

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

**LA INOBSERVANCIA DEL PRINCIPIO CONSTITUCIONAL DE IGUALDAD EN EL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CASA DE HABITACION CONTENIDO EN EL
DECRETO 1468 ARTICULO 32 LEY DE INQUILINATO**



GUILLERMO DAVID VILLATORO ILLESCAS

GUATEMALA, AGOSTO DE 2009

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

**LA INOBSERVANCIA DEL PRINCIPIO CONSTITUCIONAL DE IGUALDAD EN EL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CASA DE HABITACION CONTENIDO EN EL
DECRETO 1468 ARTICULO 32 LEY DE INQUILINATO**



ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, agosto de 2009

**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. Marco Vinicio Villatoro López
VOCAL V:	Br. Gabriela Maria Santizo Mazariegos
SECRETARIO:	Lic. Avidan Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRÁCTICO
EL EXAMEN TÉCNICO PROFECIONAL**

Primera Fase:	
Presidente:	Licda. Laura Consuelo Montes Mendoza
Vocal:	Lic. Rolando Echeverría Morataya
Secretario:	Lic. Luis Germán López Marroquín

Segunda Fase:	
Presidente:	Lic. Ricardo Alvarado Sandoval
Vocal:	Lic. Marco Antonio Cortez
Secretario:	Licda. Eloisa Mazariegos

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



Melgar & Melgar Asociados
Abogados y Notarios
Bufete Corporativo



Guatemala, 5 de agosto del año 2008.

Hora: _____
Firma: _____

Licenciado.

Carlos Castro Monrroy

Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

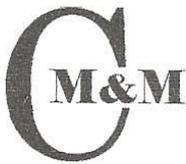
Universidad de San Carlos de Guatemala.

Su Despacho.

Respetable Licenciado Castro Monrroy.

En cumplimiento al nombramiento recaído en mi persona de fecha veinte de mayo de dos mil ocho en donde se me nombra, en calidad de Asesor del Trabajo de tesis del Bachiller **GUILLERMO DAVID VILLATORO ILLESCAS**, intitulado "LA INOBSERVANCIA DEL PRINCIPIO CONSTITUCIONAL DE IGUALDAD EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CASA DE HABITACION CONTENIDO EN EL DECRETO 1468 ARTICULO 32 LEY DEL INQUILINATO", procedente resulta dictaminar respecto a la Asesoría del mismo debido a las siguientes dictamina.

- i. Por el contenido objeto de desarrollo, análisis, aportaciones y teorías sustentadas por el autor, ello meritoriamente se califico de sustento importante y valedero dentro de la asesoría efectuada; circunstancias académicas que desde todo punto de vista deben concurrir y son *atinentes a un trabajo de investigación de tesis de grado.*
- ii. Aunado a lo expuesto, se pudo establecer que el referido trabajo de investigación se efectuó apegado a la asesoría prestada, habiéndose apreciado el cumplimiento a los presupuestos tanto de forma como de fondo exigidos por el Normativo para la elaboración de tesis de licenciatura en la facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala; por ende el presente dictamen determina expresamente que el trabajo de investigación cumple satisfactoriamente con los requisitos establecidos en el artículo treinta y dos (32) de dicho normativo, ya que se pudo verificar su contenido científico y técnico en la elaboración del tema, su técnica así como su método de investigación fueron los indicados, habiendo dado una idea de cómo redactar ya que en un principio el presente trabajo carecía de una buena redacción mejorándose poco a poco; Las conclusiones y las recomendaciones están buscando el verdadero objeto del tema como lo es contribuir a resolver el problema social objeto de su trabajo; carece de cuadros estadísticos ya que no fue necesario y por ultimo pude constatar que la bibliografía era la adecuada para la elaboración del tema.
- iii. Por lo expuesto concluyo que el trabajo de tesis del bachiller **GUILLERMO DAVID VILLATORO ILLESCAS**, no se limita a cumplir únicamente con los presupuestos de presentación y desarrollo, sino también a la sustentación en teorías análisis y aportes tanto de orden legal como académica, ello en atención a los preceptos del normativo en mención regulados para el efecto, resultando como relevante el contenido analítico inserto en todo el trabajo de investigación.



Melgar & Melgar Asociados
Abogados y Notarios
Bufete Corporativo



- i. En consecuencia en mi calidad de **Asesor** de tesis me permito **DICTAMINAR FAVORABLEMENTE**, en el sentido de que el trabajo de tesis de grado del autor amerita seguir su tramite hasta su total aprobación para ser discutido en su examen publico de graduación y poder optar al grado académico de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y a los títulos profesionales de Abogado y Notario.

Sin otro particular me suscribo como su atento y seguro servidor.

Deferentemente;



Lic. Carlos Giovanni Melgar García
Asesor.
Colegiado 5,912.



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, veintidós de agosto de dos mil ocho.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) MARTA REBECA LÓPEZ VÁSQUEZ, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante GUILLERMO DAVID VILLATORO ILLESCAS, Intitulado: "LA INOBSERVANCIA DEL PRINCIPIO CONSTITUCIONAL DE IGUALDAD EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CASA DE HABITACIÓN CONTENIDO EN EL DECRETO 1468 ARTÍCULO 32 LEY DEL INQUILINATO".

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 el Examen General Público, el cual dice: "Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estimen pertinentes".


LIC. CARLOS MANUEL CASTRO MONROY
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS



cc. Unidad de Tesis
CMCM/ragm

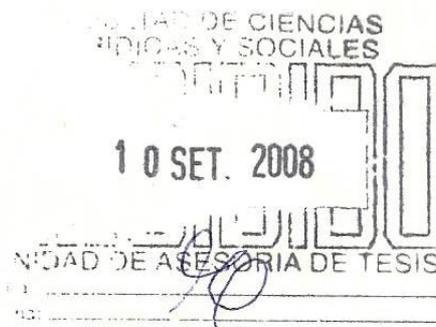
BUFETE PROFESIONAL
Lic. MARTA REBECA LOPEZ VASQUEZ.
6ta. Av. 11-43 4º Nivel Oficina 400
Edificio Panam Zona 1
Tel. 59751541
Ciudad de Guatemala.



Guatemala, 4 de septiembre del año 2008.

Licenciado.
Carlos Castro Monrroy
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala.
Su Despacho.

Respetable Licenciado Castro Monrroy.



Me es grato saludarle deseándole los correspondientes éxitos en ese Despacho y demás labores profesionales.

En cumplimiento al nombramiento de fecha veintidós de agosto del año dos mil ocho, emanado de ese despacho en mi calidad de **REVISOR** del Trabajo de tesis del Bachiller **GUILLERMO DAVID VILLATORO ILLESCAS**, intitulado "**LA INOBSERVANCIA DEL PRINCIPIO CONSTITUCIONAL DE IGUALDAD EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CASA DE HABITACION CONTENIDO EN EL DECRETO 1468 ARTICULO 32 LEY DEL INQUILINATO**", procedente resulta dictaminar respecto a la revisión del mismo.

- i. Por el contenido objeto de desarrollo, análisis, aportaciones y teorías sustentadas por el autor, ello meritoriamente se califico de sustento importante y valedero dentro de la asesoría efectuada; circunstancias académicas que desde todo punto de vista deben concurrir y son afines a un trabajo de investigación de tesis de grado.
- ii. Se pudo establecer que el referido trabajo de investigación se efectuó apegado a la inmediata dirección y sugerencias del revisor de tesis, habiéndose establecido el cumplimiento a los presupuestos de forma y fondo exigidos por el Normativo para la elaboración de tesis de licenciatura en la facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala; por ende el presente dictamen determina expresamente que el trabajo de investigación cumple satisfactoriamente con los requisitos establecidos en el artículo treinta y dos (32) de dicho normativo.
- iii. Por lo expuesto y argumentado concluyo que el trabajo de tesis del bachiller **GUILLERMO DAVID VILLATORO ILLESCAS**, no se limita a cumplir únicamente con los presupuestos de presentación y desarrollo, sino también a la sustentación en teorías análisis y aportes tanto de orden legal como académica, dándome cuenta en el momento de la revisión que su contenido científico y técnico que si es cierto no es en gran cantidad pero sirve en la elaboración del tema, su técnica así como su método de investigación fueron los indicados, habiendo dado una idea de cómo redactar ya que en un principio el presente trabajo carecía de una buena redacción mejorándose poco a poco; Las conclusiones y las recomendaciones están buscando el verdadero objeto del tema como lo es contribuir a resolver el problema social objeto de su trabajo; carece de cuadros estadísticos ya que no fue necesario y por ultimo pude constatar que la bibliografía era la adecuada para la elaboración del tema.



iv. En consecuencia me permito **DICTAMINAR FAVORABLEMENTE**, en el sentido de que el trabajo de tesis de grado del autor amerita ser discutido en su examen previo a la graduación a fin de optar al grado académico de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y a los títulos profesionales de Abogado y Notario.

Sin otro particular me suscribo como su atento y seguro servidor.

Deferentemente;

Lic. Marta Rebeca López Vásquez
Revisor.
Colegiado 4215.

Marta Rebeca López Vásquez
Abogado y Notario

Marta Rebeca López Vásquez
Abogado y Notario

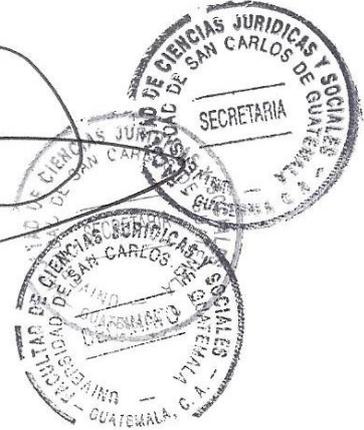


DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, veintisiete de febrero del año dos mil nueve.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante GUILLERMO DAVID VILLATORO ILLESCAS. Titulado LA INOBSERVANCIA DEL PRINCIPIO CONSTITUCIONAL DE IGUALDAD EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CASA DE HABITACIÓN CONTENIDO EN EL DECRETO 1468 ARTÍCULO 32 LEY DEL INQUILINATO. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.-

CMCM/sllh



DEDICATORIA

- A DIOS:** Mi creador fuente de sabiduría y fidelidad, que por su infinita bondad y misericordia me dio la vida, fortaleza, sabiduría y protección para alcanzar mis propósitos.
- A MIS PADRES:** Belte Elvidio Villatoro Cabrera (Q.E.P.D.) a quien en los pocos años que diosito lo dejo con migo, me enseñó a luchar por lo que se quiere en la vida y a mi Madre Olga Marina Illescas Celis, por ser la mejor madre.
- A MIS ABUELITOS**
Marta Tomasa Celis de Illescas y Lisandro Guillermo Illescas Escobar, porque siempre han estado a mi lado en mis triunfos y fracasos que Dios los bendiga.
- A MI ESPOSA**
Claudia Maribel Morales Ramírez, por confiar en mí y ser una gran mujer, darme el privilegio de ser su esposo; por apoyarme en el camino de mis estudios y creer en mí, te amo mi esposa linda.
- A MIS HIJOS:**
Keyla Dayanna, Génesis Gabriela y Jashua Geovanny Isai, por ser lo que mas amo en esta vida, fuente de mi inspiración, sacrificio y amor, que dios me los bendiga y proteja en todo momento de la vida.
- A MIS HERMANOS:** Astrid, Belte, Lisandro, Aníbal y Priscila.
- A MIS SOBRINOS:** Melanie, Diego, José Ignacio, Ian y Gevanny.
- A MIS AMIGOS:** Con cariño fraternal.
- A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, por forjarme como profesional.

ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

1. Leyes de arrendamiento que se promulgaron antes de la Ley de Inquilinato	
Decreto 1468.....	1
1.1 Análisis del Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala.....	16
1.2 Definición de arrendador.....	29
1.3 Definición de arrendatario.....	33
1.5 Definición de denuncia.....	33

CAPÍTULO II

2. Principio de igualdad.....	35
2.1 Definición.....	35
2.2 Antecedentes históricos.....	38
2.3 Análisis jurídico.....	40
2.4 Concientización del arrendador.....	42
2.5 Derechos del arrendador y régimen legal.....	45
2.5.1 Ley de Inquilinato Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala.....	46
2.6 Incumplimiento del arrendador y el régimen legal.....	48

CAPÍTULO III

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

	Pág.
vivienda normas de inquilinato	53
3.1. Derecho constitucional.....	54
3.2. Derecho ordinario.....	55
3.2.1. Ley de Inquilinato Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala.....	56
3.3. Derecho Internacional.....	56
3.3.1. Declaración universal de derechos humanos.....	57
3.3.2. Convención sobre los derechos del niño.....	60
3.4. Análisis general.....	62

CAPÍTULO IV

4. Sanciones que se pueda aplicar a los arrendadores que violan el principio de igualdad a los arrendatarios que tienen hijos.....	65
4.1. Definición de sanciones o penas.....	66
4.2. Características.....	70
4.3. Análisis jurídico.....	71
4.4. Medidas de sancionar a los arrendadores en la Ley de Inquilinato.....	77

CAPÍTULO V

5. Cultura preventiva, para la desigualdad en el contrato de arrendamiento de familias con hijos.....	79
5.1 Fiscalización por parte de Estado.....	82
5.2 Oportunidades viables para las personas con necesidades de arrendar.....	84
5.3 Método adecuado para prevenir la desigualdad.....	86
CONCLUSIONES.....	91
RECOMENDACIONES.....	93
BIBLIOGRAFIA.....	95

INTRODUCCION

En la actualidad se ha incrementado la necesidad de muchas personas en arrendar bienes inmuebles para casas de habitación, entre tantos motivos el principal es la poca probabilidad de éstas de ser propietarias de una vivienda, por no tener los recursos económicos suficientes, así como también los requisitos que en su mayoría piden las inmobiliarias para poder vender, los cuales muchas veces no pueden ser cumplidos por las personas, dando lugar a la necesidad de buscar vivienda en alquiler, se realizo un análisis profundo del tema.

Los propietarios de los bienes inmuebles se aprovechan de las necesidades de los arrendatarios, quienes teniendo el derecho otorgado por la Ley de Inquilinato, hacen discriminación y violan constantemente el derecho constitucional de igualdad otorgado a todos los habitantes de la República de Guatemala, estableciendo como requisito el no tener hijos los arrendatarios para poderles arrendar, entre sus argumentos esta la destrucción de la vivienda o el ruido por parte de los pequeños, entre otros. Si bien es cierto la ley protege a los arrendadores por su derecho de propiedad esto, no les da el derecho de violar los derechos de los menores solo por el hecho de serlo, muchos arrendadores no conocen la existencia de la Ley de Inquilinato, ni de los derechos otorgados a las personas desvalidas como lo son los arrendatarios y sus hijos.

El punto principal de la investigación es establecer que el Decreto número 1468 del Congreso de la República, no tiene mayor incidencia y es inconsistente para erradicar la arbitrariedad de parte del arrendador y la desigualdad que a todas luces existe entre el arrendador y arrendatario, de lo que se aprovecha el primero de estos porque no se le impone sanciones, hacerle ver al arrendador que teniendo la necesidad de arrendar el bien inmueble de su propiedad se apegue

tanto a la Ley de Inquilinato, como al principio Constitucional de Igualdad y no por el hecho de ser el propietario y disponer de su bien, lo haga de tal manera, perjudicando a los menores hijos de las personas necesitadas de arrendar.

La investigación se dividió en cinco capítulos: el primero, destinado a las leyes de arrendamiento que se promulgaron antes de la Ley de Inquilinato Decreto 1468, análisis de Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala, definiciones de arrendador, arrendatario y de denuncia; el segundo aborda el tema del Principio de igualdad, definición del mismo, antecedentes históricos, análisis jurídico, concientización del arrendador, los derechos del arrendador y régimen legal, Incumplimiento del arrendador y el régimen legal; el tercer capítulo trata del fundamento jurídico que obliga al arrendador para hacer efectivo el cumplimiento de las leyes en los contratos de arrendamiento de bien inmueble destinado a la vivienda normas de inquilinato, derecho constitucional, ordinario, internacional y un análisis general; el cuarto capítulo sobre las sanciones que se pueda aplicar a los arrendadores que violan el principio de igualdad a los arrendatarios que tienen hijos, definición de sanciones o penas y sus características, análisis jurídico y las medidas de sancionar a los arrendadores en la ley de inquilinato; y el quinto capítulo sobre la cultura preventiva, para la desigualdad en el contrato de arrendamiento de familias con hijos, la fiscalización por parte del Estado, oportunidades viables para las personas con necesidades de arrendar y el método adecuado para prevenir la desigualdad.

