

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



**LA VIOLACIÓN DEL DERECHO DE DEFENSA
DE LOS SUBARRENDATARIOS EN LOS JUICIOS
SUMARIOS DE DESAHUCIO**

ASTRID RUIZ SOLANO

GUATEMALA, AGOSTO DE 2007.

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

**LA VIOLACIÓN DEL DERECHO DE DEFENSA DE LOS
SUBARRENDATARIOS EN LOS JUICIOS SUMARIOS DE DESAHUCIO**

TESIS

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

Por

ASTRID RUIZ SOLANO

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA

EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, agosto de 2007.



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

DECANO:	Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana
VOCAL I:	Lic. César Landelino Franco López
VOCAL II:	Lic. Gustavo Bonilla.
VOCAL III:	Lic. Erick Rolando Huitz Enríquez
VOCAL IV:	Br. José Domingo Rodríguez Marroquín
VOCAL V:	Br. Marco Vinicio Villatoro López
SECRETARIO:	Lic. Avidán Ortiz Orellana

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 de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.)

LICENCIADA OLGA VERÓNICA SUÁREZ MARTÍNEZ
5ta. Ave. Sur y 7ma. Calle Poniente No. 7 "A"
Teléfono: 7832-9598 / 5409-2284



Antigua G., 4 de Agosto de 2006

B

LICENCIADO
MARCO TULIO CASTILLO LUTÍN
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
CIUDAD UNIVERSITARIA
PRESENTE

Lic. Castillo Lutín:

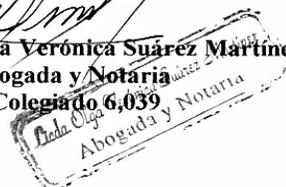
Con base en la designación recaída en mi persona, con mucho respeto comparezco ante usted, con el objeto de rendir informe como ASESORA en el trabajo de tesis denominado **“LA VIOLACIÓN DEL DERECHO DE DEFENSA DE LOS SUBARRENDATARIOS EN LOS JUICIOS SUMARIOS DE DESAHUCIO”** elaborado por la Bachiller **ASTRID RUIZ SOLANO**.

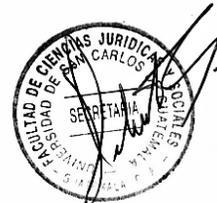
Como resultado de las sesiones de trabajo y respetando el contenido del tema analizado, la Bachiller Astrid Ruiz Solano aceptó la introducción de algunas modificaciones sugeridas por mi persona. Estimo que el trabajo presentado por la Bachiller, además de que el tema analizado no ha sido tratado frecuentemente y es de evidente interés para consulta de estudiantes y profesionales del derecho.

Por lo expuesto, es mi criterio que el trabajo de tesis cumple con los requisitos que exige el Reglamento de Exámenes Técnicos Profesionales y Público de Tesis.

Atentamente,

Licenciada Olga Verónica Suárez Martínez
Abogada y Notaria
Colegiado 6,039





UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, veintinueve de septiembre de dos mil seis.

Atentamente, pase al (a la) **LICENCIADO (A) SAULO DE LEÓN ESTRADA**, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante **ASTRID RUIZ SOLANO**, Intitulado: **"LA VIOLACIÓN DEL DERECHO DE DEFENSA DE LOS SUBARRENDATARIOS EN LOS JUICIOS SUMARIOS DE DESAHUCIO"**.

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

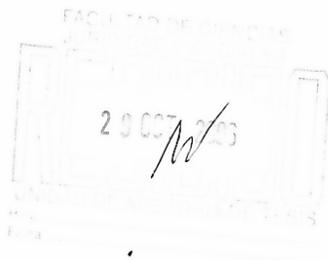

LIC. MARCO TULLIO CASTILLO LUTÍN
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS

cc. Unidad de Tesis
MTCL/slh



Saulo de León

ABOGADO Y NOTARIO



Guatemala, 29 de octubre de 2006

Licenciado
Marco Tulio Castillo Lutín
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Licenciado Castillo Lutín:

Respetuosamente me dirijo a usted, con el objeto de informarle que en cumplimiento a su resolución de fecha veintinueve de septiembre de dos mil seis, he revisado el trabajo de tesis de la bachiller ASTRID RUIZ SOLANO, titulado: "LA VIOLACIÓN DEL DERECHO DE DEFENSA DE LOS SUBARRENDATARIOS EN LOS JUICIOS SUMARIOS DE DESAHUCIO".

Estimo que el trabajo realizado por la bachiller ASTRID RUIZ SOLANO, cumple con los requisitos establecidos en el artículo 31 del reglamento de elaboración de tesis, para que pueda ser discutido en el examen público correspondiente, por lo que resulta procedente emitir dictamen favorable del mismo.

Atentamente,


Saulo De León Estrada
ABOGADO Y NOTARIO

Colegiado No. 3,246



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES Guatemala, trece de abril del año dos mil siete-

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante ASTRID RUIZ SOLANO, Intitulado "LA VIOLACIÓN DEL DERECHO DE DEFENSA DE LOS SUBARRENDATARIOS EN LOS JUICIOS SUMARIOS DE DESAHUCIO" Artículo 31 Y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público de Tesis.-

MTCL/slh





DEDICATORIA

- A DIOS: Por haberme guiado y proveído de sabiduría para obtener este triunfo.
- AL SANTO HERMANO PEDRO DE SAN JOSE DE BETANCOURT: Por ser mi intercesor e iluminarme.
- A MIS PADRES: Francisco Ruiz De León y Astrid Solano de Ruiz, como premio a sus esfuerzos y sacrificios.
- A MIS HERMANOS: Carlos Francisco y Sergio José, con mucho cariño.
- A MI ESPOSO: Fernando José Siliézar M., por su apoyo y ayuda incondicional.
- A: La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.
- Y A TODOS MIS AMIGOS: Sinceramente gracias, especialmente a la Dra. Doris Eugenia Zelaya de Valdez, por apoyarme, animarme y estar a mi lado cada vez que la he necesitado desde que la conocí.

ÍNDICE



Introducción.....

CAPÍTULO I

1. Contratos y el contrato de arrendamiento.....	1
1.1. Contratos.....	1
1.1.1. Concepto	1
1.1.2. Clasificación	3
1.1.2.1. Unilaterales y bilaterales.....	4
1.1.2.2. Contratos onerosos y gratuitos.....	5
1.1.2.3. Conmutativos y aleatorios.....	6
1.1.2.4. Reales y consensuales.....	8
1.1.2.5. Formales y no formales o consensuales.....	8
1.1.2.6. Principales y accesorios o de garantía.....	10
1.1.2.7 Tracto único o instantáneos o de tracto sucesivo.....	10
1.2. Contrato de arrendamiento.....	11
1.2.1. Concepto de arrendamiento.....	12
1.2.2. Contrato de arrendamiento.....	13
1.2.3. Naturaleza jurídica del arrendamiento.....	15
1.2.4. Elementos del contrato de arrendamiento.....	16
1.2.4.1. Personales.....	17
1.2.4.2. Reales.....	19
1.2.4.3. Formales.....	20
1.2.5. Obligaciones del arrendador.....	21
1.2.5.1. Entrega de la cosa arrendada.....	21
1.2.5.2. Garantizar el uso pacífico de la cosa arrendada.....	23
1.2.5.3. No alterar la forma de la cosa arrendada, ni estorbar el uso de la misma.....	24



1.2.5.4. Reparar la cosa arrendada.....	25
1.2.5.5. Pagar los impuestos que pesan sobre la cosa arrendada.....	26
1.2.5.6. Otras obligaciones.....	26
1.2.6. Obligaciones del arrendatario.....	27
1.2.6.1. Pago de la renta.....	27
1.2.6.2. Conservar y cuidar la cosa arrendada.....	28
1.2.6.3. Pago de daños y perjuicios.....	29
1.2.6.4. Restituir la cosa arrendada al terminar el contrato.....	31
1.2.7. Terminación del contrato de arrendamiento.....	31

CAPÍTULO II

2. Contrato de subarrendamiento.....	33
2.1. Concepto.....	33
2.2. El subarrendamiento y la cesión del arrendamiento.....	34
2.3. Reseña histórica.....	36
2.4. Subarrendamiento de inmuebles.....	36
2.5. Capacidad para subarrendar.....	38
2.6. Efectos del subarrendamiento.....	40
2.7. Derechos y obligaciones del subarrendamiento.....	42

CAPÍTULO III

3. El juicio sumario.....	45
3.1. Definición y materia.....	45
3.2. Demanda.....	46
3.3. Emplazamiento.....	48
3.4. Excepciones previas.....	48
3.5. Excepciones perentorias.....	50



3.6. Excepciones mixtas.....	51
3.7. Actitudes del demandado.....	51
3.7.1. Pasiva o rebeldía.....	52
3.7.2. Activa afirmativa o allanamiento.....	52
3.7.3. Contestación negativa de la demanda e interposición de excepciones perentorias.....	53
3.7.4. Reconvención.....	53
3.8. Prueba.....	54
3.9. Vista.....	55
3.10. La sentencia.....	55
3.11. Juicio de arrendamiento y desocupación.....	56

CAPÍTULO IV

4. Los derechos humanos y el derecho de defensa.....	59
4.1. Historia de los derechos humanos.....	59
4.2. Definición de derechos humanos.....	63
4.3. Clases de derechos humanos.....	64
4.4. Análisis sobre el derecho de defensa.....	66
4.5. Principio del debido proceso.....	67
4.6. Garantías del debido proceso.....	69
4.7. Estadísticas obtenidas de los juicios sumarios y juicios sumarios de desahucio en el departamento de Guatemala en los Juzgados de Primera Instancia del Ramo Civil.....	70
4.8. Resultados de las encuestas realizadas a los operadores de justicia del Organismo Judicial del Departamento de Guatemala, Juzgados de Primera Instancia Civil.....	74
4.9. Existe o no violación al derecho de defensa en el desahucio del subarrendamiento.....	75
CONCLUSIONES.....	79

RECOMENDACIONES.....

BIBLIOGRAFÍA.....



INTRODUCCIÓN



Como es de conocimiento general, el derecho civil es aquella rama del derecho que se dedica al estudio de las relaciones jurídicas que se establecen entre los particulares; dentro de ésta encontramos por ejemplo temas relacionados con la persona, la familia (que se han transformado en derecho especial), la propiedad y demás derechos reales, el derecho de sucesiones, el Registro de la Propiedad, las obligaciones y los contratos, etc.

Concretamente, dentro de lo que es la contratación civil, se encuentra regulado el arrendamiento, figura muy usada para cualquier clase de bien no fungible, especialmente en lo que a bienes inmuebles se refiere.

El arrendamiento de bienes inmuebles genera, por un lado, la posibilidad para el propietario, de agenciarse de ingresos económicos que le permitan acrecentar su patrimonio; por otro lado, permite a las personas que ocupan el inmueble, la habitación del mismo o el uso comercial si fuera el caso.

Dentro del arrendamiento puede ocurrir que la persona arrendataria desee arrendar, a su vez el inmueble en cuestión (subarrendamiento), lo cual es lícito, siempre y cuando no exista una prohibición expresa al respecto.

En caso de que existiera prohibición expresa para subarrendar y aún así se realiza el subarrendamiento, puede pasar que el arrendatario sea objeto de un desahucio, lo cual afectaría al subarrendatario y a cualquier otro ocupante del inmueble.

Si en determinado caso ocurriera una situación como la planteada, el subarrendatario se vería en la imposibilidad de defenderse, ya que la ley establece

como único derecho, la posibilidad de exigir del arrendatario una indemnización, si el plazo del subarrendamiento no se había vencido.



Lo anteriormente anotado motivó la presente investigación acerca de este tema, ya que el derecho de defensa del subarrendatario se encuentra en situación de desventaja, al no ser notificado de un proceso de desahucio y así tomar una actitud procesal pertinente en el mismo, por ejemplo: oponerse.

Por lo tanto específicamente el problema que se plantea es la violación del derecho de defensa de los subarrendatarios en los casos de que el arrendatario es objeto de un juicio de desahucio.

Se tomó en cuenta, como unidad de análisis en el ámbito territorial, el área metropolitana de la República de Guatemala del período comprendido del año 2004 al 2005.

Siendo la intención del presente trabajo, dar respuesta a la interrogante: ¿Existe violación del derecho de defensa de los subarrendatarios de bienes inmuebles, en lo que establece el Artículo 238 del Código Procesal Civil y Mercantil, en cuanto al desahucio de los mismos?

Como consecuencia de la interrogante planteada, surgió la hipótesis siguiente: “Efectivamente se viola el derecho de defensa de los subarrendatarios en los juicios sumarios de desahucios.” La variable independiente es la omisión de la notificación personal a los subarrendatarios de los juicios sumarios de desahucio. Dicha omisión hace surgir la variable dependiente, ya que la ley establece que basta con notificarle a los arrendatarios de los juicios sumarios de desahucio, debido a que ellos actúan como representantes de los primeros.

Partiendo de la hipótesis se señaló que, efectivamente la norma contenida en el Artículo 238 del Código Procesal Civil y Mercantil, viola el derecho de defensa de los

subarrendatarios en los casos de desahucio, por cuanto que establece que para efectuar el mismo, basta con notificar al arrendatario a quien se reputa como representante de todos los ocupantes del inmueble. De tal manera, es necesario reformar la norma en mención, en el sentido de que se haga imperativa la notificación previa a todos los ocupantes del inmueble para que éstos puedan hacer uso de su derecho de defensa al respecto y presentar sus objeciones al tribunal competente y no sufran un lanzamiento imprevisto del inmueble que ocupan.



Consecuentemente, el principal objetivo fue demostrar la necesidad de reformar la manera de notificar a los subarrendatarios en los juicios sumarios de desahucio; desprendiéndose de lo anterior, varios objetivos específicos tales como: establecer cuáles son las consecuencias que se derivan de un contrato de subarrendamiento, analizar las consecuencias que provoca la exclusión de los subarrendatarios de la notificación personal en los juicios sumarios de desahucio, probar la hipótesis formulada al respecto, proponer mecanismos para lograr que las notificaciones en los juicios sumarios de desahucio se hagan en forma personal, tanto a los arrendatarios como a los subarrendatarios y, por último, investigar en los Tribunales de Justicia, de qué forma han comparecido los subarrendatarios en los juicios sumarios de desahucio.

Para el proceso de recopilación de la información fueron utilizados el método deductivo, al hacer un estudio amplio acerca de los contratos y, específicamente, el contrato de arrendamiento, el contrato de subarrendamiento, el juicio sumario, los derechos humanos y el derecho de defensa.

Así también, se aplicaron el método inductivo al momento de realizar las encuestas y cuando obtuve estadísticas en los juzgados primero, segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo, octavo, noveno y décimo de Primera Instancia Civil del Departamento de Guatemala, así como en las encuestas pasadas a los operadores de justicia de los juzgados antes mencionados.

Y, por último, el método sintético que fue utilizado al momento de emitir conclusiones.



Así también fueron utilizadas, principalmente, las teorías de los tratadistas Federico Puig Peña, Rafael Rojina Villegas, Marcel Planiol, Ricardo García Traviño y Juan Francisco Flores Juárez en lo que respecta al área sustantiva y los Licenciados Mario Estuardo Gordillo Galindo y Mauro Chacón Corado en el área procesal.

El presente trabajo se dividió en cuatro capítulos: en el primero se tratan los aspectos generales sobre el arrendamiento, sus antecedentes, naturaleza jurídica, elementos; así como los derechos y obligaciones de las partes.

El arrendamiento es un tema de suma importancia dentro del derecho civil, ya que es muy común su aplicación dentro de la práctica forense, motivando un sinnúmero de actividades y relaciones jurídicas, tanto en el campo del derecho notarial, donde no existe controversia de ninguna naturaleza, así como en el derecho civil, derecho procesal civil y derecho mercantil, en las cuales en algunas ocasiones puede surgir litis.

