

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

**EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA Y LA  
PROTECCION LEGAL DEL ARRENDATARIO. (ANALISIS DEL  
ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA EN LA CIUDAD  
DE COBAN, ALTA VERAPAZ)**

TESIS:

Presentada a la Honorable Junta Directiva  
de la  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
de la  
Universidad de San Carlos de Guatemala

POR

**GUSTAVO ADOLFO MORALES DUARTE**

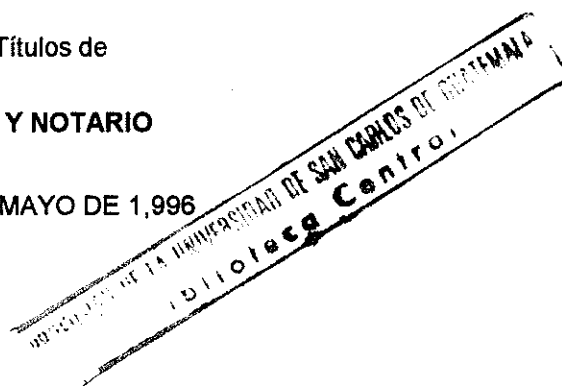
Previo a optar al Grado Académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES**

Y a los Títulos de

**ABOGADO Y NOTARIO**

GUATEMALA, MAYO DE 1,996



4  
(3094)  
-4

JUNTA DIRECTIVA  
DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES DE LA  
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

DECANO	Lic. Juan Francisco Flores Juárez
VOCAL I	Lic. Luis César López Permouth
VOCAL II	Lic. José Roberto Mena Izzepi
VOCAL IV	Br. Edgar Orlando Najarro Vásquez
VOCAL V	Br. Carlos Leonel Rodríguez Flores
SECRETARIO	Lic. Carlos Humberto Mancio Bethancourt

TRIBUNAL QUE PRACTICO EL EXAMEN TECNICO PROFESIONAL

DECANO (en funciones)	Lic. Cipriano Francisco Soto Tobar
EXAMINADOR	Lic. Roberto Samayoa
EXAMINADOR	Lic. Hugo Haroldo Calderón Morales
EXAMINADOR	Lic. Ronald Manuel Colindres Roca
SECRETARIO	Lic. José Roberto Mena Izzepi

NOTA: "Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas en la Tesis". (Artículo 25 del Reglamento para los exámenes Técnico-Profesionales de Abogacía y Notariado y Público de Tesis).

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Biblioteca Central

631-96

Guatemala, 28 de febrero de 1996.

Señor Decano de la Facultad de  
Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de  
Guatemala  
Presente

FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES  
SECRETARÍA  
28 FEB 1996  
Hora: 7:15  
OFICIAL



Señor Decano:

Tengo el honor de dirigirme a Usted para informarle que de conformidad con la providencia de ese Decanato de fecha veintisiete de febrero de mil novecientos noventa y cinco, he orientado al Bachiller **GUSTAVO ADOLFO MORALES DUARTE** en la realización de su trabajo de tesis titulado: "EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA Y LA PROTECCION LEGAL DEL ARRENDATARIO".

El Bachiller **MORALES DUARTE** utilizó las fuentes bibliográficas que me permití indicarle y desarrolló su trabajo con la técnica adecuada para el correcto enfoque del tema.

Siendo así, considero que la tesis del Bachiller Morales Duarte puede ser aceptada para ser discutida en el correspondiente examen público.

No está de más manifestar al señor Decano que por sugerencia del suscrito el título de la tesis quedó ampliado en la forma consignada en el primer párrafo del presente dictámen.

Con muestras de mi estima y consideración me suscribo del señor Decano atentamente,

**GUSTAVO ADOLFO CARDENAS DIAZ**  
Abogado y Notario

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURIDICAS Y SOCIALES  
1000 Universidad, esq. 12  
avenida, Centro Histórico



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURIDICAS Y SOCIALES  
SECRETARIA  
15 de marzo de 1990

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES:  
Guatemala, seis de marzo de mil novecientos noventa y -  
seis. -----

Atentamente, pase al LIC. MARIO ESTUARDO GORDILLO GALINDO,  
para que: proceda a revisar el trabajo de Tesis del Bachiller  
GUSTAVO ADOLFO MORALES DUARTE y en su oportunidad e -  
mita el dictamen correspondiente. -----

*[Handwritten signature]*  
DECANATO  
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES  
GUATEMALA, G. A.

alhj.

*[Handwritten signature]*  
SECRETARIA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES  
GUATEMALA, G. A.

Alvarez, Gordillo, Mejia, Asociados

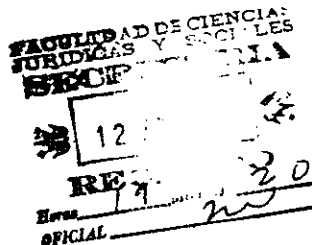
Lic. Mario Estuardo Gordillo Galindo  
ABOGADO Y NOTARIO



932-96

Guatemala. 10 de abril de 1.996.-

Lic. JUAN FRANCISCO FLORES JUAREZ  
Decano de la Facultad de  
Ciencias Juridicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Presente.



Señor Decano:

En atención a la providencia de fecha seis de marzo del año en curso, por la cual se me encomendó revisar el trabajo de tesis del Bachiller GUSTAVO ADOLFO MORALES DUARTE me permito informar a usted:

- a) El bachiller Morales Duarte, analiza la importancia que reviste el contrato escrito de arrendamiento, así como los derechos desprotegidos del arrendatario, circunscribiendo su investigación específicamente a la Ciudad de Cobán, Alta Verapaz, en donde el autor reside, circunstancia por la cual el título de la tesis fué ampliado, denominándosele "EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA Y LA PROTECCION LEGAL DEL ARRENDATARIO (Análisis del Arrendamiento de Vivienda en la ciudad de Cobán, Alta Verapaz)"
- b) El autor atendió las sugerencias que le fueron formuladas y en virtud de que se cumple con los requerimientos exigidos por la legislación universitaria, estimo que puede ser discutido en el examen público correspondiente.

Sin otro particular, atentamente:

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"

Lic. Mario Estuardo Gordillo Galindo  
Revisor



*Handwritten signature*

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES;  
Guatemala, abril diecinueve de mil novecientos noventa y  
seis. -----

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la  
impresión del trabajo de Tesis del Bachiller GUSTAVO ADOLFO  
MORALES DUARTE intitulado "EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
DE VIVIENDA Y LA PROTECCION LEGAL DEL ARRENDATARIO (Aná -  
lisis del Arrendamiento de Vivienda en la ciudad de Cobán  
Alta Verapaz)". Artículo 22 del Reglamento para Exámenes  
Técnico Profesional y Público de Tesis. -----

*Handwritten signature*



alhj.

ACTO QUE DEDICO

- A: Dios
- A: La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la  
Universidad de San Carlos de Guatemala
- A: Mis Padres  
Arturo Morales Quiroa  
Raquel Duarte de Morales (+), en Homenaje
- A: Mi Esposa  
Sandra Maritza Del Vecchio de Morales
- A: Mis Hijos  
Gustavo Enmanuel  
Mariana Raquel
- A: Mi Abuelo  
Arturo Morales De La Cruz (+)
- A: Mis Hermanos  
Alvaro y Mario
- A: Mis Tías  
En especial a Tía Dori
- A: Mis Primos y Primas
- A: Usted



también, nos hemos apoyado en los resultados del trabajo de campo  
/, a través de esta tesis, presentamos los resultados que dan al  
lector una muestra representativa de cómo en la práctica se aplican  
/ surten efectos los contratos de arrendamiento de vivienda en el  
ambito espacial de la investigación.

Finalmente, este estudio es relativamente corto, pues pusimos más  
esfuerzo en ser concretos, concisos y en tocar los aspectos vitales  
que en ser teóricos o enciclopédicos. Consideramos, que el estudio  
es bastante comprensivo pero toca aspectos relevantes; sin embargo,  
pueden señalarse lecturas complementarias al lector que amplíen lo  
que hemos escrito, pero esperamos, con todo, que sea interesante e  
ilustrativo.

El Autor



## INTRODUCCION

Derivado de la problemática habitacional que vive el país, surgió la idea de verificar cómo afecta ésta y qué efectos produce en los contratos de arrendamiento de vivienda y, establecer a la vez, cómo el arrendatario se encuentra protegido legalmente ante dichos efectos.

De tal manera, el presente estudio se estructuró partiendo de lo genérico a lo específico, o sea, el contrato de arrendamiento general como un Instituto Jurídico, hasta el Contrato de Arrendamiento de Vivienda. Sin embargo, se hallan intercalados algunos temas que explican sobre la problemática habitacional antecedentes, principios, elementos, teorías, etc., que hacen más inteligible este tipo de contratos.

En el desarrollo de este estudio, hemos querido señalar la importancia que revisten los contratos de arrendamiento de vivienda. Se ha tratado de explicar lo más posible como puntos principales su función y cómo se ha distorsionado su aplicación por la falta de mecanismos concretos para su control. así como señalamos ciertas fallas en nuestra legislación, en consecuencia, se plantea la hipótesis siguiente: "La legislación no regula mecanismos efectivos para proteger los derechos del arrendatario de lo cual aprovecha el arrendador para obtener beneficios unilaterales".

## CAPITULO I

### EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SU REGULACION LEGAL

#### 1. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Consideramos que en este trabajo de investigación, es necesario abordar el Contrato de Arrendamiento en forma general, para poder darle al lector las herramientas necesarias para facilitar la comprensión e interpretación del Contrato de Arrendamiento de viviendas que se desarrolla en los siguientes capítulos.

De tal manera, que en este contexto se entrará a desarrollar antecedentes de este Contrato, su concepto, los elementos y finalmente su regulación legal.

##### 1.1. ANTECEDENTES

###### 1.1.1. En el Derecho Romano

El tratadista español Federico Puig Peña <sup>1</sup>, en su compendio de Derecho Civil, nos señala que el arrendamiento es un vocablo cuya herencia deviene del Derecho Romano, transmitida por la ciencia romanista y aceptada, hasta tiempos cercanos a nosotros, por los juristas en general. Asimismo, nos cita el referido jurista, que

---

<sup>1</sup>Puig Peña, Federico. "Compendio de Derecho Civil Español". 3a. Edición. Editorial Pirámide, S.A. 1976. Cid 4, Madrid, Pag. 45.

PRINTERIA DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Biblioteca Central

el arrendamiento cobija en su contenido las múltiples facetas que puede revestir el hecho de que una persona ceda a otra el goce de una casa, a cambio de un precio determinado y tiempo cierto.

De acuerdo a lo expresado por el tratadista Eugene Petit <sup>2</sup>, en su "Tratado Elemental de Derecho Romano", expondremos los tipos de arrendamiento que se conocieron en el Derecho Romano:

- a. Arrendamiento de casas
- b. Arrendamiento de servicios, y
- c. Arrendamiento de obra

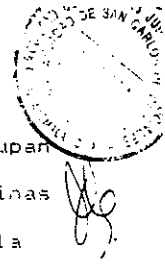
#### 1.1.2. En el Derecho Español

De acuerdo al tratadista Salvador Minguijón y Adrián, en su libro "Historia del Derecho Español" nos indica que existen diversas e interesantes disposiciones acerca del arrendamiento, en las leyes antiguas españolas, entre las cuales tenemos: "En el Fuero Real (Libro III, Tit. 17). En las casas sólo puede el dueño dar por terminado el arriendo antes del plazo si hubiere necesidad de rehacer la casa o si el inquilino hiciere daño en ella, tajando la madera, u otro daño semejante". <sup>3</sup>

---

<sup>2</sup>Petit, Eugène. "Tratado Elemental de Derecho Romano". 3a. Edición, Editorial Nacional. México 7, D.F. 1971. Pág. 402.