En la investigación se pusieron en práctica los métodos analíticos sintéticos e inductivo – deductivo y con base a ellos se formularon las conclusiones y recomendaciones correspondientes, con las cuales se comprobó la hipótesis planteada y se alcanzaron los objetivos propuestos.

CAPÍTULO I

1. Leyes de arrendamiento que se promulgaron antes de la Ley de Inquilinato Decreto 1468

El problema del arrendamiento así como de su regulación ha venido siendo un tema de suma importancia a lo largo de todos los tiempos, con excepción del actual, porque no se le ha tomado la importancia debida, para explicar lo antes dicho daré una reseña histórica de cómo se ha promulgado el arrendamiento.

En Guatemala la primera regulación en relación al tema a tratar fue el Decreto 175 Código Civil, el cual fue promulgado en el gobierno del General Justo Rufino Barrios, en el año de 1877 comenzando a regir el 15 de septiembre de ese mismo año, en esta legislación el tema a tratar como lo es el arrendamiento se encontraba regulado en el párrafo XVI del ordenamiento jurídico en mención, Artículo 1663 el cual establecía: la locacion y conducción es un contrato por el cual una persona cede a otra el uso de alguna cosa, o se obliga a prestar su servicio o trabajo personal durante un tiempo determinado y por cierta renta convenida. El Artículo 1664 establecía: la locacion de bienes inmuebles se llama en general, arrendamiento la de casas de habitación y de los muebles destinados al uso y ornato urbano se llama alquiler. Estos términos locacion y conducción vienen del derecho romano, en este derecho se reguló el contrato de arrendamiento en tres clases: a) el arrendamiento de cosas por el cual una persona llamada locador se comprometía con otra llamada conductor a procurarse el goce temporal de una cosa por la primera a cambio de una remuneración en dinero pagada por la segunda. b) la contratación de los servicios prestados por una persona (locatio operarum), quien a cambio de una remuneración económica prestaba sus servicios

personales; y c) el conductor recibía del locador la cosa sobre la que tenía que realizar un trabajo (locatio operis) y los riesgos corrían a cargo del conductor.

En este código promulgado por el gobierno de General Justo Rufino Barrios Decreto 175 cabe mencionar, el contrato de arrendamiento podía celebrarse de manera verbal o de manera escrita, también cuando la renta anual pasaba de quinientos pesos, solo podía probarse el contrato por medio de escritura pública o por confesión de parte.

Si los arrendamientos excedían de seis años o en el cual se anticipara la renta de tres o más años, se realizaría en escritura pública, la cual debería de inscribirse en el Registro de la Propiedad.

El contrato de arrendamiento se perfeccionaba con el solo consentimiento del locador y del conductor, con excepción de lo antes mencionado cuando excedían de seis años el arrendamiento.

El Artículo 1681 del Código en mencionado establecía: el alquiler de casa por tiempo indeterminado se reputa ser por años, por semestre o por mes, según se pague la renta al año, al semestre o mensualmente. Sin embargo para que termine el alquiler es necesario que uno de los contratantes avise al otro que pone fin al contrato con anticipación de 30, 15 u 8 días, respectivamente.

Al hablar de las obligaciones de locador y del conductor, así como, la manera o modo de rescindir la locacion, coincidían con la regulación de hoy día.

Continuando con una reseña histórica de la creación de la ley de inquilinato en relación a como se llevaba el procedimiento fue promulgando también con posterioridad el 8 de marzo de 1877 el Código de Procedimientos de la República de Guatemala, el cual estableció en el tema relacionado al juicio sumario de desocupación este se realizaría cuando: 1) al cumplimiento del término establecido en el contrato; 2) en el cumplimiento del plazo que por el Código Civil se fija para la terminación del contrato por tiempo indefinido; 3) en la falta de pago de una sola de las pensiones o de la que se hubiera convenido expresamente; hoy día se establece en el Código Civil en su Artículo 1940 numeral 1º. El cual establece cuando el arrendatario no esté solvente con el pago de la renta y adeuda por lo menos dos meses vencidos, como se puede ver no es mucha la diferencia pero da un poco mas de tiempo al arrendatario para que se ponga al día. 4) en la infracción manifiesta de cualquiera de las condiciones reguladas por el Código Civil.

El procedimiento a seguir en relación a la sustanciación de un juicio se estableció de la manera siguiente: se presentaba la demanda, se le notificaba al demandado hasta una segunda vez, si este no se presentaba en esta segunda citación y vivía en el lugar que era objeto de desocupación se procedía a la desocupación inmediatamente, si por el contrario no vivía en el lugar y se encontraba ausente solo se le citaba una vez y luego se procedía a la desocupación, apercibiéndolo del lanzamiento si no desocupaba en los términos de 15 días si era casa de habitación, de 30 días si era un establecimiento mercantil o industrial y de 40 días si era una hacienda o cualquier otra finca rústica que tuviera caserío y en la cual hubiera administrador, mayordomo o cualquier otro encargado.

En el momento que comparecía el demandado y presentaba medios de prueba los cuales se recibían por el plazo de nueve días, concluidos estos se pronunciaba sentencia dentro de tres días, lo que llama la atención es, para poder interponer el recurso de casación debía el arrendatario acreditar el tener pagada la renta vencida.

Posteriormente se creó el Decreto Legislativo 1932 Código Civil en el año de 1933 en el cual no se dio diferencia en cuanto al tema tratado anteriormente, debido a no verse avances, lo contrario sucede con el Decreto 2009 Código de Enjuiciamiento Civil y Mercantil creado el 26 de mayo de 1934 el cual estableció algunos avances como por ejemplo el término para contestar la demanda es de tres días, el de prueba es de quince días, concluida esta se señalaría día para la vista dentro de quince días y la sentencia se pronunciaría dentro de cinco días siguientes, en este a diferencia del anterior no menciona al respecto del recurso de casación, como se puede apreciar existió un avance por lo menos en el tema de procesos.

El Decreto 167 del Congreso de la República, fue emitido el 6 de octubre de 1945 este se creó con el fin de contrarrestar la especulación en la contratación de arrendamiento de propiedades urbanas creado con ello una grave situación al inquilinato del país, según lo estableció el único considerando de la citada ley, este Decreto estableció: el propietario de bienes inmuebles no podía percibir una cantidad mayor en concepto de arrendamiento, a la percibida hasta el nueve de mayo de 1942, como única excepción a este precepto estaban los inmuebles construidos después de esta fecha, el monto de dichas rentas lo estipularía una oficina del Ministerio de Economía, si el propietario no cumplía con este requisito se haría acreedor a una multa de Q.25.00 a Q.200.00 .

Si se daba el caso y el propietario necesitaba el inmueble, podía pedir la desocupación solamente si el arrendatario se encontraba insolvente con el pago de la renta, también si le daba a la vivienda un destino distinto al que se había pactado o le causara daños a la propiedad, también podía pedirla si necesitaba el inmueble como vivienda para él o su familia y si era el caso de necesitar hacerle reparaciones a la misma de manera urgente o indispensables acreditando estos extremos.

Esta ley sirvió de base para crear el 22 de abril de 1948 el Decreto 504 del Congreso de la República la Ley de Arrendamiento y Edificación de Inmuebles, dicha ley estableció un sistema para fijar el monto máximo de las rentas calculándolas en porcentajes anuales, estos de conformidad con la declaración fiscal del inmueble de la manera siguiente: el 7% para los inmuebles que se destinarían para habitación, el 8% para los inmuebles cuyo valor no excediera de Q.5,000.00, esto siempre y cuando el propietario demostrara tener solo un inmueble en el municipio, el 8% para los inmuebles cuyo valor no excedieran de Q.4,000.00 , en caso de duda sobre el pago del porcentaje o si se trata de inmuebles destinados a casa de habitación o a establecimientos comerciales o mercantiles sería el juez de asuntos municipales quien decidiría en procedimiento de incidente.

Si los inmuebles se estuvieren construyendo y se terminan de construir posteriormente a la promulgación de esta ley, se estableció también un porcentaje de 10% para los primeros 3 años; 9% para los 2 años siguientes y 8% para los siguientes 5 años. De esa fecha en adelante podría cobrarse 7% para casas de habitación. Para establecimientos comerciales, la tabla de 10% durante 2 años; 9% durante los otros 2 y 8% de esa fecha en adelante.

Como signo de presión, se obligaba al arrendante a indicar en el recibo por concepto de renta, el número de matrícula fiscal y el número de orden del inmueble.

En relación al tema de la desocupación esta podría pedirse, aunque el plazo del contrato hubiere expirado, únicamente si el locatario dedicara la propiedad a distinto uso del contrato; si causara deterioros al inmueble; si el contrato no se hubiere ajustado a lo estipulado en la ley y si el locatario estuviera insolvente con la renta.

Además esta ley estableció el precedente como derecho del arrendatario de consignar la renta si el arrendante no quisiera recibirle, teniendo un plazo de 15 días después del vencimiento de la fecha de pago de la renta según se estableció en el contrato

Las causales para solicitar la desocupación serían: si el propietario necesitara el inmueble para vivir él o sus parientes dentro de los grados de ley, como se puede ver caso contrario del Decreto 167 del Congreso de la República de Guatemala, el cual establecía únicamente al propietario y su familia, en esta se menciona todos los familiares dentro de los grados de ley; también podía solicitar la desocupación si necesitaba instalar su propio establecimiento comercial, cuando necesitaba reparar el inmueble, lo cual debía acreditar, también si el arrendatario subarrendara y por este subarrendamiento recibiera más de lo que le tocaría pagar, y también por la falta de pago de una sola de las rentas convenidas en pagar.

Se establecieron sanciones en esta ley para los propietarios de inmuebles ubicados dentro del perímetro urbano de las poblaciones si estos no estuvieran construidos con casas de habitación o de comercio, por más de un año, afectando únicamente esta disposición a los inmuebles sin construcción cuyo valor declarado pasare de Q1, 500.00

en la capital y de Q.1, 000.00 en cabeceras o ciudades departamentales con esta disposición se trataba de incrementar la construcción de casas de habitación.

Si las edificaciones de tres y cuatro pisos en adelante se construían a partir de la vigencia de esta ley, quedaban exoneradas de impuestos fiscales y municipales por dos y cinco años, respectivamente, también había exención de impuestos hasta un 50% por el término de 4 años, para compra de materiales de construcción, impuestos arancelarios, consulares, rentas consignadas e impuestos de reconstrucción.

Había multas de Q.50.00 a Q.500.00 para las violaciones de esa ley.

Las disposiciones del Decreto 504 eran de orden público y los derechos de ahí emanados no podrían renunciarse.

Indudablemente de esta ley no se lograron los frutos esperados pues poco después, el 25 de febrero de 1949, se promulgó el Decreto 593 del Congreso de La República, Ley de Arrendamiento y Edificaciones de Inmuebles.

Esta nueva ley, manifiesta, la experiencia obtenida con la anterior ley, permite dictar disposiciones las cuales nos garanticen mas estrictamente su cumplimiento, lleva en su espiritual afán de resolver el problema de la vivienda, poniendo al alcance de los guatemaltecos desprovistos de recursos económicos, los medios necesarios para la construcción de viviendas propias, procurando el bienestar de los habitantes, reconociendo la propiedad privada y garantizándola como función social, pero anteponiendo al goce irrestricto del derecho de propiedad, la protección que al Estado merece la existencia humana.

El nuevo Decreto no difiere mucho del anterior, estipula en relación al monto de la renta la cual se determina de acuerdo con la declaración de la matrícula fiscal, igual a la ley anterior.

Hay variación en cuanto a la fijación de la renta, estableciéndose el 7% de renta anual para los inmuebles destinados a habitación; el 8% para establecimientos industriales; el 8% para inmuebles cuyo valor no exceda de Q.7,000.00 si el propietario demuestra no tener otro inmueble en el mismo municipio; y 8% para inmuebles cuyo valor no exceda de Q5,000.00 si el propietario demuestra no poseer mas que éste y otro inmueble cuyo valor no exceda de Q.5,000.00 y en el cual, además, habita él mismo.

Se imponían multas de Q.50.00 a Q.500.00 a quienes violan la ley o si el arrendador o subarrendador quisieran aumentar la renta en contravención a lo dispuesto en la ley.

Como innovaciones se pueden citar

- a) La Dirección General de Economía, llevaría un registro de casas destinadas al arrendamiento, para el mejor control sobre el incumplimiento de esta ley.
- b) Todo propietario de casa desocupada o de reciente construcción estaba obligada a avisarlo de inmediato a la Dirección General de Economía, la cual publicaría periódicamente las listas correspondientes y si el propietario de estos inmuebles incluidos en la lista se negare a darle en arrendamiento, la Dirección General de Economía, probada la negativa y la circunstancia de desocupación del inmueble por mas de un mes, ordenaba a su arrendamiento a favor del solicitante;

- c) En el Decreto 504 las casas para hoteles y pensiones, estaban exceptuadas de sus disposiciones, en esta nueva ley sus rentas se ajustarían automáticamente a las reglas establecidas.

Las causales para demandar la desocupación de los inmuebles alquilados, son las mismas establecidas en el Decreto 504. Como se puede apreciar, en esta nueva ley las normas dictadas se han vuelto más acordes con el espíritu revolucionario de justicia social.

La norma se hace más imperativa, más tutelar del necesitado de vivienda y más protectora a la vez, de los intereses del inversionista, a quien al mismo tiempo se le obliga a arrendar, (presupuesto necesario para alcanzar los fines para los cuales fue creada la ley).

Con la llegada de un nuevo gobierno revolucionado y buscando siempre mayor efectividad y equidad en la regulación del arrendamiento de inmuebles urbanos para evitar ver a los sectores populares perjudicados por cobro de rentas excesivas y la amenaza constante de desahucio, se promulga una nueva ley el Decreto 1027, Ley de Arrendamiento de Inmuebles Urbanos, en fecha 16 de noviembre de 1953. Como se expresa en sus considerandos, se trata de fijar una renta justa, garantizar los derechos y fijar obligaciones a los sujetos del arrendamiento, porque en el decreto anterior no se cumplió con las finalidades.

Apreciándose en su conjunto, esta nueva ley es profundamente tutelar de las clases necesitadas de vivienda de la época. La norma es mucho más imperativa a las anteriores. Se sistematiza la necesidad de su aplicación con la creación de nuevos

órganos los cuales serán los encargados de hacer cumplir la misma, provocando en esta forma una efectiva positividad.

En la norma promulgada se hace sentir y con mucha necesidad, el elemento autoritario indispensable para su cumplimiento.

Entre las nuevas disposiciones de esta ley, están las siguientes:

- a) No tendrían ninguna validez, las obligaciones (pagares, documentos, letras, etc.) aceptadas por los arrendatarios, salvo cuando el arrendador pruebe que directa o indirectamente no constituyen un medio para burlar la renta fijada en la siguiente ley.
- b) Si el arrendante o subarrendador se negare a dar en arrendamiento un inmueble a la familia con niños o por razones de raza, religión etc., al ser comprobado por la Sección de Inquilinato del Departamento Administrativo de Economía o Gobernación departamental correspondiente, dicha circunstancia, esta le fijaría al arrendador o subarrendador el término de dos días para el otorgamiento del contrato y en caso de negativa, con base en el apercibimiento, se hará de oficio, siempre y cuando aquel lo haga sin justa causa;
- c) El subarrendatario, en el caso de haber adelantado al conductor alguna renta esté obligado a desocupar, no está obligado a hacerlo a su vez. en este caso podrá convertirse un nuevo contrato de arrendamiento, poniendo a salvo los derechos suyos;
- d) Si el arrendante o subarrendante se negare a recibir la renta convenida, podrá depositarse en cualquier juzgado de la República y bastara tal depósito para que case como causal la mora en el pago. En la ley anterior dicho depósito debía

hacerse en el juzgado del lugar y en cambio en esta se amplia pudiendo hacerse en cualquier juzgado de la República;

- e) Se hacen cambios en cuanto a la fijación de la renta con base en el valor fiscal del inmueble, simplificándola. se fija en 7% si el valor declarado no pasa de Q.8,000.00 y en el 8% si está declarado en Q.8,000.00 a Q.12,000.00;
- f) Queda libre la contratación de inmuebles cuyo valor declarado sea superior a los Q.12,000.00 Son también objeto libre de contratación los inmuebles arrendados para empresas industriales, comerciales, bodegas, oficinas, cuyo capital de operación exceda de Q.5,000.00;
- g) Si el arrendatario alquila fracción del inmueble, puede percibir por este concepto hasta un 20% del total de la renta correspondiente a pagar. En Igual circunstancia está el propietario del inmueble si es habitado por el mismo;
- h) Si el arrendador o subarrendador desean alquilar, al hacer las publicaciones de oferta, deben de poner el precio de la renta mensual del inmueble y el número bajo el cual está declarado el mismo en la matrícula fiscal y serán sancionados al pretender cobrar renta superior a la anunciada;
- i) Para arrendar o subarrendar un inmueble, se necesita no solo de su autorización escrita a Sanidad Pública, como en leyes anteriores, sino también es necesaria la autorización de la Sección de Inquilinato del Ministerio de Economía y Trabajo;
- j) El arrendante o subarrendante debe consignar en los recibos correspondientes al pago de la renta: a) El número de la matrícula fiscal; b) El avalúo del inmueble; c) Número de orden correspondiente al inmueble en la matrícula fiscal, si el propietario tiene mas de uno; d) Número de registro de la constancia de sanidad; e) Constancia de haber cubierto las obligaciones fiscales y municipales; y f) Número de registro de la autorización extendida por la Sección de Inquilinato del Ministerio de Economía y Trabajo.