Dentro de la legislación guatemalteca se encuentra catalogado como un contrato; por lo tanto, se hace indispensable estudiar qué es un contrato, su clasificación, su naturaleza; entre otros aspectos, para adquirir un mejor entendimiento acerca del arrendamiento y sus consecuencias jurídicas.

1

En el segundo capítulo se tomó en cuenta lo que es el subarrendamiento, su naturaleza jurídica, sus elementos y los derechos y obligaciones de las partes, ya que siendo éste, un contrato accesorio y punto central del presente trabajo, se hace necesaria su amplia y profunda investigación para un mejor entendimiento del tema.

El tercer capítulo se trabajó sobre los juicios de desahucio en arrendamientos y subarrendamientos, su vía procesal que es la sumarial, el emplazamiento y los

recursos, realizando un análisis de cinco casos en los que se ha dado trámite a desahucios de subarrendatarios de bienes inmuebles.



Por último, en el cuarto capítulo se desarrolló el análisis de los derechos humanos y la violación al derecho de defensa en el procedimiento de desahucio a subarrendatarios de bienes inmuebles y, siendo el derecho de defensa uno de los principios más importantes del derecho en general, se hace necesario su estudio y aplicación en los procesos de desahucio, enfocándolo de la manera que a continuación detallamos.

Tanto el tercero como el cuarto capítulo, pretenden encaminar el presente análisis a la necesidad de reformar el Artículo 238 del Código Procesal Civil y Mercantil por ser violatorio del derecho de defensa de los subarrendatarios, objeto de un desahucio.

CAPÍTULO I



1. Contratos y el contrato de arrendamiento

1.1. Contratos

1.1.1. Concepto

Contrato es: “Un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones; es una especie dentro del género de convenios. El convenio es un acuerdo de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derecho reales o personales; por lo tanto, el convenio tiene dos funciones: una positiva, que es crear o transmitir obligaciones y derechos, y otra negativa: modificarlos o extinguirlos. Preferimos decir derechos reales y personales, y no derechos patrimoniales, en virtud de que pueden existir derechos personales de contenido extrapatrimonial.”²

Dentro de la terminología jurídica se ha hecho una distinción entre contratos y convenios en sentido estricto: al contrato se le ha dado una función positiva; es decir, el acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones, y al convenio en sentido estricto, le corresponde la función negativa de modificar o extinguir esos derechos y obligaciones.

No obstante la explicación doctrinaria anteriormente anotada, el Código Civil, Decreto Ley 106, en el Artículo 1517 regula lo que la ley considera contrato, estableciendo: “Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación.”

² Rojina Villegas, Rafael, **Compendio de derecho civil, tomo IV**, pág. 7.



Como se puede notar, la ley no advierte ninguna diferencia entre lo que se entiende como convenio y contrato. El contrato crea derechos reales o personales, o bien los trasmite; pero el contrato no puede crear derechos distintos.

Hay derechos no patrimoniales, como son los políticos, los públicos, subjetivos, los de potestad y los del estado civil. El contrato no puede referirse ni a la creación ni a la transmisión de estos derechos o patrimoniales, y por esto se dice, por ejemplo, que el matrimonio no es un contrato.

Por otro lado, en los derechos y obligaciones que engendra o transmite el contrato, no sólo hay derechos personales, sino también reales. Existen contratos que originan exclusivamente derechos personales, otros que crean derechos reales y personales, y puede haber contratos que exclusivamente tengan por objeto dar nacimiento a derechos reales.

En todos los contratos traslativos de dominio, se da nacimiento a derechos personales y reales. Desde luego, la compraventa, verbigracia, como cualquier otro contrato traslativo de dominio, por definición trasfiere la propiedad del enajenante al adquieren, y al transferir la propiedad, da nacimiento a un derecho real: derecho de dominio a favor del comprador, del permutante o del donatario, según sea el caso.

Pero también la compraventa, engendra derechos personales, porque tienen los contratantes obligaciones de dar, hacer y no hacer: obligaciones de entregar la cosa, de garantizar una posesión pacífica y útil de la misma; de responder de los vicios o defectos ocultos, y de la evicción, y respecto al comprador, pagar el precio, entregarlo en el momento, tiempo y forma convenida, etc. Aquí se trata exclusivamente de obligaciones, es decir, de derechos personales.



Hay contratos, como el mandato, el depósito, el comodato y el arrendamiento, que crean exclusivamente derechos personales. En el arrendamiento y el comodato, en que se trasmite temporalmente el uso de una cosa, la transmisión del uso no engendra el derecho real del uso.

1.1.2. Clasificación

Esta clasificación se presenta en la doctrina y en el derecho positivo, desde diversos puntos de vista. Se distinguen: 1.- Contratos bilaterales y unilaterales; 2.- Onerosos y gratuitos; 3.- Conmutativos y aleatorios; 4.- Reales y consensuales; 5.- Formales y consensuales o no formales; 6.- Principales y accesorios; y 7.- Instantáneos o de tracto único y tracto sucesivo.

Siendo tantos los aspectos y manifestaciones que la consideración del contrato puede ofrecer, es tarea por demás ardua la de presentar una clasificación única y orgánica, en la que estén enlazadas y coordinadas las diferentes categorías de contratos.

No obstante, se han hecho algunos ensayos a este respecto, tomando como criterio de ordenación, ya el objeto de los contratos, ya la causa, ya los fines.

En la doctrina se suele atender para clasificar los contratos, más que al objeto o a la finalidad de éstos, a sus caracteres abstractos. Es clásica la ordenación de Sánchez Román, citado por Castán Tobeñas, que distingue: "...tres grandes grupos de contratos; preparatorio, principal y accesorio, subdistinguiendo en los dos últimos grupos los consensuales y los reales, y

separando a su vez, dentro de los principales y consensuados, la doble categoría de los conmutativos y los aleatorios.”³



1.1.2.1. Contratos unilaterales y bilaterales

El Código Civil, Decreto Ley 106, en el Artículo 1587 presenta una definición muy clara acerca de esta clase de contratos, regulando que: “Los contratos son unilaterales, si la obligación recae sobre una de las partes contratantes; son bilaterales, si ambas partes se obligan recíprocamente.”

Para apreciar la naturaleza de un contrato es necesario colocarse en el momento en que se forma.

Hay contratos que en el momento de su celebración sólo producen obligaciones a cargo de una de las partes; aunque por hechos posteriores, durante la vigencia de un contrato, pueden nacer obligaciones a cargo de la otra persona, tal y como lo menciona el jurista Francesco Messineo: “Estos contratos, llamados sinalagmáticos imperfectos, son en realidad unilaterales. Tales como el comodato y el depósito cuando son unilaterales, en los cuales si el comodatario o el depositario tuvieren que hacer, para la conservación de la cosa ciertos gastos, el comodante o el depositante tendrá obligación de reembolsarlos.”⁴

Conviene señalar la importancia que tiene la división de los contratos en unilaterales y bilaterales, porque se presentan ciertos problemas y características que son propios o del grupo de contratos bilaterales o de los unilaterales.

³ Castán Tobeñas, José, **Derecho civil español común y foral, tomo III**, págs. 5 y 6.

⁴ Messineo, Francesco, **Manual de derecho civil y comercial**, pág. 466.

La primera cuestión que se presenta y que es exclusiva de los contratos bilaterales, se conoce en el derecho con el nombre de problema de los riesgos, en otras palabras si la cosa perece por causas ajenas al enajenante, debe el adquirente pagar el precio de la misma o por el contrario, queda liberado de pagar su precio en virtud de que la cosa no le fue entregada?



La solución en este problema es la siguiente: la cosa siempre perece para el acreedor; en los contratos traslativos de dominio, el acreedor es el dueño; en los contratos traslativos de uso, el acreedor a la restitución es el dueño y la cosa perece siempre para él.

Si el contrato fuere unilateral, no habría posibilidad de plantear el problema, porque esta cuestión supone que siendo las obligaciones recíprocas, una parte no cumple entregando la cosa, por un caso de fuerza mayor y en atención a esto la otra parte debe cumplir, ya que no es imputable el incumplimiento al deudor.

En los contratos traslativos de uso, decíamos que la cosa perece, cuando los contratos son bilaterales, para el acreedor a la restitución, que es el dueño. Si se destruye la finca dada en arrendamiento por una inundación que no sea imputable al arrendatario, la cosa perece para el acreedor, es decir, para el arrendador, que en el caso es el dueño de la finca.

1.1.2.2. Contratos onerosos y gratuitos

El Código Civil, Decreto Ley 106, en el Artículo 1590, regula lo referente a esta clase de contratos, estableciendo que: “Es contrato oneroso aquél en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos y gratuito, aquél que el provecho es solamente para una de las partes.”

No es exacto, como afirman algunos autores, que todo contrato bilateral sea oneroso y todo contrato unilateral es gratuito. Generalmente se piensa que como el contrato bilateral engendra derechos y obligaciones recíprocos, también da origen a provechos y gravámenes recíprocos, y no es exacto, como lo demuestra el comodato, en el que a pesar de que se engendra obligaciones para ambas partes, no se originan gravámenes recíprocos.



En su mayoría los tratadistas versados en el tema, afirman que los contratos a título gratuito se celebran en consideración a la persona, es decir que son **intuitu personae**, en tanto que los contratos a título oneroso se llevan a cabo por razones exclusivamente patrimoniales o económicas y, por lo tanto, nada toman en cuenta las condiciones personales.

Desde luego se advierte que la disyuntiva así presentada está desmentida por múltiples contratos onerosos, toda vez que en los de prestación de servicios remunerados, evidentemente que es un factor decisivo la probidad, competencia, eficiencia, por poner algunos ejemplos.

1.1.2.3. Contratos conmutativos y aleatorios

Los contratos onerosos se subdividen en conmutativos y aleatorios, quedando definido en el Artículo 1591 del Código Civil, Decreto Ley 106, de la siguiente manera: “El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste. Es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que determina la ganancia o pérdida, desde el momento en que ese acontecimiento se realice.”



Un ejemplo muy claro de lo que se debe entender por contrato aleatorio es la renta vitalicia, ya que este es un contrato en el cual los resultados dependen de un acontecimiento cierto, como lo es el tiempo que vive una persona, lo cual a la fecha aún no se puede precisar; o bien, en el Derecho Mercantil, el contrato de seguro, ya que el mismo también depende de un acontecimiento incierto, como lo es un siniestro, la muerte de una persona, enfermedades, verbigracia.

Doctrinariamente la definición dada por los tratadistas, dentro de los que se encuentran Francesco Messineo, coincide con la definición que nos presenta la ley, específicamente en el Artículo 1591 del Código Civil, Decreto Ley 106: “Conmutativos cuando los provechos y gravámenes son ciertos y conocidos desde la celebración del contrato; es decir, cuando la cuantía de las prestaciones pueden determinarse desde la celebración del contrato. Aleatorios, cuando los provechos y gravámenes dependen de una condición o término, de tal manera que no pueda determinarse la cuantía de las prestaciones en forma exacta, sino hasta que se realice la condición o término.”⁵

Algunos expertos en Derecho difieren de las anteriores definiciones, argumentando que en la definición dada por el Código Civil, la cual a su vez fue tomada del Código Civil español de 1928, en su primera parte es correcta, sin embargo, se agrega a guisa de consecuencia una explicación que la hace falsa innecesariamente: “...de tal suerte que ellas puedan apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que lees cause éste...”

Expresan que no es exacto que en el contrato conmutativo se sepa de antemano si habrá ganancia o pérdida; lo que se sabe es la cuantía de las prestaciones que cada parte debe entregar; pero la ganancia o pérdida es un problema económico imposible de determinar al celebrarse el contrato.

⁵ *Ibid*, pág. 479.

Para que esto quede más claro pondremos por ejemplo un contrato de compraventa, el cual es un contrato conmutativo, ya que en el momento de celebrarse cada parte sabe exactamente qué debe entregar; pero el problema económico de saber si hubo ganancia o pérdida en una compraventa, es muy complejo y depende de infinidad de circunstancias posteriores.



1.1.2.4. Contratos reales y consensuales

El Código Civil, Decreto Ley 106, en el Artículo 1588 establece lo que debemos entender por contratos reales y consensuales, de la siguiente manera: “Son consensuales cuando basta el consentimiento de las partes para que sean perfectos; y reales, cuando se requiere para su perfección la entrega de la cosa.”

Teniendo como base la definición legal de esta clase de contratos, podemos decir que si las partes de un contrato real pactan que en el futuro se entregará la cosa, no han celebrado el contrato real; han celebrado una promesa de contrato, porque cuando se entrega la cosa, se perfeccionará propiamente el contrato real.

En oposición a los contratos reales, se citan los consensuales; indicando esto que no es necesaria la entrega de la cosa para que el mismo se perfeccione.

1.1.2.5 Contratos formales y no formales o consensuales

Otra clasificación muy importante, por las consecuencias que tiene en cuanto a la validez y nulidad de los contratos, es la que los distingue en solemnes, formales y no formales o consensuales.



Esta es una clasificación que no se encuentra incluida en la legislación Civil en el Capítulo referente a la división de los contratos, sin embargo es uno de los elementos que le da validez a los mismos, siendo tomado en cuenta por nuestra ley como Forma de los Contratos regulado en el Artículo 1574 al 1578 del Código Civil.

El Artículo 1574 del Código Civil establece que: “Toda persona puede contratar y obligarse: 1º.- Por medio de escritura pública; 2º.- Por documento privado o por acta levantada ante el alcalde del lugar; 3º.- Por correspondencia; y 4º.- Verbalmente.”

Sin embargo, no obstante que es posible contratar por cualquiera de los medios antes descritos, existen excepciones en las cuales se exige que el contrato se realice por escrito o en escritura pública:

1. El contrato cuyo valor exceda de trescientos quetzales debe constar por escrito.
2. Los contratos que tenga que inscribirse o anotarse en los registros deben constar en escritura pública, situación que no los hace solemnes.
3. Obligadamente deberán constar en escritura pública los contratos calificados expresamente como solemnes, sin cuyo requisito esencial no tendrán validez, por ejemplo: contrato de sociedad, mandato, donación entre vivos de bien inmueble, renta vitalicia, etc.

Doctrinariamente se dice que son contratos formales aquellos en los que el consentimiento debe manifestarse por escrito, como un requisito de validez de los mismos.

El contrato consensual o no formal, es aquel que para su validez no requiere que el consentimiento se manifieste se manifieste por escrito y, por lo tanto, puede ser verbal.

1.1.2.6. Contratos principales y accesorios o de garantía



El Código Civil, establece en el Artículo 1589 la división entre Contratos principales y accesorios, a saber: “Son principales, cuando subsisten por sí solos; y accesorios, cuando tiene por objeto el cumplimiento de otra obligación.”

Existe consenso entre la definición legal y la doctrinaria. Los principales no requieren mayor explicación, ya que existen por sí mismos, en cuanto a los accesorios siguen la suerte de los principales porque la nulidad o la inexistencia de los primeros origina a su vez, la nulidad o la inexistencia del contrato accesorio.

Los contratos accesorios son llamados también **de garantía**, por que generalmente se constituyen para garantizar el cumplimiento de una obligación que se reputa principal, y esta forma de garantía puede ser personal, como la fianza, en que una persona se obliga a pagar por el deudor, si éste no lo hace; o real, como la hipoteca o la prenda, en que se constituye un derecho real sobre un bien enajenable, para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago, de tal manera que si el deudor no cumple, el acreedor puede rematar el bien dado en garantía y pagarse presentemente con su producto.