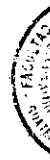
<sup>3</sup>Minguijón y Adrián, Salvador. "Historia del Derecho Español". 3a. Edición, Editorial Labor, S.A. 1943. Barcelona. Pág. 177 y 178.



igue manifestando el citado autor: Las partidas se ocupan extensamente de este contrato inspirándose en las doctrinas romanas. Entre sus leyes mas notables son las que tratan de la pérdida de frutos y de las mejoras. Si todos los frutos de una heredad o viña, que se lleva en arriendo, se perdieran por alguna causa que no fuese muy acostumbrada, entonces el arrendatario no está obligado a pagar nada del precio del arriendo. Cuando se pierda sólo una parte de los frutos, el arrendatario puede elegir entre dar al dueño toda la renta, o darle lo que quede de los frutos después de descontados los gastos."

En la extinción del pago de la renta, ponen las partidas dos excepciones tomadas del Derecho Romano "cuando se ha pactado tomar la cosa a todo riesgo, y cuando hecho el contrato por dos o más años, en un año se pierden los frutos, pero en el anterior, o posterior haya producido tan abundante que alcance para pagar la renta de los dos años y los gastos que en ella se hicieron. Además dice esta Ley, que si en un año produjese la heredad arrendada tantos frutos que puedan subir a más del doble de lo que solia producir en un año, con otra deberá el arrendatario doblar la renta que paga, siempre que la abundancia provenga de la naturaleza y no sea debida a mayor industria, labores o mejoras hechas por el arrendatario. Si el arrendatario mejora la cosa arrendada haciendo allí labores o cosas de nuevo, de modo que la cosa valga más cuando se deja que cuando la tomó, el dueño deberá abonarle esas mejoras

pagándolas o descontándolas del precio del arriendo".\*



Podemos observar que nuestro ordenamiento civil en relación a la Institución Jurídica del Arrendamiento, recoge en una forma exacta los elementos de este contrato del Derecho Romano, entre los cuales destacan los personales y en estos encontramos las figuras del arrendador y el arrendatario. Entre los elementos reales tenemos la cosa, el precio y por cierto tiempo.

Del Derecho Español se puede decir que toma de cierto modo algunas características de éste, se cita entre otros la forma de dar término al arriendo (numeral 4 Art. 1940). Llama nuestra atención las disposiciones relativas a los frutos y mejoras, en que el arrendatario goza de múltiples beneficios, al igual que en nuestra legislación civil, cuando se trata de mejoras abonables al arrendatario.

## 1.2. DEFINICION

Citando a Enneccerus, la Licenciada Hilda Violeta Rodríguez V. en su libro "Lecturas Seleccionadas y Casos de Derecho Civil" define el arrendamiento como un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio.

---

\*Minguijón y Adrián, Salvador. "Historia del Derecho Español". 3a. Edición. Editorial Labor, S.A. 1943. Barcelona. Pág. 179.

cierto." 6

Federico Puig Peña define este contrato diciendo que es aquel en virtud del cual "una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto". 6



José Eduardo Girón, tratadista guatemalteco, en su obra "El Notario Práctico o Tratado de Notaría" nos da la siguiente definición: "es un contrato en virtud del cual una persona cede a otra el uso de una cosa o se obliga a prestarle sus servicios o trabajo personal durante un tiempo determinado y por cierta renta convenida". 7

Efraín Moto Salazar, nos da la siguiente definición: "es un contrato por el que ambas partes se obligan recíprocamente, una a conceder a otra, el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto". 8

El artículo 1880 de nuestro Código Civil vigente, define este

6Rodríguez V., Hilda Violeta. "Lecturas Seleccionadas y Casos de Derecho Civil IV". Editorial Cooperativa Ciencia Política USAC. Guatemala, 1992. Pag. 325.

6Puig Peña, Federico. "Compendio de Derecho Civil Español". Editorial Pirámide, S.A. Madrid 1976. Pag. 49.

7Girón, José Eduardo. "El Notario Práctico o Tratado de Notaría". 4a. Edición. Editorial Tipografía Nacional. Guatemala, 1992. Pag. 295.

8Moto Salazar, Efraín. "Elementos de Derecho". 24 Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1976. Pag. 266.

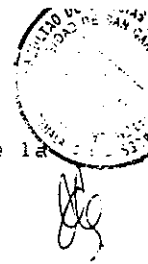
contrato indicando que "el arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado." Esta definición de nuestro ordenamiento jurídico privado, coincide en lo sustancial con las apreciaciones de la doctrina, pues permite descubrir las líneas más fundamentadas de esta institución.

Se infiere de la frase "se obliga" que utiliza nuestro Código, que el arrendamiento es un contrato sustancialmente consensual; por otra parte este concepto legal establece que una de las partes (arrendador) sólo concede a otra (arrendatario) el goce o uso de una cosa por cierto tiempo, el tiempo, pues, ha de estar determinado por lo cual es característica de este contrato la temporalidad, finalmente, el precio, que se fija al tiempo de duración, lo cual nos indica que en todo contrato de arrendamiento ha de mediar un precio.

### 1.3. NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

De acuerdo a varios tratadistas la naturaleza jurídica de este contrato ha suscitado muchos problemas; pero tomando en consideración que el objeto de este estudio no es profundizar sobre el contrato de arrendamiento en sí, únicamente mencionaremos lo que señala Federico Puig Peña: "no hay duda que se trata de un contrato de matiz consensual y rigurosamente bilateral. Tampoco

hay problemas sobre su carácter oneroso, elemento esencial de la figura." \*



#### 4.4. CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En atención a lo que nos indica la Licda. Hilda Violeta Rodríguez V., en su libro "Lecturas Seleccionadas y Casos de Derecho Civil V" <sup>10</sup> "el arrendamiento se clasifica como civil, mercantil o administrativo. El carácter civil se define por exclusión; cuando no es mercantil o administrativo, será civil. Es mercantil cuando recae sobre bienes muebles, por ejemplo, los alquileres de mobiliario o una negociación mercantil, mostradores, vidrieros, etc.; el alquiler de mercancías como muestras en un comercio.

Se estima que el arrendamiento es administrativo en atención a la naturaleza de los bienes cuando éstos pertenecen a la Federación, los Estados o a los Municipios, es decir, cuando se trate de bienes propios del Estado.

#### 4.5. ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

---

\*Puig Peña, Federico. "Compendio de Derecho Civil Español". 1ª Edición. Editorial Pirámide, S.A. Madrid, 1976. Pág. 51.

<sup>10</sup>Rodríguez V., Hilda Violeta. "Lecturas Seleccionadas y Casos de Derecho Civil IV". Editorial Cooperativa de Ciencia Política USAC. Guatemala, 1992. Pág. 327.





Según lo que nos explica Federico Puig Peña <sup>11</sup> los elementos de este contrato son:

- a. Elementos Personales
- b. Elementos Reales; y
- c. Elementos Formales

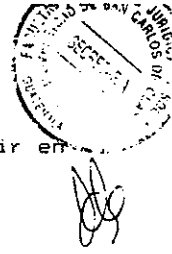
**Elementos Personales:** son dos: el arrendador y el arrendatario. Se llama arrendador el que se obliga a ceder el uso de la cosa, y el arrendatario, el que requiere el uso de la misma. Podrán otorgarse estos contratos aquellos que tengan la capacidad mínima para contratar, siempre que posean el derecho y facultad de gozar de la cosa. En este sentido podrán ser arrendadores los usufructuarios, los mismos arrendatarios y, en general, los que tengan la administración legal o voluntaria de los bienes de otro.

**Elementos Reales:** Los elementos reales son dos: La cosa y el precio. Por lo que respecta a la cosa, la doctrina es unánime en entender que pueden ser objeto de este contrato todas las cosas cuyo uso o goce esté en el comercio de los hombres, aunque la cosa misma o su propiedad esté fuera de aquél.

Vayamos ahora al segundo elemento real, o sea el precio. "Sin precio no hay arrendamiento", decía ya la fórmula romana.

---

<sup>11</sup>Puig Peña, Federico. "Compendio de Derecho Civil Español". 3a. Edición. Editorial Pirámide, S.A. Madrid, 1976. Pag. 57 y 59.



precio por otra parte debe ser cierto y determinado y consistir en dinero o en otra cualquier cosa equivalente.

Elementos Formales: en principio este contrato es típicamente consensual y no requiere forma alguna especial para su perfecta celebración. La forma de manifestar el consentimiento es libre por lo que las partes pueden pactar una forma determinada, sin embargo cuando se trata de contratos que por leyes especiales son inscribibles en el Registro, tienen que formalizarse en escritura pública.

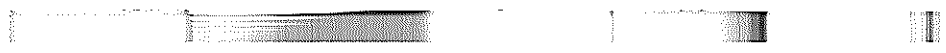
Otro elemento formal del arrendamiento, lo constituye el plazo, el cual es fijado en forma convencional por las partes.

## 2. REGULACION LEGAL

Con el propósito de tener un panorama más amplio de la regulación del arrendamiento, presentamos un análisis histórico-legal de arrendamiento, desde la codificación de Justo Rufino Barrios, hasta nuestros días.

### 2.1. Código Civil de 1877

La Revolución de 1871 en Guatemala, acaudillada por el General Justo Rufino Barrios entre otros aportes, nos legó el Código Civil, regulando el mismo el Contrato de Arrendamiento, con antecedentes



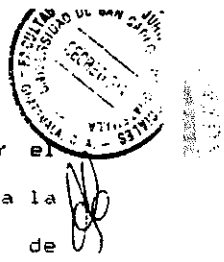
en la legislación romana. El Código Civil de 1887, está conten en el Decreto 175 de la Asamblea Legislativa; en este cuerpo la se habla de lo que es arrendamiento y lo que es alquiler; sie el primero el arrendamiento de bienes inmuebles en general; y segundo el de casas de habitación y el de bienes muebles destino al uso de contratos urbanos.

## 2.2. Código Civil de 1933

En el año de 1933, se emitió el Decreto Legislativo 1932; en él no se define claramente el contrato de arrendamiento, ya que no efectúa una clara separación de éste con la prestación de servicios personales, pues aún no se había codificado el Derecho del Trabajo en Guatemala, por lo que podemos decir que éste Código reguló instituto del arrendamiento en general, haciendo una transcripción casi literal y numérica del Código Civil de 1887.

## 2.3. Decreto Número 504 del Congreso de la República

Decreto del Organismo Legislativo, emitido el 22 de abril de 1944 promulgando la "Ley del Arrendamiento y Construcción de Inmuebles" la cual norma un equitativo cobro de alquiler de inmueble elaborando para el efecto una escala que comprendió un monto acuerdo con el valor con que fueron declarados en la matrícula fiscal; asimismo, esta escala hizo referencia a montos máximos de renta, así como a porcentajes anuales.



otro lado, a sus fines agregó el propósito de resolver el problema de la vivienda, dando para el efecto facilidades para la construcción, con el abastecimiento de los materiales de construcción y la exoneración de impuestos y contribuciones diticias.

. Decreto Número 167 del Congreso de la República

fecha 3 de octubre de 1945. En este Decreto se establece el congelamiento de alquileres, en virtud de las especulaciones que existían en la contratación de arrendamientos de propiedades urbanas que crearon una situación grave al inquilino.

. Decreto Número 593 del Congreso de la República

emitido el 25 de febrero de 1949, con el objeto de garantizar el cumplimiento del Decreto número 504 del Congreso de la República, con la finalidad de contribuir a la solución del problema de la vivienda.

también, este cuerpo legal obligaba a la Dirección General de Economía, de practicar en forma periódica inspecciones para verificar que los arrendadores no violen la ley, en cuyo caso se aplicaría las sanciones correspondientes.