- k) Prohibición al arrendante o subarrendante de coaccionar al inquilino mediante los servicios de electricidad y agua potable o impidiendo libre acceso al inmueble o al uso de sus servicios;
- l) Obligación del arrendante de pintar el inmueble por lo menos una vez cada dos años y autorización al inquilino de hacerlo por su cuenta de las rentas con la autorización de la Sección de Inquilinato;
- m) Creación de la Junta Nacional de Inquilinato la cual resolverá en definitiva los asuntos tratados por la Sección de Inquilinato en la capital y de las gobernaciones departamentales en el interior del país. La Sección de Inquilinato y Gobernaciones, tendrán competencia en asuntos concernientes a la parte ejecutiva, salvo en los juicios de desahucio. En dos órganos las denuncias podrán hacerse en forma verbal pero se levantara acta. La solicitud ante la Junta de Inquilinato siempre será escrita;
- n) Las gobernaciones departamentales y la Sección de Inquilinato deberán resolver dentro de un plazo de diez días contados desde presentada la solicitud y la Junta de Inquilinato en plazo de 20 días. Contra éstas resoluciones cabrá únicamente recurso de revisión el cual deberá ser interpuesto dentro del tercer día de la notificación;
- o) específicamente y con señalamiento de artículos, se fijaron sanciones para las distintas violaciones.

Se ha querido hacer la anterior enumeración por considerar de gran importancia su descripción, pues estas normas debieron incidir esencialmente para la positividad de las mismas, la cual se encuentra mucho mas ajustada y realista de todas las anteriormente promulgadas y es la única que pudo haber resuelto el problema de la vivienda, dadas las circunstancias de existía de los antagonismos entre los arrendantes y arrendatarios,

lamentablemente no fue así por su poca duración, porque antes de un año del inicio de su vigencia, hubo cambio de gobierno lo cual la dejó sin efecto y promulgó una nueva de la cual se hace delante de una suscrita relación y que el fue el antecedente último de la vigente Ley de Inquilinato promulgada en el año de 1961.

El Decreto 178 del presidente de la República fue promulgado el 15 de septiembre de 1954 una nueva ley de Inquilinato.

Con el cambio en Guatemala de un sistema político, se creía necesario efectuar modificaciones en determinadas instituciones jurídicas las cuales satisficieran intereses de grupos, y siendo los asuntos de arrendamiento uno de los mas conflictivos e importantes para los propietarios de inmuebles, su regulación no se hizo esperar, naciendo esta ley derogando así el Decreto 1027 del Congreso de la República, de la lectura de sus tres considerándos se concluye, lo siguiente, el objeto de la nueva ley de inquilinato es la fijación libre de la renta de inmuebles destinados a vivienda, suprimiendo de esta manera la forma anterior, así como los órganos de su anterior provocó la paralización de construcción de viviendas impidiendo la inversión de capitales; la fijación del monto de los alquileres de las casas es un acto esencialmente contractual, ajeno al sistema de tributación fiscal tomado como base en la ley anterior; y se hace necesaria una ley la cual mantenga el principio de la libre contratación adoptando al mismo tiempo medidas de justicia y equidad en las relaciones entre propietarios e inquilinos, brindando protección a las personas de escasos recursos económicos.

En la legalización anterior se había logrado cesar en la especulación de los propietarios de viviendas de alquiler y como la mayoría de estos eran los promulgadores del cambio

político, con esta nueva ley se les daba amplia facultad de proporcionar las viviendas en alquiler en los montos de renta fijados por ellos a costa de los inquilinos perdiendo estos últimos la protección del Estado.

En esta ley no se fija procedimiento alguno para la tramitación y resolución de los asuntos derivados del alquiler de viviendas, sino se remite únicamente su competencia a los Códigos Civil y de Enjuiciamiento Civil y Mercantil, a excepción de la fijación de la renta, lo cual es atribución de los Juzgados de Inquilinato creados en ese Decreto.

El Artículo 24 establece la relación del Juzgado de Inquilinato para la jurisdicción del municipio de Guatemala, el cual conocerá de los juicios de fijación de renta, tenía para este objeto, los expertos necesarios, quedando encargado el Ministerio de Gobernación de su organización, siendo nombrado su personal por el Presidente de la República.

El Juez de Inquilinato debía de ser abogado, este juzgado tenía la categoría de un Juzgado Menor, porque la Corte Suprema de Justicia debería designar el Juzgado de Primera Instancia el cual conocería como tribunal de segundo grado.

Como se dijo anteriormente esta ley establecía la libre contratación y así se entiende, la única limitación existente era en las calificadas viviendas baratas únicamente en lo referente a fijación de renta.

Estas viviendas baratas eran aquellas cuyo valor total no excedía a tres mil quetzales; y pensando en ese valor y en lo establecido por el Decreto 1027 el cual fijaba un 7% de renta máxima anual, de esa cuenta el inquilino deberá pagar un máximo de Q.17.50

mensuales de renta, esto quiere decir que la limitación se daba únicamente para viviendas habitadas por gente demasiado pobre.

Los habitantes de estas viviendas baratas deberían de acudir a los Juzgados de Inquilinato para los efectos de la fijación de la renta, estableciéndose un procedimiento para ello. Pero, dentro de este mismo procedimiento existe estipulaciones contrarias con la decisión del juez, con base en lo ordenado por la señalada para la concurrencia de las partes, si éstas en forma conciliatoria llegan a un acuerdo en cuanto al monto de la renta, esa renta aceptada por ellos será la fijada por el juez y una vez fijada de conformidad con los términos de la conciliación, no cabía recurso alguno.

Esta ley señala la libre contratación del arrendamiento cuando se refiere a edificios de dos o mas pisos, edificios de departamentos, locales comerciales, industriales o destinados a oficinas y edificios ocupados por el Estado, las municipalidades o instituciones estatales.

También habría libre contratación para las viviendas o edificios construidos después de la promulgación de esta ley y en general para todas las viviendas no calificadas como baratas.

Cabe hacer una indicación en cuanto a la calificación de viviendas baratas y es la siguiente: la ley también consideraba como viviendas baratas, las habitaciones o cuartos de una misma casa, con servicios comunes, aun cuando el valor de la totalidad del inmueble pase de los tres mil quetzales.

Asiendo un análisis general, la ley no era adecuada a la realidad social de ese momento porque el inquilino carecía de la protección necesaria ante el locador y este daba en arrendamiento a su antojo las viviendas necesitadas por aquel tal como lo hace hoy en día, lo cual dejaba en desventaja al arrendatario y se podía ver también una vez más, violación a sus derechos esenciales.

El problema de la vivienda cada día se hacia mayor, por ello se crea el Decreto 1468 del Congreso de la República en el año de 1961 derogando así la ley anterior, este se creo con el afán de proteger al arrendatario, porque siempre quedaba en una situación de desventaja.

1.1 Análisis del Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala

Antes de la promulgación de la actual Ley de Inquilinato, las distintas relaciones de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación o vivienda y locales comerciales, estaban reguladas por el código Civil, el Código de Enjuiciamiento Civil y Mercantil y el Decreto 178 del presidente de la República de Guatemala.

Esta última ley citada fue promulgada el 15 de diciembre de 1954 en el gobierno de Carlos Castillo Armas. Como se dijo anteriormente, con la promulgación del Decreto 178 el cual estableció la libre contratación del arrendamiento de viviendas o locales comerciales, originando el abuso por parte de los locadores y a su vez la especulación de los alquileres creando así inconformidad entre las personas de escasos recursos, las cuales como hoy en nuestros días son muchas, estos necesitados de esas viviendas en alquiler, como consecuencia de esta ley la cual como nos podemos dar cuenta había sido creada en menoscabo de los intereses de la población económicamente

débil, o sea una ley carente del razonamiento existente en toda norma jurídica necesaria para ser aceptada por la comunidad, una norma violatoria de manera constante de los derechos de los arrendatarios.

El Decreto 178 del Presidente de la República, mediante el cual se crearon los Juzgados de Inquilinato como encargados de la fijación de las rentas para el municipio de Guatemala, la actividad de estos era inoperante, con el Decreto ley No. 25 de fecha 9 de mayo de 1963 (gobierno de Peralta Azurdia) fueron suprimidos, quedando sus atribuciones a cargo de los juzgados ordinarios del domicilio del inquilinato y tomando en cuenta la cuantía de la renta.

Pero esta Ley, la cual a todas luces era parcial e iba dirigida al aprovechamiento de los propietarios de los inmuebles destinados a alquiler, necesitaba ser sustituida por otra ley que llenara los requerimientos mínimos de una norma justa y equitativa, pues, como hemos expresado, era proteccionista de una clase pudiente en menoscabo de la economía de mucha gente de escasos recursos, y con la llegada de un nuevo gobierno, se pensó en su sustitución, buscando la protección de esa gente necesitada y carente de tutela estatal.

Naciendo así la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del congreso de la República, en la fecha 22 de junio de 1961. Dicha ley vigente hasta nuestros días consta de tres considerandos y sesenta artículos, en los cuales regula la renta, derechos y obligaciones del arrendatario y locador, causales para la promoción de los juicios de desahucio, la consignación, disposiciones finales y transitorias.

De la lectura de sus consideraciones se desprende, el objetivo de la creación de la ley fue la protección de los arrendatarios los cuales constituyen las grandes mayorías de la población urbana de la república, en vista de la ilimitada libertad de la contratación existente anteriormente, dando lugar a graves repercusiones, perjudicando así a los guatemaltecos de escasos recursos y de medianos recursos por el alza exagerada de los alquileres, permitiendo la extorsión a los inquilinos; se expresa, además es de absoluta y urgente justicia dictar normas legales las cuales armonicen con los intereses antagónicos derivados del contrato de arrendamiento, procurando el equilibrio de los derechos y obligaciones de las partes de tales contratos, dando prelación al interés social sobre el particular.

El Artículo 1 de la ley establece: se declara de utilidad pública y de interés social el arrendamiento de toda clase de viviendas y de locales urbanos destinados a cualquier otra finalidad, de donde se deduce, el problema de la escasez de vivienda en tiempos anteriores era grave y necesitaba de una solución inmediata.

Establece también la ley en mención su prelación sobre todo lo regulado en contratos de arrendamiento o subarrendamiento celebrados con anterioridad a su vigencia, así como la Irrenunciabilidad de los beneficios otorgados a favor de los inquilinos.

Indica la ley en su Artículo 3 los significados de la palabra locador, inquilino, vivienda, locales y renta o alquiler.

Se señala como excepción a la aplicación de esta ley si se trata de viviendas o locales amueblados, teniéndose como tales a los comprendidos en el arrendamiento mobiliario con valor mayor de un mil quetzales.

También indica la Ley de Inquilinato Decreto 1468 del Congreso de la Republica de Guatemala en su Artículo 4. Esta ley no se aplicará a viviendas o locales amueblados, reputándose como tales los que comprendan en el arrendamiento o en el subarrendamiento mobiliario con valor mayor de un mil quetzales, sin incluirse en dicha cantidad las estanterías, los equipos y artefactos destinados al servicio permanente del inmueble o a proporcionar a éste comodidad, tales como refrigeradoras,, cocinas, calentadores de agua, lavadoras, secadoras, aparatos de radiodifusión para aficionados o de radiorrecepción, televisores y cosas similares. El valor real del mobiliario será fijado en su caso, por el juez de inquilinato, a solicitud del locador o del inquilino aplicando para el efecto, por analogía lo que esta ley dispone en cuanto al avalúo de viviendas y locales.

Lo concerniente a renta, regulada en los artículos del 5 al 24 de la ley en mención, se establece la ilegalidad de los aumentos de alquileres de viviendas o locales urbanos, debiendo mantenerse como máximo los montos pagados al 1 de noviembre de 1960, facultando ese aumento únicamente cuando se hubiere efectuado nuevas construcciones, ampliaciones o mejoras de importancia en el inmueble, posteriores a esa fecha.

Se estipula libre contratación en el monto de alquileres para las construcciones efectuadas después de esa fecha y las cuales aun no hubieran sido dadas en arrendamiento; para las construcciones presentes o terminadas en el futuro.

Esta es una norma la cual si podría estipular la construcción de viviendas destinadas a alquiler.

También establece libre contratación en el alquiler de viviendas o locales cuando el valor real y total de ellas excediera de Q.20,000 quetzales.

La ley de inquilinato señala en su Artículo 10 un procedimiento para pedir rebaja del alquiler el cual estuviera pagando el inquilino, aunque es de poca aplicación, debido a la continua escasez de vivienda, pero es muy importante, pues las circunstancias pueden darse y el inquilino podría entablar su acción en contra del locador amparado en la ley, lo cual creo según mi punto de vista no se da en nuestros días.

El procedimiento para ello debería de ejecutarse en los juzgados de Inquilinato, iniciándose con la presentación de la solicitud por escrito. (Artículo 11 Ley de Inquilinato)

La rebaja podría obtenerse conciliatoriamente ante el juez o por resolución judicial mediante la aplicación de las cuotas fijadas por la misma ley en el Artículo 22 las cuales tiene como base la valuación fiscal del inmueble, en la siguiente forma: 1 Viviendas o locales valuados en Q. 5,000.00 o menos, el seis por millar (6%) al mes; 2. Con valuación entre Q. 5,000.00 y Q. 15,000.00 siete por millar (7%) al mes; y 3. Valuadas entre Q. 15,000.00 y Q.20,000.00 el ocho por millar (8%)al mes.

Para la fijación de estas rentas fuere necesaria valuación o reevaluación, se nombraría expertos por parte de arrendatario, locador y por el tribunal.

En lo relacionado con derechos y obligaciones de las partes del contrato se establece: a partir de la fecha en que entre en vigor la ley, el contrato de arrendamiento deberá constar por escrito debiendo constar en el mismo las generales del locador y del

inquilino, identificación de la vivienda o local, el destino de estos, precio de la renta y demás modalidades del convenio. (Artículo 25 Ley de inquilinato)

Cuando en los contratos se estipule renta inferior a Q.10.00 estarán exentos del impuesto de papel sellado y timbres.

La no existencia del contrato escrito dará lugar a una multa equivalente a un mes de renta, imputable al locador o arrendante. (Artículo 27 Ley de inquilinato)

El locador queda obligado a extender y entregar al inquilino un recibo firmado por cada mensualidad de alquiler percibido y el incumplimiento a ello dará lugar a una multa también con el equivalente a un mes de renta. (Artículo 28 Ley de inquilinato)

Cuando existan obligaciones firmadas o aceptadas por los inquilinos a favor del locador, estas no tendrán validez, la excepción sería la comprobación por este último de no haber peligro de ni directa ni indirectamente de burla en la renta máxima fijada. (Artículo 29 Ley de inquilinato)

El contrato de subarrendamiento y el contrato de arrendamiento se rigen por las mismas disposiciones, y además, el subarrendamiento no podrá percibir más del 20% de lo que el deba pagar por el alquiler en concepto del subarrendamiento.

Los subarrendatarios no tendrán más derechos a los otorgados al arrendatario y por consiguiente deberán desocupar cuando aquel lo haga, a menos de celebrar convenio especial con el locador.

La ley ordena al locador el no poder negarse a dar en arrendamiento un inmueble a familias con niños, o discriminar acerca de raza, credo político, condición social o nacional, si estos acreditan su solvencia por el pago de las viviendas alquiladas anteriormente a solicitar ese nuevo arrendamiento, sancionándose este con multa de Q.10.00 a Q.200.00. Se resalta esta disposición por ser nuestro tema de interés.

Los actos o medidas ejecutados por el locador para obligar al inquilino a la desocupación tales como la suspensión de los servicios de agua potable o luz eléctrica, descubrimiento de techos, remoción de pisos, obstrucción de desagües, etc la ley los declara ilegales y ordena se remita su sanción al Código Penal.

