crezcan en un ambiente de felicidad, amor y comprensión

Importancia de los Artículos siguientes de la Convención sobre los Derechos del Niño, referente al tema que se está tratando: Artículo 2, 1. “Los Estados Partes respetarán los derechos enunciados en la presente Convención y asegurarán su aplicación a cada niño sujeto a su jurisdicción, sin distinción alguna, independientemente de la raza, el color, el sexo, el idioma, la religión, la opinión política o de otra índole, el origen nacional, étnico o social, la posición económica, los impedimentos físicos, el nacimiento o cualquier otra condición de niño, de sus padres o de sus representantes legales; 2. Los Estados Partes tomarán todas las medidas apropiadas para garantizar que el niño se vea protegido contra toda forma de discriminación o castigo por causa de la condición, las actividades, las opiniones expresadas o las creencias de sus padres, o sus tutores o de sus familiares”.

Artículo 4: “Los Estados Partes adoptarán todas las medidas administrativas legislativas y de otra índole para dar efectividad a los derechos reconocidos en la presente Convención. En lo que respecta a los derechos económicos sociales y culturales, los Estados Partes adoptarán esas medidas hasta el máximo de los recursos de que dispongan y, cuando sea necesario, dentro del marco de la cooperación internacional”.



Artículo 5. “Los Estados Partes respetarán las responsabilidades, los derechos y los deberes de los padres o, en su caso de los miembros de la familia ampliada o de la comunidad, según establezca la costumbre local, de los tutores u otras personas encargadas legalmente del niño de impartirle en consonancia con la evolución de sus facultades, dirección y orientación apropiadas para que el niño ejerza los derechos reconocidos en la presente Convención”.

Con respecto a los Artículos antes mencionados está claro el respeto hacia los derechos de los niños, porque estos cuentan con una protección preferente, por el hecho de ser seres indefensos, los cuales no se pueden defender de innumerables discriminaciones, el papel de defender los derechos de sus hijos es de los padres, pero en el momento de negarle al padre el acceso a una vivienda, este no puede hacer nada para defender los derechos de sus hijos por el simple hecho de la violación cometida para con los derechos de el mismo, es en este momento cuando debe hacer algo el Estado para evitar dichas violaciones.

4.4.3. La Declaración de los Derechos del Niño

Fue proclamada a favor de la niñez, para que estos puedan tener una infancia feliz y gozar en su propio bien, de los derechos y libertades que en ella se enuncian, fue aprobada por la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas el 20 de noviembre de 1959. Esta declaración reconoce al niño y la niña como ser humano capaz



de desarrollarse física, mental, social, moral y espiritualmente con libertad y dignidad, tiene el objetivo de orientar a los países en que se cumplan sus derechos.

Los derechos del niño son un conjunto de normas jurídicas que protegen a las personas hasta cierta edad. Todos y cada uno de los derechos de la infancia son inalienables e irrenunciables, por lo que ninguna persona puede vulnerarlos o desconocerlos bajo ninguna circunstancia. Los derechos corresponden a todos los niños y las niñas, independientemente de su lugar de nacimiento o de sus progenitores, de su género, raza, religión y origen social.

Contempla la protección a todos los niños desde antes de nacer, y a la madre la contempla también en la protección desde el embarazo y hasta la lactancia; además, hace extensiva esa protección a los niños, dándoles una garantía de igualdad sin distinción de raza, sexo o color. Los Estados partes, las familias, hombres y mujeres individualmente tienen la obligación de luchar por el respeto de esos derechos, para los gobiernos la necesidad de regular la protección de esos derechos a favor de los niños. Un niño es un ser humano que aún no ha alcanzado la pubertad, por lo tanto, es una persona que está en la niñez y que tiene pocos años de vida.

El principio I, de dicha declaración establece: “El niño disfrutará de todos los derechos enunciados en esta Declaración. Estos derechos serán reconocidos a todos los niños sin excepción alguna...”