. Decreto Número 1027 del Congreso de la República

De fecha 16 de abril de 1953. Lo más relevante a nuestro juicio en este Decreto, es que se estipuló que para dar en arrendamiento inmueble, el propietario debe obtener previamente autorización escrita de Sanidad Pública, en la que conste que reúne condiciones sanitarias exigidas por la ley, y autorización de la Sección de Inquilinato del Ministerio de Economía y Trabajo. Se creó también en esta ley la Junta Nacional de Inquilinato, con el propósito de resolver en definitiva el problema de la vivienda del inquilinato.

Esta Ley deroga el Decreto Número 593 del Congreso así como también las disposiciones legales que se opusieran a la misma.

#### 2.7. Decreto Número 178 del Presidente de la República

Ley de Inquilinato, emitida el 15 de diciembre de 1954. Esta Ley se basa en que las disposiciones anteriores a la misma causaron graves perjuicios a la economía nacional, por contener preceptos injustos ajenos a su realidad los cuales paralizaron la construcción de vivienda, impidiendo la inversión de capitales considerando también que la fijación del monto de alquiler de casas, es un acto esencialmente contractual, ajeno al sistema de tributación fiscal que se había tomado como base para determinar el impuesto. Por lo tanto, esta ley parte del principio individual de la libre contratación, estimando la necesidad de vivienda en condiciones dignas y justas.



ad para el municipio de Guatemala el Juzgado de Inquilinato, y  
rogó el Decreto 1027 del Congreso de la República.

3. Decreto Número 1458 del Congreso de la República

tiene la actual Ley, de Inquilinato, emitido con fecha 1 de julio  
1961; en ésta se pretende regular con mayor efectividad y  
lidad el arrendamiento de inmuebles urbanos, procurando el  
equilibrio de los derechos y obligaciones de las partes. Congela  
las rentas de los inmuebles constituidos y arrendados o  
arrendados con anterioridad al 10. de noviembre de 1960. Este  
Decreto dispone la derogación del Decreto Número 178 del Presidente  
de la República.

4. Decreto Ley 106 (Código Civil)

se señalar que el arrendamiento está regulado del artículo 1880  
del artículo 1941. Dentro de las disposiciones generales, nos  
define el contrato de arrendamiento, contiene además los elementos  
esenciales, reales y formales, obligaciones y derechos del  
arrendador y del arrendatario, de las mejoras y del modo de  
terminar el arrendamiento.

Finalmente, se hace mención de que las disposiciones especiales  
relativas al alquiler de casas y locales regirán sin perjuicios de  
lo establecido en la ley especial de inquilinato u otra ley de



emergencia que regule este contrato.

2.10. Decreto Número 1-76 del Congreso de la República

De fecha 4 de febrero de 1976, consideró que debido a la catástrofe ocasionada por el terremoto del día 4 de febrero de 1976, que deber del Estado velar por la seguridad y tranquilidad de personas y de sus bienes, así como evitar los efectos que ocasiona cualquier calamidad pública en todo el territorio nacional.

Prohíbe el aumento de los precios de los alquileres y tarifas que estaban vigentes al 31 de enero de 1976, tanto para viviendas, industria o comercio. Dicho Decreto fué prorrogado varias veces su vigencia hasta que se estimó que había desaparecido el estado de calamidad pública que lo originó.

2.11. Decreto 57-87 del Congreso de la República y sus prórro

De fecha 23 de septiembre de 1987, declara ilegal y nulo de pleno derecho, todo aumento de rentas de alquileres de casas habitacionales, locales comerciales y para oficinas o para cualquier otro uso, así como de fincas rústicas. Congela las rentas de alquileres en el precio que se encontraban de conformidad con los contratos verbales o escritos entre arrendadores y arrendatarios.

El Decreto 57-87 del Congreso ha sido prorrogado por los Decre



54-88; 1-89; 16-89; 26-89; 29-90; 45-91 y 25-92; con el propósito de proteger a las personas que se ven en la precisión de arrendar los bienes para casas, habitaciones, locales comerciales, oficinas y fincas rústicas. Cabe señalar que el Decreto 35-92, a excepción de los anteriores, libera el precio de las rentas para inmuebles que sean de naturaleza comercial o industrial, agrícola y profesional. Los inmuebles para vivienda que se construyen a partir de la vigencia de este Decreto quedan libres del congelamiento.



## CAPITULO II

### EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

#### 1. PROBLEMATICA DE LA VIVIENDA

Se ha considerado desarrollar en este trabajo de tesis la problemática habitacional, ya que estamos conscientes que de ésta deriva en gran parte la constante aplicación en la práctica de los arrendamientos de vivienda.

Partamos del 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 vivienda está llamada a albergar a la familia, pieza clave del cuerpo social; la posesión y ocupación de una vivienda constituye el punto de apoyo principal en el crecimiento familiar, al otorgar la opción de crear y mantener el hogar, potenciar relaciones económico-productivas en pequeña escala, contribuir a la incorporación de la población al sector formal y otros.

Ahora bien, cuando falta la vivienda por diversos motivos, entre los que podemos 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 construye un tugurio o covacha, pero prevaleciendo que otros muchos lo han precedido y continuamente.

Esta situación extrema, la de privación de vivienda o la de la utilización de infima clase, demuestra por sí sola que la cuestión habitacional ofrece matices simultáneos de carácter económico y social. Se vive como sinónimo de se habita en pésimas condiciones por no disponer de dinero para algo mejor y, esa convivencia en lugares miserables provoca otra serie de problemas de inadaptación o de degeneración en lo social.

Esta situación de falta de vivienda también se presenta en Cobán, cabecera del Departamento de Alta Verapaz, que en su realidad económica y social, presenta indicadores deficitarios. De acuerdo a la información del X Censo Nacional de Población y V de Habitación, desarrollados por el Instituto Nacional de Estadística, se obtiene la información Estadística siguiente:

Cobán tiene en la actualidad 96,188 habitantes, 18,647 locales de habitación particular que representa el 20% de la población, lo que se considera como un dato alarmante, aunado a ello 12,467 es casa formal, 44 apartamentos, 546 en cuarto de casa de vecindad, 5,070 en rancho, 223 en casa improvisada y 7 de otro tipo.



En este sentido, podemos observar que el número de personas por vivienda es de aproximadamente cinco, aspecto de especial cuidado, ya que si no se adoptan medidas habitacionales adecuadas a las necesidades de la ciudad, esta cifra podría aumentar considerablemente.

En base a lo anterior, se puede indicar que la capacidad de dotar de vivienda a la población ha sido limitado y menor, sin observarse en los aspectos institucional-administrativo la búsqueda de soluciones para erradicar la problemática habitacional y de ahí proviene, entonces, la importancia de los contratos de arrendamiento de vivienda.

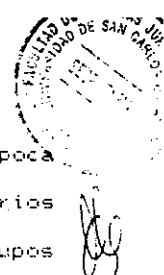
## 2. IMPORTANCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

Desde nuestro punto de vista, la importancia de este contrato radica principalmente en tres aspectos fundamentales:

- a. Su Aplicación;
- b. Aspectos Teóricos; y
- c. Su Regulación Legal

### Su Aplicación

El Contrato de Arrendamiento es una de los contratos de mayor y constante aplicación en la práctica. Veamos el porqué de lo dicho



el párrafo anterior; los altos costos de construcción, la poca oportunidad de acceder a financiamientos habitacionales, salarios acordes a las necesidades, entre otros, ha forzado a los grupos milliares carentes de vivienda al alquiler de casas; por otro do, se considera que el déficit habitacional fomenta la inversión capitales privados para la construcción de viviendas en oyectos habitacionales, los inversionistas en algunos casos stinan viviendas al arrendamiento.

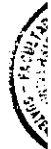
#### pectos Teóricos

muy importante señalar que son varios los tratadistas que a lo rgo de la historia han estudiado y analizado la figura del rendamiento, desde sus antecedentes en el Derecho Romano y recho Español hasta nuestros días.

arrendamiento de fincas urbanas es toda una institución rídica, como lo indica Federico Puig Peña "se trata de una gulación que constituye un derecho singular, irregular, anómalo excepcional, con una marcada tendencia social que fortalece la sición del arrendatario y que, en todo caso, está constituido por rmas de carácter imperativo y necesario."<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup>Puig Peña, Federico. "Compendio de Derecho Civil Español". Edición. Editorial Pirámide, S.A. Madrid, 1976. Pág. 81.



## Su Regulación Legal

El arrendamiento de toda clase de viviendas, ha adquirido en los tiempos actuales una importancia social y económica determinante, 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.

El contrato de arrendamiento de vivienda, se ha considerado como elemento necesario en la vida del guatemalteco, estudiando nuestra realidad económica, en donde se observa el éxodo de la población rural a la ciudad, por lo que a nuestra opinión este tipo de contrato se hizo acreedor a una legislación especial.

Nuestro Código Civil (Dto. Ley 106), le dedica al contrato de arrendamiento de casas once artículos, del 1,931 al 1,941, lo que no contiene, según nuestro criterio, los elementos indispensables para resolver los problemas que surgen en la práctica y aplicación de estos contratos, como lo veremos más adelante.

Por otro lado tenemos el Decreto 1468 del Congreso de la República -Ley de Inquilinato-, cuyas disposiciones legales complementan las normas establecidas en el Código Civil, y a la vez vienen a llenar de alguna forma esta laguna legislativa, siendo ésta la regulación especial que se indicó en los párrafos que preceden.



considera regulación especial en vista que es el conjunto de las vigentes y aplicables de toda clase de viviendas y de locales urbanos. Regula la renta, el desahucio, consignaciones, ocupación, sanciones, etc.

Como medida anti-inflacionaria fue emitido el Decreto 57-67 del Congreso de la República, congelando los alquileres, sufriendo seis reformas tratando de detener el desmedido aumento en las rentas, pero siguiendo el criterio de que mantener un control de precios en las rentas es incongruente con las políticas económicas del Estado para lograr un mejor desarrollo económico-social, se emite el Decreto 35-92 por el Congreso de la República el veinte de marzo de novecientos noventa y dos, liberando el congelamiento de alquileres para viviendas que se construyan a partir de la vigencia de este Decreto.

#### AMBITO DE APLICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA:

1. Por Razón de la Materia:

Establece la Ley de Inquilinato, que se declara de utilidad pública e interés social el arrendamiento de toda clase de vivienda; y regula el Código Civil las disposiciones especiales relativas al alquiler de casas y habitaciones.

Por lo tanto podemos expresar que el ámbito de aplicación de estos contratos recae sobre viviendas o casas y habitaciones.

### 3.2. Por Razón de Tiempo:

Establece la disposición final y transitoria contenida en artículo 56 de la Ley de Inquilinato (Dto. 1469 del Congreso de República), "aunque sin perder su vigencia, en lo que respecta a regulado en esta Ley, no tendrán aplicación todas aquellas disposiciones legales y reglamentarias que impidan o restrinjan eficaz cumplimiento de la misma o que consignent mayores términos que los fijados en este decreto."

### 3.3. Por Razón del Espacio:

Nada dispone expresamente la ley en este aspecto, por lo que debemos entender que los contratos tienen eficacia en todo territorio nacional, esto en base al principio constitucional que la ley se aplica a todas las personas que se encuentren en territorio de la república.

## 4. LA PRORROGA TACITA:

Contrario a la naturaleza temporal del contrato de arrendamiento que la encontramos en el artículo 1880 de nuestro Código Civil que establece: "El arrendamiento es el contrato por el cual una de las



tes se obliga a dar el uso o goce una cosa por cierto  
mpo...": la misma ley en el artículo 1887 determina que  
ncido el plazo del arrendamiento, si el arrendatario no devuelve  
cosa y el arrendador no la reclama y, en cambio, recibe la renta  
período siguiente sin hacer reserva alguna, se entenderá  
rogado el contrato en las mismas condiciones, pero por plazo  
eterminado"., nos encontramos pues, frente al Instituto  
idico conocido doctrinariamente como **Tácita Reconducción**.

también se puede decir que no es la prórroga tampoco una  
osición que tenga lugar sin excepción, ya que a nuestro juicio  
artículo 1940 del Código Civil trata de los casos en que pueda  
ar esta prórroga determinando casuísticamente cada uno de los  
uestos. Son estos casos los siguientes:

Cuando el arrendatario no esté solvente con el pago de la  
ta y adeuda por lo menos dos meses vencidos.