1.1.2.7 Contratos de tracto único o instantáneos o de tracto sucesivo

Los contratos instantáneos o de tracto único son los contratos que se cumplen en el mismo momento en que se celebra, de tal manera que el pago de las prestaciones se lleva a cabo en un solo acto; y los de tracto sucesivo son aquellos en que el cumplimiento de las prestaciones se realiza en un período determinado.



Ejemplo de lo anterior en el contrato instantáneo es la compraventa al contado o la permuta; en cambio, el arrendamiento es de tracto sucesivo, porque durante un tiempo determinado la cosa estará en poder del arrendatario y a su vez éste pagará periódicamente una renta.

Tiene importancia esta clasificación en cuanto a la nulidad, ya que los contratos instantáneos sí es posible la restitución de las prestaciones; por el contrario, en los de tracto sucesivo, no siempre lo es, porque habrá algunas que ya definitivamente quedaron consumadas y existirá una imposibilidad de hecho para restituir las.

En el arrendamiento hay un obstáculo insuperable para restituir el uso que ya disfrutó el arrendatario, y su nulidad trae consigo la devolución de la renta, porque el arrendatario no puede a su vez devolver el uso.

Por otra parte, en la compraventa, la nulidad trae como consecuencia la restitución de la cosa y del precio aun cuando sea de tracto sucesivo.

1.2. Contrato de arrendamiento

El arrendamiento es uno de los contratos que tiene mayor importancia tanto teórica como práctica, por los problemas que suscita, por su reglamentación minuciosa en el Código y por su constante aplicación en la práctica.

El Código Civil vigente sólo comprende dentro del contrato de arrendamiento, una de las formas que reguló el derecho romano, o sea, el arrendamiento de cosas, como lo expresa el maestro Rojina Villegas: “El arrendamiento de cosas llamado locatio **conctio rei**, por consiguiente ya no incluimos bajo la denominación general de arrendamiento, la prestación de

servicios de servicios, denominada locatio conductio operarum, ni el contrato de obra locatio conductio operis, como así aconteció en el derecho romano y sigue ocurriendo en el moderno derecho francés, italiano y español.⁶



El arrendamiento es una herencia del Derecho romano, transmitida por la ciencia romanista y aceptada, hasta tiempos cercanos a nosotros, por los jurista en general, establecido así por el autor Puig Peña: “La admisión de un vocablo de significación amplísima: arrendamiento, para cobijar en su contenido las múltiples facetas que puede revestir el hecho de que una persona ceda a otra el goce de una cosa, a cambio de un precio determinado y tiempo cierto.”⁷

1.2.1. Concepto de arrendamiento

Tal y como lo expresa el jurisconsulto Treviño García: “El arrendamiento es un contrato mediante el cual una parte, arrendador, se obliga a transferir de modo temporal, el uso o goce de una cosa a otra parte, arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.”⁸

El Código Civil, en el Artículo 1880, establece una definición de arrendamiento, la cual guarda concordancia con la definición doctrinaria apuntada anteriormente, a saber: “El arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso y goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obliga a pagar por esa uso y goce un precio determinado. Todos los bienes no fungibles pueden ser objeto de este contrato, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales...”

Otra definición que es importante apuntar es la que a continuación en transcribe: “Arrendamiento. Contrato en que -como dice el Código Civil

⁶ Rojina Villegas, **Ob.Cit**; pág. 214.

⁷ Puig Peña, Federico, **Compendio de derecho civil español, tomo IV**, pág. 48.

⁸ Treviño García, Ricardo, **Los contratos civiles y sus generalidades**, pág. 145.



argentino- dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso y goce de una cosa...; y la otra a pagar por este uso y goce un precio determinado en dinero. Se llama también locación o alquiler. Es un contrato consensual, sinalagmático y conmutativo.”⁹

Por lo tanto, son elementos de la definición del contrato, los siguientes:

1. La concesión del uso o goce temporal de un bien.
2. El pago de un precio cierto, como contraprestación correspondiente a la concesión del uso y goce.
3. La restitución de la cosa, ya que solamente se transfiere temporalmente el uso u goce del bien.

Es primordial desatacar que solamente los bienes fungibles pueden ser objeto de este contrato, ya que de lo contrario el mismo se convertiría en un mutuo.

1.2.2. Contrato de arrendamiento

Como se pudo observar anteriormente en el punto tratado respecto a clasificación de los contratos cada uno de ellos tiene diferentes características, a esta situación no escapa el contrato de arrendamiento, en el que destacan las que a continuación se señalan.

El arrendamiento es un contrato principal porque no depende de ningún otro contrato.

Es bilateral, porque hay derechos y obligaciones recíprocos. Por parte del arrendador la principal obligación es conceder el uso y goce y, por parte del arrendatario pagar un precio cierto y determinado.

⁹Ossorio, Manuel, *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales*, pág. 65.

Es oneroso, en virtud de que hay provechos y gravámenes. ~~Para ambas partes. El provecho que recibe el arrendador, cuando se le paga un precio cierto y determinado, reporta el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa arrendada y, a la inversa, el provecho que obtiene el arrendatario, por el uso o goce de la cosa, reporta el gravamen de pagar un precio cierto y determinando. El arrendamiento siempre es, en consecuencia, un contrato oneroso.~~



Es consensual, puesto que es suficiente el solo consentimiento de las partes para la existencia del contrato, no es necesaria la entrega de la cosa para su perfeccionamiento.

El arrendamiento puede ser formal, pero en algunas ocasiones, la ley prevee que algunas situaciones se pueda realizar verbal, a contrariu sensu, un arrendamiento o subarrendamiento debe constar en escritura pública cuando lo pida uno de los contratantes, y obligatoriamente cuando el plazo del mismo sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año, esto según el Artículo 1125 inciso 6 del Código Civil, Decreto Ley 106.

Lo anteriormente apuntado es un requisito derivado de la obligación de inscribir estos contratos en el Registro de la Propiedad, lo cual no hace que dicho contrato sea solemne.

El arrendamiento, por su propia naturaleza, prolonga sus efectos a través del tiempo, lo cual lo caracteriza como un contrato de tracto sucesivo, por lo tanto no se puede concebir el arrendamiento como un contrato instantáneo.

Por último, siendo un contrato oneroso, la subclasificación de estos lo coloca como un contrato conmutativo, pues las partes conocen la cuantía de las prestaciones desde el momento de su celebración.

1.2.3. Naturaleza jurídica del arrendamiento



Muchos problemas ha suscitado la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento, así como lo expone el maestro Puig Peña, entre ellos se encuentra: “Ante todo, no hay duda respecto a que se trata de un contrato de matriz consensual y rigurosamente bilateral. Tampoco hay problema sobre su carácter oneroso, elemento esencial de la figura, según hemos tenido ocasión de ver. Se ha discutido mucho, en cambio, si el arrendamiento de inmuebles surge o no un propio derecho real. Esta ha sido una de las cuestiones más empeñadas en la doctrina, y sobre la que los tratadistas han teorizado con gran lujo de argumentos. Han sido tres los criterios que se han suscitado: primero, que representa el punto de vista romano y es defendido en la actualidad por la mayoría de los tratadistas italianos, algunos franceses y alemanes; sostienen que el arrendamiento sólo produce un derecho de carácter personal, puesto que faltan en el mismo elementos típicos que conforman los derechos reales. Un segundo punto de vista, representado por Gabba, Fadda, Bensa, De Buen, Morel, entre otros, sostienen, por el contrario, que de este contrato surge un verdadero derecho real a favor del arrendatario. La tesis se inició ante el criterio del Código francés que, derogando la *lex emptorem* del Derecho romano, consolidaba la posición del arrendamiento frente al adquirente de la cosa. Finalmente, la tercera opinión –de matriz intermedio- muy favorecida por Sánchez Román, Valverde, De Diego, Díaz Moreno, etcétera, distingue entre el arrendamiento no inscrito y el inscrito, estimando que el primero sólo producía un derecho personal y, en cambio, el segundo, un propio derecho real.”¹⁰

El primero de los puntos de vista sostiene que el arrendamiento es un verdadero derecho personal, puesto que no se da en él los elementos típicos de los derechos reales.

¹⁰Puig Peña, **Ob. Cit**; págs. 51 y 52.

De la aportación doctrinal hecha por los tratadistas para precisar, en sujeta precisa y determinada, los elementos propios del derecho real, se descubre en efecto que son dos las notas más salientes de esta institución: la inmediatidad y absolutividad. La primera supone que la facultad del sujeto activo se ejerza sobre la cosa con plena autonomía; y es visto, por el contrario, que el titular del arrendamiento -arrendatario- precisa constantemente la actuación del arrendador para hacer efectivo su derecho.



La absolutividad indica que en la relación externa entre el titular y los terceros puede aquel ostentarlo siempre erga omnes, puesto que todos tienen el deber jurídico de respetar el propio poder del titular.

El tercer punto de vista establece que la inscripción registral transforma un derecho eminentemente personal en real.

A la fecha no hay consenso en cuanto a si es un derecho real, personal o mixta, sin embargo, debido a que nuestro Código Civil tiene corte eminentemente romanista, el mismo nos sugiere que el arrendamiento genera un derecho personal.

1.2.4. Elementos del contrato de arrendamiento

Es importante tomar en cuenta cada uno de los elementos que intervienen en esta clase de contratos, por ello los dividiremos en tres grupos para su estudio, como lo son: 1. Elementos personales; 2. Elementos reales; y 3. Elementos formales.

1.2.4.1. Elementos personales



Son dos los sujetos que intervienen en el contrato de arrendamiento, el arrendador y arrendatario. Se llama arrendador el que se obliga a ceder el uso de la cosa, y arrendatario, el que adquiere el uso de la misma.

Por su parte la Ley de Inquilinato, un poco más antigua que el Código Civil les denomina locador al propietario, usufructuario, arrendante o subarrendante de un bien inmueble, e inquilino a quien recibe u ocupa en arrendamiento bienes inmuebles urbanos, esto se encuentra regulado en el Artículo 3 de la Ley de Inquilinato, Decreto Número 1468.

En el Título VII, de la Segunda Parte del Libro Quinto del Código Civil, referente al arrendamiento, nada regula referente a la capacidad del arrendador y del arrendatario, sin embargo tomares como referencia el Artículo 1251 del mismo cuerpo legal el cual establece: “El negocio jurídico requiere para su validez; capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito.”

El Artículo transcrito nos lleva a la necesidad de establecer en primer lugar quienes tienen capacidad para celebrar un contrato, y la misma ley lo explica en el Artículo 1254 de la ley en referencia: “Toda persona es legalmente capaz para hacer declaraciones de voluntad en un negocio jurídico, salvo aquellas a quienes la ley declare específicamente incapaces.”

Siendo complementado lo anterior con lo establecido en el Artículo 8 del Código Civil: “La capacidad para el ejercicio de los derechos civiles se adquiere por la mayoría de edad. Son mayores de edad los que han cumplido diez y ocho años. ...”



Para un mejor entendimiento se lo anterior es necesario saber quienes no tienen capacidad para el ejercicio de sus derechos, esto se encuentra regulado en el Artículo 9 del mismo Código: “Los mayores de edad que adolecen de enfermedad mental que los priva de discernimiento, deben ser declarados en estado de interdicción. Pueden asimismo ser declarados en estado de interdicción, las personas que por abuso de bebidas alcohólicas o de estupefacientes, se exponen ellas mismas o exponen a sus familias a graves perjuicios económicos.”

En segundo lugar se debe definir que es el consentimiento, el cual puede entenderse como la conformidad de voluntad o deseos entre los contratantes, y para que dicho consentimiento sea válido el mismo no debe adolecer de vicios, lo cual se encuentra regulado en el Capítulo II, del Título I, de la Primera Parte del Libro Quinto del Código Civil, Artículos del 1257 al 1268, regulándose de la misma forma para toda clase de contratos.

Los vicios en los que se puede incurrir son el error, que puede ser en causa o sea en el objeto, en la persona o en la cuenta ; el dolo que se define como toda sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguna de las partes; la violencia o intimidación, la cual puede ser física o psicológica; y la simulación la cual es un vicio del consentimiento que consiste en encubrir el carácter jurídico del negocio jurídico que se declara, declarar o confesar falsamente lo que en realidad no ha pasado o no se ha convenido entre la partes y constituir o transmitir derechos a personas interpuestas.

Y en tercer lugar, objeto lícito, ya que ningún contrato puede celebrarse sobre cualquier objeto que sea contrario a la ley.

1.2.4.2. Elementos reales



Los elementos reales son dos: la cosa y el precio. Sin embargo, la Ley de Inquilinato les llama viviendas cuando el bien se encuentra destinado a alojamiento, locales cuando el bien no se destina a alojamiento y, por último a la renta le llama también alquiler.

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 y goce esté en el comercio de los hombres.

Este principio general tiene sus excepciones, siendo la principal la referente a las cosas consumibles o fungibles, que quedan excluidas por la ley, a contrariu sensu de acuerdo al Artículo 1880 segundo párrafo del Código Civil: “...Todos los bienes no fungibles pueden ser objeto de este contrato, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.”

Se debe tener claro qué se entiende por bienes fungibles y no fungibles, para ello es necesario avocarnos a la definición dada por el Licenciado Flores Juárez, a saber: “Fungibles: aquellos bienes que por no tener una individualidad propia y determinada pueden ser substituidos por otros de su mismo género. Ej.: dos quintales de trigo, una libra de azúcar. No fungibles: Los bienes que teniendo una individualidad precisa y concreta no pueden ser representadas o substituidas por otros. Ej.: “La Piedad” de Miguel Ángel, “La última cena” de Leonardo.”¹¹

Como ya se explicó, en el contrato de arrendamiento solamente pueden ser objeto los bienes no fungibles, ya que si fueran bienes fungibles se convertiría un contrato de mutuo.

¹¹Flores Juárez, Juan Francisco, *Los derechos reales en la legislación guatemalteca*, pág. 3.

El segundo elemento real es el precio. Sin precio no hay arrendamiento decía ya la fórmula romana. Código Civil así lo determina en el Artículo 1880, exigiendo además que el precio sea cierto y determinado.



Sin embargo la ley establece que dicha renta o precio debe pagarse dinero o bien en cualquier cosa equivalente.

1.2.4.3. Elementos formales

En principio este contrato es típicamente consensual, y no requiere forma alguna especial para su perfecta celebración ya que la ley prevee que en algunas situaciones se pueda realizar verbal, sin embargo y a contrariu sensu, un arrendamiento o subarrendamiento debe constar en escritura pública cuando lo pida uno de los contratantes, y obligatoriamente cuando el plazo del mismo sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año, esto según el Artículo 1125 inciso 6 del Código Civil, Decreto Ley 106.

Lo anteriormente apuntado es un requisito derivado de la obligación de inscribir estos contratos en el Registro de la Propiedad, lo cual no hace que dicho contrato sea solemne, lo cual ya fue analizado en un apartado anterior.

Por su parte, la Ley de Inquilinato en el Artículo 25 establece: “Todo contrato de arrendamiento o subarrendamiento que se celebre con posterioridad a la fecha en que esta ley entre en vigor, deberá constar por escrito y expresará el nombre y generales del locador y del inquilino; los datos necesarios para la exacta identificación de la vivienda o local arrendado; el destino de éstos; precio de la renta y todas las modalidades del convenio.”



1.2.5. Obligaciones del arrendador

El Código Civil, Decreto Ley 106, regula las obligaciones del arrendador en los Artículos 1897 al 1902, en el Capítulo II, del Título VII de la Segunda Parte del Libro Quinto.

Simultáneamente a lo regulado en la ley, se consignará en este apartado lo referente a lo tratado por la doctrina a este respecto.