Para dar en arrendamiento viviendas o locales, el locador deberá obtener previamente autorización escrita de sanidad pública, lo cual sirve para hacer constar que el bien reúne las condiciones sanitarias mínimas exigidas por la ley y los reglamentos respectivos.

Tampoco podrán autorizarse el arrendamiento de viviendas o locales los cuales carecieren de piso artificial en toda la extensión del área cubierta. Si la vivienda o local comercial no tiene acceso al interior, el propietario deberá proveerlos de instalaciones sanitarias, inodoro y lavamanos.

El juez, a petición de parte, fijará al obligado un plazo no mayor de sesenta días para que proceda a la pavimentación o la instalación de los servicios mencionados.

El incumplimiento dará lugar a una multa equivalente de diez a cincuenta quetzales, sin perjuicio de un nuevo señalamiento con iguales sanciones.

El inquilino podrá dar término al contrato de arrendamiento avisando al locador con 30 o con 60 días de antelación, ya se trate de viviendas o locales comerciales, siempre y cuando el inquilino este solvente con el pago de las rentas.

Las causales para la promoción de los juicios de desahucio, contenidos en los Artículos del 40 al 42 de la ley en mención.

En cuanto a la consignación la ley faculta al inquilino para depositar la renta si el locador se niega a recibirla, debiendo acompañarse a la solicitud de consignación el último recibo para acreditar el pago del alquiler correspondiente al mes anterior.

Toda consignación se tramitará y resolverá en la misma cuerda acumulándose las diligencias, salvo si estas se encontraren en diferentes instancias, el depósito es el único requisito para el cese de la mora en el pago, siempre y cuando el inquilino no estuviere insolvente en más de dos mensualidades vencidas de alquiler.

No se menciona procedimiento para el juicio de desocupación debido a la fueron derogación de los Artículos del 44 al 46 de la citada ley por el decreto número 48-2005 del Congreso de la Republica de Guatemala.

Posteriormente la ley regula lo concerniente a las sanciones derivadas del incumplimiento de la misma, imponiéndose sanciones con multa las cuales van de Q.10.00 a Q. 200.00 las cuales deberán enterarse en la Tesorería del Organismo Judicial o en sus agencias, dentro de los diez días siguientes a la fecha de notificada la resolución.

La obligación de pagar multas y el derecho a cobrar los excesos en el pago de la renta, prescriben a los dos años.

Entre las disposiciones finales y transitorias, el Artículo 56 establece: aunque sin perder su vigencia, en lo que respecta a lo regulado en esta ley, no tendrán aplicación todas aquellas disposiciones legales o reglamentarias que impidan o restrinjan el eficaz cumplimiento de la misma o que consignen mayores términos que los fijados en este decreto.

Como se puede ver esta ley carece de los órganos de aplicación los cuales pudieran hacer imperativa con el objeto de lograr su cumplimiento, no existen medios coercitivos para una observancia forzosa de la ley, tanto por medio del arrendatario como del arrendante siendo este último quien la viola constantemente.

Teniendo como base las investigaciones anteriores y el resultado de entrevistas efectuadas así, como el estudio de casos concretos contenidos en juicios en diferentes tribunales, puedo dar un criterio acerca de las causas de pérdida de positividad de la ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República, o sea el haber dejado de ser una ley de observancia y aplicación, a pesar de ser parte de la sistemática jurídica de nuestra nación.

En principio la ley fue aplicada y contribuyó a la solución de los problemas del arrendante y arrendatario en la época de su promulgación, pero en la actualidad no se toma en cuenta nada de lo estipulado en la misma.

El 1º y 10º de julio de 1964 entran en vigor los nuevos Códigos Civil y Procesal Civil y Mercantil respectivamente. En capítulo especial también se regula lo concerniente al contrato de arrendamiento y se señala procedimiento especial para los litigios resultantes del alquiler de viviendas. Ante esto, se inicia la falta de la ley de inquilinato promulgada en junio de 1961. Actualmente la citada ley ha caído, podríamos decir, en desuso casi total.

Se considera como determinantes para la falta de positividad de la vigente ley de Inquilinato, las causas enumeradas a continuación y haciendo seguidamente un comentario personal:

- a) Falta de interés por parte del Estado en este tema.
- b) Desconocimiento de la ley de inquilinato;
- c) Falta de sanciones severas para con quien transgredan la ley de inquilinato; y
- d) Falta de órganos de aplicación para el cumplimiento de la ley

Se comprobó que existe desconocimiento de la Ley de Inquilinato, únicamente se tienen conocimientos vagos y muy generales, provocando con esta circunstancia la inobservancia de la citada ley.

Sabido es, toda norma debe contener el elemento autoridad para su debido cumplimiento, siendo probable por parte de las personas a quienes va dirigida no lo hagan en forma voluntaria, como es de esperar.

La norma establecida en la ley de inquilinato, desde hace muchos años, mas específicamente a partir de la promulgación de los Decretos ley 106 y 107 en el año de

1963, ha dejado de ser aplicada por los órganos componentes y observada por la sociedad.

Se ha carecido de órganos encargados de su aplicación por ejemplo con el Decreto 167 del Congreso de la República de Guatemala en el año de 1945 se establecía la oficina respectiva del Ministerio de Economía podría fijar el monto de las rentas de los inmuebles construidos a partir del nueve de mayo de 1942.

Con la promulgación del Decreto 593 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Arrendamiento y Edificación de Inmuebles del 25 de febrero de 1949 la Dirección General de Economía podría disponer en cuanto a fijación de rentas, así como a controlar los inmuebles destinados a habitación por alquiler y hasta a obligar a determinados propietarios a dar en arrendamiento sus casas o locales destinados al arrendamiento.

De conformidad con el Decreto 1027, Ley de Arrendamiento de Inmuebles Urbanos del 16 de noviembre de 1963 se establece atribuciones a la sección de Inquilinato del Departamento Administrativo del Ministerio de Economía y se crea la Junta Nacional de Inquilinato.

Con la promulgación del Decreto 178 del Presidente de la República el 15 de diciembre de 1954, se establece la creación de los Juzgados de Inquilinato con jurisdicción en el municipio de Guatemala los cuales desaparecieron en mayo de 1963,

Con el apareamiento del Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala, quedo establecido a los juzgados de inquilinato podían continuarán en funciones de

conformidad con la ley pero dos años después este órgano encargado de fijación de rentas, desaparece y los asuntos de su competencia deberán ser tratados por los jueces ordinarios del domicilio del inquilino.

Con el desaparecimiento de los Juzgados de Inquilinato se produce la desaparición total de los órganos de aplicación de la ley referentes a los asuntos a tratar en forma directa de rentas o inmuebles destinados a alquiler. La parte sustantiva de la Ley de Inquilinato vigente en lo referente al tema, ya no se podrá aplicar.

El impacto producido entre los litigantes tiene efectos negativos para el cumplimiento de la ley de inquilinato, pues lógicamente se piensa en su falta de vigencia.

Si existiera desde la creación del Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala un órgano encargado de la aplicación y cumplimiento de la norma legislada difícilmente su observancia hubiera desaparecido.

El régimen de Inquilinato, constituye una legislación especial, por regular materias específicas del arrendamiento, y muestra una tendencia social, por su finalidad proteccionista de quienes en las relaciones de arrendamiento, se encuentran en un plano económicamente inferior; lo cual quiere decir la misma es de orden público, porque tiene como fin principal el mantenimiento de la paz con justicia, lo cual persigue el derecho.

Es innegable hasta hoy día la demanda excesiva de inmuebles para arrendar sigue excediendo notablemente a su oferta, lo cual sigue manteniendo al país en un estado de desequilibrio en cuanto a Inquilinato se refiere y aunado a eso la Ley de Inquilinato

continúa sin responder a las finalidades para las cuales fue creada, urge sustituir la mencionada ley por una que armonice de modo justo y efectivo los derechos de las partes.

En realidad considero el legislar en materia de arrendamiento es inferir un poco con la propiedad privada, de ahí se origina en gran medida el silencio de nuestros legisladores en esta materia.

Continuando con el análisis haré mención también, a la escasez de viviendas o problema habitacional, el cual se deriva de varias causas, siendo algunas de las principales: el rápido crecimiento demográfico; el aumento de la población en centros urbanos por la afluencia de personas, como el caso de inmigración de campesinos o personas de las zonas rurales los cuales acuden a la ciudad en busca de trabajo, de mejores oportunidades de vida o también por verse obligados a desplazarse hacia las mismas con la consiguiente necesidad de una vivienda o lugar donde habitar.

Esa concentración de personas en la ciudad, su necesidad de satisfacer sus problemas como el de la vivienda y otros, determina el movimiento de las fuerzas económicas de la oferta y la demanda, provocando fuertes tensiones sociales en la pugna de intereses entre propietarios e inquilinos, los primeros movidos por la ambición de obtener ganancias, así como de tener el control, pudiendo en muchos casos violar los derechos de los arrendatarios y los segundos en la mayoría de los casos, ante la imposibilidad de poder defender sus derechos, por ignorancia de los mismos, justificando la intervención del Estado para tratar de armonizar las relaciones entre unos y otros y obtener un justo equilibrio de sus respectivos intereses, por medio de leyes como la de Inquilinato, a fin de proteger a los económicamente débiles, estableciendo prohibiciones, tales como la

negación de dar en arrendamiento el bien inmueble a personas solas, por la sola voluntad de los propietarios; violando su derecho a la igualdad.

La existencia de la denominada Ley de Inquilinato, si bien es cierto, no resuelve el problema de la escasez de vivienda, pero vino a normar las relaciones entre las personas cuando éstas se interrelacionan por un contrato de arrendamiento, lo antes mencionado sería lo ideal si realmente existiera un control para con el arrendante, lo cual en nuestra realidad no se da, la creación de la ley de inquilinato se dio en otros tiempos, prueba de ello es el año de su vigencia, así como sus sanciones, las cuales son tan leves para con el arrendante el cual si la conoce la ignora, esta ley a mi punto de vista debería de ser reformada, aplicada a esta realidad, también debería de exigírsele al arrendante no solo el conocimiento de la ley de inquilinato sino también el respeto y aplicación de los derechos normados en la misma, esta ley no señala un órgano contralor para el respeto de la misma lo cual sería bueno al reformarla también si se pudiera hacer mención a las personas a quienes se les han violado sus derechos de poder acudir al la Dirección de Asistencia al Consumidor mas conocida por sus siglas (DIACO).

1.2 Definición de arrendador:

Para poder dar una definición de arrendante así como de arrendatario debo primero dar una definición de contrato de arrendamiento, y para ello lo hago de la siguiente manera: Para el autor Borda el contrato de locación es aquel por el cual una persona (locador) se obliga a entregar el uso y goce de una cosa durante un cierto tiempo a otra (locatario) que a su vez se obliga a pagar un precio en dinero.

Art. 1880 C.C. el arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado.

El contrato de arrendamiento (o locatio-conductio por su denominación originaria en latín) es un contrato por el cual una de las partes, llamada arrendador, se obliga a la entrega de una cosa para que su contraparte, el arrendatario, la tenga a nombre y en lugar del dueño, use y goce de ella, pagando al arrendador un precio por el mismo.

El precio puede consistir en una suma de dinero pagada de una sola vez, o bien en una cantidad periódica, que en este caso recibe el nombre de renta. Contrato de arrendamiento, es “Un contrato bilateral en cuya virtud una las partes se compromete, mediante un precio que la otra se obliga a pagarle, a procurar a ésta por cierto tiempo, el uso o disfrute de una cosa, a prestarle temporalmente sus servicios o ejecutarle un trabajo”.¹

“El arrendamiento es, respecto del arrendatario, un medio jurídico de conseguir el uso de las cosas que no son de su propiedad o de obtener el resultado de los servicios, esfuerzos o trabajos de otra persona. Es en el fondo, la idea del cambio del uso de una cosa o del servicio de una persona, por un precio”.²

“Contrato por virtud del cual una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto”.³

¹ Brenés Córdova, Alberto. **Tratado de las obligaciones y contratos**, Pág.421.

² Sánchez Román, Felipe. **Derecho civil español común y floral**, Pág. 734.

³ Puig Peña, Federico. **Tratado de derecho civil español**, Pág.190.

“Es aquel en virtud del cual las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, y la otra a pagar por este goce un precio determinado”.⁴

Con la orientación de las definiciones anteriores, se puede comprender los rasgos o elementos característicos de este tipo de contrato; el arrendamiento pues, sin transmitir el dominio de una cosa, otorga tan sólo el goce o utilidad de la misma, temporalmente al arrendatario.

Se habla indistintamente por los autores y así parece de las diversas legislaciones, del derecho de uso y goce sobre la cosa, el uso y disfrute, del goce y utilidad o simplemente del uso de las cosas; aparentemente la cuestión no es importante, pues esos términos parecen equivalentes, pero al considerar las especies del arrendamiento de cosas, debe distinguirse entre el simple derecho de uso y lo que constituye el goce, como lo hace el profesor español José Castán Tobeñas, aludiendo a códigos modernos como los de Alemania y Suiza, los cuales tratan dos tipos: el arrendamiento de cosas no productivas el cual confiere solo el uso, y el arrendamiento de inmuebles productivos el cual confiere el uso y disfrute; la anterior distinción se fundamenta si se considera el derecho o derechos adquiridos por el arrendatario en razón del contrato, tal es el caso del arrendatario de una finca rústica, siendo indudable para este como cultivador pueda adquirir los rendimientos o utilidades de lo arrendado, tanto el uso como el goce, disfrute y aprovechamiento del inmueble; a diferencia de los inmuebles urbanos como el caso de una vivienda, el arrendatario prácticamente sólo tiene el uso con la ocupación, para servirse de la misma, más no para percibir rendimientos o utilidades, salvo pacto en contrario.

⁴ Valencia Zea, Arturo. **derecho civil**. Pág. 292

Realmente el problema de interpretación de éstos términos, estriba en la mayor o menor amplitud de derechos que un contrato de arrendamiento conceda o no al inquilino, de donde se derivan sus facultades legales o derechos y sus correspondientes obligaciones.

El contrato de arrendamiento se puede presentar de tres especies:

- a) Arrendamiento de cosas (locación de cosas o *locatio conductio rei*): éste crea un vínculo personal, por virtud del cual puede exigir el arrendatario, el uso y disfrute de aquellas, en tanto pesa sobre él la obligación de pagar la merced convenida.
- b) Arrendamiento de servicios (locación de servicios o *locatio conductio operarum*): en éste el arrendador se obliga a trabajar o a prestar determinados servicios al arrendatario en forma, lugar y tiempo convenidos mediante un pago. El arrendatario está obligado a retribuir los servicios. Este tipo de contrato concluye por incumplimiento de obligaciones, por terminación de contrato o por la muerte.
- c) Locación de obras (*locatio conductio operis*): en este contrato una persona se compromete con otra a realizar una obra o un trabajo determinado mediante el pago de un precio. Esto recae sobre el resultado de un trabajo, sobre el producto del mismo, ya acabado. Ejemplo: la confección de un traje o la construcción de una casa.

El arrendante se entiende como la persona que da en arrendamiento alguna cosa propia de este contrato.⁵ Arrendador, arrendante, propietario o representante legal del dueño del inmueble, quien por virtud del contrato verbal o escrito, concede a la atraparte llamada arrendamiento o inquilino, dicho inmueble para su uso o goce

⁵ Cabanellas de Torres, Guillermo. diccionario jurídico elemental P. 26

temporal y bajo una serie de estipulaciones las cuales deben ser aprobadas recíprocamente.

1.3 Definición de arrendatario

“Es la que toma una cosa en arrendamiento”.⁶

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

1. 5 Definición de denuncia.

La denuncia, en Derecho Procesal y Administrativo, es la puesta en conocimiento de la perpetración de un hecho constitutivo de delito o infracción administrativa ante la autoridad competente, ya sea ésta el juez, el funcionario del ministerio público, policía u otro funcionario público competente.

La denuncia es el mecanismo mediante el cual cualquier persona notifica o da aviso en forma verbal o escrita a la Contraloría General de Cuentas acerca de hechos o conductas con los que se puede estar configurando un manejo irregular o detrimento de los fondos o bienes de la Nación, bien sea por parte de un servidor público.