Cuando el propietario necesite la casa o vivienda para  
itarla él y su familia, siempre que compruebe esta  
unstancia. En la familia se comprende su esposa o conviviente  
hecho, hijos, padres, o personas que dependan de él  
nómicamente.

Cuando el inmueble necesite reparaciones indispensables para  
tener su estado de habitabilidad o de seguridad o vaya a





construirse nueva edificación.

4o. Cuando la vivienda o local sufran deterioro por culpa de arrendatario, o de sus familiares o dependientes, que no sea producidas por el uso normal del inmueble.

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

De la misma forma el artículo 40 de la Ley de Inquilinato (Dto 1468 del Congreso de la República) establece las formas en que podrá demandarse la desocupación de la vivienda objeto de un contrato de arrendamiento, ampliándose a los subarrendantes que obtengan un valor mayor del alquiler o le de usos distintos a la casa para los que fue contratada, y asimismo se amplía a nueva edificaciones en el inmueble.

Desde el punto de vista teórico, la Tácita Reconducción tiene su orígenes en el Derecho Romano, ya que conforme al aforismo latino "Que impleto tempore conductionis remansit in conductione reconduxisse videtur" nos indica: cumplido el tiempo de arrendamiento, el que permaneció en la cosa arrendada se considera que volvió a tomarla en arriendo.

De acuerdo a Guillermo Cabanellas la Tácita Reconducción es l



continuación o renovación del contrato de arrendamiento, histórico o urbano, por el hecho de permanecer el arrendatario en el uso y goce de la cosa arrendada después de vencer el término pactado del arriendo." <sup>13</sup>

## LA RENTA

### 1. Consideraciones Generales

Se ha dicho que la tácita reconducción afecta al tiempo como elemento de la naturaleza de los contratos de arrendamiento, la renta en éstos tiene carácter de inalterable e ilegal todo aumento de la misma de acuerdo a la ley de Inquilinato, pero por razones de políticas económicas el Estado para lograr un mejor desarrollo económico-social del país, libera del congelamiento las rentas de inmuebles para vivienda que se construyen a partir de la vigencia del Decreto 35-92 del Congreso de la República. Ahí lo que pareciera una solución viene a resultar en un recrudecimiento del problema de la escasez de vivienda en régimen de alquiler.

### 2. Concepto Legal de Renta

El inciso e) del Artículo 30. de la Ley de Inquilinato establece que la renta o alquiler es la suma que deba pagarse en dinero o que deba atribuirse en cualquier otra forma convencional por el inquilino

---

<sup>13</sup>Cabanellas, Guillermo. "Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo VI. 14 Edición. Editorial Heliasta. Argentina. Pag. 330.

a cambio del uso a que se destinen las viviendas.



### 5.3. Revisión de las Rentas

De conformidad a la Ley de Inquilinato, todo inquilino que no estuviere conforme con el importe de la renta que le correspondiere pagar y que no hubiere podido llegar a un acuerdo con el locador tendrá derecho a promover las diligencias correspondientes a fin que dicha renta sea rebajada.

La rebaja podrá obtenerse conciliatoriamente ante el juez o por resolución judicial mediante la aplicación al avalúo o reavalúo reales de los bienes arrendados de acuerdo a la tabla de alquiler

### 6. REPARACIONES Y MEJORAS

El Código Civil establece en su artículo 1909 que serán de cuenta del arrendatario las reparaciones llamadas locativas, pero si lo deterioros provienen de la mala calidad o defecto de construcción de la cosa arrendada -en este caso la vivienda- serán de cuenta de arrendador.

Ahora bien, qué entendemos por reparaciones locativas; para el efecto el mismo Código en su artículo 1910, nos indica lo que se entiende por este tipo de reparación, "las que según la costumbre



El lugar son a cargo del arrendatario y, en general, los de  
ellos deterioros que ordinariamente se producen por culpa del  
rendatario, sus familiares o dependientes.

cuanto a las mejoras, nuestra legislación civil le da facultad  
arrendatario de hacer en la cosa arrendada, todas las mejoras de  
quiera gozar durante el arrendamiento, pero sin alterar su  
ma. Aquí la norma legal se refiere a que el arrendatario lo  
de hacer solo por placer o gusto.

Existen tres clases de mejoras: 1. Necesarias; 2. Útiles; y 3.  
Recreo. Son necesarias cuando tienen por objeto impedir la  
strucción o el deterioro de la cosa, en este caso, las  
paraciones son abonables al arrendatario si las realiza después  
notificar al arrendador privada o judicialmente, la necesidad de  
reparación. Las mejoras son Útiles cuando sin pertenecer a la  
ase de Necesarias, aumentan el valor y la renta de la casa, por  
emplo la construcción de un car-port; y las de Recreo sirven  
ra ornato, lucimiento o mayor comodidad, como por ejemplo la  
ordinización, en este caso ambas no son abonables al arrendatario.

#### RESOLUCION DEL CONTRATO

forma casuística nuestra legislación civil establece la  
solución del arrendamiento, estas formas se encuentran plasmadas  
los artículos 1930 y 1940 del Código Civil, las cuales ya fueron

descriptas en el punto de la Prórroga Tácita, por lo cual ya no se considera necesario volver a enunciarlos.

Tanto el artículo 1939 del Código Civil y el artículo 39 de la Ley de Inquilinato, establecen que el inquilino goza del derecho de poner fin al arrendamiento o subarrendamiento de vivienda, dando aviso por escrito o notificar en la vía voluntaria judicial al locador por lo menos con treinta días de anticipación.

### 8. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS AMUEBLADAS

Dentro de las disposiciones especiales relativas al alquiler de casas establecidas en el capítulo VI del Título VII de nuestro Código Civil, encontramos en el artículo 1934 los preceptos legales de este tipo de arrendamiento. Nos indica que si se alquila una casa amueblada, deberá especificarse los muebles en el contrato y se entenderá que el arrendamiento de éstos es por el mismo tiempo que el del edificio, a no ser que haya convenio en contrario.

El vocablo de mueble debemos entenderlo como mobiliario, y para el efecto citaremos a Guillermo Cabanellas que indica: "el vocablo mueble posee un significado en parte diferente, como sustantivo, cuando designa cada uno de los enseres, efectos o alhajas que sirven para la comodidad o adorno en las casas. Son todas las mesas, sillas, armarios, alfombras y tapices, camas, objetos que se



uelgan en los techos o paredes y los que se colocan sobre otros  
por razones artísticas o afectivas".<sup>14</sup>

lgo muy importante que se debe señalar, es que la Ley de  
inquilinato no se aplica a viviendas amuebladas, cuando el valor  
el mobiliario sea mayor de un mil quetzales. En este  
aso se rige por las normas generales contenidas en el Código  
ivil.

## . EL SUBARRENDAMIENTO

### .1. Definición

ara el efecto citaremos al tratadista Rafael Rojina Villegas que  
os indica "hay subarrendamiento cuando el arrendatario arrienda la  
isma cosa que recibió en arrendamiento, es decir, respecto de una  
isma cosa existen dos contratos sucesivos de arrendamiento. Para  
e el arrendatario pueda a su vez arrendar la cosa que ha  
scibido, necesita capacidad especial para celebrar este contrato  
en otras palabras, no basta la  
apacidad general para contratar, sino que es menester tener  
autorización general o especial del arrendador".<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup>Cabanellas, Guillermo. "Diccionario Enciclopédico de  
Derecho Usual". Tomo IV. 14 Edición. Editorial Heliasta.  
Argentina. Pag. 472.

<sup>15</sup>Rojina Villegas, Rafael. "Compendio de Derecho Civil". 15  
Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1983. Pag. 241.



## 9.2. Regulación Legal

El Código Civil preceptúa en el artículo 1890 la facultad que tiene el arrendatario de subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada, si no le ha sido prohibido expresamente, esta prohibición tiene que constar en contrato escrito de acuerdo a lo estipulado en el artículo 25 de la Ley de Inquilinato.

Nuestra Legislación Civil establece dos clases de subarrendamiento: total o parcial (art. 1980), aunque no indica a qué corresponde cada una, debemos suponer que el subarriendo es total cuando recae sobre toda la cosa, en este caso en toda la vivienda, y es parcial cuando recae sobre una o más habitaciones de la vivienda. En cuanto al alquiler del subarriendo parcial el artículo 30 de la misma Ley de Inquilinato, especifica que el arrendatario que dá en subarrendamiento no podrá percibir más del 20% del alquiler que deba pagar al locador, incluyéndose el alquiler que correspondiere a la vivienda que el subarrendante ocupare.

En cuanto al plazo podemos decir que cesado el arrendamiento caduca el subarrendamiento, aunque su plazo no hubiere vencido, salvo el derecho del subarrendatario de exigir al arrendatario la indemnización correspondiente (art. 1892 Código Civil). El artículo 31 de la Ley de Inquilinato, amplía esta norma del plazo, indicando que se debe desocupar el inmueble en el día que lo haga



*[Handwritten signature]*

arrendatario, a menos de que se celebre arreglo especial previamente escrito con el locador.

2. TANTEO EN ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

Se considera necesario en primer lugar definir qué significa tanteo: al efecto Guillermo Cabanellas lo define así: "Derecho que por ley, costumbre o convenio se concede a una persona para adquirir algo con preferencia a otros..."<sup>16</sup>

En nuestro caso, el derecho al tanteo es por ley, ya que según el artículo 1886 del Código Civil, el arrendatario tendrá derecho de tanteo para la renovación del contrato por un nuevo plazo, siempre que haya cumplido voluntariamente todas las obligaciones que entrañó en favor del arrendador.

3. DESAHUCIO

3.1. Consideraciones Generales:

Como el Código Civil como la Ley de Inquilinato, establecen las normas para que pueda proceder la desocupación de la vivienda, entre las cuales podemos mencionar:

---

<sup>16</sup>Cabanellas, Guillermo. "Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual". Tomo VI. 14 Edición. Editorial Heliasta. Guatemala. Pág. 338.







1. Cuando el propietario requiera la vivienda para habitarla é su cónyuge o concubinario, sus hijos, sus padres o unos y otros siempre que comprueben plenamente esa necesidad.
2. Cuando el inmueble necesite reparaciones indispensables par mantener su estado de habitabilidad o de seguridad normales.
3. Cuando vaya a construirse en el inmueble una nuev edificación.
4. Cuando el subarrendante obtuviere, como consecuencia de lo subarrendamientos, un valor mayor del alquiler.
5. Cuando el arrendatario o subarrendatario dedique el inmueble usos distintos para los que fue contratado y principalmente cuando con ellos se contravengan la moral y las buenas costumbres.
6. Cuando el arrendatario o subarrendatario no esté solvente con el pago de la renta, adeudando por lo menos dos meses vencidos.
7. Cuando el inquilino cause a la vivienda deterioros provenientes de su negligencia o de contravención a los términos del contrato respectivo o de los reglamentos sanitarios o municipales, exceptuándose únicamente el demérito normal debido al uso a que el bien arrendado se destine conforme al contrato.



temos querido señalar estas causales para la desocupación, ya que según nuestro criterio son las más generalizadas para iniciar los desahucios correspondientes.