1.2.5.1. Entrega de la cosa arrendada

La obligación fundamental del arrendador consiste en conceder el uso y goce temporal de una cosa al arrendatario, tal y como establece el Artículo 1897 del Código Civil, de la siguiente manera: “El arrendador está obligado a entregar la cosa en estado de servir al objeto del arrendamiento...”

Al entregar la cosa arrendada, el arrendador, al mismo tiempo transmite el uso y goce de la misma.

Esta enajenación temporal se clasifica en nuestro derecho como obligación de dar y tiene interés su clasificación, para aplicar las reglas de las obligaciones de dar, reguladas en el Artículo 1320 del mismo cuerpo legal: “La obligación de dar cosa determinada comprende su entrega y la de sus accesorios y pertenencias, así como los frutos que produzca desde que se perfecciona el convenio. El deudor es responsable, asimismo, de su conservación, hasta que verifique la entrega.”

Un elemento esencial de esta primera obligación del arrendador es la concesión temporal del uso o goce. El arrendamiento se ha caracterizado como un contrato temporal ya que si hubiese una enajenación perpetua del uso o

goce habría un verdadero desmembramiento definitivo del dominio, además de una contradicción en los propios términos, porque la concesión indicada, por naturaleza debe ser temporal; al decirse que se concede el uso o goce se supone que llegará un momento en que se restituya la cosa.



Si ese momento no puede llegar, propiamente no se trasfiere el uso o goce sino el dominio mismo del bien, convirtiéndose dicho contrato en una compraventa por abonos.

Lo anterior nos hace notar otro aspecto importante, el que se refiere al plazo de la entrega y devolución de la cosa arrendada.

El plazo para que el arrendador entregue la cosa arrendada al arrendatario se encuentra regulado en el Artículo 1897, segundo párrafo: "...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."

Por su parte, el plazo para que el arrendatario devuelva la cosa arrendada se encuentra plasmado en nuestra legislación civil en el Artículo 1886, de la siguiente manera: "El plazo del arrendamiento será fijado por las partes..."

Dentro del contrato de arrendamiento se da la figura, llamada doctrinariamente tácita reconducción, la cual se encuentra desarrollada y explicada en el Artículo 1887, a saber: "Vencido el plazo del 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 indeterminado..."

Como dato que se debe tener en cuenta sobre la evolución del derecho anotaremos que en el Código francés al Artículo 1709 sólo alude a que el arrendamiento se limite a cierto tiempo. En cambio una ley anterior del año 1790, señalaba como duración máxima de los arrendamientos la de 99 años, lo cual si bien es un plazo, no es un plazo razonable, ya que para cuando el plazo se venciera el arrendante ya habría fallecido.



1.2.5.2. Garantizar el uso pacífico de la cosa arrendada

Otra obligación que tiene el arrendador, de carácter positivo, consiste en garantizar el goce pacífico de la cosa arrendada, contra actos jurídicos de terceros.

El Código Civil lo regula en el Artículo 1901, los incisos 1, 2 y 5, ya que ambos se encuentran íntimamente relacionados, de la siguiente manera: “El arrendador está obligado. 1º.- A poner en conocimiento del arrendatario, en el acto de celebrarse el contrato, los vicios ocultos de la cosa y las limitaciones y gravámenes que puedan perjudicarlo; 2º.- A mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa durante el arrendamiento... 5º.- A defender el uso de la cosa contra un tercero que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre ella...”

Esta obligación del arrendador no se refiere a los actos materiales de tercero; es decir, a los ataques de hecho que un tercero llevare a cabo.

El arrendatario tiene expeditas sus acciones en su calidad de tal y si se trata de bienes inmuebles, puede intentar los interdictos para defender la posesión derivada que le concede el contrato, sin perjuicio de que está obligado a ponerlo en conocimiento del arrendador para que ésta a su vez pueda defender la cosa.

La responsabilidad del arrendador por la perturbación en el goce pacífico de la cosa sólo existe cuando los terceros, fundándose en un derecho adquirido, perturban al arrendatario.



Tal sería el caso del usufructo constituido con anterioridad al arrendamiento, el usufructuario, dado su derecho real oponible a tercero, podrá perseguir la cosa desposeyendo al arrendatario.

También en los actos jurídicos de tercero que originen una perturbación, pudiendo mencionarse la existencia de un embargo, una servidumbre o cualquier otro gravamen anterior.

1.2.5.3. No alterar la forma de la cosa arrendada, ni estorbar el uso de la misma

El Código Civil, en el mismo Artículo 1901, impone al arrendador la obligación de: "...3º.- No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables."

Lo anterior es una obligación patrimonial de carácter concreto, que impide al arrendador alterar la forma o sustancia de la cosa arrendada e impedir o estorbar el uso que debe concederse al arrendatario respecto de la misma.

La cosa debe ser gozada en el estado que tuvo al celebrarse el contrato y, por consiguiente, el arrendador está impedido para alterar su forma o sustancia.

Tampoco puede intervenir de tal manera que impida o embarace el uso o goce, excepto cuando deba hacer reparaciones en la cosa. Esta excepción es

forzosa, porque de lo contrario, el arrendador no podría cumplir con las obligaciones de mantener el bien en condiciones de prestar el uso convenido conforme a su naturaleza.



1.2.5.4. Reparar la cosa arrendada

Otra obligación del arrendador, de importancia por la naturaleza de este contrato de tracto sucesivo, consiste en reparar la cosa, ejecutando todas las obras necesarias a efecto de que pueda prestar al arrendatario el uso convenido o aquel que por su naturaleza esté llamada la cosa a prestar.

El Código Civil en el citado Artículo 1901 inciso 4 lo preceptúa así: "...4º.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias..."

Como el arrendamiento es un contrato de tracto sucesivo y el arrendador está obligado a entregar la cosa con todos sus accesorios y en estado de servir para el uso convenido, es evidente que esta obligación se mantiene durante el tiempo de vigencia del contrato, porque podría explicarse éste como una serie de prestaciones sucesivas que el arrendador ejecuta a favor del arrendatario, y así como en el momento inicial el arrendador debe entregar la cosa en perfecto estado, en cualquier momento posterior a la celebración del contrato, dada su naturaleza, debe mantener la cosa en ese mismo estado, de la misma suerte que el arrendatario va cumpliendo periódicamente su obligación de dar un equivalente por el uso y goce de la cosa.

Pero puede darse el caso de que el arrendador no realice las reparaciones a las cuales está obligado según la ley. Si se diera esta situación el arrendatario debe avisar inmediatamente al arrendador de la necesidad y urgencia de realizar las reparaciones y luego tiene dos opciones, rescindir el

arrendamiento o bien solicitar autorización judicial para hacerlas por su propia cuenta.



Si opta por solicitar autorización judicial, el juez, con conocimiento de causa fijará la cantidad máxima que el arrendatario podrá gastar y la parte de alquileres o rentas que deberá aplicarse al pago. Lo anterior se encuentra establecido en el Artículo 1902 del Código Civil. .

1.2.5.5. Pagar los impuestos que pesan sobre la cosa arrendada

Esta obligación de refiere a los impuestos fiscales o tasas municipales que pudieran pesar sobre la cosa arrendada, ya que si el arrendatario se hiciera cargo de dichos pagos se alteraría en su perjuicio la renta o pago pactados desde la celebración del contrato.

Dicha regulación se encuentra contenida en el Artículo 1901 inciso 6 del Código Civil.

1.2.5.6. Otras obligaciones

La Ley de Inquilinato Decreto Número 1468 establece otras obligaciones relativas al arrendamiento, como por ejemplo celebrar contrato por escrito, la falta del mismo será imputable al locador, proporcionar recibo debidamente firmado por las rentas que se le paguen, obtener autorización sanitaria para dar en arrendamiento un inmueble, son algunas de las principales.



1.2.6. Obligaciones del arrendatario

Principalmente se tiene que tener claro que las obligaciones de una de las partes son los derechos de la otra, por ello los derechos del arrendatario, son las obligaciones del arrendador, vistas y explicadas anteriormente.

Dentro de las principales obligaciones del arrendatario tenemos las que se detallan en los incisos siguientes.

1.2.6.1. Pago de la renta

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

La renta en el arrendamiento debe consistir en un precio cierto; a diferencia de la compraventa, no debe ser precisamente en dinero, puede estipularse por concepto de renta el pago de frutos con tal que sean ciertos, es decir, determinados, lo cual ya quedó claro cuando analizamos el Artículo 1880 último párrafo de la ley en cuestión.

Este requisito de certeza y determinación de la renta, significa dos cosas: En primer lugar, que el precio sea cierto en oposición a simulado; precio verdadero es el cierto, de tal manera que si se simula, podría tratarse de otro contrato, generalmente del comodato si la concesión del uso es gratuita; y en segundo lugar que también el precio cierto se entienda como precio determinado; en este caso la certeza equivale a precisión. En el arrendamiento,

el precio cierto significa determinación, desde que se celebra el acto aunque la ley permite que la renta se pague en dinero o en otra cosa equivalente; cuando no se determina en dinero, las cosas equivalentes que constituyen la renta deben ser previamente determinadas.



Al momento de pactar la renta que el arrendador debe pagar al arrendatario no es requisito que el mismo sea justo, ya que nuestro ordenamiento jurídico no lo exige, sin embargo en el ordenamiento jurídico francés, español y algunos otros se obliga a que la renta debe ser justa, es decir no desproporcionada entre el uso y goce que se le da el bien y el pago que se realiza.

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.

1.2.6.2. Conservar y cuidar la cosa arrendada

Esta obligación está regulada en el Artículo 1907 del Código Civil, se la siguiente forma: “El arrendatario está obligado: 1º.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido y a falta de convenio, para el que corresponda según su naturaleza y destino...”

Otro artículo relacionado con el tema que se trata es el 1908 del mismo cuerpo legal, regulando lo siguiente: “El arrendatario que establece en el inmueble arrendado una industria peligrosa, tiene obligación de asegurarlo contra los riesgos que se originan del ejercicio de esa industria, siendo responsable por los daños que se causan si así no lo hiciere.”

Se advierte en estas distintas manifestaciones, que el fin primordial de conservar la cosa, tanto ejecutando actos que implican su custodia, como absteniéndose de ejecutar aquellos que necesariamente alteran su forma o sustancia o implican un daño.



1.2.6.3 Pago de daños y perjuicios causados

Otra obligación del arrendatario consiste en responder de daños y perjuicios que por su culpa se causen en la cosa arrendada, o bien, de todos los que se originen por culpa de sus sirvientes, parientes o demás personas que habiten o visiten la finca o cosa arrendada.

El Artículo 1907 inciso 2 del Código Civil, dispone lo siguiente: “El arrendatario está obligado: ...2º.- A responder por 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; ...”

Para regular esta obligación del arrendatario, se aplican las reglas y principios clásicos de la teoría de la culpa, o sea, de la responsabilidad subjetiva.

Hay una presunción de culpa en todo daño causado a la cosa por el arrendatario, sus sirvientes o familiares. Dado que este es un contrato bilateral y oneroso, no se exige al arrendatario la diligencia máxima que según el derecho romano sólo pueden observar los diligentísimos padres de familia.

Distingue el Código Civil para los casos de incendio de las cosas arrendadas varias situaciones que son, teniendo cada uno de ellos diferente reglamentación:



1. Cuando se trata de arrendatario único;
2. Cuando el bien ha sido arrendado a varias personas; y
3. Cuando el incendio se origina en determinada localidad.

La primera hipótesis es la más interesante, supone el arrendamiento único. En principio el arrendamiento por una presunción juris tantum, es responsable de la destrucción o deterioro de la cosa por incendio y el arrendador para exigir la responsabilidad sólo debe demostrar que se causó un incendio y que por virtud de él se perjudicó o destruyó la cosa.

La presunción a cargo del arrendatario sólo puede quedar destruida por las siguientes excepciones:

1. Cuando el arrendatario demuestre que el incendio se originó por caso fortuito;
2. Por vicio o defecto en la construcción; y
3. Por fuerza mayor, este sería el caso, por ejemplo, de que el incendio hubiera comenzado en otra parte y el arrendatario tomó todas las precauciones para evitar que se propagara siendo ello inútil.

La segunda hipótesis supone que la cosa arrendada está ocupada por diversos arrendatarios. También en este caso la ley procede a base de presunciones. Si no puede determinarse en dónde dio principio el incendio, se considera que todos los arrendatarios son responsables a prorrata o sea proporcionalmente en relación a la parte que respectivamente ocupan.

Esto lo regula el Artículo 1919 del Código Civil de la siguiente manera: “Si son varios los arrendatarios, todos son responsables del incendio en proporción a la parte que respectivamente ocupan...”

Se consagra la responsabilidad mancomunada, pero bajo proporción.

La tercera hipótesis está prevista en el mismo artículo antes mencionado en su segunda parte: "...a no ser que se pruebe que el incendio comenzó en la habitación de uno de ellos, quien en tal caso será el único responsable".



1.2.6.4 Restituir la cosa arrendada al terminar el contrato

Obligación principal del arrendamiento es la de restituir la cosa al terminar el contrato, debido al hecho de que en el arrendamiento solamente se transfiere el uso o goce de la cosa, no así la propiedad.

Esta es una obligación de dar, y se sujeta a las reglas generales de estas obligaciones; para regular la forma de restituir el código parte de una presunción en el sentido de que el arrendatario que recibió la cosa sin hacer observación alguna la aceptó de conformidad, la recibió en buen estado, en forma completa y en esa forma deberá restituirla.

Esta obligación de restituir está íntimamente ligada con la terminación del contrato de arrendamiento.

1.2.7 Terminación del contrato de arrendamiento

Una característica, muy importante de hacer notar, en los contratos de tracto sucesivo, es que la ley dispone las formas de terminación de los mismos, esto se encuentra regulado en los Artículos 1928 al 1930 del Capítulo V, del Título VII, de la Segunda Parte, del Quinto Libro del Código Civil.

Doctrinariamente podemos calificar la causa de terminación o, como también se le conoce en otras legislaciones, extinción del arrendamiento en: causas normales y causas accidentales.

Causa normal puede mencionar la establecida en el ~~Artículo 1928~~ referente al cumplimiento del plazo pactado en el contrato, la ~~ley o por estar~~ satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.



Y causas accidentales reguladas en el Artículo 1929, como a continuación de detalla:

1. Por convenio expreso;
2. Por nulidad o rescisión del contrato;
3. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, y
4. Por expropiación o evicción de la cosa arrendada.

CAPÍTULO II



2. Contrato de subarrendamiento

2.1. Concepto

La legislación guatemalteca no establece una definición de lo que se debe entender por subarrendamiento, por lo tanto, es necesario acudir a la doctrina para explicarlo de manera breve, tal el caso del jurista Puig Peña: “El subarriendo es un arrendamiento, o sea, una convención de idéntica naturaleza que el contrato primitivo. El subarriendo implica un contrato de tracto sucesivo.”¹²

Lo anteriormente apuntado, coincide con el siguiente concepto expuesto por el maestro Boncasse: “El subarrendamiento es un verdadero contrato, de la misma naturaleza que el contrato principal.”¹³

Así mismo el jurisconsulto Manuel Ossorio apunta: “Subarriendo. Segundo arrendamiento que efectúa el arrendatario, convertido así en subarrendador. Es un negocio jurídico no bien visto por la actitud meramente especulativa que adopta el que subarrienda.”¹⁴

Los conceptos transcritos poseen una gran similitud, ya que debido al hecho de que el subarrendamiento es un contrato accesorio del arrendamiento y derivado de este, el mismo sigue las mismas directrices que rigen al arrendamiento.

¹² Puig Peña, **Ob. Cit**; pág. 210.

¹³ Boncasse, Julián, **Tratado elemental de derecho civil**, pág. 973.

¹⁴ Ossorio, **Ob. Cit**; pág. 722.