⁶ Ibid. Página. 26

CAPÍTULO II

2. Principio de igualdad

2.1 Definición

El principio de igualdad “es cuando la ley no establece distinciones individuales respecto a aquellas personas de similares características; ya que a todas ellas se les reconoce los mismos derechos y las mismas posibilidades”.⁷

Para Daniel Antokoletz citado por Noe Beltetón Herrera lo define como: todos los hombres son iguales ante la ley según el derecho publico moderno. “Es aquel según el cual todos los individuos, sin distinción de personas (por nacimiento, clase, religión o fortuna), tienen la misma vocación jurídica para el régimen, cargas y derechos establecidos por la ley”.⁸

El principio de igualdad ante la ley, establece: todos los hombres y mujeres son iguales ante la ley, sin que existan privilegios ni prerrogativas de sangre o títulos mobiliarios. Es un principio esencial de la democracia. El principio de igualdad ante la ley es incompatible con sistemas legales de dominación como la esclavitud, la servidumbre o el colonialismo.

⁷ Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 362.

⁸ De Santo, Víctor. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas, sociales y de economía**. Pág. 493.

“Lo que quiere decir que el principio de igualdad ante la ley se diferencia de otros conceptos, derechos y principios emparentados, como la igualdad de oportunidades y la igualdad social”.⁹

El principio de igualdad establece que todos los hombres son iguales por naturaleza. En mi opinión es cierto y por lo tanto se les debe tratar de la misma forma sin discriminarse, aunque los hombres físicamente sean muy distintos. Este principio parte en el nivel de conciencia jurídica actual de la humanidad, de la igualdad de toda persona humana, lo cual es sostenido por los tratados internacionales en materia de derechos humanos así como por las constituciones de diversos países.

El principio de igualdad ante la ley se trata de un principio de juridicidad o legalidad al cual no le interesa si el ordenamiento sea justo o injusto.

El principio comunista (Karl Marx) se ilusiona con una igualdad entre los hombres en cuanto al factor trabajo-producto.

Pero haciendo un análisis de este principio puedo decir: no tiene en cuenta las diferencias de capacidad de trabajo existentes entre los hombres, no siendo por lo tanto un derecho justo.

La verdadera justicia comunista se logra en una economía comunista donde el principio es: de cada uno según sus capacidades, a cada uno según sus necesidades.

⁹ WWW. Wikipedi.a. org wiqui. **Principio de igualdad**. (20 de julio de 2008).

Para Kant, la conducta humana es buena o justa cuando está determinada por normas las cuales los hombres que actúan dentro de una sociedad pueden o deben desear sean obligatorias para todos. ¿Cuáles son esas normas? cabe preguntarse; a esta pregunta no da ninguna respuesta el imperativo categórico.

Todo precepto de cualquier orden social es conciliable con principio de igualdad, porque según este, el hombre debe actuar con arreglo a las normas generales.

Entonces se puede decir, el principio de igualdad puede ser igual dignidad y derechos de todas las personas, esta dignidad la cual es independiente de su edad, capacidad intelectual o estado de conciencia, una dignidad difícilmente definible en abstracto, esta se predica respecto de las personas naturales y no de las personas jurídicas, se predica como un valor espiritual y moral inherente a la persona, y se manifiesta en la autodeterminación consciente y responsable de su propia vida.

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

Así como también se menciona es considerado este principio en otros países para ver si tienen relación con el nuestro: en Argentina por ejemplo el principio de igualdad ante la ley está reconocido en el Artículo 16 de la Constitución: La Nación Argentina no admite prerrogativas de sangre, ni de nacimiento: No hay en ella fueros personales ni

títulos de nobleza. Todos sus habitantes son iguales ante la ley, y admisibles en los empleos sin otra condición que la idoneidad. La igualdad es la base del impuesto y de las cargas públicas

En España el principio está establecido en el Artículo 14 de su Constitución: los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, religión, opinión o cualquiera otra condición o circunstancia personal o social.

2.2 Antecedentes históricos

Para entender este principio se debe hacer mención a una reseña histórica de su nacimiento siendo sumamente difícil, porque para ello se debe de retroceder al nacimiento u origen del ser humano, quien en un principio se puede decir fue su creador talvez sin saberlo, en aquel momento no había una diferencia entre los hombres, éstos se trataban de igual manera sin ninguna distinción, tal vez también con cierta cooperación, debido a ellos seria bueno comenzar recordando, con el surgimiento de la propiedad privada y de las clases sociales, fue dándose el divisionismo de la sociedad, los individuos empezaron a dividirse pensando de manera diferente, habiendo ciertas desigualdades entre éstos, así como, el no tomar en cuenta el principio en mención, dando origen a una época marcada como lo es la esclavitud, la cual como se sabe fue una época cruel, donde ni remotamente existió este principio, como es sabido esta fue una situación la cual se encontraba establecida formalmente, considerando a las personas sometidas a la esclavitud como objetos o animales, y porque no decirlo los tratos fueron considerados inhumanos los vividos en dicha época.

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

El señor feudal ejercía poder absoluto sobre su feudo y ejercía un cúmulo de derechos. Los siervos de la gleba vivían en un ambiente de arbitrariedades, sumisión y cautiverio. La sociedad desesperada empieza a buscar la manera puede ser libre, naciendo con ello la época del iluminismo apareciendo con ella la revolución francesa, la cual marca el sentir de la sociedad, su deseo de libertad, así como la necesidad de acabar con la discriminación y así una lucha porque la sociedad fuera mas humana, logrando para sí la aplicación del principio de igualdad.

En la época moderna, comprendida desde el descubrimiento de América hasta la revolución francesa en 1789, se avanza poco a poco en el reconocimiento del derecho de igualdad entre los hombres, pues en el Estado de Virginia, por ejemplo, se suscribió la Declaración de los Derechos en el año de 1776, la cual establece entre otros principios, la igualdad de los hombres, la existencia de los derechos inherentes a los seres humanos y la libertad de cultos, entre otros. A partir de 1789 hasta la actualidad, la cual algunos autores la han denominado edad contemporánea, se fundamenta básicamente el Derecho de Igualdad a través del surgimiento de instrumentos jurídicos de carácter internacional, en materia de Derechos Humanos ratificados y aprobados por los Estados de las Naciones.

Lo anterior da la pauta de crear la enmarcación del principio de igualdad en los diversos instrumentos jurídicos y por lo tanto en la actualidad debe ser respetado por todos los seres humanos y no por el contrario ignorado.

2.3 Análisis jurídico

En la Constitución Política de la República de Guatemala se hace referencia de este principio en el Artículo 4º cuando dice: que todos los seres humanos son libres e iguales en dignidad y derechos. El hombre y la mujer, cualquiera que sea su estado civil, tienen iguales oportunidades y responsabilidades. Ninguna persona puede ser sometida a servidumbre ni a otra condición que menoscabe su dignidad. Los seres humanos deben guardar conducta fraternal.

Según hace su análisis la Corte de Constitucionalidad al decir este principio impone que situaciones iguales sean tratadas normativamente de la misma forma y a su vez situaciones distintas sean tratadas de manera desigual, conforme sus diferencias siempre y cuando estas tengan una justificación razonable, “se reconoce la igualdad humana como principio fundamental, pero debe tomarse en cuenta que la igualdad no puede fundarse en hechos empíricos, sino se explica en el plano de la ética, porque el ser humano no posee igualdad por condiciones físicas, ya que de hecho son evidentes sus desigualdades materiales, sino que su paridad deriva de la estimación jurídica. Desde esta perspectiva, la igualdad se expresa por dos aspectos: uno porque tiene expresión constitucional; y otro, porque es un principio general del derecho. Frecuentemente ha expresado esta corte que el reconocimiento de condiciones

diferentes a situaciones también diferentes no puede implicar vulneración del principio de igualdad, siempre que tal diferencias tengan una base de razonabilidad”.¹⁰

Pero ya al ver el análisis hecho por la Corte de Constitucionalidad puedo decir al respecto, es cierto es un principio general del derecho muy importante por el hecho de ser establecido por nuestra carta magna, de lo cual deriva tenga rango constitucional, éste establece la igualdad a existir entre los seres humanos, pero según mi opinión en nuestra realidad hay muchos ámbitos de la vida a los cuales no se aplica, porque constantemente se viola y en muchas ocasiones las normas jurídicas lo establecen claramente pero aun así no es respetado y al contrario es ignorado, lo cual no debería ser así, esto hace la no existencia de una estabilidad social, política y económica en nuestro país, siendo ciertas las desigualdades materiales, también las desigualdades humanas y también la no existencia de interés por parte del Estado de velar porque no se viole y verdaderamente se respete este principio.

Vale la pena también hacer mención al respecto de la Carta Magna la cual establece: Nosotros, los representantes del pueblo de Guatemala, electos libre y democráticamente, reunidos en Asamblea Nacional Constituyente, con el fin de organizar jurídica y políticamente al Estado; afirmando la primacía de la persona humana como sujeto y fin del orden social; reconociendo a la familia como génesis primario y fundamental de los valores espirituales y morales de la sociedad y, al Estado, como responsable de la promoción del bien común, de la consolidación del régimen de legalidad, seguridad, justicia, igualdad, libertad y paz; inspirados en los ideales de nuestros antepasados y recogiendo nuestras tradiciones y herencia cultural; decididos a impulsar la plena vigencia de los Derechos Humanos dentro de un orden institucional

¹⁰ Gaceta No. 64 expediente No. 583-01, sentencia 02-05-02 de la Corte de Constitucionalidad.

estable, permanente y popular, donde gobernados y gobernantes procedan con absoluto apego al Derecho.

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

2.4 Concientización del arrendador

Realmente para hacer conciencia al arrendador en lo referente a su actuar para con el arrendatario, es importante hacerle ver, la existencia un ordenamiento jurídico enmarcado en varias leyes a tratar como lo son por ejemplo: La Constitución Política de la República de Guatemala, el Código Civil, la Ley de Inquilinato entre otras, para las cuales si bien es cierto la persona del el arrendador, es una persona con una posición económica estable, sin problemas de vivienda, el cual como propietario de un bien inmueble puede hacer de este lo conveniente a sus intereses, pero también es cierto un

aspecto importante, debe poner atención a las mismas y saber que en el momento de ver como un negocio el dar en arrendamiento él o los bienes inmuebles de su propiedad, para hacer crecer su fortuna o para tener un nivel de vida, decoroso y sin problemas, este también tiene el deber de tomar en cuenta la existe dentro del ordenamiento jurídico de normas, las cuales protegen a los arrendatarios, y a las personas en busca de una vivienda para alquilar, también saber del ordenamiento jurídico en general el cual establece normas de no discriminación a los mismos, no puede por el solo hecho de ser el propietario ir por encima de lo establecido en las leyes y ver de éstas solo la conveniencia de sus intereses, también como arrendador debe sujetarse a las leyes, pero sobre todo debe respetarlas así como también conocerlas, en el momento de establecer en los anuncios, el arrendamiento del inmueble de su propiedad sean éstos en algún medio de comunicación escrito, o por medio de papeles pegados en las puertas de los inmuebles y poner como requisito indispensable el dar en arrendamiento a personas solas sin niños, el arrendador desde este momento viola los derechos de los arrendatarios en potencia, así como los de los niños los cuales no tienen la culpa de la carencia de una vivienda propia por parte de sus padres, como se puede ver se está violando desde la Constitución Política de la Republica de Guatemala, siendo esta la ley de superior jerarquía, así como otras leyes relacionadas con el tema a tratar.

El arrendador, solo piensa en cómo satisfacer sus intereses sin importarle lo sucedido con todos estos niños carentes de una vivienda, tanto éstos como los hijos del mismo si los tuviere, cuentan con leyes las cuales los protegen, de toda discriminación, como lo es la convención de los derechos del niño.

Para hacer conciencia al arrendador se necesita por parte del Estado la revisión de la Ley de Inquilinato Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala, ley relacionada directamente con el presente tema y pueda así el estado ver de la misma la carencia de toda realidad social, también porque no decirlo es obsoleta, si bien es cierto esta vigente mas no se aplica, no se apega a la realidad de hoy en día, por lo tanto necesita una reforma para poder castigar de una manera mas severa al arrendador cuando viole la misma, también en el momento de discriminación a los arrendatarios, los cuales carecen de vivienda propia, unas sanciones severas para enseñarles con eso el respeto al principio constitucional de igualdad y no quiera ir por encima de nuestra ley, solo por el hecho de ser propietario del bien inmueble.

También es importante hacer mención al respecto, si el arrendador no cumple o respeta el ordenamiento jurídico, el arrendatario, siendo una persona considerada como usuaria de un servicio, puede según mi opinión acudir ante la Dirección de Asistencia al Consumidor, una entidad creada recientemente, para defender los derechos de los consumidores y usuarios, y puedan éstos plantear la denuncia de dichas violaciones a sus derechos, perjudicando de esta manera al arrendador y se haga este acreedor a sanciones tanto de esta entidad así como de un juzgado del ramo civil por violación al Artículo 32 de la Ley de Inquilinato Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala, seria mejor que se abstuviera de discriminar al arrendatario así como a los hijos de éste.

2.5 Derechos del arrendatario y régimen legal

Son derechos del arrendatario, los establecidos como obligaciones del arrendador según el Código Civil Decreto 106 del Congreso de la Republica de Guatemala y por ello se mencionan a continuación de la manera siguiente:

Artículo 1890. El arrendatario podrá subarrendar 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 corresponden al arrendador y al arrendatario, ni altera las garantías constituidas para seguridad del contrato de arrendamiento.

Artículo 1897. El arrendador está obligado a entregar la cosa en estado de servir al objeto del arrendamiento.

Artículo 1898. El arrendador que de buena fe da en arrendamiento cosa ajena, se libra de responsabilidad si presenta otra de iguales o mejores condiciones al arrendatario, aunque no la acepte.

Artículo 1899. Si el arrendatario sabía que la cosa era ajena y no se cuidó de asegurarse de la facultad del arrendador para celebrar el contrato, no tendrá derecho a ninguna indemnización por la falta de entrega o la privación de la cosa.

Artículo 1900. Si la cosa se destruye antes de la entrega en su totalidad o de modo que quede inútil para el propósito del arrendamiento, sin culpa del arrendador, no tendrá

obligación de indemnizar al arrendatario, pero devolverá la renta si se hubiere anticipado.

Artículo 1901. 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; 3o. A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables; 4o. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; 5o. A defender el uso de la cosa contra un tercero que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre ella; y 6o. A pagar los impuestos fiscales y municipales que gravitan sobre la cosa.

Artículo 1902. Si el arrendador no hiciere las reparaciones que sean necesarias para impedir la destrucción o deterioro de la cosa, después de ser avisado de la urgencia de su realización, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento o solicitar autorización judicial para hacerlas por su cuenta. 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.

2.5.1 Ley de Inquilinato Decreto 1468 del Congreso de la Republica de Guatemala

Dentro de este apartado se mencionan varios derechos de los cuales goza el arrendatario, tanto antes de celebrar el contrato de arrendamiento como posterior a el, pero, también se puede decir en la realidad de nuestros días, estos derechos no son

respetados, por parte de los arrendadores como se explica en los siguientes artículos de la Ley de Inquilinato Decreto 1468 del Congreso de la Republica de Guatemala.

Artículo 27. La falta de contrato escrito de arrendamiento o de subarrendamiento, celebrado con posterioridad a la vigencia de esta ley, será imputable al locador, quien incurrirá por esa omisión en una multa equivalente a un mes de renta.

Artículo 28. El locador queda estrictamente obligado a extender y a entregar en el acto al inquilino un recibo firmado por cada mensualidad de alquiler que perciba. La violación de este artículo, hará incurrir al locador en una multa equivalente a un mes de renta. El impuesto de papel sellado y timbres correspondientes a los recibos será pagado exclusivamente por el locador.

Artículo 32. El locador de un inmueble o de parte de éste, no podrá negarse a darlo en arrendamiento a familias con niños, ni discriminar acerca de la raza, credo político, condición social o nacionalidad de los posibles, inquilinos, siempre que éstos, acrediten previamente su solvencia total por concepto del contrato convenido con el locador de la vivienda o local que hubieren ocupado, inmediatamente antes de solicitar el nuevo arrendamiento.

Artículo 33. Cualesquiera actos o medidas coactivas que el locador ejecute para obligar al inquilino a la desocupación y que no hubieren sido acordados por el tribunal competente se declaran ilegales y serán sancionados conforme el Código Penal. En consecuencia, se prohíbe a los locadores suspender temporal o definitivamente los servicios de agua potable y de luz eléctrica, dejar al descubierto los techos de las viviendas y locales, remover sus pisos, obstruir los desagües, impedir el uso normal y

corriente de la cocina y de los servicios sanitarios y quitar puertas, ventanas o rejas sin causa justa y anuencia previa de los inquilinos, a menos que el locador hubiere obtenido autorización legal previa, de conformidad con la ley.