### 1.2. Definición

Seguando a Guillermo Cabanellas, podemos decir que desahucio es el acto de despedir el dueño de una casa o el propietario de una finca a un inquilino o arrendatario, por las causas expresadas en la Ley o convenidas en los contratos". <sup>17</sup>

---

<sup>17</sup>Cabanellas, Guillermo. "Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual". Tomo II. 14 Edición. Editorial Heliasta. Argentina. Pag. 629.



### CAPITULO III

#### DERECHOS DEL ARRENDATARIO

##### 1. Consideraciones Generales

En este Capitulo que se considera uno de los principales pilares de esta tesis, se recogen los más importantes derechos que a nuestra capacidad de interpretación y análisis protegen al arrendatario o inquilino -tal como lo denomina la Ley de Inquilinato- los cuales se encuentran contenidos tanto en el Código Civil como en la Ley de Inquilinato, con el propósito además de su análisis, lograr la unificación en un solo texto, que pueda servir en determinado momento en una guía de estudio y aplicación si fuere el caso.

En principio diremos que derecho o derechos, en el desarrollo de este Capitulo y para facilidad de comprensión, se debe entender de acuerdo como lo indica Guillermo Cabanellas: "Potestad de hacer o exigir cuanto la Ley o la autoridad establece en nuestro favor, o lo permitido por el dueño de una cosa".<sup>10</sup> Entonces veremos lo que al arrendatario o inquilino le faculta la Ley para exigir y lo que al locador o arrendador le permite como dueño de la vivienda.

Algunos de estos derechos que se enunciarán en el desarrollo de este Capitulo, ya fueron tratados en el anterior, pero se volverán a puntualizar y analizar, desde otro punto de vista, o sea, desde la perspectiva de los Derechos que le corresponden al inquilino o

---

<sup>10</sup>Cabanellas, Guillermo. "Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual". Tomo II. 14 Edición. Editorial Heliasta. Argentina. Pag. 566.

arrendatario.



. En el Código Civil (Dto.-Ley 106)

entro de las normativas de nuestro Código Civil, encontramos 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 éste, sino que también dentro de toda la institución del arrendamiento, lo que principalmente se trata de enunciar en el desarrollo de este tema.

Encontramos entonces en el artículo 1886, el Derecho de Tanteo para la renovación del contrato para un nuevo plazo, en consecuencia, para gozar del mismo, el arrendatario tuvo que haber cumplido voluntariamente todas las obligaciones previas y en forma voluntaria, es decir que dichas obligaciones, el arrendatario o arrendatario las realizó sin necesidad de fuerza o coacción de ninguna especie. En cuanto a estas obligaciones, entre las principales se puede decir que son las establecidas en el artículo 1907: 1. A servirse de la cosa para el uso convenido... en nuestro caso, a servirse de la vivienda para uso de habitación, entendiéndose ésta como lugar para vivir;

A responder de todo daño o deterioro que el bien arrendado sufrirá por su culpa o la de sus familiares, dependientes o arrendatarios, así como los que causen los animales y cosas que en ella tengan. Si se demuestra su culpa, definitivamente tendrá

que responder por éstos, pero también hay que tomar en cuenta que si el daño o deterioro proviene de la mala calidad o construcción de la vivienda, entonces al tenor del artículo 1909 las reparaciones serán por cuenta del arrendador; 3. A devolver cosa, al terminar el arrendamiento en el estado en que se entregó, salvo los desperfectos inherentes al uso prudente ella... En este caso, el arrendatario deberá devolver la vivienda en las condiciones en que le fué entregada y por consiguiente llenará uno de los requisitos para gozar del Derecho de Tanteo. Además existen otras obligaciones que se puedan establecer en el contrato respectivo, las cuales podrían ser el pago de los servicios de energía eléctrica, agua, etc.

El artículo 1887, nos indica que al vencerse el plazo de arrendamiento, si el arrendatario no devuelve la cosa y el arrendador no la reclama y, en cambio, recibe la renta del período siguiente sin hacer reserva alguna, se entenderá prorrogado el contrato en las mismas condiciones, pero por plazo indefinido. En el artículo anterior, encontramos lo que la teoría nos señala con la Tácita Reconducción, pero para que ésta se dé, se debe cumplir varios supuestos, el primero de ellos es que el contrato debe ser por cierto tiempo y, este plazo debe estar vencido. Por otro lado tenemos el supuesto que el arrendatario no devuelva la vivienda pero no basta con no devolverla para que se cumpla con el requisito exigido por la ley, ya que puede enmarcarse como delito de usurpación impropia, el arrendador no la debe de reclamar, y e



arrendatario deberá pagar la renta que corresponde y el otro, la reciba sin objeción alguna. Favorece entonces esta disposición legal al arrendatario, ya que además de prorrogar el contrato en las condiciones originales, se convierte en plazo indeterminado. Claro está y como ya se vió, esta norma contradice el principio de la temporalidad del arrendamiento recogido en el artículo 1880 de la misma ley, como lo establecido en los fundamentos de la teoría.

Enemos entre otros Derechos lo establecido en el artículo 1889, el cual preceptúa que las cláusulas del contrato que sean oscuras o ambiguas sobre la duración del arrendatario, se interpretarán a favor del arrendatario que no haya sido moroso en el pago de la renta. Es claro que este artículo contiene algunas normas generales establecidas en el capítulo sobre la interpretación de los contratos que esta misma ley señala. Podemos observar que el texto del artículo 1889 se refiere a las cláusulas sobre la duración del contrato, condicionando la interpretación a favor del arrendatario si éste no se encuentra moroso en el pago de la renta, así se señalan varias deficiencias técnico-legales que recoge este artículo. La primera de ellas se relaciona con la interpretación del contrato, la interpretación de la ley como todo un instituto jurídico tiene sus propias características y elementos, y de acuerdo al criterio que sustentamos, ésta no debe ser condicionada para que surta sus efectos legales, ya que sólo aclara la letra y el espíritu de la ley. Por lo tanto es recomendable derogar esta condición del texto del artículo, ya que la morosidad del

arrendatario, se encuentra plasmada como modo de terminar el arrendamiento.

Siguiendo con la línea de este artículo, se considera que debe ampliarse a otras cláusulas del contrato que puedan ser oscuras o dudosas, principalmente lo que se refiere al pago de la renta, reparaciones y mejoras, que son las que provocan mayores conflictos entre las partes y, de esta manera se estarían evitando; no obstante ya existir el capítulo que se refiere a la interpretación de los contratos, aquí sería más específico y no general. Podemos decir entonces, que a pesar de tener ciertas deficiencias es el derecho que goza el inquilino o arrendatario, aunque como lo dijimos anteriormente éste debe estar al día en el pago de la renta que se hubiere establecido en el contrato.

El artículo 1890 nos habla sobre el subarrendamiento, este derecho también se encuentra condicionado en varios aspectos; en primer lugar, éste no debe estar prohibido expresamente en el contrato, sea, es necesaria la aprobación del locador o arrendante. El arrendatario mantiene vigente las obligaciones frente al arrendador, tratándose en este caso de vivienda el subarrendatario no la podrá usar para un fin distinto al de habitación. Lo especial es que en estos casos, se originan dos contratos sucesivos, el arrendamiento por un lado y el subarrendamiento por el otro, con independencia el uno respecto al otro, con la excepción de la finalización del arrendamiento, ya que cesado éste



termina aquél.

Uno de los derechos que a nuestro juicio es de los más importantes, se encuentra establecido en el artículo 1897, en el cual el arrendador está obligado a entregar la vivienda en estado de servir al objeto del arrendamiento. Cuando vemos detenidamente la expresión "estado de servir al objeto", debemos entender que se refiere en nuestro caso, que la vivienda reúna las condiciones de habitabilidad, o sea, contar con los servicios esenciales de dotación de agua, conexión de energía eléctrica, piso fundido entre otros. Garantiza entonces al arrendatario que recibirá una vivienda para poder servirse de ella con las condiciones necesarias para ser habitada, que al final es el objeto del arrendamiento en este caso.

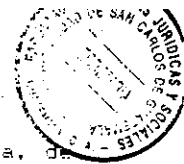
En caso de destrucción de la vivienda de modo que ya no pueda ser habitada, como lo indica el artículo 1900, exime de toda responsabilidad al arrendatario de indemnizar al arrendador, siempre que no mediare culpa de aquel. Al hablar la ley de destrucción, estamos ante un hecho de grandes magnitudes, en vista que si la vivienda sufre un daño grave, la inutiliza para ser habitada. La pregunta es 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. El



precepto legal en resumen, tiende a favorecer en cierta medida al arrendatario.

De acuerdo al numeral 1o. del artículo 1901, el arrendatario también tiene derecho a enterarse si la vivienda posee vicios ocultos que pudieran perjudicarlo, de lo contrario el arrendador está sujeto al saneamiento por vicios ocultos y el arrendatario puede ejercitar según lo considere conveniente, la acción Redhibitoria para rescindir el contrato, o la acción Estimatoria para que se le devuelva el valor de las rentas. Tales acciones debe ejercitarse dentro de los seis meses siguientes a la entrega de la vivienda. Cuando hablamos de vicios ocultos, nos referimos a los defectos de la vivienda que no son advertidos al arrendatario, entre los más comunes podemos citar las filtraciones de agua en las lozas superiores, desperfectos en la instalación de energía eléctrica, desagues de aguas pluviales y negras en mal estado de funcionamiento; por lo tanto, en estos casos no es aplicable lo que respecta a las reparaciones llamadas locativas.

Entramos ahora a considerar la existencia de las cláusulas leoninas. Sabemos que en algunos contratos de arrendamiento se consignan este tipo de cláusulas, o sea, cláusulas donde se otorga al arrendador mayores ventajas sobre el arrendatario, más que todo en lo que respecta al pago y modificación de la renta, aunque este tipo de cláusulas que se estipulan en los contratos, carecen de validez y en consecuencia se puede declarar la nulidad en forma



judicial. Existe en el artículo 1905 la declaración expresa, de pleno derecho, al indicar que no es válida la estipulación de que el arrendatario pague la totalidad de las rentas por devolución de la cosa antes del vencimiento del plazo, salvo si se trata de arrendamiento cuya duración se cuente por años forzosos y voluntarios; aquí la Ley tiene un carácter imperativo, se impone con fuerza legal contra este tipo de estipulaciones.

Dentro del Capítulo de las mejoras, encontramos ventajas a favor del inquilino. En principio y como regla general tenemos que el arrendatario tiene la facultad de hacer en la vivienda las mejoras que quiera gozar, por placer o comodidad, es decir que la misma ley le otorga el permiso, pero con la salvedad que éstas no alteren su forma. Observamos que este tipo de mejoras las podemos ubicar como de Recreo y por lo tanto no son abonables al arrendatario.

El contrario, cuando el arrendatario realice o ejecute las reparaciones necesarias ya que es inminente la destrucción o deterioro de la vivienda, ésta sí es abonable, siempre y cuando en forma privada o judicial haya notificado al locador o arrendador. Entre otros existe también la autorización que puede dar el arrendador para que el arrendatario utilice una o más rentas o sus propios fondos hasta determinada cantidad según lo estipulen, para mejorar la vivienda. Esta disposición es una forma flexible y demás justa para las partes, porque el arrendatario mejora el ambiente donde habita y el arrendador por su parte, se beneficia

con estas mejoras, ya que de una u otra forma puede incrementar el valor de la vivienda, lo cual se deja claro que no motiva el incremento para aquel en el pago de la renta.

En las Disposiciones Especiales relativas al alquiler de casas, se observa que éstas están más orientadas a estipular las obligaciones del arrendatario o inquilino, dándole seguridad al arrendador, con excepción de la obligación de éste último de otorgar una vivienda en condiciones de habitabilidad.