Es claro ver entonces, porqué la ley no se molesta ~~en definir~~ considerando que es una decisión muy acertada de los ~~legisladores,~~ sin embargo hay que hacer notar, que la similitud que caracteriza al arrendamiento con el subarrendamiento no es una regla que sigan todos los contratos accesorios, si bien es cierto que de la vigencia del principal, depende la subsistencia del accesorio.

No obstante es necesario dejar claro la definición que se considera más acertada es la expresada por el maestro Zamora y Valencia: “El subarrendamiento es un contrato por virtud del cual una persona llamada subarrendador, se obliga a conceder el uso o el goce temporal de un bien, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto.”¹⁵

Según toda la información que precede, el subarrendamiento siempre implica la existencia de dos contratos; el celebrado entre arrendador y subarrendatario y el celebrado entre el arrendatario, quien recibe el nombre de subarrendador y un tercero que recibe el nombre de subarrendatario.

2.2. El subarrendamiento y la cesión del subarrendamiento

En la doctrina, mucho se ha discutido sobre lo que es el arrendamiento y la cesión del subarrendamiento, afortunadamente nuestro Código Civil no participa de tal polémica, sin embargo, consideramos prudente apuntar cuales son las posiciones al respecto y cual es la diferencia entre ambas.

Se ha discutido ampliamente en la doctrina el problema de las diferencias entre el subarriendo y la cesión del arrendamiento. En principio, como señala Castán, citado por Puig Peña, la distinción resulta clara. “El subarriendo es un arrendamiento, o sea, una conversión de idéntica naturaleza que el contrato

¹⁵ Zamora y Valencia, Miguel Ángel, **Contratos civiles**, pág. 161.



primitivo; mientras que la cesión del arrendamiento es el traspaso de los derechos que emanan del arrendamiento. El subarrendamiento implica un contrato de tracto sucesivo; la cesión del arrendamiento, un contrato de tracto simple. En la práctica, sin embargo, las fronteras de ambas figuras jurídicas son indecisas y se desdibujan, ofreciendo, además gran dificultad (dado el carácter bilateral del arrendamiento, producto de derechos y obligaciones para ambas partes contratantes), admitir la posibilidad de la cesión del derecho por parte de una de ellas y con carácter liberativo de obligaciones, si la otra no ha prestado su consentimiento al cambio de personas.”¹⁶

El subarrendamiento es, por lo tanto un contrato que el arrendatario celebra con el subarrendatario, mientras que la cesión del arrendamiento es la transferencia del bien y los derechos y obligaciones que poseía el arrendatario a un nuevo arrendatario, en consecuencia el primero se ve liberado de cualquier responsabilidad que pudiera generarse luego de dicha transferencia.

Pero ¿qué es la cesión del arrendamiento? y ¿qué es el subarrendamiento? La ley no lo dice, solamente reglamenta dos puntos particulares. Según la teoría francesa expresada por Plantel y algunos otros autores han establecido la siguiente distinción entre ambos contratos: “El subarrendamiento es un arrendamiento, es decir, una operación de la misma naturaleza que la convención principal celebrada entre el arrendador y el primer arrendatario. La cesión del arrendamiento es una transmisión de créditos; es la venta o donación del derecho al arrendamiento, con la condición de soportar sus cargas. Por tanto, ambas operaciones diferirían entre sí por su naturaleza. Partiendo de estas ideas se ha establecido el cuadro de las diferencias que la separan, pues es evidente que dos actos jurídicos tan diversos no deben producir efectos idénticos.”¹⁷

¹⁶ Puig Peña, **Ob. Cit**; pág. 104.

¹⁷Planiol, Marcel y Ripert, Georges, **Derecho civil**, pág. 1002.



2.3. Reseña histórica

Al consultar algunos autores antiguos, se ha podido notar que la figura del subarrendamiento y la cesión del arrendamiento han estado íntimamente ligadas desde hace mucho tiempo, y aunque, como ya ha sido mencionado, la cesión del arrendamiento si bien se encuentra regulada en el Código Civil, no entre en ninguna discusión al respecto, es importante conocer la historia de estos dos contratos para poder ampliar nuestro criterio.

Estas dos operaciones se conocen desde hace mucho tiempo; ya se hablaba de ellas en el siglo XVI, en la costumbre de París y en las obras de Gui Coquille, pero se les daba otro sentido.

Diferían entre sí, no por su naturaleza, sino por su extensión; el subarrendamiento de la totalidad; era el contrato celebrado por un inquilino, que no necesitaba el bien arrendado por haber tomado otro en arrendamiento, o por tener que salir de la población, deja en su lugar a un segundo inquilino, encargado de pagar la renta en su totalidad.

Esta concepción del subarrendamiento y de la cesión del subarrendamiento resulta de la lectura de pasajes de autores antiguos como Pothier, autor francés.

2.4. Subarrendamiento de inmuebles

Este arrendamiento que, a su vez, realiza el arrendatario puede ser de dos clases: total o parcial.

Esta clase de contrato, así como el arrendamiento, se encuentra regulada en el Código Civil y en la Ley de Inquilinato.

El subarrendamiento total recaerá sobre todas las habitaciones, incluidas las destinadas a los servicios.



El subarrendamiento parcial podrá serlo de una o más habitaciones, y en ambos casos, tanto total como parcial, no se expresa si el mismo puede celebrarse con una o varias personas, tal y como ocurre con la legislación española.

El Código Civil, Decreto Ley 106, regula esta situación en el Artículo 1890, de la siguiente manera: “El subarrendatario podrá arrendar en todo o en parte la cosa arrendada si no le ha sido prohibido expresamente, pero no puede ceder el contrato sin expreso consentimiento del arrendador. El subarriendo total o parcial no menoscaba los derechos ni las obligaciones que respectivamente le correspondan al arrendador y al arrendatario, ni altera las garantías constituidas para seguridad del contrato de arrendamiento.”

La ley establece una presunción **iuris et de iure**, y por lo tanto, se entiende que el arrendamiento será parcial cuando el arrendatario siga habitando el bien y será total en el caso contrario.

Otro punto importante que analizar sobre el artículo anterior, es la libertad de subarrendar y la cláusula restrictiva al respecto, ya que en principio, el arrendatario tiene derecho de subarrendar, pero puede privársele de él mediante un pacto en contra, cosa que no ocurre con la cesión del arrendamiento, ya que no puede ceder si no existe consentimiento expreso del arrendante.



2.5. Capacidad para subarrendar

En la legislación guatemalteca, para que el arrendatario pueda subarrendar la cosa que recibió en arrendamiento, no es suficiente que goce de la capacidad general para contratar, sino además, no le debe estar prohibido expresamente, lo cual es el caso contrario de la legislación mexicana, ya que a los mismos se les faculta para subarrendar, solamente de forma expresa.

Así el Código Civil en el Artículo 1890, lo regula, diciendo que: “El arrendatario podrá subarrendar la cosa arrendada en todo o en parte, si no le ha sido prohibido expresamente...”

La capacidad a la que se alude presenta algunos puntos de vista importantes de resaltar, en primer lugar, si se hiciere en virtud de la autorización general concedida por la ley, el arrendatario hará responsable al arrendador, como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa, tal y como lo establece el mismo Artículo 1890, segundo párrafo: “... El subarriendo total o parcial no menoscaba los derechos y obligaciones que respectivamente corresponden al arrendador no al arrendatario...”

En el caso de la legislación mexicana ocurre una situación diferente, ya que en el Artículo 2482 del Código Civil mexicano, el caso de que el arrendante apruebe expresamente el contrato especial de subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa, situación que libera al arrendatario de toda obligación, cosa que no fue prevista en la legislación guatemalteca.

En cuanto al caso, que se da en Guatemala, en que la ley, otorga autorización general para subarrendar, en caso de subarriendo, la responsabilidad del arrendatario frente al arrendador subsiste, pues nos encontramos ante dos contratos, el de arrendamiento y el de subarrendamiento, en virtud que éste no

destruye a aquél. Por tanto, la consecuencia jurídica cuando falta autorización para subarrendar, es la rescisión del contrato.



En el caso de la legislación mexicana, cuando debe existir autorización especial, ésta puede otorgarse en el momento o después del subarrendamiento. En esta hipótesis el contrato de arrendamiento queda extinguido, y por consiguiente el arrendatario es liberado de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, que pasan, en lo sucesivo, sobre el subarrendatario.

Obsérvese, que cuando sólo existe autorización general, subsisten las dos relaciones jurídicas con independencia absoluta, y en la segunda el arrendatario queda libre y desligado de la relación jurídica, se tiene a la vista entonces el caso de una subrogación o una novación.

Se estará ante una subrogación cuando el subarrendamiento se ejecute en los mismos términos del arrendamiento (precio, uso, plazo, condiciones, obligaciones). Por ello, la relación jurídica primitiva no se modifica, por esto, la ley habla de subrogación como la forma de transmitir la relación jurídica primitiva.

En cambio, cuando el subarrendamiento se realiza con autorización especial, como es el caso de la legislación mexicana, esta forma constituye realmente una cesión de derecho con todo cuanto de hecho y por derecho contiene el contrato de arrendamiento, es por esto. que se requiere la aprobación del acreedor.



2.6. Efectos del subarrendamiento

Unánimemente se reconoce que el subarrendamiento no modifica las relaciones establecidas por el primitivo contrato de arrendamiento entre el arrendador y el arrendante.

El arrendatario continúa siendo responsable, ante el arrendador, de la renta y de todas sus obligaciones accesorias, como ya vimos en el apartado correspondiente a los derechos y obligaciones del arrendatario.

Es por ello que el arrendatario no puede liberarse de sus obligaciones por un acuerdo de voluntades celebrado con un tercero, cosa que sí ocurriría si se tratara de una cesión del arrendamiento.

Sin embargo, la responsabilidad no le corresponde solamente al arrendatario, sino también al subarrendatario, quien será responsable solidariamente con el primero, por todas las obligaciones a favor del arrendador, al tenor del Artículo 1891 del Código Civil: “El subarrendatario...será responsable solidariamente con el arrendatario por todas las obligaciones a favor del arrendador.”

Es pertinente, para un mejor entendimiento del tema, establecer claramente lo que se debe entender por solidaridad, la cual es una figura jurídica regulada en el Artículo 1352 del Código Civil, así: “La obligación mancomunada es solidaria cuando varios deudores están obligados a una misma cosa, de manera que todos o cualquiera de ellos pueden ser constreñidos al cumplimiento total de la obligación, y el pago hecho por uno solo libera a los demás; ...”

Algunos otros Artículos que complementan la definición anterior son el 1356 y 1358, respectivamente, de la ley que nos ocupa: “Cada uno de los deudores solidarios es responsable del hecho propio para con sus codeudores en el cumplimiento de la obligación.”



El pago total por uno de los deudores solidarios extingue la obligación. El deudor que hizo el pago total puede reclamar de sus codeudores la parte que a cada uno de ellos corresponde en la obligación, con los intereses respectivos y gastos necesarios.

Todo lo anteriormente precitado implica varias situaciones, en primer lugar la solidaridad implica que tanto arrendatario como subarrendatario son responsables de las obligaciones provenientes del contrato de arrendamiento, y el arrendador puede constreñir, o sea pedir el cumplimiento de la obligación a ambos y a uno solo de ellos. En caso de que solamente uno de ellos cumpliera con la obligación, el o los otros obligados quedarían liberados de la misma.

Sin embargo, establece la ley, cada uno de los deudores, en este caso, arrendatario y subarrendatario, son responsables uno ante el otro de sus propios actos, o como se encuentra regulado, del cumplimiento de la obligación.

En segundo lugar el pago realizado por el arrendatario liberaría al subarrendatario de la obligación, y viceversa, pero quien haya cumplido con la obligación tiene el derecho, según la ley, de reclamar la parte proporcional de la obligación que le correspondía pagar, además del pago de intereses y cualquier otro gasto en el cual se haya incurrido, a este derecho en doctrina se le conoce como derecho de repetir.

Por lo tanto, debido al hecho de conservar sus obligaciones, también sería responsable en caso de incendio, incluso cuando este provenga de un descuido o imprudencia del subarrendatario.



La pregunta, sería entonces, ¿puede el arrendador demandar al subarrendador, cuando el arrendatario no pague puntualmente la renta? Casi todos los autores modernos responden que el arrendador posee contra él una acción directa, aunque haya permanecido extraño al contrato alebrado entre esta persona y el arrendatario.

2.7. Derechos y obligaciones del subarrendamiento

El carácter de accesorio del contrato de subarrendamiento es notorio en la doctrina que se ha estudiado hasta el momento y en la legislación civil, ya que no se establece una legislación específica para el subarrendamiento, mas bien, se remite a lo establecido para el arrendamiento, por ser este un contrato principal.

Sin embargo, el Artículo 1891 del Código Civil establece una prohibición expresa para el subarrendatario, a saber: “El subarrendatario no podrá usar la cosa en otros términos ni para otros usos que los estipulados con el primer arrendador...”

Este artículo tiene una razón de ser, obviamente el arrendador, al dar un bien en arrendamiento, desea que el mismo se conserve en las mejores condiciones posibles, ya que de no ser así, se vería afectado en su patrimonio. Por ello en el contrato de arrendamiento pactó todas aquellas medidas necesarias y que el arrendatario debía tomar para la correcta conservación de la cosa.

Al celebrar el arrendatario un contrato de subarrendamiento, éste debe de observar las mismas limitaciones con respecto al uso del bien, por ser él responsable ante el arrendador de la cosa arrendada, y de ocurrir una situación

que afecte dicho bien, el arrendatario también se vería afectado en su patrimonio.



Ahora bien, todo esto es evidente, entonces por qué el legislador lo plasmó expresamente en este artículo, simplemente porque, si bien es cierto las partes tienen libertad para contratar en los términos que les parezcan más adecuados, no se puede disponer de un bien que no es propio.

Esto es lo más curioso del subarrendamiento, que si bien, al igual que en el arrendamiento se transmite el uso y goce de un bien, no debe considerarse como un derecho real, ya que existe una prohibición legal para arrendar el uso, tal y como lo establece el Artículo 748 del Código Civil: "Los derechos de uso...no se pueden enajenar, gravar ni arrendar."

Por ello se está de acuerdo, es decir que la naturaleza jurídica del subarrendamiento es ser un derecho personal.



CAPÍTULO III



3. El juicio sumario

3.1. Definición y materia

Tal y como lo menciona el licenciado Mario Gordillo: “El proceso sumario es el nombre del procedimiento de tramitación abreviada, con rapidez superior y simplificación de formas con respecto al juicio ordinario, con los trámites de éste, pero los plazos más cortos.”¹⁸

El juicio sumario se encuentra regulado en el ordenamiento jurídico guatemalteco en el Título III, del Libro Segundo del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107, y se tramitarán por esta vía lo siguiente:

1. Los asuntos de arrendamiento y desocupación;
2. La entrega de bienes muebles, que no sea dinero;
3. La rescisión de contratos;
4. La deducción de responsabilidades civiles contra funcionarios y empleados públicos;
5. Los interdictos; y
6. Los que por disposición de la ley o por convenio de las partes deban seguirse por esta vía.

Siguiendo esta línea de ideas, el licenciado Aguirre Godoy explica: “El carácter de los juicios sumarios es el de presentar una abreviación y compendiosidad de formas (de donde procede su denominación), en oposición a las del procedimiento ordinario amplio y detallado. En consecuencia a estos

¹⁸Gordillo, Mario, **Derecho procesal civil guatemalteco**, pág. 106.

juicios, no los distinguen los efectos que pueda producir la resolución final, sino la celeridad y la brevedad en su tramitación.¹⁹



En nuestro medio es frecuente, la excesiva prolongación de los juicios llamados sumarios, en abierta contradicción con su propia denominación.