El principio II, del mismo texto establece: “El niño gozará de una protección especial y dispondrá de oportunidades... Al promulgar leyes con este fin, la consideración fundamental a que se atenderá será el interés superior del niño.”

Cabe destacar que en la declaración de los derechos del niño se defienden y promueven los derechos humanos y las libertades fundamentales, en condiciones de igualdad, en especial de los niños y de las niñas y, en general, la no discriminación por razón de sexo, raza, edad, cultura o religión, y lograr la igualdad sustantiva entre niñas, niños y adolescentes en todos los ámbitos, previniendo la discriminación; garantizando que habiten en viviendas dignas, y a vivir en ambientes familiares favorables a su bienestar integral; asimismo, se debe prevenir, atender y sancionar cualquier violación a los derechos de las niñas, niños y adolescentes y garantizar que, en caso de que ocurran, se asegure su acceso a mecanismos efectivos de protección especial para la restitución de derechos y la reparación del daño.





CONCLUSIÓN DISCURSIVA

La desigualdad y discriminación que sufren las familias para arrendar una vivienda, principalmente los niños, en virtud que los arrendadores discriminan a dichas familias, quienes se niegan a alquilarles una vivienda; la existencia de esta violación se ha dado porque en la actualidad se ha incrementado la necesidad de muchas personas en arrendar bienes inmuebles, y se ha manifestado a través de diversos problemas; el mayor problema en que se radica es la violación al principio constitucional de igualdad de conformidad al Artículo 4 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

En virtud que es necesario que el Estado de Guatemala proteja los derechos de los arrendatarios; por lo que el Estado de Guatemala ha ratificado tratados importantes en la materia, pero que no se evidencian los cambios en los sujetos protegidos por estas, se considera que estos derechos son vulnerados constantemente por los arrendadores discriminando a familias y principalmente a los niños y es necesario que se cumpla con lo establecido en el Artículo 32 de la Ley de Inquilinato, Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala.

Es recomendable la creación de otra ley, buscando con ello el justo equilibrio de los derechos y obligaciones que tienen las partes de tales contratos para armonizar y prestar soluciones satisfactorias de los graves problemas que se derivan del arrendamiento de inmuebles urbanos, sería una posible solución al problema, esto ayudaría a su aplicación de manera eficaz, evitando con ello la violación a la misma y generaría beneficios tanto para el Estado y sus habitantes, en especial para quienes por una u otra razón nunca tuvieron oportunidad de acceder a los beneficios de una vivienda propia.





BIBLIOGRAFÍA

BONNECASE, Julián. **Filosofía del código de Napoleón aplicada al derecho de familia.** (s.e.), (s.f).

BRENÉS CÓRDOVA, Alberto. **Tratado de las obligaciones y contratos.** Costa Rica. (s.e.), 1974.

CABANELLAS DE LAS CUEVAS, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental.** 17ª. Argentina: Ed. Heliasta, 2005.

FUEYO LANERI, Fernando. **Derecho de Familia.** Chile. (s.e.), 1992.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** 30ª. ed. (s.l.i.) Heliasta, 2004.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español.** Madrid: Editorial Pirámide, S.A. 1976.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil.** 22ª. ed. (s.l.i) (s.e), 1988.

VÁSQUEZ ORTÍZ, Carlos. **Derecho civil IV: De los contratos.** Guatemala. (s.e.) (s.f)

VITERI ECHEVERRÍA, Ernesto Ricardo. **Los contratos en el derecho civil guatemalteco: parte especial.** 2ª. ed. Guatemala. (s.e.), 2005.

<http://www.ohchr.org/Documents/AboutUs/HumanRightsDayDiscriminación>
(Consultado: 20 de julio de 2018).

Legislación:

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

Convención Sobre los Derechos del Niño. Asamblea General de las Naciones Unidas, Ginebra, 1989.

Declaración de los Derechos del Niño. Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas, Paris, 1959.

Declaración Universal de los Derechos Humanos. Asamblea General de las Naciones Unidas, Paris, 1948.

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

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