3. En la Ley de Inquilinato (Dto. 1468 del Congreso de la República).

La Ley de Inquilinato como Ley Especial que regula el arrendamiento de bienes inmuebles urbanos, complementa las disposiciones contenidas en el Código Civil en la materia que nos ocupa recogiendo ciertos derechos a favor del inquilino, los que veremos en este espacio, siguiendo la metodología utilizada en el presente Capítulo.

En su primer artículo, esta Ley 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 y de 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 de Inquilinato, 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. Cuando se habla que los beneficios son irrenunciables, es porque su renuncia afecta el interés público o perjudica a un tercero. Esta disposición de la irrenunciabilidad de los beneficios, no es una manifestación enfática o tajante, es una facultad que se le otorga al inquilino, a que si se da el caso que renuncie a los beneficios, no perjudica el interés público, únicamente a un tercero, su familia, no obstante ello, puede proceder como una facultad. Lo importante de esto, es que si una cláusula del contrato es contraria o perjudica algún beneficio del arrendatario, éste último tiene la facultad de ejercitar su derecho y las mismas quedarían sin efecto.

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 eficiencias. Nos referimos entonces, al derecho de obtener rebaja en las rentas, promoviendo las diligencias correspondientes. Esta



es una medida legal y equitativa que puede obtenerse conciliatoriamente ante juez competente o por resolución judicial mediante el resultado de un avalúo o reavalúo que se le efectúe a la vivienda, éstas se harán por expertos nombrados por ambas partes.

El espíritu de esta disposición legal es excepcional, porque existen pocas regulaciones en este campo que nos ocupa, que verdaderamente evita uno de los problemas mayores de los contratos de arrendamiento, como lo es el desmedido y alto costo que resulta el pago del alquiler o renta mensual. Pero se considera que los parámetros en que se basa para aplicar la renta son inadecuados y obsoletos, ya que las tablas de valuaciones están fuera de los valores que actualmente tienen las viviendas. Al establecerse la obligatoriedad que los contratos de arrendamiento de vivienda deben hacerse por escrito, es una seguridad jurídica que se le otorga al inquilino, asegurándole a éste que las condiciones allí pactadas, le serán respetadas durante la vigencia del contrato.

La discriminación a familias 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 la libertad e igualdad 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.



Entre otros beneficios, está el de no ser obligado por el locador a desocupar la vivienda si no existe una resolución judicial ordenada por tribunal competente, y en consecuencia no podrá suspender los servicios básicos de agua y luz, de los servicios adicionales, tales como remover pisos, techos, desagües, puertas, ventanas, etc.

En resumen, podemos decir que tanto el Código Civil, así como la Ley de Inquilinato, contienen una serie de preceptos legales que protegen al arrendatario, o sea, que, no se puede negar el hecho de que los legisladores han emitido una serie de disposiciones legales tendientes a beneficiar a los arrendatarios, otorgando derechos con fundamento en principios de equidad y justicia.

## CAPITULO IV

### DE COMO SE COARTAN LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO

#### 1. Consideraciones Generales

Guillermo Cabanellas define el término coartar como "restringir libertad o limitar los derechos; ya sea por abuso o delito, ya por imponerle excepcionales circunstancias".<sup>19</sup> Entonces veremos en este capítulo, de qué forma nuestra legislación civil limita o afecta los derechos del arrendatario o inquilino, así como en la práctica cómo se restringen o limitan estos derechos por parte del locador o arrendador.

#### 2. En el Código Civil (Decreto-Ley 106)

De acuerdo al análisis de esta ley, se ha establecido que en el Código Civil no se profundiza en materia de arrendamiento de vivienda, por lo tanto, deja lagunas para su manejo, tales como el relacionado con la regulación de incrementos de renta, presiónes para la desocupación, reparaciones de la vivienda, etc., sino que únicamente dicta las normas generales y algunas disposiciones especiales relativas al arrendamiento o alquiler de viviendas.

---

<sup>19</sup>Cabanellas, Guillermo. "Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual". Tomo I. 14 Edición. Editorial Heliasta Argentina. Pag. 177.



entro de este Código, queremos señalar que uno de los puntos que contiene y que más se cuestiona, es lo establecido en el segundo párrafo del artículo 1897, que se refiere a la condición de entregar la cosa, -vivienda o casa en nuestro estudio- si se ha establecido contractualmente el cumplimiento de pagar la renta anticipada o prestar garantía.

Es frecuente y bien sabido por los notarios que cartulan contratos de arrendamiento de vivienda, que los locadores exigen el pago del primer mes de renta en forma anticipada y en relación a la garantía además de los fiadores, el depósito en dinero que corresponde a una cantidad igual a un mes de renta.

Reservamos entonces, la carga financiera que tiene que soportar la persona para poder alquilar una vivienda, limitando en muchos casos el derecho de poder obtener una vivienda para resguardo de él y su familia.

En la Ley de Inquilinato (Decreto 1468 del Congreso)

hemos querido hacer énfasis en lo que respecta a la renta. Sabemos que la renta es la suma que se paga en dinero a cambio del uso de una vivienda; ésta se convierte en la carga financiera más fuerte que debe soportar el inquilino durante la vigencia del contrato.

En el espíritu de la Ley de Inquilinato, se basa en una justa



protección a los arrendatarios, principalmente en lo que se refiere a la renta; contrario a este principio se desarrolla la Ley.

Es así como vemos que el artículo 5o. declara ilegal todo aumento de alquileres de vivienda, debiendo mantener como máximo alquiler que conforme los contratos percibían los locadores el 1º noviembre de 1960.

Se comienza entonces con el anterior artículo, a hablar de congelamiento de rentas y las respectivas sanciones, protegiendo al arrendatario. Pero todo espíritu y toda norma protectoria carece de validez, cuando en el mismo contexto legal se altera la continuidad y se disminuyen sus efectos, como en el caso de los artículos 7, 8 y 9, respectivamente, los cuales ya hablan de incremento de renta y libertad de contratación para fijar las mismas.

El Decreto 57-87 del Congreso de la República congeló los alquileres de vivienda como una medida anti-inflacionaria, que según los congresistas cumplió su objetivo en su época, por lo que emite el Decreto 35-92, con el mismo sistema de regular las rentas de congelar y liberar. Esto se demuestra con lo establecido en el artículo 1o. que declara nulo e ilegal de pleno derecho todo aumento de rentas y alquileres de casa cuyo objeto sea par vivienda del arrendatario, congelando los alquileres.



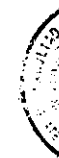
Contrario a ello, el artículo 50., del mismo Decreto libera las rentas de inmuebles para vivienda que se construyan a partir de la vigencia del Decreto en mención.

En ambos casos, hay una protección de una fecha para atrás y una desprotección de una fecha para adelante. Es allí la contradicción de las leyes, pretendemos entender que la intención del legislador es la de fomentar la inversión en vivienda, y eso, si es correcto, probablemente no la forma, ya que es notoriamente desequilibrada e injusta con las jóvenes generaciones de familias que lleguen a necesitar vivienda en alquiler. Lo justo del caso es legislar a efecto que los incrementos de las rentas sean graduales en base al costo de la vida (ingresos-egresos) hasta alcanzar un valor máximo de renta fijado por autoridad competente. Con esta fórmula consideramos se beneficiaría al inquilino quien no se vería perjudicado, y se estimularía por otro lado la inversión privada para la construcción de vivienda.

Tomemos nuestra atención también, en el pago de los servicios básicos de agua y electricidad. Cuando corresponde el pago al inquilino, esta medida puede provocar serios daños a la figura del inquilino cuando se utiliza la insolvencia en el pago de dichos servicios como medida de coacción para incrementos en la renta o simplemente para desocupar la vivienda, no obstante existir la norma prohibitiva para tales medidas, en determinados casos podría



darse y dejar al arrendatario sin estos servicios.



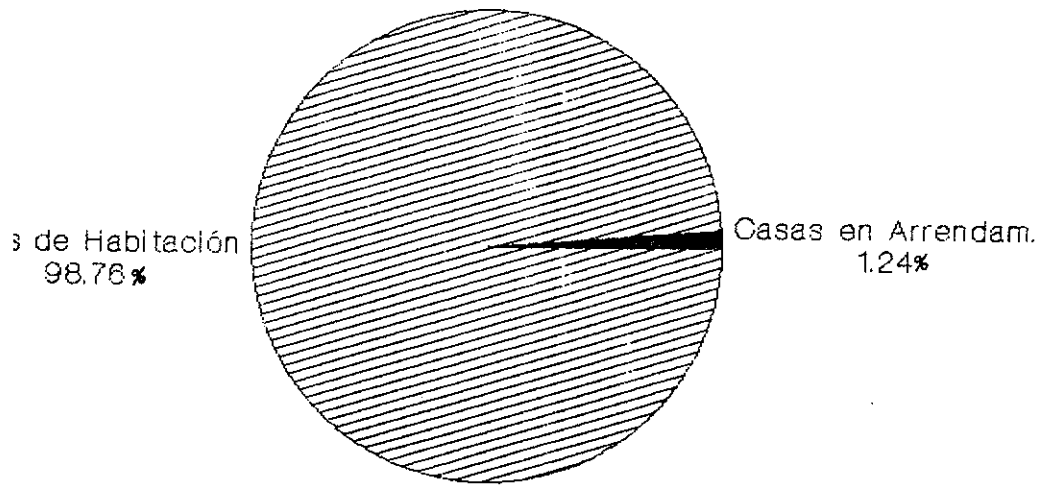
#### 4. En la práctica

Se estableció que en la ciudad de Cobán, Alta Verapaz, Secretaría General de Planificación Económica del área (SEGEPLA) y la Oficina de Estadística, no cuentan con información relacionada al número de casas y apartamentos dados en alquiler para vivienda.

Por lo anterior, mediante el sistema de muestreo, se pudo establecer un dato aproximado de 150 entre casas y apartamentos dados en alquiler para vivienda, de los cuales el 50% de inquilinos o arrendatarios se encuestó, y cuyo resultado se representa gráficas y se hace un análisis del mismo.



RELACION NUMERO DE CASAS O LOCALES DE HABITACION  
FORMALES E INFORMALES, CON EL NUMERO DE CASAS O LOCALES  
DESTINADOS A HABITACION EN ARRENDAMIENTO

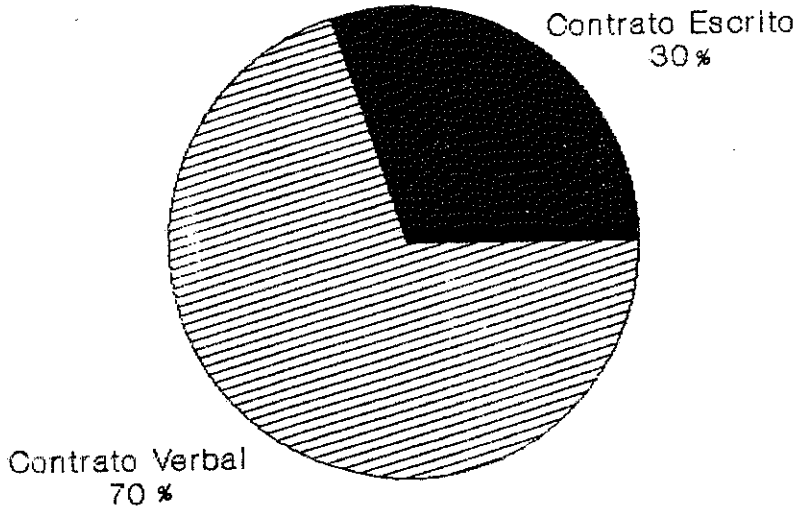


Esta gráfica demuestra que del total de viviendas que existen para habitar (18,647), sólo el 1.24% se encuentran disponibles para al alquiler. Esto demuestra la difícil situación que prevalece en la población que necesita el alquiler, ya que al no encontrar viviendas para arrendamiento, ha generado un hacinamiento de personas en viviendas de familiares, como se

indica en el capítulo II de esta tesis; otra medida ha sido la migración a los municipios más cercanos a Cobán. También se ha observado un leve crecimiento en la construcción de viviendas y apartamentos con destino al arrendamiento, pero debido a su número muy reducido no es un dato representativo para efectos de este estudio.