Es importante destacar que, según nuestra ley, por convenio expreso, se puede resolver las controversias, sujetándolo al procedimiento sumario, siendo la única limitación impuesta por el legislador y por integración con la demás legislación procesal civil, la capacidad necesaria para obligarse; en estos casos ya no puede volverse a la vía ordinaria, a menos que la acción debiera haberse intentado por esa vía.

3.2. Demanda

La ley procesal civil guatemalteca, no contiene un precepto legal que indique los requisitos de la demanda en los juicios sumarios. Sin embargo, se entiende que deben ser los mismos de la demanda en lo que se refiere al juicio ordinario, lo que es natural, porque lo único que se persigue en los juicios sumarios, es la abreviación de los trámites.

Dichos requisitos se encuentran establecidos principalmente en el Artículos 61 del Código Procesal Civil y Mercantil y son utilizados en general para todas las demandas, no significando ello que los Artículos que aquí se mencionan sean los únicos aplicables a los memoriales de demanda inicial y son los siguientes: “La primera solicitud que se presenta a los tribunales de justicia contendrá lo siguiente: 1º.- Designación del juez o tribunal a quien se dirija; 2º.- Nombres y apellidos completos del solicitante o de la persona que lo represente, su edad, estado civil, nacionalidad, profesión u oficio, domicilio e

¹⁹Aguirre Godoy, Mario, *Introducción al estudio procesal civil de Guatemala*, pág. 323.

indicación del lugar para recibir notificaciones; 3º.- Relación de los hechos a que se refiere la petición; 4º.- Fundamento de derecho en que se apoya la solicitud, citando las leyes respectivas; 5º.- Nombres, apellidos y residencia de las personas de quienes se reclama un derecho; si se ignorare la residencia, se hará constar; 6º.- La petición en términos precisos; 7º.- Lugar y fecha; y 8º.- Firma del solicitante y del abogado colegiado que lo patrocina, así como el sello de éste. Si el solicitante no sabe o no puede firmar, lo hará por él otra persona o el abogado que lo auxilie.”



Los numerales que van el primero al cuarto, constituyen la introducción del escrito, el numeral quinto al octavo forman parte del cuerpo y para finalizar los numerales noveno al doceavo integran el cierre.

Por su parte el Artículo 106 del mismo Código establece: “En la demanda se fijará con claridad y precisión los hechos en que se funde las pruebas que va a rendirse, los fundamentos de derecho y la petición.”

Por último, y no por ello menos importante, el Artículo 107 de la ley que nos ocupa regula: “El actor deberá acompañar a su demanda los documentos en que se funde su derecho. Si no lo tuviere a su disposición los mencionará con la individualidad posible, expresando lo que de ellos resulte, y designará el archivo, oficina pública o lugar donde se encuentren los originales.”

Siempre en una demanda, existe la posibilidad de una ampliación o modificación, otorgando esta posibilidad el Artículo 110 del Código Procesal Civil y Mercantil de la siguiente manera: “Podrá ampliarse o modificarse la demanda antes de que haya sido contestada.”



3.3. Emplazamiento

El juez debe conceder a la parte demandada, conforme el principio de debido proceso, un tiempo para que se pronuncie frente a la acción del actor, este plazo es el que conocemos como emplazamiento y que podemos definir como el tiempo que el juez otorga al demandado para que tome una actitud frente a la demanda.

El plazo dado al demandado para contestar la demanda es de tres días, días contados a partir del día siguiente de la notificación, según el Artículo 233 del Código Procesal Civil y Mercantil: “El término para contestar la demanda es de tres días...”

Así también el Artículo 45 inciso “e” de la Ley del Organismo Judicial: “...Todo plazo debe computarse a partir del día siguiente al de la última notificación.”

3.4. Excepciones previas

Citando al licenciado Chacón Corado se puede establecer una idea de lo que se debe entender por excepción previa de la siguiente manera: “Esta clase de excepciones reciben el nombre de dilatorias o procesales, y como ya hemos indicado, son aquellas que tienden a postergar la contestación de la demanda, por defectos de forma o de contenido o bien, por la ausencia o no concurrencia de lo que constituyen presupuestos de procedibilidad...”²⁰

En consecuencia de lo anteriormente anotado el licenciado Gordillo menciona: “La demanda es para el demandante una forma de ataque como lo

²⁰Chacón Corado, Mauro, *Los conceptos de acción, pretensión y excepción*, pág. 179.



es la excepción para el demandado una forma de defensa, la acción es el sustituto civilizado de la venganza y la excepción el sustitutivo civilizado de la defensa, en cierto modo la excepción viene siendo la acción del demandado. En sentido amplio, la excepción es aquel poder del demandado, para oponerse a la acción que el demandante ha promovido en contra de él.”²¹

Asimismo continúa mencionando el licenciado Gordillo: “Excepciones previas, llamadas en la doctrina dilatorias, término que no comparto puesto que si bien a través de ellas se extiende o retarde el acto de contestación lo cierto es que la finalidad es depurar el proceso frente a la falta de presupuestos procesales, por ellas el demandado hace ver al juez la inexistencia de requisitos que impiden el fondo de la pretensión.”²²

Estas excepciones se interponen dentro del segundo día de emplazamiento, siendo el trámite incidental. Sin embargo la interposición de una excepción previa con posterioridad, a las cuales también se les llama no preclusiva, de litispendencia, falta de capacidad legal, falta de personalidad, falta de personería, cosa juzgada, caducidad, prescripción y transacción se resuelven en sentencia.

Todo ello se encuentra regulado en los Artículos 232 y 233 del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107, en sus partes conducentes, los cuales literalmente regulan de la siguiente manera: “Artículo 232. (Interposición de excepciones previas).- Dentro del segundo día de emplazado, podrá el demandado hacer valer las excepciones previas a que se refiere el Artículo 116, las cuales se resolverán por el trámite de los incidentes. Sin embargo, en cualquier estado del proceso podrán oponerse las excepciones de litispendencia, falta de capacidad legal, falta de personalidad, falta de personería, cosa juzgada, caducidad, prescripción y transacción, las que serán resueltas en sentencia.”

²¹Gordillo, **Ob. Cit**; pág. 63.

²²**Ibid.**



El Artículo 233 del mismo cuerpo legal preceptúa: “(Contestación de la demanda).- El término para contestar la demanda es de tres días, en cuya oportunidad debe el demandado interponer las excepciones perentorias que tuviere contra la pretensión del actor. Las excepciones nacidas después de la contestación de la demanda, así como las relativas a pago y compensación, se pueden proponer en cualquier instancia y serán resueltas en sentencia.”

3.5. Excepciones perentorias

Es otra de las formas de ejercitar el derecho de defensa y son las que se fundan en el derecho material, buscan hacer ineficaz la pretensión de la parte actora.

Son todos los hechos que se dirigen contra lo substancial del litigio, para desconocer el nacimiento de un derecho o la relación jurídica, o para afirmar la extinción o para pedir que se modifique.

De igual forma el Licenciado Gordillo explica: “Excepciones perentorias, que son las que tienen como finalidad extinguir o terminar con la pretensión del acto.”²³

Su función va encaminada a atacar la pretensión del actor, se denominan perentorias porque hacen perecer la pretensión, dentro de sus características se encuentra que son innominadas. Comúnmente adopta las formas de extinción o cumplimiento de las obligaciones. Y se tramitan con el asunto principal y se resuelven en sentencia.

Lo anterior se encuentra regulado en el Artículo 118 del Código Procesal Civil y Mercantil de la siguiente manera: “(Contestación de la demanda).- La

²³Ibid, pág. 64.

contestación de la demanda deberá llenar los mismos requisitos del escrito de demanda. Si hubiere de acompañarse documentos será aplicable lo dispuesto en los Artículos 107 y 108. Al contestar la demanda, debe el demandado interponer las excepciones perentorias que tuviere contra la pretensión del actor. Las nacidas después de la contestación de la demanda se pueden proponer en cualquier instancia y serán resueltas en sentencia.”



3.6. Excepciones mixtas

Esta clase de excepciones que no son reconocidas en todas las legislaciones, vienen a introducir una categoría intermedia entre las previas y las perentorias.

Constituyen un medio de oposición a la demanda, no basado como las excepciones previas, en meras objeciones formales (procesales) pero tampoco se refieren al fondo del hecho.

Se le define como aquella excepción que siendo previa de acogerse tiene efectos perentorios. Dentro de sus características puede notarse que son previas, específicamente: prescripción, cosa juzgada, transacción y caducidad.

Su trámite es incidental, ya que como se ha visto, son previas y de acogerse por el juez, atacan la pretensión, y la acción no puede volverse a intentar.

3.7. Actitudes del demandado

Frente a la demanda instaurada por el actor y con exclusión de la etapa de depuración que se logra por las excepciones previas que ya se han

mencionado, el demandado puede tomar las siguientes actitudes: 1. Actitud pasiva o rebeldía; 2. Actitud activa afirmativa o allanamiento; 3. Contestación negativa de la demanda e interposición de excepciones perentorias; y 4. Reconvención



3.7.1. Actitud pasiva o rebeldía

Que es la típica rebeldía o contumacia y se da cuando el demandado, debidamente notificado para comparecer a juicio, no lo hace dentro del plazo que la ley le confiere o sea el emplazamiento. La rebeldía en términos generales es toda desobediencia, oposición, resistencia o rebelión.

Lo anterior se encuentra regulado en el Artículo 113 del Código Procesal Civil a saber: “(Rebeldía del demandado).- Si transcurrido el término del emplazamiento el demandado no comparece, se tendrá por contestada la demanda en sentido negativo y se le seguirá el juicio en rebeldía, a solicitud de parte.”

3.7.2. Actitud activa afirmativa o allanamiento

Continúa instruyendo el licenciado Gordillo de la siguiente manera: “El demandado comparece a juicio, pero no negando sino aceptando la pretensión del actor. El allanamiento puede definirse de la siguiente manera: Acto procesal por el cual el demandado acepta la pretensión formulada por el actor en su demanda en su demanda. Cuando se da el allanamiento, el juez previa ratificación, fallará sin más trámite, tal como lo regula el Artículo 115 del Código Procesal Civil.”²⁴

²⁴Ibid, pág. 80.

Para lo cual se transcribe el Artículo 115: “(Allanamiento). Si el demandado se allanare a la demanda, el juez, previa ratificación, fallará sin más trámite.”



Esta es una de las instituciones a las que más debemos prestarle atención, ya que es la actitud que muchas veces da problema en el contrato de subarrendamiento, cuando el arrendatario se allana y acepta las pretensiones del arrendador el subarrendatario, que es el que normalmente se encuentra gozando del inmueble pierde el derecho de permanecer en él, y ya que el representante es el arrendatario, la ley no prevee que el subarrendatario pueda oponerse, vedándole por completo su derecho de defensa.

3.7.3. Contestación negativa de la demanda e interposición de excepciones perentorias

El demandado comparece a juicio dentro del plazo y aun después sino ha sido acusada la rebeldía negado en forma expresa los hechos y por supuesto la pretensión del actor, en esta actitud el demandado se limita a negar los hechos ofrecidos por el actor sin aportar otros nuevos en su defensa.

Es importante mencionar que el demandado puede contestar la demanda en forma negativa, aún fuera del tiempo del emplazamiento, siempre y cuando no haya sido declarado rebelde.

3.7.4. Reconvención

La reconvención es la demanda del demandado, es la interposición por parte del demandado, en el momento de contestar la demanda, de una nueva demanda en contra del demandante.



Es requisito para la admisión de la reconvencción que la pretensión que se ejercite tenga conexión por razón de objeto o del título con la demanda y no deba seguir por distintos términos.

Ello se encuentra regulado en el Artículo 119 del Código Procesal Civil de la siguiente manera: “(Reconvencción).- Solamente al contestarse la demanda podrá proponerse la reconvencción, siempre que se llenen los requisitos siguientes: que la pretensión que ejercite tenga conexión por razón del objeto o del título con la demanda y no deba seguirse por distintos trámites.”

3.8. Prueba

En maestro Chacón Corado ilustra el tema de la siguiente manera: “Es la actividad procesal por la que se tiende a alcanzar el convencimiento psicológico del juzgador sobre la existencia o inexistencia de los datos que han sido aportados al proceso.”²⁵

Como instrumento la prueba es aquel medio para garantizar la verdad o la falsedad de algo, como procedimiento es aquella actividad de carácter procesal cuya finalidad consiste en lograr la convicción del Juez o Tribunal acerca de la exactitud de las afirmaciones.

El Código Procesal Civil y Mercantil, en el Artículo 128 establece los medios de prueba que se pueden aportar a un proceso: “Son medios de prueba; 1º.- Declaración de las partes; 2º.- Declaración de testigos, 3º.- Dictamen de expertos; 4º.- Reconocimiento judicial; 5º.- Documentos; 6º.- Medios científicos de prueba, y 7º.-Presunciones.”

²⁵ Chacón Corado, Mauro, **Manual de derecho procesal civil guatemalteco**, pág. 21.

Doctrinariamente existen otras clasificaciones de la prueba ~~sin embargo~~ su funcionalidad dentro del proceso civil es muy limitada.



El período de la prueba, dentro del juicio sumario se desarrolla en un plazo de quince días, según el Artículo 234 del Código Procesal Civil, a saber: “(Prueba, vista y sentencia).- El término de la prueba será de quince días. La vista se verificará dentro de un término no mayor de diez días, contados a partir del vencimiento del término de prueba. La sentencia debe pronunciarse dentro de los cinco días siguientes.”

3.9. Vista

El período de la vista se puede definir como una audiencia que el juez concede a las partes para que presenten sus alegatos finales.

Se encuentra regulado en el Código Procesal Civil y Mercantil en el mismo Artículo 234: “...La vista se verificará dentro de un término no mayor de diez días, contados a partir del vencimiento del término de la prueba...”

3.10. La sentencia

Además de ser un acto jurídico procesal que emana del órgano jurisdiccional y por el cual se da una solución a la controversia, también es el documento que contiene el texto de dicha resolución.

Según el Código Procesal Civil y Mercantil, la misma se debe pronunciar dentro de los cinco días siguientes al término de la vista.

En cuanto a los recursos que podrían interponerse para impugnar la resolución proceden todos, con excepción de la casación, salvo que el proceso se hubiera desarrollado en esta vía por convenio celebrado por las partes, pero por su naturaleza el mismo debió tramitarse en la vía ordinaria.



3.11. Juicio de arrendamiento y desocupación

Todos los asuntos que provengan del contrato de arrendamiento se ventilarán por el proceso sumario.

Pueden ser sujetos activos de la relación procesal: el propietario, el que ha entregado un inmueble a otro con la obligación de restituirlo o el que tenga derecho de poseer el inmueble por cualquier título, y son sujetos pasivos: el simple tenedor, el intruso o el que recibió el inmueble sujeto a la obligación de devolverlo.

En este proceso el actor puede pedir el embargo de bienes y el juez deberá decretarlo preventivamente.

En esta clase de procesos es importante señalar que en caso de poderse demostrar la relación jurídica, en base a los documentos acompañados a la demanda, el Juez al emplazar al demandado deberá apercibirlo de que si no se opone dentro del término de tres días de que dispone para contestar la demanda, ordenará la desocupación sin más trámite.

Éste es el momento que muchos arrendantes esperan, ya que al ser el demandado, o sea el arrendatario una persona de su confianza y estando de acuerdo con el mismo para esta situación, el demandado no se opone y se ordena el inmediato lanzamiento del subarrendatario, ya que el tenor del Artículo 238, basta con que las notificaciones solamente se hagan al

arrendatario y el mismo se considera representante subarrendatario y de cualquiera otros ocupantes de inmueble.