Artículo 39. Todo inquilino gozará del derecho de poner fin al contrato de arrendamiento o subarrendamiento de la vivienda o el local que ocupare, siempre que diere aviso escrito o notificare al locador en la vía voluntaria judicial, por lo menos con treinta (30) días de anticipación si se tratare de viviendas y de sesenta (60) días de anticipación si se tratare de locales. Tal aviso no podrá darse legalmente por inquilinos que no estuvieren solventes por el pago de alquileres. En todo caso, el inquilino queda obligado a permitir que cualesquiera interesados, autorizados por escrito por el locador, visiten el bien arrendado para inspeccionarlo dentro del término comprendido entre la fecha de la notificación y el día en que aquel lo proyectare desocupar. El inquilino que no diere esas facilidades será sancionado conforme a esta ley.

2.6 Incumplimiento del arrendador y el régimen legal

En caso de incumplimiento por parte del arrendador con lo establecido en el ordenamiento jurídico, es bueno saber, desde ese momento está violando, el motivo de la creación de la Carta Magna, ésta indica en uno de sus principios axiológicos, el Estado es garante de la consolidación del régimen de Igualdad, en el momento de hacerlo e ir en contra de la Constitución, todo lo hecho por este es nulo de pleno derecho, pero quien realmente vela porque el arrendador no lo haga, o esto pasa inadvertido, el Estado estará cumpliendo con su papel fundamental, en mi opinión a esto no se le pone la atención debida.

Pero también está violando el motivo de la creación de la Ley de Inquilinato Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala, cuando esta en su considerando tercero: que es de absoluto y urgente justicia dictar normas legales que armonicen los intereses antagónicos, tiendan a solucionar en forma satisfactoria y expedita los graves problemas derivados del arrendamiento de inmuebles urbanos y procuren el equilibrio de los derechos y obligaciones de las partes en tal género de contratados, en los cuales debe prevalecer el interés social sobre el particular.

Ahora cual es el castigo para el arrendador en el momento de incumplimiento del ordenamiento jurídico y va por encima de este, para ello se puede ver lo establecido por la Ley de Inquilinato Decreto 1468 del Congreso de la Republica de Guatemala en sus Artículos dando para ello inicio con el Artículo 2. Los beneficios que esta ley establece en favor de los inquilinos son irrenunciables y, en consecuencia, carecerán de validez las estipulaciones contractuales que los contravengan. La presente ley prevalecerá también sobre todo lo estipulado en contratos de arrendamiento o subarrendamiento celebrados con anterioridad a su vigencia.

Artículo 32. El locador de un inmueble o de parte de éste, no podrá negarse a darlo en arrendamiento a familias con niños, ni discriminar acerca de la raza, credo político, condición social o nacionalidad de los posibles, inquilinos, siempre que éstos, acrediten previamente su solvencia total por concepto del contrato convenido con el locador de la vivienda o local que hubieren ocupado, inmediatamente antes de solicitar el nuevo arrendamiento.

Artículo 52. Toda violación de la. Presente ley no sancionada específicamente en ella y las contravenciones al primer párrafo del Artículo 15, al Artículo 16, al párrafo final del

Artículo 17, al Artículo 19, al Artículo 22, al párrafo final del Artículo 28, a los Artículo 30, Artículo 32, Artículo 35, Artículo 36, al párrafo final del artículo 39 así como la prolongación de los términos judiciales fijados en este cuerpo legal, serán sancionadas con multas no menores de diez quetzales (Q.10.00), ni mayores de doscientos quetzales (Q.200.00), las cuales impondrá el tribunal respectivo o el superior en grado, o el superior jerárquico en lo administrativo, según sea el caso. En igual sanción incurrirá el juez que diere curso a alguna de las defensas prohibidas por el Artículo 45.

Artículo 53. La obligación de pagar las multas y el derecho a cobrar los excesos en el pago de la renta, prescriben a los dos años.

Artículo 54. Toda multa deberá enterarse en la Tesorería de Fondos Judiciales o en sus agencias, dentro de los diez días siguientes a la fecha en que fuere notificada la resolución. Las multas que se impusieren al locador podrán ser cubiertas por el inquilino, mediante orden del juez, quien fijará la forma en que inquilino sea reintegrado de las mismas.

Algo de lo cual me llama la atención es el gran porcentaje de arrendadores los cuales en muchas ocasiones ignoran la existencia de un ordenamiento jurídico, el cual vela por los intereses del arrendatario y ni siquiera saben de las sanciones establecidas y de las cuales se hacen acreedores, pero también existen quienes por el contrario saben de la existencia de normas para sancionarlos y no las toman en cuenta porque éstas van en contra de sus intereses, pero entonces la ley de Inquilinato, si bien es cierto esta vigente pero no se aplica, debido a la necesidad de una reforma para establecer sanciones severas, para quien viola lo establecido en ella.

Está haciendo el estado algo para hacer respetar el ordenamiento jurídico, existirán acaso denuncias por parte de los arrendatarios de las violaciones a sus derechos, como se puede ver son tantas las interrogantes sobre el tema de la ley de inquilinato, pero en el transcurso del presente trabajo se responderá.

CAPÍTULO III

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

La vivienda en los países en vías de desarrollo es inferior en cuanto a calidad y superficie, en comparación con la de los países más avanzados, porque los esfuerzos de los gobiernos para mejorar las condiciones de la vivienda no son suficientes. En la década de 1970 algunos países adoptaron una política de autoayuda: cada familia recibía un pequeño terreno y el material de construcción para poder así estas construir o mejorara su vivienda. Este tipo de acción se adoptó a gran escala en la India.

En América Latina, donde se encuentran algunas de las megalópolis más grandes del mundo, como la ciudad de México, Río de Janeiro, Buenos Aires o Caracas, la desmesurada construcción de viviendas ha obedecido a programas políticos en los que se ha dado, en ocasiones, la especulación y la búsqueda del beneficio a corto plazo, en detrimento de los materiales empleados y su finalidad social. En otros casos como Brasilia, capital política de Brasil, cuya construcción comenzó en el año 1957, su finalidad fue descongestionar la superpoblada Río de Janeiro y su emplazamiento se decidió por razones de Estado y de colonización interior. “Este modelo, a pesar de ciertos intentos pronto abortados, como en el caso de Argentina, no ha prosperado. Numerosas organizaciones, entre las cuales se encuentran el Banco Internacional para la Reconstrucción y el Desarrollo (BIRD), tienen programas de asistencia habitacional y mejora de la calidad de las viviendas”.¹¹

¹¹ Microsoft® Encarta® 2007 [DVD]. Microsoft Corporation, 2006. **Vivienda (sociología)**.

La vivienda es un elemento fundamental del tejido social y económico de una nación. Prácticamente ningún gobierno puede encontrarse satisfecho con las soluciones dadas a los diferentes sectores de población en este aspecto.

El arrendamiento como un contrato de fincas o propiedades urbanas engloba el de viviendas o inquilinato y el de locales de negocio, implicando en estos últimos el de aquellas edificaciones habitables cuyo destino primordial no sea la vivienda, sino el de ejercerse en ellas, con establecimiento abierto, una actividad de industria, comercio o de enseñanza con fines lucrativos. Debe recordarse también el alquiler es una forma de acceso a una vivienda de muchas capas de la población por lo tanto en la mayoría de los estados existen regímenes especiales para remediar las necesidades de carácter social, articulados por leyes especiales protectoras, siendo muy habitual la instauración por un sistema de rentas y una prórroga obligatoria para el arrendador y potestativa para el arrendatario durante un cierto periodo de tiempo.

En la aplicación de leyes referentes a la protección del arrendatario se debe entender primero la Constitución Política de la Republica de Guatemala.

3.1 Derecho constitucional

Con temor a equivocarse por no ser un especialista en el campo constitucional y mucho menos en el de familia y especialmente a la protección de aquellas persona que viven en un estado de desprotección por el simple hecho de no tener vivienda propia, siguiendo la línea de elaboración del presente trabajo expuesto hasta ahora, me he permitido separar un apartado para tratar de identificar la existencia o no de una norma o mas en materia constitucional la cual asiste al arrendatario.

El artículo 2 de la Constitución Política de la Republica de Guatemala se refiere a los deberes por parte del Estado de Guatemala para garantizarles a los habitantes de la República la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona y consiste en el desenvolvimiento de las potencialidades de la persona de manera de lograr su realización en el mundo. La realización de la persona puede ser definida como el desarrollo de vida en el cual el ser humano, está en condiciones y alcanza los objetivos fijados en función de sus capacidades y de su esfuerzo. La realización tiene también una dimensión subjetiva y es la autoapreciación positiva de la propia vida y de sus logros.

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

3.2 Derecho Ordinario

Continuando con el orden normativo, el Código Civil Artículo 1941 el cual regula: las disposiciones consignadas en este capítulo regirán sin perjuicio de lo establecido en la ley especial de inquilinato u otra ley de emergencia que regule el contrato de arrendamiento en cuanto a la fijación de la renta y demás condiciones no determinadas en los artículos anteriores.

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

Esta ley es la más apropiada en relación al tema a tratar y es por ello hago mención de lo establecido en la misma: en su Artículo 52 la Ley de Inquilinato Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: toda violación de la presente ley no sancionada específicamente en ella y las contravenciones al primer párrafo del Artículo 15, al Artículo 16, al párrafo final del Artículo 17, al Artículo 19, al Artículo 22, al párrafo final del Artículo 28, a los Artículo 30, Artículo 32, Artículo 35, Artículo 36, al párrafo final del artículo 39 así como la prolongación de los términos judiciales fijados en este cuerpo legal, serán sancionadas con multas no menores de diez quetzales (Q.10.00), ni mayores de doscientos quetzales (Q.200.00), las cuales impondrá el tribunal respectivo o el superior en grado, o el superior jerárquico en lo administrativo, según sea el caso. En igual sanción incurrirá el juez que diere curso a alguna de las defensas prohibidas por el Artículo 45.

3.3 Derecho Internacional

Las políticas de vivienda de otros Estados tales como los Estados Unidos, como los países de Europa occidental y de algunos países de América Latina presentan características análogas. Todos ellos han creado programas de construcción de viviendas públicas, de rehabilitación urbana y de creación de nuevas ciudades. Sin embargo, la intervención pública en el continente europeo es más antigua y cubre a más sectores de población.

Los países de la Unión Europea cuentan con amplios programas de regulación y construcción de viviendas los cuales incluyen subvenciones para las familias afectadas por la demolición de sus hogares en zonas marginales, a quienes se les ayuda a pagar

un alquiler o se les realoja en viviendas de protección oficial. Alemania, Francia, Países Bajos y otros países ofrecen también préstamos para la adquisición de viviendas a un interés bajo o nulo.

En España, el desarrollismo de la década de 1960 y los movimientos migratorios propiciaron la creación de grandes núcleos suburbanos en torno a una especulación descontrolada. La atención política al problema de la vivienda ha formado parte de los programas de los partidos políticos desde 1977. Aunque en general se puede decir han mejorado las condiciones urbanísticas de los nuevos entornos generados a partir de ese momento, el elevado precio del suelo sigue dificultando el acceso a la propiedad de la vivienda, un problema el cual afecta especialmente a los más jóvenes. Esta situación, en un marco cultural tradicionalmente orientado hacia la adquisición de viviendas en propiedad, ha favorecido el descontrol al alza de los precios de los alquileres.

La política de viviendas en la antigua URSS y Europa del Este se caracterizaba casi exclusivamente por las regulaciones y ayudas gubernamentales. En Guatemala no hay ninguna política de vivienda para la clase desprotegida de la necesidad primaria de la vivienda como un derecho humano inherente a la persona de esta manera hay tratados internacionales los cuales protegen el derecho de la vivienda.

3.3.1 Declaración Universal de Derechos Humanos

Aprobada y Proclamada por la asamblea general de las naciones unidas el 10 de diciembre de 1948, y en sus considerandos establecen varios apartados importantes los cuales a continuación se describen:

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

La Asamblea General proclama la presente Declaración Universal de Derechos Humanos como ideal, común por el que todos los pueblos y naciones deben esforzarse, a fin de que tanto los individuos como las instituciones, inspirándose constantemente en ella, promuevan, mediante la enseñanza y la educación, el respeto a estos derechos y libertades, y aseguren, por medidas progresivas de carácter nacional e internacional, su reconocimiento y aplicación universales y efectivos, tanto entre los pueblos de los Estados miembros como entre los de los territorios colocados bajo su jurisdicción.

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

Artículo 2. 1. Toda persona tiene todos los derechos y libertades proclamados en esta declaración, sin distinción alguna de raza, color, sexo, idioma, religión, opinión política o de cualquier otra índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento o cualquier otra condición. 2. Además, no se hará distinción alguna fundada en la condición política, jurídica o internacional del país o territorio de cuya jurisdicción dependa una persona, tanto si se trata de un país independiente, como de un territorio bajo administración fiduciaria, no autónoma o sometida a cualquier otra limitación de soberanía.

Artículo 3. Todo individuo tiene derecho a la vida, a la libertad y a la seguridad de su persona.

Artículo 4. Nadie estará sometido a esclavitud ni a servidumbre: la esclavitud y la trata de esclavos están prohibidos en todas sus formas.

Artículo 5. Nadie será sometido a torturas ni a penas o tratos crueles, inhumanos o degradantes.

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

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

3.3.2 Convención sobre los derechos del niño

Para los efectos de la presente Convención, se entiende por niño todo ser humano menor de dieciocho años de edad, salvo que, en virtud de la ley que le sea aplicable, haya alcanzado antes la mayoría de edad.

Esta convención como se vera mas adelante vela por los derechos de los niños, mismos afectados por negárseles acceso a la vivienda a sus padres, por ello comenzaré haciendo mención de lo establecido en la misma.

Artículo 2. 1. Los Estados Partes respetarán los derechos enunciados en la presente Convención y asegurarán su aplicación a cada niño sujeto a su jurisdicción, sin distinción alguna, independientemente de la raza, el color, el sexo, el idioma, la religión,

la opinión política o de otra índole, el origen nacional, étnico o social, la posición económica, los impedimentos físicos, el nacimiento o cualquier otra condición de niño, de sus padres o de sus representantes legales.

2. Los Estados Partes tomarán todas las medidas apropiadas para garantizar que el niño se vea protegido contra toda forma de discriminación o castigo por causa de la condición, las actividades, las opiniones expresadas o las creencias de sus padres, o sus tutores o de sus familiares.

Artículo 3. 1. En todas las medidas concernientes a los niños que tomen las instituciones públicas o privadas de bienestar social, los tribunales, las autoridades administrativas o los órganos legislativos, una consideración primordial a que se atenderá, será el interés superior del niño.

2. Los Estados Partes se comprometen a asegurar al niño la protección y el cuidado que sean necesarios para su bienestar, teniendo en cuenta los derechos y deberes de sus padres, tutores u otras personas responsables de él ante la ley y, con ese fin, tomarán todas la medidas legislativas y administrativas adecuadas.

3. Los Estados Partes se asegurarán de que las instituciones, servicios y establecimientos encargados del cuidado o la protección de los niños cumplen las normas establecidas por las autoridades competentes, especialmente en materia de seguridad, sanidad, número y competencia de su personal. así como en relación con la existencia de una supervisión adecuada.

Artículo 4. Los Estados Partes adoptarán todas las medidas administrativas legislativas y de otra índole para dar efectividad a los derechos reconocidos en la presente Convención. En lo que respecta a los derechos económicos sociales y culturales, los

Estados Partes adoptarán esas medidas hasta el máximo de los recursos de que dispongan y, cuando sea necesario, dentro del marco de la cooperación internacional.

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

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

3.4 Análisis general.

Para hacer un análisis general de las normas mencionadas con anterioridad, las cuales obligan al arrendador al cumplimiento de las leyes de inquilinato, podría decir lo siguiente: dichas leyes están enmarcadas en nuestro ordenamiento jurídico, pero no existe un ente fiscalizador del cumplimiento del mismo, por lo menos en este tema, no existen indicios de la fiscalización acerca del cumplimiento por parte de la persona del

arrendador en lo concerniente a la no violación de los derechos del arrendatario, porque por un lado el mismo no conoce su propio ordenamiento jurídico y si lo conoce lo ignora por ir en contra de sus intereses y por el otro lado el arrendatario no denuncia las arbitrariedades y abusos de éste, aunado a lo anterior el Estado no hace nada al respecto, estas normas son muy claras al tratar la igualdad existente entre todas las personas así como también de la no existencia de discriminación, estas leyes establecen sanciones para quienes no las cumplan, o vayan por encima de las mismas, no puede ignorárseles porque esto implicaría sanciones drásticas o no por parte del Estado, siendo este el ente encargado de velar por su estricto cumplimiento, otra cosa es lo sucedido en la realidad, por ejemplo la Constitución Política de la Republica de Guatemala, obliga al arrendador al cumplimiento de las leyes de inquilinato lo cual diré es poco probable, porque éste las ignora, una cosa es lo establecido en nuestra ley y otra muy diferente su cumplimiento.