Gráfica No. 2

RELACION ENTRE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA  
ESCRITOS Y VERBALES





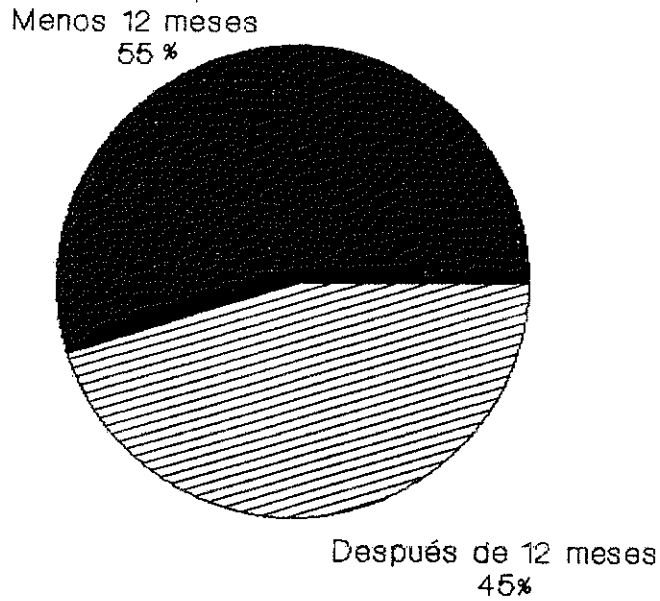
Al observar que sólo el 30% de la población encuestada, cuenta con contrato de arrendamiento escrito, se observa una clara violación al artículo 25 de la Ley de Inquilinato, el cual indica que los contratos de arrendamiento de vivienda deberán constar por escrito, por lo tanto, al concurrir dicha omisión, los arrendantes o locadores están sujetos a una multa equivalente a un mes de renta.

Los inquilinos o arrendatarios al no contar con un contrato escrito, pierden en cierta medida la seguridad jurídica que proporcionan estos contratos, por consiguiente, quedan sujetos a que en cualquier momento en forma unilateral, modifiquen los términos establecidos en forma verbal, considerando los más comunes el plazo y la renta.

Gráfica No. 3



RELACION EN LOS INCREMENTOS DE LA RENTA EN LOS  
CONTRATOS VERBALES



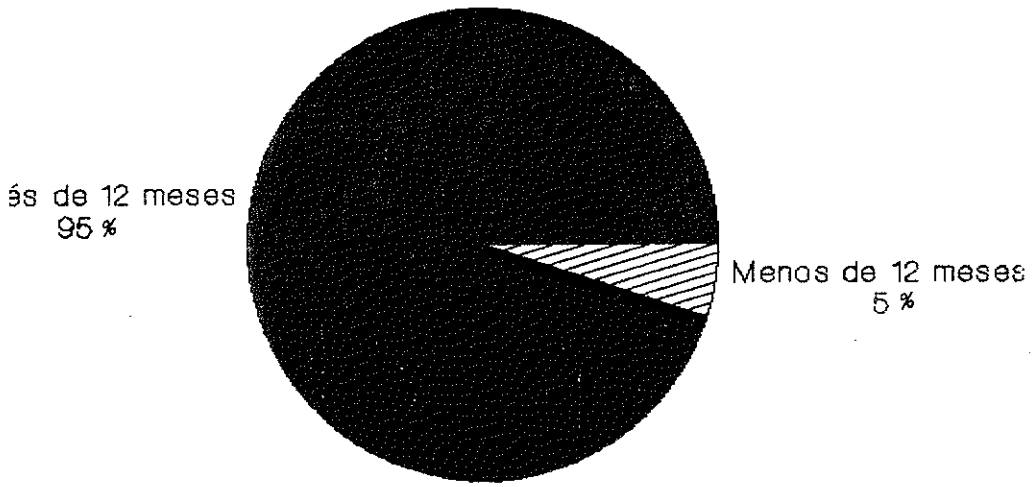
Este dato viene a demostrar lo dicho en el último párrafo de la gráfica anterior. El 55% de la población tiene incrementos en la renta en menos de 12 meses, por lo tanto, el inquilino queda sujeto a condiciones desfavorables y perjudiciales, lo primero porque se reduce la temporalidad de los incrementos, o sea, que éstos se efectúan en menos de 12 meses y lo segundo, puesto que afecta la economía familiar del



arrendatario. Aunque se observa un buen porcentaje de la población encuestada (45%), que tiene un incremento después de 12 meses de la relación, esto no incide en la necesidad de proteger a aquellos inquilinos para que las condiciones contractuales en los arrendamientos de vivienda sean más justas.

Gráfica No. 4

RELACION EN LOS INCREMENTOS DE LA RENTA  
EN LOS CONTRATOS ESCRITOS







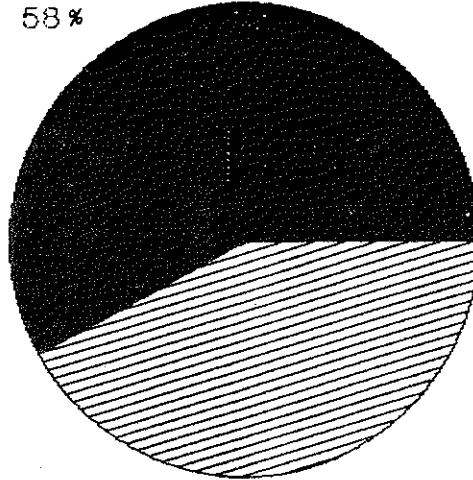
Partiendo del criterio legal, que las rentas se fijan gozando las partes la libre contratación, esto nos hace reflexionar y concluir que al existir un contrato escrito, las partes llegan a un consenso en las condiciones contractuales, y por supuesto, éstas tienen que responder al interés de cada una de ellas. La mayor parte de los contratos escritos tienen vigencia de un año, y en éstos se establece que la renta tendrá la misma vigencia que los contratos, y en consecuencia, el incremento se negocia con un nuevo contrato.

Lo acotado anteriormente, se demuestra en la gráfica, ya que de la población que cuenta con contrato escrito, el 95% tiene incrementos en la renta después de 12 meses, lo cual indica la importancia y la protección que otorgan al inquilino los contratos de arrendamiento de vivienda en forma escrita.



RELACION EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO  
CON DEPOSITO EN DINERO Y SIN DEPOSITO

Depósito en dinero  
58 %



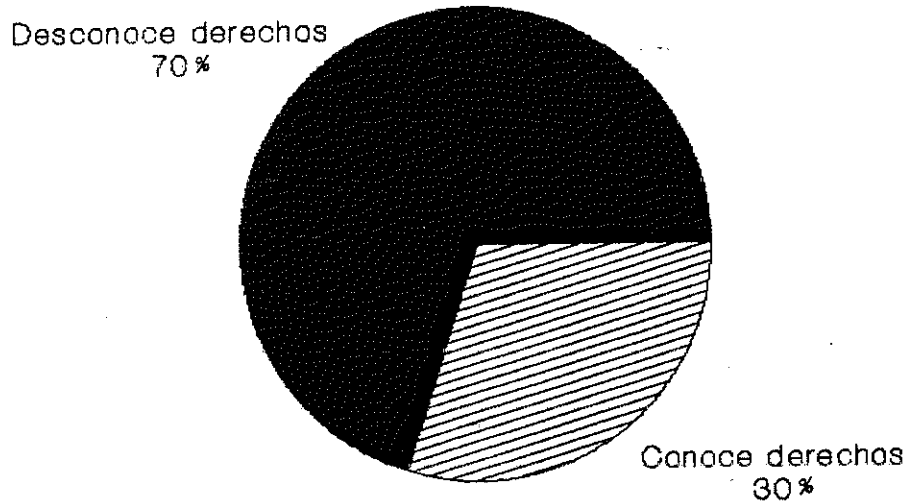
Sin depósito  
42 %

El depósito en los contratos de arrendamiento de vivienda, se utiliza como garantía para cubrir cualquier daño, deterioro o menoscabo que sufra la vivienda, así como cualquier renta o servicio no cancelados en su oportunidad. Con esta excusa, se observa en la gráfica el crecimiento que tiene este tipo de garantía exigida por el arrendante. No sólo el depósito se convierte en un gasto más en detrimento de la economía del

arrendatario, sino que en doble garantía, cuando el arrendante exige también como garantía la fianza, encontrándose el inquilino en desventaja en la relación contractual.

Gráfica No. 6

RELACION ENTRE LA POBLACION QUE CONOCE Y DESCONOCE  
LOS DERECHOS QUE LE OTORGA LA LEGISLACION CIVIL



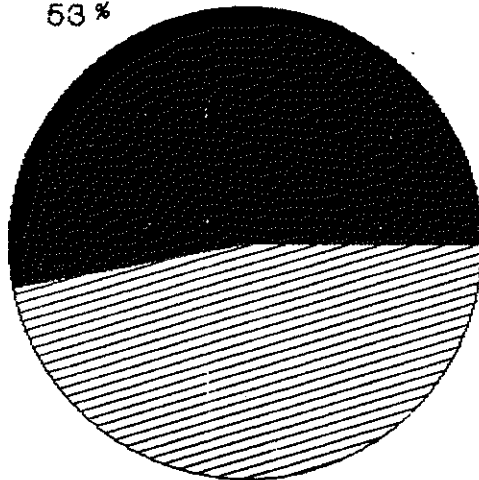


Uno de los grandes problemas que afronta la población de la ciudad de Cobán, es el desconocimiento de sus derechos. De esto consideramos que devienen las mayores injusticias en los contratos de arrendamiento de vivienda, tales como el manejo de la vigencia, pago de rentas, garantías, etc., donde los arrendantes obtienen grandes beneficios en menoscabo de los derechos que la Ley le asiste a los arrendatarios, y aunado a ello, la ineficacia que existe para tener un control a este tipo de contratos, lo cual justifica la oficina de orientación del arrendamiento de vivienda para que exista una verdadera equidad en estos contratos.

ca No. 7

RELACION AL PAGO DE LOS COSTOS DE REPARACIONES

Rep.a/c Arrendatario  
53 %



Rep.a/c Arrendante  
47%



Aquí el cuestionario se orientó a establecer el alcance que se da a las reparaciones locativas, pero el resultado es sorprendente al observarse la extensión que tiene este tipo de reparaciones, ya que por costumbre del lugar, en nuestro caso la ciudad de Cobán, ésta abarca reparaciones de drenajes, tuberías de agua, filtraciones de agua en techos y terrazas, puertas, conductores de instalaciones eléctricas y pintura. Esto se debe, a nuestro juicio, a la poca consistencia del artículo 1910 del Código Civil, donde deja abierta la puerta a estas situaciones.