Por lo tanto, vencido el plazo fijado por el juez, que deberá estar enmarcado en lo que para el efecto establece el Artículo 240, sin que la desocupación se realice, se decretará el lanzamiento del demandado a costa de éste.

Y siendo que en este proceso solamente son apelables los autos que resuelven las excepciones previas y la sentencia, el subarrendante poca oportunidad tiene de defender su derecho y solamente podría en determinado caso exigir del arrendatario una indemnización correspondiente por el perjuicio causado, según el Artículo 1892 del Código Civil.



CAPÍTULO IV



4. Los derechos humanos y el derecho de defensa

4.1. Historia de los derechos humanos

En las culturas antiguas encontramos algunas ideas y normas, principalmente morales y religiosas, que reconocen derechos esenciales del hombre.

En la mayoría de ellas, esas normas y las que tienen carácter jurídico se limitan a garantizar tales derechos a determinados estamentos o clases sociales.

Las sociedades esclavistas y teocráticas de la antigüedad, por su mismo sistema económico, social y cultural, no respetaron aquellos derechos, llegando la sociedad romana al extremo de negarles a los esclavos su condición de personas, tomándolos como similares a los semovientes y a las cosas.

Los derechos reconocidos y proclamados corresponden, según el pensamiento de entonces, sólo a los llamados hombres libres, paradójicamente la sociedad del mundo antiguo, a la vez que alcanzaba las cumbres del humanismo, como por ejemplo Atenas en la Grecia clásica, se organizaba sobre una forma de producción que supone el desprecio absoluto de los derechos humanos: la esclavitud.

Un cambio muy significativo se produce bajo el impacto del cristiniano, ya que las enseñanzas de Jesucristo se dirigen a todos los hombres, cuya dignidad radica en “haber sido creados por Dios a su imagen y semejanza”.



El cristianismo humanizó las costumbres y normas, mejorando la condición de las personas, inculcando amor y respeto a los semejantes, pero también debe recordarse que la religión cristiana ha servido muchas veces para cometer injusticias, en nombre de la iglesia católica, violando gravemente los derechos de la vida, de la integridad, de la seguridad y de la libertad de las personas, ejemplo de ello es la Inquisición o Tribunal del Santo Oficio, que sometió al temor, la persecución, al tormento y la muerte a muchas personas en Europa y América, o bien las Cruzadas, también llamada Guerra Santa.

En la Carta Magna de Inglaterra del año 1215 figura el reconocimiento de algunos derechos fundamentales del individuo, los cuales más tarde serían consagrados en la Constitución de los Estados Unidos de América en el año 1776.

Asimismo, en Inglaterra las aspiraciones absolutistas de los reyes Jacobo I y Carlos I, se encuentran con el freno de una buena parte del país, que desea controles eficaces al poder real; se trata, tanto de instituir los mecanismos para la garantía de los derechos individuales, como de poner límites al poder del Estado.

La burguesía media, a la que se unieron parte de la nobleza y de los hidalgos enriquecidos por el comercio y la agricultura, luchó por los **derechos inmemoriales de los ingleses** en 1628, y al no ser escuchados por el rey Carlos I provoca la guerra que duró de 1643 a 1648.

El rey fue decapitado en 1649 por los parlamentarios, los cuales fueron dirigidos por Oliverio Cromwell, por lo que el Parlamento materializa su poder en el Habeas Corpus Act en 1679, que garantiza la protección legal del individuo frente a detenciones arbitrarias y asegura la libertad personal bajo la premisa de **mi casa es mi castillo**.

La Declaración de Derechos de 1689, ratifica la consecución de los derechos políticos, que a finales del siglo XVII son, por primera vez en el mundo, una realidad legal en Inglaterra.



La Declaración de Independencia de los Estados Unidos de América, redactada por Tomás Jefferson, es la primera promulgación legal de los derechos del hombre, como precedente de la Declaración de Derechos del Estado de Virginia en 1776, la cual fue redactada por George Mason, es la primera que contiene un catálogo específico de derechos del hombre y del ciudadano. Por primera vez en la historia nace una declaración de la decisión común de defender los derechos humanos a la vida, la libertad y la igualdad.

La Revolución Francesa de 1789 trajo consigo no solo importantes cambios políticos en Francia, otros en países de Europa y extracontinentalmente, sino la Declaración Universal de los Derechos Humanos del Hombre y del Ciudadano, la cual es un mensaje de gran contenido que se proyectó a los países del mundo, la cual fue publicada el 26 de agosto de 1789.

La Revolución Francesa supone en su conjunto el reconocimiento de los derechos individuales, civiles y políticos, base indiscutible de la concepción actual del Estado de Derecho y condición básica para la formulación de los derechos sociales.

La Declaración Universal de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, en su Artículo 1, regula que: “los hombres nacen y permanecen libres e iguales en derechos...”. En su Artículo 2 establece así: “La meta de toda asociación política es la conservación de los derechos naturales e imprescriptibles del hombre. Estos derechos son la libertad, la propiedad, la seguridad y la resistencia a la opresión.” Su penúltimo Artículo preceptúa que: “Toda sociedad en la cual no esté asegurada la garantía de los derechos, no definida la separación de poderes, carece de Constitución.”

En adelante en las Constituciones Políticas de los Estados estarían garantizados los derechos fundamentales del individuo, normándose en la parte dogmática del texto constitucional.



Un hecho histórico de enorme trascendencia tuvo lugar el 10 de diciembre de 1948 cuando se promulgó en la ciudad de París la Declaración Universal de los Derechos Humanos, más conocida como Carta de los Derechos Humanos, suscribiendo tan importante documento los Estados signatarios de la Carta de las Naciones Unidas, entre los cuales está Guatemala.

Esta declaración tuvo su origen en los terribles desmanes cometidos durante la Segunda Guerra Mundial, contra hombres y pueblos indefensos, por los gobiernos de Alemania, Italia y Japón, y la persecución racial de los alemanes nazis contra los judíos.

Además de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, existe la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre y la Carta Internacional Americana de Garantías Sociales, que fueron aprobadas en la XI Conferencia Internacional Americana celebrada en Bogotá, Colombia, en 1949; asimismo, cabe citar la Carta Europea de la Libertad que es una adición a la Convención Europea para la protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales, suscrita por 15 países europeos en Roma, el 4 de noviembre de 1950; por ser este un tema que requiere un estudio detenido se tratará el mismo de forma amplia más adelante.



4.2. Definición de derechos humanos

Derechos Humanos son aquellos que cada hombre posee por el hecho de serlo, es decir, que toda persona, en virtud de su dignidad, posee una serie de derechos fundamentales que deben ser universalmente reconocidos.

Diversas tendencias o criterios se dan para llegar a precisar qué son los Derechos Humanos, según el Licenciado Prado: Se empieza por decir que son los atributos inherentes a la persona.

Para el licenciado Pineda Sandoval los derechos humanos son: Los derechos fundamentales de los seres humanos, individuales y socialmente considerados, cuyo reconocimiento y efectivo respeto, en un determinado tiempo y lugar, les permita alcanzar una existencia digna.

Surte efecto desde que la persona nace hasta que muere; se protege incluso al embrión y luego al niño, después al adolescente y se continúa protegiendo al adulto, para concluir con la protección al anciano, todo con base en la legislación moderna que ha adquirido preeminencia en la mente de los legisladores especiales o constituyentes y ordinarios.

El maestro Antonio Truyol y Serra, citado por el licenciado Prado expresa: “Decir que hay Derechos Humanos o Derechos del Hombre en el contexto histórico espiritual, equivale a afirmar que existen derechos fundamentales que el hombre posee por el hecho de ser hombre, por su propia naturaleza y dignidad; derechos que le son inherentes y que, lejos de nacer de una concesión de la sociedad política, han de ser por ésta consagrados y garantizados.”²⁶

²⁶ Prado, Gerardo, *Teoría del estado*, pág. 66.



Esta posición es congruente con la afirmación de que los derechos humanos son derechos naturales y por ello se le denomina iusnaturalista racionalista, porque posee un vínculo con la condición propia del ser humano y porque está basada, en concepciones filosóficas de los racionalistas del siglo XVII.

Por el contrario, la escuela del derecho positivo, dice que los derechos humanos son producto de la actividad normativa de los órganos del Estado y no pueden ser reclamados antes de la existencia de ese reconocimiento, lo cual significa que todo depende de la letra misma de la ley, o de las fuentes auxiliares del Derecho como la jurisprudencia, que resulta de la aplicación del ordenamiento jurídico.

De lo anterior se concluye que para el iusnaturalismo los derechos humanos son valores, mientras que para el positivismo jurídico son normas o prescripciones legales.

4.3. Clases de derechos humanos

Según explica el licenciado Prado: “Existen dos tipos de derechos. Los primeros son aquellas garantías que la constitución concede a favor de todos los habitantes del Estado, pero cabe anotar la observación de que es el conjunto de derechos que no se puede privar al individuo como tal sino excepcionalmente, con arreglo a las leyes. En cambio, los segundos, los derechos sociales, suponen prestaciones positivas del poder público o la creación de condiciones sociales para el desenvolvimiento de la personalidad, pudiendo entonces llamárseles derecho a la plenitud humana.”²⁷

²⁷ Ibid.

Los derechos sociales nacen en función de situaciones de ~~desequilibrio~~ ~~o~~ ~~ajuste~~ de la social y con el propósito de realizar un nuevo equilibrio o ~~ajuste~~ de la sociedad, son predominantemente derechos de las clases ~~menor~~ ~~dotadas~~ económicamente o de grupos marginados por razones biológicas, culturales, económicas o sociales, para defender su subsistencia y su desarrollo físico y espiritual, o para dotarlos de una seguridad económica; e incluso para reordenar la distribución de los bienes económicos y culturales de la sociedad.



Otra clasificación muy conocida es la que establece la visión de los Derechos Humanos de: a) Primera generación, y en los que se encuentran los derechos civiles y políticos; b) Segunda generación, en donde se encuentran contenidos los derechos económicos, sociales y culturales; y c) Tercera generación, derechos de los pueblos, que comprende todos aquellos derechos referentes a informática, medio ambiente, telecomunicaciones, y demás.

Los derechos civiles y políticos y de la primera generación, se refieren al individuo en sí, datan del más antiguo desarrollo, tienden, los civiles, a proteger la existencia, la libertad, la igualdad, la seguridad, la dignidad y la integridad física, síquica y moral del ser humano.

Los derechos políticos son aquellos por los cuales se reconoce y garantiza la participación del ciudadano; estos derechos no pertenecen al ser humano en general, sino al ciudadano como integrante del estado, tales como el derecho al voto, acceso a las funciones públicas, formación y participación en partidos políticos.

Con respecto a los derechos económicos, sociales y culturales o de la segunda generación, algunos ejemplos de ellos son el derecho a la salud, la educación, al trabajo, a la vivienda, a la seguridad social, ya que cuando se habla de la positividad de estos derechos se coloca a la persona como

integrante de un grupo social y, justamente es este grupo el que debe ser protegido.



Derechos de los pueblos o de la tercera generación, se han incorporado recientemente a las clasificaciones de los Derechos Humanos, se les llama también derechos de solidaridad, se caracterizan por exigir para su conceptualización un grado mayor de solidaridad que los otros derechos, por el hecho de ser al mismo tiempo derechos individuales y colectivos.

Los derechos de los pueblos se les conocen como Derechos a la Libre Determinación de los Pueblos y al Libre Desarrollo.

Entre los derechos individuales contemplados en la Constitución están, principalmente, **el derecho a la vida**, a la libertad e igualdad, a la libertad de locomoción, a la libertad de emisión del pensamiento, a la libertad de religión, el derecho a la seguridad, lo que incluye seguridad jurídica.

Así también lo que nos interesa el **derecho de defensa**, a la inviolabilidad de la vivienda, a la inviolabilidad de la correspondencia, documentos y libros, el derecho de petición la libertad de acceso a los tribunales y dependencias del Estado, la publicidad de los actos administrativos, el derecho de reunión y de manifestación, el derecho de asociación, el derecho de asilo, el derecho de propiedad y el de la libertad de industria.

4.4. Análisis sobre el derecho de defensa

El derecho de defensa un derecho constitucional, ya que el mismo se encuentra consagrado en la Constitución Política de la República en el Artículo 12 de la siguiente manera: “La defensa de la persona y sus derechos son inviolables. Nadie podrá ser condenado, ni privado de sus derechos, sin haber

Competente y Especial

Comunidad de San Carlos de Guatemala, C. A.

SECRETARIA

CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

SIDO CITADO, OÍDO Y VENCIDO EN PROCESO LEGAL ANTE JUEZ O TRIBUNAL COMPETENTE Y PREESTABLECIDO. NINGUNA PERSONA PUEDE SER JUZGADA POR TRIBUNALES ESPECIALES O SECRETOS, NI PRO PROCEDIMIENTOS QUE NO ESTÉN PREESTABLECIDOS EN LA LEY.

Tal garantía consiste en la observancia por parte del tribunal, de las normas relativas a la tramitación del juicio y el derecho de las partes de obtener un pronunciamiento que ponga término, del modo más rápido posible, a la situación de incertidumbre que entraña el procedimiento judicial.

Implica la posibilidad efectiva de ocurrir ante el órgano jurisdiccional competente para procurar la obtención de la justicia, y de realizar ante el mismo todos los actos legales encaminados a la defensa de sus derechos en juicio, debiendo ser oído y dársele oportunidad de hacer valer sus medios de defensa, en la forma y con las solemnidades prescritas en las leyes respectivas.

Se refiere concretamente, a la posibilidad efectiva de realizar todos los actos encaminados a la defensa de su persona o de sus derechos en juicio.

Si el aplicar la ley procesal el caso concreto se priva a la persona de su derecho de accionar ante jueces competentes y preestablecidos, de defenderse y aportar prueba, de presentar alegatos, de usar medios de impugnación contra resoluciones judiciales, entonces se estará ante una violación de la garantía constitucional del debido proceso y por lo tanto del derecho de defensa.

4.5. Principio del debido proceso

Como debido proceso debemos entender: “El debido proceso envuelve comprensivamente el desarrollo progresivo de prácticamente todos los derechos fundamentales de carácter procesal o instrumental, como conjunto de garantías de los derechos de goce-cuyo disfrute satisface inmediatamente las

necesidades o intereses del ser humano-, es decir, de los medios tendientes a asegurar la vigencia y eficacia”²⁸



Una sentencia de la Corte de Constitucionalidad, emitida el 19 de septiembre de 2001 y publicado en la Gaceta No. 61, expediente 7012-01, nos ilustra al respecto: “La garantía del debido proceso no sólo se cumple cuando un proceso se desarrollan los requisitos procedimentales que prevé la ley y se le da la oportunidad de defensa a ambas partes de esa relación procesal, sino que también implica que toda cuestión litigiosa debe dirimirse conforme disposiciones normativas aplicables al caso concreto con estricto apego a lo que dispone el Artículo 204 de la Constitución y que se viola el debido proceso si a pesar de haberse observado meticulosamente el procedimiento en la sentencia se infringen principios que le son propios a esta garantía constitucional.”

Lo que se quiere explicar con esto es el hecho de que el principio de debido proceso no se agota con el sólo cumplimiento de las fases que conforman los procesos, cualquiera que sea su índole, y no solamente en juicios sumarios de desahucio, pues es necesario que en cada una de ellas se respeten los derechos que le ley confiere a las partes de acuerdo al derecho que ejercitan.

De ahí que en la sustanciación de un proceso bien podrían consumarse todas las etapas necesarias para su tramitación, como ocurre en el trabajo que ahora nos ocupa, si en una de ellas se impide o veda a las partes el uso de un derecho, ello se traduce en violación del derecho al debido proceso, por lo tanto, también al derecho de defensa.