También es importante mencionar, haciendo un análisis de las sanciones enmarcadas en nuestro ordenamiento jurídico, las mismas si fuera el caso de imponérselas al arrendador están lejos de la realidad, porque la ley de inquilinato es una ley vigente mas no se aplica por ello daré un ejemplo: imponen una sanción de Q. 10 .00 a Q.200.00 quetzales a quien viole las normas contenidas en dicha ley entre ellas la de no discriminar a las personas con hijos, como se puede ver son sanciones carentes de todo valor coercitivo, el arrendador se ve muy optimista por lo tanto no cumple y viola los derechos del arrendatario.

En mi opinión una reforma a la Ley de Inquilinato Decreto 1468 del Congreso de la Republica de Guatemala sería una posible solución al problema, esto ayudaría a su

aplicación de manera eficaz y con sanciones realmente severas apegadas a nuestra realidad, evitando con ello la violación a la misma.

CAPÍTULO IV

4. Sanciones que se puedan aplicar a los arrendadores que violan el principio de igualdad a los arrendatarios que tienen hijos

Para dar inicio a este capítulo es de mencionar, como es sabido por todos, el ser humano es un ser social y por ende se debe relacionar con las demás personas y debe a su vez respetar los ordenamientos jurídicos encargados de normar su conducta, pero en el momento de no cumplir o irrespetar dichas normas, es necesario la aplicación de un castigo, el cual ya está previsto en la ley y en el momento de transgredir la misma se le aplica, por los órganos adecuados, por ello a continuación se mencionarán algunas sanciones establecidas en la Ley de Inquilinato Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala para los arrendadores cuando violan el principio de igualdad a los arrendatarios con hijos.

Artículo 32. El locador de un inmueble o de parte de éste, no podrá negarse a darlo en arrendamiento a familias con niños, ni discriminar acerca de la raza, credo político, condición social o nacionalidad de los posibles, inquilinos, siempre que éstos, acrediten previamente su solvencia total por concepto del contrato convenido con el locador de la vivienda o local que hubieren ocupado, inmediatamente antes de solicitar el nuevo arrendamiento.

Como comentario puedo decir este Artículo parece una inspiración para proteger tanto a los padres como a los hijos de las personas con la necesidad de arrendar, porque carecen de vivienda propia, derechos como lo dije con anterioridad deben ser

respetados por el echo de estar enmarcados tanto en normas nacionales como internacionales.

Artículo 52. Toda violación de la presente ley no sancionada específicamente en ella y las contravenciones al primer párrafo del Artículo 15, al Artículo 16, al párrafo final del Artículo 17, al Artículo 19, al Artículo 22, al párrafo final del Artículo 28, a los Artículo 30, Artículo 32, Artículo 35, Artículo 36, al párrafo final del artículo 39 así como la prolongación de los términos judiciales fijados en este cuerpo legal, serán sancionadas con multas no menores de diez quetzales (Q.10.00), ni mayores de doscientos quetzales (Q.200.00), las cuales impondrá el tribunal respectivo o el superior en grado, o el superior jerárquico en lo administrativo, según sea el caso. En igual sanción incurrirá el juez que diere curso a alguna de las defensas prohibidas por el Artículo 45. En mi opinión estas sanciones que se mencionaron con anterioridad están muy lejos de lo que se vive hoy en día, son sanciones que carecen de realidad, que son muy leves para los arrendadores lo que hace que éstos las irrespeten, y no les importe su aplicación, si es que la hay.

4.1 Definición de sanciones o penas

La palabra pena proviene del latín poena, que significa castigo o suplicio.¹² La pena es una consecuencia eminentemente jurídica y debidamente establecida en la ley, que consiste en la privación o restricción de bienes jurídicos, que impone un órgano jurisdiccional competente en nombre del Estado, al responsable de un ilícito penal.¹³

¹² De Mata Vela. José Francisco y Héctor Aníbal De León Velasco. Derecho penal guatemalteco: Pág. 262.

¹³ Ibidem. Pág. 266.

El concepto de pena para el mexicano Raúl Carranca y Trujillo “no es otra cosa que un tratamiento que el Estado impone al sujeto que ha cometido una acción antisocial o que representa una peligrosidad social, pudiendo ser o no ser un mal para el justo y teniendo por fin la defensa social”.¹⁴

Para el Alemán Franz Von Liszt, la pena no es mas que “el mal que el juez inflinge al delincuente, a causa del delito, para expresar la reprochabilidad social respecto al acto y al autor”.¹⁵

La pena, entonces, es el medio tradicional y más importante, dada su gravedad, utilizados por el derecho. La pena existe para mantener el orden jurídico establecido por y en la sociedad como indispensable para desarrollarse armónicamente en un ambiente de paz social.

Aplicar una pena implica disminuir la capacidad de actuación dentro de la sociedad e incluso pueden darse casos de su anulación totalmente. La pena es la disminución o anulación del bien jurídico libertad perteneciente a una persona; en otras palabras, la pena ataca el bien jurídico máspreciado por el hombre su libertad pero, esto sólo se puede dar cuando la sociedad se siente amenazada o lesionada por el comportamiento del individuo.

La sanción es utilizada como un sinónimo de pena y es considerada como un castigo o carga a la cual se hace merecedor quien quebranta una disposición no penal.

¹⁴ **Ibíd.** pág. 266

¹⁵ **Ibíd.** pág. 266

“Sanción es solemne confirmación de una disposición legal por el jefe de un estado o quien ejerce sus funciones”.¹⁶

“Sanción es la Pena para un delito o falta”.¹⁷ La sanción es exclusivamente impuesta por una autoridad administrativa. Ej. Multa, clausura, etc. Pero también se debe tener presente el no poder imponer una pena si previamente no existe una ley la cual la establezca nullum pena sin e lege.

Sin embargo, habitualmente la referencia a una sanción se hace como sinónimo de pena pecuniaria, es decir, una multa o, al menos, para penas leves (por ejemplo, prohibiciones para ejercer cargos). Por el mismo motivo, comúnmente se suele relacionar la expresión sanción con la Administración pública (sanciones administrativas) y el término pena se deja para el ámbito del Derecho Penal.

Así, la sanción nace porque, las relaciones entre los miembros de la sociedad no siempre son pacíficas; en toda sociedad existe la cuota necesaria de violencia entre los individuos no pudiendo ser controladas con medios de control natural. Entonces, es necesaria la intervención de un orden jurídico violento como lo es el Derecho Penal; el cual, luego de haber señalado como delitos ciertas conductas proscritas en la sociedad, sanciona a su autor con la imposición de una pena o medida de seguridad.

Por ello según mi opinión la sanción no es más que un medio de control social empleado por la violación a ciertas normas jurídicas y constitucionales.

¹⁶ CABANELLAS, Guillermo, **Diccionario jurídico elemental**, pág.289.

¹⁷ **Ibíd.** Pág. 289.

Por eso se puede decir en toda relación humana, se necesita de instrumentos de control para evitar los abusos de unos y a su vez afecten o frustren las expectativas o los derechos de otros. Esto resulta lógico, porque todo grupo social aspira a una mínima homogeneización la cual haga posible la convivencia y se logre una paz social.

En este contexto aparece la sanción como medio de control, aplicado a quienes atentan los intereses establecidos por la sociedad o el orden social. El Derecho Penal moderno el cual regula a la sociedad de Guatemala y a otras naciones ha humanizado sus penas, desapareciendo con ello la afectación de la integridad corporal como se daba en la antigüedad (torturas, azotes, mutilaciones), y ha reemplazando este tipo de penas, por la de privación de la libertad personal, para delitos graves y fórmulas alternativas de punición a la privación de la libertad, como multas u otras privativas de variados derechos, para delitos menores o faltas.

En el Derecho Penal moderno, como se ha visto, existe una reserva del uso legítimo de la violencia en los poderes públicos, siendo el Estado el único en utilizar las penas como un medio de control social legítimo. Es un instrumento de control formalizado el cual debe ser aplicado a la persona en forma proporcional y legal.

También se llama sanción al acto formal mediante el cual el jefe de Estado confirma una ley o estatuto. En España, por ejemplo, el rey sanciona las leyes aprobadas por las Cortes Generales. Y por extensión, además, se denomina sanción a la aprobación o autorización de cualquier acto jurídico. Así, por ejemplo, en Argentina, la sanción es el acto formal mediante el cual el Congreso da fuerza de ley a una norma.

También es bueno hacer mención en cuanto al derecho internacional y su punto de vista, las sanciones son las medidas económicas, diplomáticas o militares tomadas por un estado de forma unilateral para presionar a otro en una negociación o para el cumplimiento de obligaciones internacionales.

4.2 Características

La pena tiene las siguientes características:

- a) Es un castigo: por el hecho del sufrimiento el cual siente cuando se le priva o restringe sus bienes jurídicos.
- b) Es de naturaleza pública: porque es al Estado al quien le corresponde la imposición y la ejecución de la misma.
- c) Es una consecuencia jurídica: porque para que sea legal debe estar previamente determinada en la ley penal y solo puede ser impuesta por un órgano jurisdiccional competente.
- d) Debe ser personal: porque es sufrida por un sujeto determinado, solo sobre el condenado.
- e) Debe ser determinada: porque la pena debe estar determinada en la ley penal la cual debe ser limitada.
- f) Debe ser Proporcional: porque debe ser proporcionada a la naturaleza y a la gravedad del delito.
- g) Debe ser flexible: debe de ser proporcional y a la vez debe estar entre un mínimo y un máximo.
- h) Debe ser ética y moral: encaminada a hacer el bien para el delincuente.
- i) Intimidatorio: porque evita la delincuencia por el temor de su aplicación.

- j) Aflictiva: la aflicción penal debe recaer especialmente sobre la libertad, lo cual explica la gran difusión de las penas privativas y restrictivas de la libertad en los códigos los cuales se inspiran en este principio.
- k) Ejemplar: al servir de ejemplo a los demás y no solo al delincuente, y así todos adviertan la efectividad de la amenaza estatal. Evitar la delincuencia por el temor de su aplicación.
- l) Legal: porque debe encontrarse establecida en la ley y aplicarse con arreglo a sus prescripciones. Este principio se encuentra consagrado en el Artículo 17 de la Constitución Política y en el artículo 1 uno del Código Penal decreto 17-73 el cual establece: Artículo 1o. Nadie podrá ser penado por hechos que no estén expresamente calificados, como delito o faltas, por ley anterior a su perpetración...
- m) Correctiva: porque debe producir en el penado la readaptación a la vida normal, mediante los tratamientos curativos y educacionales adecuados, impidiendo así la reincidencia.
- n) Justa: la pena no debe ser la mayor ni la menor sino la que el caso amerita, no debiendo ser excesiva en dureza o duración, ni menor sino la justa. El juez deberá tomar conocimiento directo del procesado, de la víctima u ofendido y de las circunstancias de los hechos en lo posible y en la medida requerida para cada caso, impondrá la punición justa y procedente, dentro de los límites de punibilidad del delito.

4.3 Análisis jurídico

Haciendo un análisis de lo antes descrito en relación a las sanciones a aplicar a los arrendadores quienes violan el principio de igualdad a los arrendatarios con hijos, puedo decir según mi opinión, estas no se ajusta a nuestra realidad social porque si bien es

cierto la norma es clara en cuanto a las sanciones, pero como se pueden aplicar si no existe un órgano el cual vele por la no violación de los derechos de los arrendatarios por parte de los arrendadores, así como, también los de los hijos de aquellos los cuales están protegidos por diferentes leyes, como es sabido, el ordenamiento jurídico de los países organizados, se encuentra constituido por un conjunto de normas perfectamente engarzadas y sistemáticamente en forma coherente, las cuales tienen como finalidad la regulación de la conducta humana, este conjunto de leyes integran el derecho, el cual sirve de pauta para una convivencia de manera armónica entre los hombres en la sociedad.

Estas disposiciones o normas jurídicas plasmadas en leyes, llevan el carácter de generales y obligatorias, pues van dirigidas no a una persona en particular, sino a todo el conglomerado social; obligatorias porque su aceptación debe ser por parte de todos estén o no de acuerdo, y van dirigidas al bien común lo cual persigue como finalidad principal el Estado.

Estas disposiciones o normas jurídicas creadas por el Estado como se sabe son creadas por el órgano legislativo a través de la función legislativa explicada a continuación.

Se le llama función legislativa a la actividad realizada por un órgano del Estado llamado Organismo Legislativo, el cual tiende a crear el ordenamiento jurídico manifestándose en la elaboración y formulación de las normas las cuales regulan la actividad del Estado mismo; así como el funcionamiento de los órganos de este, también las relaciones entre el Estado y los ciudadanos y la de los ciudadanos entre sí, para el cumplimiento y respeto por parte de estos últimos.

Esta función legislativa se divide en ordinaria, cuando regula las relaciones de los particulares entre si; y constituyente cuando elaboran normas que estructuran fundamentalmente al estado, sus órganos inmediatos o constitucionales. Las normas jurídicas integrantes de las leyes resultantes de la función legislativa, velan por la conservación y subsistencia del cuerpo político sobre el cual despliegan su eficacia.

En el tema a tratar en el presente trabajo la función mas importante es la legislativa por lo dicho anteriormente regula las relaciones de los particulares, quienes son parte fundamental de la sociedad, pero realmente estos las cumplen y las respetan? existirán órganos coercitivos en este caso el cual los obliguen a hacerlo? realmente cumplirán estos órganos su papel? me hago todas estas interrogantes porque pareciera al menos en la ley de inquilinato estar muy lejos de su objeto de creación, ésta a mi muy particular punto de vista, es obsoleta, no se aplica por parte de algunos abogados, los cuales no la toman en cuenta para sus demandas, en cuanto a las sanciones descritas anteriormente, también están lejos de la realidad de nuestros días.

La norma es un dictado de la razón el cual tiene como fin la convivencia humana y es así, pues ha sido dictada tomando en cuenta los principios éticos y morales los cuales llevan a la justicia, una justicia en desproporción hoy día porque el arrendador siendo la persona de quien se podría decir esta económicamente mejor es esta la razón por la cual hace de la ley lo conveniente a sus intereses y por lo tanto no la respeta pues no lo obligan a hacerlo y el arrendatario es el quien se ve mas desprotegido, no obstante se cree el objeto de la promulgación de la ley antes descrita es velar por sus derechos.

El elemento autoritario o de mandato, deviene de la misma norma, en el momento de prescribir un comportamiento el cual debe observarse, puede este no se cumpla o

puede no se observe, porque se dirige a seres humanos los cuales son capaces de cumplirla o de no cumplirla, pero toda disposición de este orden lleva los medios, psicológicos o físicos, para obtener la obediencia de aquellos a quienes va dirigida; ¿se aplicara esto para con el arrendatario?

La imperatividad, autoridad u obligatoriedad de la norma, constituye un elemento externo pero esencial a la norma para su positividad, pero a mi punto de vista la ley de inquilinato no es positiva y como lo dije anteriormente es obsoleta, lo cual quiere decir que necesita ser reformada.

La trasgresión del cumplimiento de las leyes en un sistema jurídico perfectamente organizado, provoca no solo el descrédito de la misma norma infringida, así como también puede llevar al resquebrajamiento total del ordenamiento jurídico, pues es deber de toda la sociedad el cumplimiento u observancia de las normas vigentes, como es el caso de nuestra ley en mención la cual han sido impuesta sin tomar en cuenta particularmente la aprobación o repulsa de la conciencia y debe tomarse en cuenta también la sanción llevada dentro de la misma, a quien no la cumpla aunque no se apegue a la realidad dicha sanción.

Queriendo ver la positividad de la ley, debe tomarse en consideración el reconocimiento a la validez formal de las leyes guatemaltecas, se deriva de lo determinado en la Constitución Política de la Republica de Guatemala, en el Artículo 45, el cual establece: ninguno esta obligado a cumplir ni acatar ordenes o mandatos que no estén basados en ley” se entiende de lo anterior, en Guatemala únicamente existe el derecho escrito y es obligación de todo ciudadano la subordinación a toda norma vigente, no puede ni debe

justificarse la inobservancia de las leyes en ninguna forma, porque el espíritu de la ley es su cumplimiento para llenar los fines para los cuales ha sido emitida.

Complementando lo anterior, la Ley del Organismo Judicial determina: contra la observancia de la ley no puede alegarse ignorancia desuso costumbre o practica en contrario. (Artículo 3). La finalidad del Estado es la realización del derecho pero para que ese derecho, creado por el mismo Estado, se realice, se necesita muchas veces la coacción, lo antes dicho seria lo ideal si se pudiera o si realmente se tuviera forma de coacción en contra del arrendante, porque vuelvo a mencionarlo es el quien transgrede constantemente la ley.