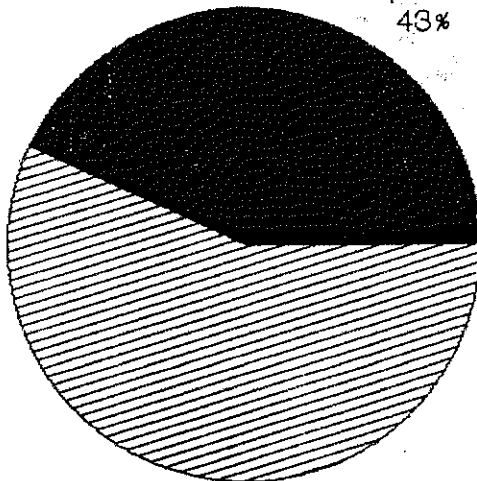
Gráfica No. 9

RELACION ENTRE LA POBLACION QUE SUFRE PRESIONES PARA

DESOCUPAR LA VIVIENDA

Sufre presiones

43%



No sufre presiones

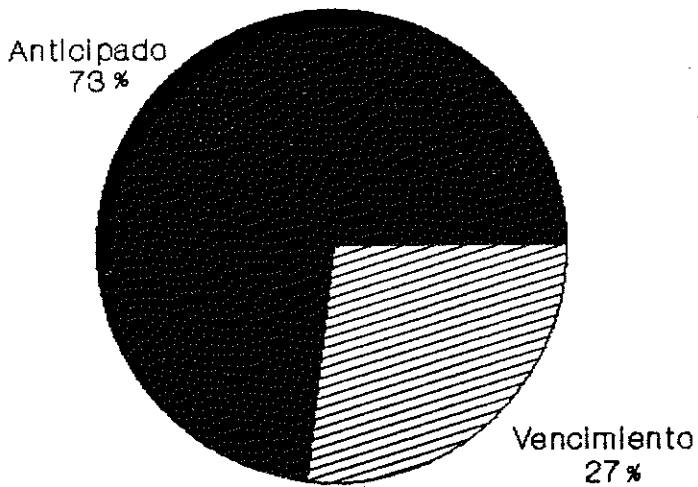
57%



La amenaza de desocupación es la presión psicológica que el propietario hace al arrendatario, creando un clima de inestabilidad al arrendamiento. No obstante que este tipo de acción, viola normas prohibitivas de la ley, la gráfica demuestra que un 43% de la población la sufre, sin existir un mecanismo eficiente para contrarrestar este tipo de situaciones. Entre los mecanismos que utiliza el arrendador, encontramos que el más común y frecuente, es el incremento excesivo en la renta, que en muchos de los casos el arrendatario no está en capacidad económica para afrontarlo.

ca No. 9

RELACION ENTRE EL PAGO DE ALQUILER EN FORMA ANTICIPADA  
Y VENCIMIENTO DEL MES



63

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Biblioteca Central



El artículo 1903 del Código Civil, establece la obligación del arrendatario a pagar la renta en los plazos convenidos. Se estableció que el 73% de la población encuestada paga la renta en forma anticipada, por lo que se estima que esta modalidad se ha convertido en regla general, encontrándose la misma apegada en ley según el artículo en mención; el problema que se deriva de esta forma de pago, es al inicio de la relación contractual, cuando además del primer pago de alquiler, se exige como garantía el depósito en dinero. Este mecanismo de pago, se considera que es una desventaja para los arrendatarios y beneficia al arrendador ya que está recibiendo una cantidad de dinero fijada por él, pudiendo disponer de ella desde el momento en que la recibe, con la obligación de su devolución al final del contrato respectivo.

Finalmente podemos decir, que el Código Civil en materia de arrendamiento de vivienda, y la Ley de Inquilinato, contienen algunas disposiciones que limitan los derechos del arrendatario, pero éstos con una orientación adecuada, pueden lograr mejores condiciones en los contratos respectivos, y que las desventajas que se observan en las gráficas, pueden ser minimizadas a tal grado que las condiciones del arrendamiento cumplan con los principios de equidad para ambas partes.

## CONCLUSIONES

El contrato de arrendamiento es una figura jurídica revestida de elementos personales, reales y formales, que desde sus antecedentes en el Derecho Romano ha sido utilizado como una de las formas de existencia dentro de las relaciones económico-sociales de los seres humanos.

La legislación civil guatemalteca otorga Derechos y Beneficios a favor del arrendatario, pero no existen mecanismos efectivos que regulen y controlen que éstos se cumplan y satisfagan el espíritu y objetivos de la Institución del Arrendamiento de Vivienda.

Nuestra legislación civil, ha regulado desde 1877 los contratos de arrendamiento, habiendo sufrido varias modificaciones en su contenido, tratando de encontrar un equilibrio entre la oferta y la demanda, así también de fomentar la inversión de capital privado en vivienda.

El alza del valor de la tierra y alto coste de los materiales de construcción genera en gran parte la problemática habitacional que vive el país, en consecuencia, la población que demanda vivienda se obliga a utilizar la institución jurídica del arrendamiento.





5. Se establece que en la ciudad de Cobán, el número de viviendas disponibles para arrendar es insuficiente debido al creciente aumento de la población, provocando hacinamiento en viviendas de familiares.
6. Existe un uso frecuente y significativo de los contratos verbales de arrendamiento de vivienda.
7. Existe dentro de la población que utiliza el contrato de arrendamiento de vivienda un desconocimiento sobre los Derechos y Beneficios que la Ley le otorga como arrendatario.
8. La garantía del depósito en dinero se ha convertido en una carga financiera para el arrendatario, cuando se establece contractualmente ésta y el pago anticipado de la renta.
9. La liberación de las rentas como medida para fomentar la inversión de capital privado, como principio económico puede ser funcional, pero en su aplicación, la medida no favorece a las capas medias y bajas de la población, ya que las rentas o alquileres sufren alzas desmedidas que afectan la economía familiar.
10. La extensión que se le otorga a las reparaciones locativas basadas en las costumbres del lugar, es contraria a los principios de una justa protección al arrendatario.



Se comprueba la hipótesis porque se demostró a través de  
análisis de la legislación de la materia, así como del  
análisis y tabulación de las encuestas, que no existen  
mecanismos efectivos para proteger los derechos del  
arrendatario y de lo cual se aprovecha el arrendador para  
obtener beneficios.



## RECOMENDACIONES

1. La creación de una Oficina de Orientación y control en los Arrendamientos de Vivienda, que cumpla principalmente con los objetivos siguientes:

1.1. Asesorar al arrendatario, para que éste tenga conocimiento de los Derechos y Obligaciones que la Ley establece.

1.2. Constituirse como un ente conciliatorio a fin de encontrar soluciones satisfactorias para las partes (arrendante-arrendatario) cuando una de éstas incumpla con las obligaciones que le exige la Ley y los contratos respectivos.

1.3. Llevar datos estadísticos sobre las viviendas en arrendamiento.

Esta institución tiene que ser creada por medio de Decreto Legislativo, otorgándole personalidad jurídica, con capacidad en la toma de decisiones, independencia de cualquier ministerio o secretaria estatal, evitando toda clase de burocracia.

2. Reformar el Decreto 35-92 del Congreso de la República, ampliando el artículo 5, referente a la liberación del

congelamiento de alquileres. Dicha ampliación consiste que a cada vencimiento de contrato, si se pactare un incremento en la renta, ésta se graduará de acuerdo a las posibilidades económicas del arrendatario, hasta alcanzar su máximo dentro de los primeros ocho meses de vigencia, de esta forma se evita la desestimulación del inversionista.

Reformar el Decreto No. 1468 del Congreso de la República (Ley de Inquilinato) para normar las garantías que pueda exigir el arrendante, especificando cada una de ellas, recomendando la del depósito en dinero y la fianza, que son las que se utilizan con mayor frecuencia y que una sea excluyente de la otra. Cuando se trate de depósito en dinero, que éste no sea superior al 50% del valor de la renta mensual.

Derogar el artículo 1910 del Código Civil, la disposición de entender por reparaciones locativas las que según la costumbre del lugar son a cargo del arrendatario.

Que las instituciones estatales encargadas de solucionar el problema habitacional y fomentar la construcción de vivienda, tales como el Viceministerio de la Vivienda, el Fondo Guatemalteco de la Vivienda -FOGUAVI- y el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA-, enfoquen sus programas y proyectos a los departamentos del interior de la República.

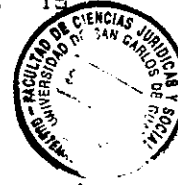


## BIBLIOGRAFIA

### Textos:

1. Girón, José Eduardo. "El Notario Práctico o Tratado de Notaría". 4a. Edición. Editorial Tipografía Nacional Guatemala, 1932.
2. Minguijón y Adrián, Salvador. "Historia del Derecho Español". 3a. Edición. Editorial Labor, S.A. Barcelona España, 1943.
3. Moto Salazar, Efraín. "Elementos de Derecho". 2a. Edición Editorial Porrúa, S.A. México, 1978.
4. Petit, Eugene. "Tratado Elemental de Derecho Romano". 9a Edición, Editorial Nacional. México, 1971.
5. Puig Peña, Federico. "Compendio de Derecho Civil Español" 3a. Edición. Editorial Pirámide, S.A. Madrid, 1976.
6. Rodríguez V., Hilda Violeta. "Lecturas Seleccionadas Casos de Derecho Civil IV". Editorial Cooperativa Ciencia Política R.L. USAC. Guatemala, 1992.

Rojina Villegas, Rafael. "Compendio de Derecho Civil". 15  
Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1983.



onarios

Cabanellas, Guillermo. "Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual". 14 Edición. Editorial Heliasta, SRL. Argentina, 1979.

tas

X Censo Nacional de Población y V de Habitación, Instituto Nacional de Estadística, 1994.


Consultadas

Constitución Política de la República de Guatemala.

Código Civil de 1877. Derogado.

Código Civil de 1933. (Decreto Legislativo 1932).  
Derogado.

Decreto 504 del Congreso (Ley de Arrendamiento y Construcción muebles). Derogado.

- 
5. Decreto 167 del Congreso. Derogado.
  6. Decreto 593 del Congreso. Derogado.
  7. Decreto 1027 del Congreso. Derogado.
  8. Decreto 178 del Presidente de la República. Derogado.
  9. Decreto 1468 del Congreso (Ley de Inquilinato). Vigente.
  10. Decreto-Ley 106 (Código Civil). Vigente.
  11. Decreto-Ley 107 (Código Procesal Civil y Mercantil). Vigente.
  12. Decreto 1-76 y sus prórrogas. Derogado.
  13. Decreto 57-87 del Congreso y sus prórrogas.
  14. Decreto 314 del Congreso y sus reformas. (Código de Notariado).

I N D I C E



PAG.

CAPITULO I.

El Contrato de Arrendamiento y su Regulación

Legal

3

1. El Contrato de Arrendamiento

1.1. Antecedentes

1.1.1. En el Derecho Romano

1.1.2. En el Derecho Español

1.2. Definición

1.3. Naturaleza Jurídica

1.4. Clasificación del Contrato de  
Arrendamiento

1.5. Elementos

2. Regulación Legal

11

CAPITULO II.

El Contrato de Arrendamiento de Vivienda

18

1. Problemática de la Vivienda

2. Importancia del Contrato de Arrendamiento  
de Vivienda

2.1. Su Aplicación

2.2. Aspectos Teóricos





2.3. Su Regulación Legal	
3. Ambito de Aplicación del Contrato de Arrendamiento de Vivienda	23
3.1. Por razón de la Materia	
3.2. Por razón de Tiempo	
3.3. Por razón del Espacio	
4. La Prórroga Tácita	24
5. La Renta	27
5.1. Consideraciones Generales	
5.2. Concepto Legal de Renta	
5.3. Revisión de las Rentas	
6. Reparaciones y Mejoras	28
7. Resolución del Contrato	29
8. Arrendamiento de Viviendas Amuebladas	30
9. El Subarrendamiento	31
9.1. Definición	
9.2. Regulación Legal	
10. Tanteo en Arrendamiento de Vivienda	33
11. Deshaucio	33

11.1. Consideraciones Generales

11.2. Definición



ITULO III.

Derechos del Arrendatario

36

1. Consideraciones Generales

2. En el Código Civil

3. En la Ley de Inquilinato

ITULO IV.

De Cómo se Coartan los Derechos del Arrendatario

48

1. Consideraciones Generales

2. En el Código Civil

3. En la Ley de Inquilinato

4. En la Práctica

INCLUSIONES

65

RECOMENDACIONES

68

BIBLIOGRAFIA

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Biblioteca Central