²⁸ Centro Interdisciplinario de Estudios sobre el Derecho Latinoamericano. Anuario de derecho constitucional latinoamericano, pág. 563.

4.6. Garantías del debido proceso



Para tratar este tema es necesario aclarar que debemos entender por garantías y estas son: Lineamientos o líneas directrices que desarrollan a los principios, y que se encuentran contenidas en normas jurídicas.

Normalmente al mencionar debido proceso se piensa en un proceso penal, ya que en él puede darse el caso de que se limite o restrinja el derecho de libertad, sin embargo el debido proceso debe ser observado en todo momento, y porque no decirlo, en los procesos sumarios de desahucio.

No se puede combatir una ilegalidad con otra ilegalidad y nadie vive más inseguro que quien en un régimen en el que no se respeten las libertades formales. Es por ello que de conformidad con las legislaciones modernas en un Estado de Derecho, se han establecido diversos principios y garantías fundamentales para el equilibrio social.

Dentro de estas garantías constitucionales encontramos la garantía de juicio previo, la cual establece que nadie podrá ser privado de sus derechos sin antes haber sido citado, oído y vencido en proceso legal ante juez o tribunal competente y preestablecido.

Garantía de juez natural, la que establece que ninguna persona puede ser juzgada por Tribunales Especiales o secretos, ni por procedimientos que no estén preestablecidos legalmente.

4.7. Estadísticas obtenidas de los juicios sumarios y juicios de desahucio en el departamento de Guatemala en los Juzgados de Primera Instancia del Ramo Civil



De las estadísticas obtenidas de la investigación realización en los Juzgados Primero, Segundo, Tercero, Cuarto, Quinto, Sexto, Séptimo, Octavo, Noveno y Décimo de Primera Instancia Civil del Departamento de Guatemala en los años 2004 y 2005 se pudo obtener la información que a continuación se detalla:

En el año 2004:

Juzgado Primero de Primera Instancia Civil del departamento de Guatemala:

Fueron tramitados 135 juicios sumarios, de los cuales 92 fueron sumarios de desahucio, de los cuales solamente 50 se pudo obtener información sobre si fueron debidamente notificadas las partes y no se apersonó el subarrendatario.

Juzgado Segundo de Primera Instancia Civil del departamento de Guatemala:

Fueron tramitados 151 juicios sumarios, de los cuales 105 fueron sumarios de desahucio, de los cuales solamente en 30 se pudo obtener información si fueron debidamente notificadas las partes y no se apersonó el subarrendatario.

Juzgado Tercero de Primera Instancia Civil del departamento de Guatemala:

Fueron tramitados 136 juicios sumarios, de los cuales 122 fueron sumarios de desahucio, fueron debidamente notificadas las partes y no se apersonó el subarrendatario.

Juzgado Cuarto de Primera Instancia Civil del departamento de Guatemala:

Fueron tramitados 148 juicios sumarios, de los cuales 58 fueron sumarios de desahucio, 10 de los cuales no se pudo notificar al arrendatario debido a haber

abandonado el inmueble objeto del litigio, 48 fueron debidamente notificadas las partes y no se apersonó el subarrendatario.



Juzgado Quinto de Primera Instancia Civil del departamento de Guatemala:

Fueron tramitados 136 juicios sumarios, de los cuales 111 fueron sumarios de desahucio, 12 de los cuales no fue posible notificar a los arrendatarios debido al abandono del inmueble objeto del litigio, 99 fueron debidamente notificadas las partes y no se apersonó el subarrendatario.

Juzgado Sexto de Primera Instancia Civil del departamento de Guatemala:

Fueron tramitados 152 juicios sumarios, de los cuales 111 fueron sumarios de desahucio, 12 de los cuales no fue posible notificar a los arrendatarios debido al abandono del inmueble objeto del litigio, 99 fueron debidamente notificadas las partes y no se apersonó el subarrendatario.

Juzgado Séptimo de Primera Instancia Civil del departamento de Guatemala:

Fueron tramitados 135 juicios sumarios, de los cuales solamente se pudo obtener información se la existencia de 35 sumarios de desahucio, de los cuales todos fueron debidamente notificadas las partes y no se apersonó el subarrendatario.

Juzgado Octavo de Primera Instancia Civil del departamento de Guatemala:

Fueron tramitados 152 juicios sumarios, de los cuales solamente se pudo obtener información se la existencia de 48 sumarios de desahucio, de los cuales todos fueron debidamente notificadas las partes y no se apersonó el subarrendatario.

Juzgado Noveno de Primera Instancia Civil del departamento de Guatemala:

Fueron tramitados 134 juicios sumarios, de los cuales solamente se pudo obtener información se la existencia de 89 sumarios de desahucio, de los cuales

todos fueron debidamente notificadas las partes y no se apersonó el subarrendatario.



Juzgado Décimo de Primera Instancia Civil del departamento de Guatemala:
Fueron tramitados 152 juicios sumarios, de los cuales 102 son sumarios de desahucio, estando 84 debidamente notificadas las partes y no se apersonó el subarrendatario.

En el año 2005:

Juzgado Primero de Primera Instancia Civil del departamento de Guatemala:
Fueron tramitados 146 juicios sumarios, de los cuales 112 fueron sumarios de desahucio, de los cuales solamente 62 se pudo obtener información sobre si fueron debidamente notificadas las partes y no se apersonó el subarrendatario.

Juzgado Segundo de Primera Instancia Civil del departamento de Guatemala:
Fueron tramitados 124 juicios sumarios, de los cuales 78 fueron sumarios de desahucio, de los cuales solamente en 43 se pudo obtener información si fueron debidamente notificadas las partes y no se apersonó el subarrendatario.

Juzgado Tercero de Primera Instancia Civil del departamento de Guatemala:
Fueron tramitados 141 juicios sumarios, de los cuales 118 fueron sumarios de desahucio, fueron debidamente notificadas las partes en 98 de ellos y no se apersonó el subarrendatario.

Juzgado Cuarto de Primera Instancia Civil del departamento de Guatemala:
Fueron tramitados 127 juicios sumarios, de los cuales 75 fueron sumarios de desahucio, de los cuales solamente se pudo obtener información en 48 de ellos

en los cuales fueron debidamente notificadas las partes y no se apersonó el subarrendatario.



Juzgado Quinto de Primera Instancia Civil del departamento de Guatemala:

Fueron tramitados 147 juicios sumarios, de los cuales 120 fueron sumarios de desahucio, solamente se pudo obtener información de 99 de ellos en los cuales fueron debidamente notificadas las partes y no se apersonó el subarrendatario.

Juzgado Sexto de Primera Instancia Civil del departamento de Guatemala:

Fueron tramitados 124 juicios sumarios, de los cuales solamente se pudo obtener información en 70 de ellos los cuales todos fueron sumarios de desahucio y fueron debidamente notificadas las partes y no se apersonó el subarrendatario.

Juzgado Séptimo de Primera Instancia Civil del departamento de Guatemala:

Fueron tramitados 144 juicios sumarios, de los cuales solamente se pudo obtener información se la existencia de 76 sumarios de desahucio, de los cuales todos fueron debidamente notificadas las partes y no se apersonó el subarrendatario.

Juzgado Octavo de Primera Instancia Civil del departamento de Guatemala:

Fueron tramitados 125 juicios sumarios, de los cuales solamente se pudo obtener información se la existencia de 37 sumarios de desahucio, de los cuales todos fueron debidamente notificadas las partes y no se apersonó el subarrendatario.

Juzgado Noveno de Primera Instancia Civil del departamento de Guatemala:

Fueron tramitados 143 juicios sumarios, de los cuales solamente se pudo obtener información se la existencia de 78 sumarios de desahucio, de los cuales todos fueron debidamente notificadas las partes y no se apersonó el subarrendatario.



Juzgado Décimo de Primera Instancia Civil del departamento de Guatemala. Fueron tramitados 125 juicios sumarios, de los cuales solamente se pudo obtener información de 82 son sumarios de desahucio debidamente notificadas las partes y no se apersonó el subarrendatario.

4.8. Resultados de las encuesta realizadas a los operadores de justicia del Organismo Judicial del departamento de Guatemala, Juzgados de Primera Instancia Civil

Se realizaron entrevistas a los operadores de los Juzgados del ramo civil, de justicia del Organismo Judicial con las siguientes preguntas:

1. ¿En qué porcentaje de los juicios sumarios de desahucio se demanda tanto al arrendatario como al subarrendatario?

La respuesta obtenida es que el 100% de los encuestados no ha tenido nunca la experiencia de tener a su cargo un juicio en el cual se demande tanto al arrendatario como subarrendatario.

2. ¿Se apersonan los subarrendatarios en los juicios sumarios de desahucio aún sin ser notificados por la vía legal?

De la misma forma que la respuesta anterior, se estableció que el cero por ciento de los entrevistados ha tenido a su cargo un juicio en el que se apersona el subarrendatario al juicio en forma voluntaria, aún sin ser notificado.

3. ¿En alguna oportunidad se ha evitado algún lanzamiento interponiendo un recurso?



El dos por ciento de los entrevistados respondió que en alguna ocasión tuvieron conocimiento de amparos interpuestos por los subarrendatarios, pero no en juicios a su cargo por lo cual no se puede comprobar dicha información: el 98% no ha sabido de que ocurra tal situación.

4. ¿Antes de la realización del lanzamiento de las personas del inmueble se verifica la calidad de los mismos (arrendatarios, subarrendatario, usurpadores, etcétera)?

A lo cual el 100% respondió que no se verifica con qué calidad habita la persona en la casa, ya que eso se debió haber establecido dentro del juicio sumario de desahucio.

5. En su opinión ¿a quiénes afecta el auto que ordena el lanzamiento de un inmueble?

El 90% respondió que a cualquier persona que habite el inmueble y el 10% que solamente al arrendatario ya que es él obligado dentro del juicio.

4.9. Existe o no violación al derecho de defensa en el desahucio del subarrendamiento

Al entrevistar a un total de 10 jurisconsultos se pudo obtener una serie de opiniones, concluyentes con los siguientes resultados que a continuación se detallan.

En el caso del subarrendamiento es necesario analizar varias situaciones, por ejemplo, el derecho de defensa se viola porque el principio constitucional del debido proceso no se cumple a cabalidad.



No se puede partir de la presunción de que el arrendatario actuará de buena fe, en el proceso de un desahucio, fungiendo como representante legal de los interesados y velando porque sus derechos como habitantes del inmueble sean respetados.

En segundo lugar, el legislador, quiso mantener la característica de celeridad del proceso sumario, es por ello que al notificar al arrendatario, automáticamente, el subarrendatario lo está también, contribuyendo esto a la celeridad y economía del proceso, de lo contrario si fuesen 40 subarrendatarios se les tendría que notificar a todos, y no se podría continuar con el trámite hasta que todos fueran debidamente notificados, causando con ello una gran inversión de fondos para el estado y pérdida de tiempo, que por lo tanto, atrasaría a los demás procesos que en el órgano jurisdiccional se tramiten.

Por último, el arrendante realiza una simulación de arrendamiento y con ello logra poder, en un plazo mucho menor del que normalmente tarda un proceso sumario, recobrar el inmueble que arrendó.

Teniendo en cuenta lo apuntado anteriormente, podemos decir que en el subarrendamiento, al no dársele al subarrendatario la posibilidad de una defensa por no ser notificado y poder comparecer a un juicio como parte y oponer al mismo, presentando sus medios de defensa, si se le viola dicho derecho constitucional.

Por lo tanto, la ley solamente le otorga un último recurso al subarrendatario, para poder, en parte, reparar el daño causado a su persona, exigir la indemnización que en derecho le corresponde por daños y perjuicios.

Aunque todavía, si sus recursos de lo permiten, podría solicitar la nulidad del contrato de arrendamiento original, por simulación ya que encubre el carácter jurídico del negocio original, sin embargo dicha situación sería muy

difícil de probar por los medios legales, y le implicaría al subarrendatario una inversión grande de recursos económicos y de tiempo.







CONCLUSIONES

1. El contrato de arrendamiento, debido a su uso cotidiano, se encuentra ampliamente estudiado por la doctrina y regulado por legislaciones de diversos países, incluyendo el nuestro.
2. El contrato de subarrendamiento, si bien data de épocas muy antiguas, no ha sido estudiado o ha sido estudiado muy poco; o bien, no ha sido atendido por la legislación, lo cual ha creado diversas lagunas jurídicas.
3. El juicio sumario de desahucio es un proceso célérico y económico para las partes y, sin embargo, habiendo dentro de éste, otras personas que son afectadas por el mismo, la ley no establece que el subarrendatario sea notificado en caso de que exista un proceso que afecte sus derechos.
4. Al no haber una notificación que ponga en conocimiento del subarrendatario el proceso que está por afectar sus derechos, éste nunca se entera, y no puede hacer uso de los medios legales a su alcance para impedir que se vulnere su derecho de defensa y el debido proceso.





RECOMENDACIONES

1. Se debe regular a través del Congreso de la República de Guatemala, con mayor amplitud, la legislación procesal relativa al subarrendamiento, ya que es pobre y no se pronuncia con respecto a los derechos que le asisten al subarrendatario dentro de un proceso de desahucio; no obstante, que es afectado por el mismo.
2. Es necesario que el Congreso de la República de Guatemala reforme el Artículo 238 relativo a la notificación que se realiza en el proceso sumario de desahucio a la parte demandada, ya que en este artículo se establece que solamente se debe notificar al arrendatario, no así al subarrendatario. Lo anterior en el sentido de que todo aquél que habite el inmueble objeto de desahucio debe ser notificado del mismo, para que pueda hacer uso de su derecho de defensa.



BIBLIOGRAFÍA



- AGUIRRE GODOY, Mario. **Introducción al estudio del derecho procesal civil de Guatemala**. Guatemala: Ed. Universitaria, 1951.
- BONECASSE, Julián. **Tratado elemental de derecho civil**. México: Ed. Harla, 1997.
- CASTÁN TOBEÑAZ, José. **Derecho civil español común y foral**. 2t.. España: Ed. Reus, 1941.
- Centro Interdisciplinario de Estudios sobre el Derecho Latinoamericano. **Anuario constitucional latinoamericano**. Argentina: Ed. Honrad, 1998.
- CHACÓN CORADO, Mauro. **Los conceptos de acción, pretensión y excepción**. Guatemala: Ed. Vile. 1998.
- CHACÓN CORADO, Mauro. **Manual de derecho procesal civil guatemalteco**. 2t; Guatemala: Ed. Magna Terra, 1999.
- FLORES JUÁREZ, Juan Francisco. **Los derechos reales en la legislación guatemalteca**. Guatemala: Universidad de San Carlos de Guatemala, 1978.
- GORDILLO GALINDO, Mario Estuardo. **Derecho procesal civil guatemalteco**. Guatemala: Ed. Impresos Praxis. 1999.
- MESSINEO, Francesco. **Manual de derecho civil y comercial**. Argentina: Ed. Jurídicas Europa-América, 1955.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Argentina: Ed. Heliasta S.R.L.1981.
- PLANIOL, Marcel y Georges Ripert. **Derecho civil**. México: Ed. Oxford University Press-Harla. 1997.
- PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. 2t. Madrid: Ed. Pirámide. 1976.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil**. 2t. Argentina: Ed. Antigua Librería Robredo. 1962.
- TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. **Los contratos civiles y sus generalidades**. México: Ed. McGraw-Hill, 1995.

ZAMORA VALENCIA, Miguel Ángel. **Contratos civiles**. México, Ed. Porrúa, S.A. 1981.



Legislación:

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

Código Civil. Decreto Ley 106.

Código Procesal Civil y Mercantil. Decreto Ley 107.

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

Ley del Organismo Judicial. Decreto 2-89 del Congreso de la República de Guatemala.