Una ley puede ser efectiva, si el Estado impone las sanciones necesarias cuando haya habido incumplimiento de la misma. Entonces, toda norma vigente debería de ser una norma positiva, el legislador debió haber tenido su fundamento en la realidad de la sociedad; el legislador debió actuar con animo de armonizar determinada actividad de la sociedad en la cual vive; su espíritu debió haberse expresado conforme con la necesidad social.

El ordenamiento jurídico ley de inquilinato es el conjunto de normas dictadas por el Estado con el objeto de armonizar las relaciones de arrendador y arrendatario, así como las relaciones de dichos individuos con el mismo Estado respetando la ley en mención, por eso el Estado, al dictar normas jurídicas, lo hace con un objeto del acatamiento por los individuos los cuales componen la sociedad, y cada un tenga la libertad y las limitaciones necesarias en su actuar, para obtener de cada uno cooperación para la formación de una unidad constituida por todos en la cual cada quien tenga obligaciones

para con el resto de la sociedad y también cada individuo tenga las facultades y derechos reconocidos por dicha sociedad.

El derecho debe regular el ejercicio del poder sobre las personas y cosas para la obtención de la convivencia social. Ahora bien si el legislador ha actuado con el pensamiento puesto en el beneficio colectivo, con el ánimo de llevar armonía a las diferentes actividades de los componentes de la sociedad; ¿Por qué determinadas normas dejan de observarse por la sociedad?

El Estado regula determinados procedimientos para la debida aplicación de las normas vigentes con el objeto de su cumplimiento y de su observancia; también cuando estos se realicen llenen a cabalidad las necesidades para las cuales fueron dictadas; pero muchas veces dichas normas reguladoras no se cumplen y entonces se piensa, lo emitido en calidad de ley no está adecuado a la realidad social

Existe una convicción muy cierta de que los sistemas jurídicos actuales, principalmente del país, han perdido el contacto con las necesidades fundamentales de la sociedad moderna, estos no sirven a las exigencias de un sistema político ascendente y de acuerdo con los alcances y conquistas logrados por la población, como ejemplo el Decreto 1468 del Congreso de la Republica de Guatemala del cual se puede ver es obsoleta y no se apega a nuestra realidad.

4.4 Medidas de sancionar a los arrendadores en la Ley de Inquilinato

A continuación se podrá apreciar las sanciones establecidas en nuestro ordenamiento jurídico denominado la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la republica de Guatemala, para ello inicio con el:

Artículo 50. El locador que cobrare más de la renta que conforme a esta ley correspondiere pagar, será sancionado con una multa de cincuenta quetzales (Q.50.00) a trescientos quetzales (Q.300.00), y quedará obligado, además, a devolver al inquilino todos los excesos que hubiere cobrado, ya sea en efectivo, o compensándolos en alquileres.

Artículo 51. La violación del juramento legal exigido por el primer párrafo del artículo 13, será sancionada como delito de perjurio.

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

Artículo 53. La obligación de pagar las multas y el derecho a cobrar los excesos en el pago de la renta, prescriben a los dos años.

Artículo 54. Toda multa deberá enterarse en la Tesorería de Fondos Judiciales o en sus agencias, dentro de los diez días siguientes a la fecha en que fuere notificada la resolución. Las multas que se impusieren al locador podrán ser cubiertas por el inquilino, mediante orden del juez, quien fijará la forma en que inquilino sea reintegrado de las mismas.

Artículo 55. Podrá demandarse la desocupación del subarrendante que hubiere percibido de los subarrendatarios sumas por concepto, alquileres y que no hubiere pagado al locador, a más tardar por lo menos, el total de estas, dentro de los diez días siguientes a la fecha en que le debiere cubrir el alquiler. En tal caso, el subarrendante incurrirá en la pena establecida en el Artículo 426 del Código Penal y el propietario, a su solicitud, será autorizado por el juez para que, sin perjuicio del desahucio del subarrendante, continúe percibiendo el importe de los subarrendamientos

Se mencionó algunas sanciones para quien no respete la ley de inquilinato, las cuales son claras porque establecen multas para quienes no respeten la misma, pero a mi parecer no son lo suficientemente severas para lograr el respeto de la misma, siendo talvez el motivo, la antigüedad de la ley lo cual hace su distancia y no se apegue a nuestra realidad, por lo tanto una reforma a la misma con sanciones lo suficientemente severas para con quienes no cumplan con lo establecido en la misma seria lo indicado.

CAPÍTULO V

5. Cultura preventiva, para la desigualdad en el contrato de arrendamiento de familias con hijos

A primera vista, puede parecer extraño abordar el derecho a la vivienda como un derecho humano básico. Un techo inadecuado e inseguro, sin embargo, amenaza la calidad de vida de los individuos, atentando directamente contra su salud física y mental. En otras palabras, la violación del derecho a la vivienda niega la posibilidad de una vida digna. Esta idea ha sido reflejada en el Derecho Internacional, a través de instrumentos como la Declaración Universal de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

El derecho a la vivienda es un derecho universal. Está reconocido a nivel internacional y en más de 100 Constituciones de todo el mundo. Es un derecho reconocido para todas las personas.

A pesar de este derecho, las personas carentes de vivienda, que viven en alojamientos precarios y los desalojados son cada vez más numerosos en todas las ciudades así como en el campo en todo el planeta. Más de cuatro millones de personas han sido desalojadas por la fuerza de su vivienda entre 2003 y 2006. En el mundo actual, hay 100 millones de personas sin techo y más de un billón tiene alojamientos precarios. Según estimaciones de las Naciones Unidas, tres billones de personas vivirán en barrios de refugios o chozas en 2050. La mayoría de estas personas viven en países del sur, pero ningún continente escapa ni escapará a esto.

Más allá de los problemas de la vivienda propiamente dicha, tener un tejado sobre la cabeza lo más preocupante son las condiciones de la vivienda. Más de un billón de personas en el mundo no tiene acceso al agua potable y 2.6 billones no tienen acceso a los servicios básicos de saneamiento. Dichas personas viven en condiciones de higiene insalubres e indignas; mueren por este motivo millones de personas cada año, entre las cuales hay 1,8 millones de niños víctimas de diarreas. Por más crucial que sea el tema de las condiciones sanitarias, no constituyen el único problema de la vivienda. La negación, del derecho a la vivienda conlleva a unas consecuencias dramáticas en cascada y causa múltiples violaciones de los derechos humanos en los campos del empleo, la educación, la salud, las relaciones sociales, la participación en la toma de decisiones (privación de los derechos cívicos entre otros).

Si bien la organización por parte de la ONU de dos conferencias mundiales específicas sobre las cuestiones de la vivienda y de numerosas cumbres conexas (desarrollo, medio ambiente, etc.) en estos últimos tres decenios, ha permitido sensibilizar a la opinión pública sobre la gravedad de la situación, las declaraciones y los planes de acción adoptados no han tenido efectos.

La Declaración del Milenio, adoptada el 13 de septiembre de 2000 por la Asamblea General de las Naciones Unidas no es una excepción a la regla. Además, no ataca a las causas estructurales de la pobreza y los dos objetivos fijados en ella los cuales tienen una relación directa con la cuestión de la vivienda son muy tímidos, mejorar sensiblemente la vida de al menos 100 millones de habitantes de aquí a 2020 y reducir a la mitad la proporción de personas las cuales no tienen acceso al agua potable de aquí a 2015.

Estos objetivos son insuficientes por lo tanto se admite cada vez más comúnmente, el conjunto de los objetivos del milenio no se alcanzará en el plazo previsto. Por otra parte, el enfoque propuesto para conseguirlo aumentar las financiaciones para construir nuevas viviendas para los más pobres es, también, absolutamente insuficiente.

El derecho a la vivienda para todo el mundo puede ser efectivo pero lo importante es atacar las causas profundas del no acceso a la vivienda en el mundo. El relator especial de las Naciones Unidas sobre el derecho a la vivienda, el Sr. Miloon Kothari, ha identificado dichas causas las cuales dice comprenden, especialmente: la especulación del terreno y la propiedad; las expropiaciones y los desalojos forzosos; el éxodo rural y el crecimiento de los barrios; la discriminación contra los grupos vulnerables, incluidas las mujeres, los niños, los refugiados, los inmigrantes, y las personas ancianas o con discapacidades; las catástrofes naturales y los conflictos armados; y los efectos negativos de la privatización de los servicios públicos.

En otras palabras, reivindicar el derecho a la vivienda implica luchar por la inclusión de las personas más vulnerables de la sociedad y hacer respetar la obligación legal de los Estados de garantizar una vida digna para todos. Esto implica también luchar contra los desalojos forzosos, ilegales en Derecho Internacional, pero de los que son víctimas centenares de miles de personas cada año.

En este trabajo no se pueden tratar todos los aspectos e implicaciones del derecho a una vivienda digna para los arrendatarios por lo tanto lo más accesible por hacer es:

- Contribuir a mejorar la información disponible sobre el derecho de los arrendatarios a la vivienda aunque tengan hijos;

- Presentar ejemplos de la puesta en práctica del derecho a la vivienda a nivel nacional.
- Indicar los mecanismos de control, a nivel internacional, regional y nacional, los cuales pueden utilizar las víctimas en caso de violación del derecho a la vivienda.

Todos los movimientos y grupos sociales que defienden a las personas sin vivienda, a quienes tienen una vivienda precaria o a quienes son desalojados no conocen bien los instrumentos tanto nacionales como internacionales y cómo usarlos en el ámbito nacional.

- En el país de Guatemala las personas perjudicadas en sus derechos sepan a donde pueden acudir siendo este un órgano especializado como lo es la Dirección de Asistencia al Consumidor conocida por sus siglas (DIACO).
- Las obligaciones del Estado y de su puesta en práctica en el ámbito nacional.

Los recursos disponibles y sus mecanismos a nivel nacional, regional e internacional para proteger a las personas o a los grupos de personas vulnerables cuyo derecho a la vivienda se ve violado especialmente en lo referente a las familias cuando tienen hijos y se ven discriminados al no darles en arrendamiento la vivienda por el hecho de tener hijos de esta manera el Estado debe contar con mecanismos para la fiscalización de estos atropellos.

5.1 Fiscalización por parte del Estado

Es muy importante destacar en uno de los papeles mas importantes del Estado y es el de velar por el bienestar de la población, como referencia mencionaré lo establecido en

la Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 2: Deberes del Estado. Es deber del Estado garantizarle a los habitantes de la República la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona

Pero para poder cumplir su papel debe fiscalizar es necesario vele este porque la población cumpla y respete el ordenamiento jurídico del país.

En relación al presente tema, una forma adecuada de fiscalizar sería a través de la Dirección de Asistencia al Consumidor, una entidad creada con fines de proteger al consumidor y usuario, como lo establece en su Artículo 1 Objeto: esta ley tiene por objeto promover divulgar y defender los derechos de los consumidores y usuarios, establecer las infracciones, sanciones y los procedimientos aplicables en dicha materia. Las normas de esta ley son tutelares de los consumidores y usuarios y constituyen un mínimo de derechos y garantías de carácter irrenunciable, de interés social y de orden publico. Como se puede ver esta es una forma adecuada de fiscalizar por parte del Estado el cumplimiento por parte del arrendador, así como de las denuncias hechas por el arrendatario de sus derechos como usuario de un servicio.

Talvez el exponerlo de esta manera podría verse como fácil por parte del Estado, lo cual se sabe no es tan sencillo, porque la población en general, en especial la de escasos recursos muchas veces es ignorante de las leyes, no sabe cuales los benefician y protegen, la respuesta a ello es sencilla no son estudiosos del derecho y por lo tanto no saben a donde acudir para hacer valer sus derechos así como el respeto de los mismos, muchas veces dejan pasar las arbitrariedades para con su persona, en este caso sería indispensable también crear una política de información acerca de los derechos que les

asisten a estas personas, como lo dije anteriormente pareciera fácil pero es una solución para evitar se continué violando sus derechos a los arrendatarios.

Es bueno también mencionar en la actualidad se pretende crear una procuraduría de defensa del consumidor y de usuario, de la cual se hace mención y se estableció en la ley de Protección al Consumidor y Usuario en su Artículo 107 el cual dice así: en el plazo de cinco años contados a partir de la vigencia de la presente ley, el Congreso de la República deberá emitir la disposición legal pertinente para que la Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor se convierta en Procuraduría de la Defensa del Consumidor y del Usuario. En mi opinión sería lo ideal para poder hacer valer los derechos de los consumidores y usuarios siempre y cuando como lo mencioné con anterioridad divulgando una política de información de la creación de la misma y de una política de concientización a todos los habitantes y así estos respeten los derechos de los demás.

5.2 Oportunidades viables para las personas con necesidades de arrendar

La vivienda adecuada debe ser asequible para quien tengan derecho. Debe concederse a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda. Debería garantizarse cierto grado de consideración prioritaria en la esfera de la vivienda a los grupos desfavorecidos como las personas de edad, los niños, los incapacitados físicos, los enfermos terminales, los individuos VIH positivos, las personas con problemas médicos persistentes, los enfermos mentales, las víctimas de desastres naturales, las personas que viven en zonas en las cuales suelen producirse desastres, y otros grupos de personas. Tanto las disposiciones como la política en materia de vivienda deben tener plenamente en

cuenta las necesidades especiales de esos grupos. En muchos Estados partes, el mayor acceso a la tierra por sectores desprovistos de tierra o empobrecidos de la sociedad, debería ser el centro del objetivo de la política. Los Estados deben asumir obligaciones apreciables destinadas a apoyar el derecho de todos a un lugar seguro para vivir en paz y dignidad, incluido el acceso a la tierra como derecho.

La tenencia adopta una variedad de formas, como el alquiler (público y privado), la vivienda en cooperativa o entre varias personas, el arriendo, la ocupación por el propietario, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales, incluida la ocupación de tierra o propiedad. Sea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia la cual les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas. Por consiguiente, el Estado debe adoptar inmediatamente medidas destinadas a conferir seguridad legal de tenencia a las personas y los hogares que en la actualidad carezcan de esa protección consultando verdaderamente a las personas y grupos afectados, las medidas a proponer están o resaltan las siguientes:

- Acceder a una vivienda la cual cumpla con sus expectativas de vida.
- No verse en desventaja frente al arrendante, por el hecho de tener hijos.
- Es necesario una concordancia entre lo que pueda pagar el arrendatario y lo pedido por el arrendante como renta por el bien inmueble.
- Una reforma a la ley de inquilinato la cual deberá cumplir con las expectativas de su creación como lo es el proteger al arrendatario, contra la violación a sus derechos.

- Fiscalizar por parte del estado a través de la Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor el respeto y cumplimiento a la ley de inquilinato, o en su caso la Procuraduría si esta se llegara a crear.
- Crear por parte del estado sanciones severas en contra de los arrendantes cuando no cumplan y respeten la ley de inquilinato.
- Se requiere una política social de Estado, de corto plazo, articulada a políticas económicas, la cual permita garantizar derechos constitucionales, con el propósito de construir una ciudadanía social. En esta perspectiva se apunta la necesidad de garantizar los derechos básicos para todos los ciudadanos.

5.3 Método adecuado para prevenir la desigualdad

El derecho a la vivienda no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo el cual lo equipare, por ejemplo, con el cobijo resultante del mero hecho de tener un tejado por encima de la cabeza o lo considere exclusivamente como una comodidad. Debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte. El derecho a la vivienda está vinculado por entero a otros derechos humanos y a los principios constitucionales fundamentales de muchos países. Así pues, la dignidad inherente a la persona humana, exige que el término vivienda se interprete en un sentido el cual tenga en cuenta otras diversas consideraciones, y principalmente el derecho de arrendar una vivienda se debe garantizar a todos, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos, o si tienen hijos o no.

Las políticas económicas y sociales de muchos países no han logrado influir en la erradicación de la desigualdad ni han presentado proyecto alguno el cual trascienda

hacia la construcción de una identidad nacional que instaure justicia y respete los derechos sociales, económicos y culturales de la población.

La desigualdad social se ha manifestado a través de diversos problemas, entre ellos el más interesante para este tema como lo es la violación al principio constitucional de igualdad; el decaimiento de los servicios sociales básicos, y la ausencia de una política de arrendamiento como trasfondo para erradicar la desigualdad, la cual existe entre el arrendatario y el arrendante.

Una de las causas de las cuales agudizaron la brecha de desigualdad entre el arrendante y el arrendatario son su diferencia económica, la falta de conciencia por parte del arrendante, la poca voluntad de parte del estado de velar por la violación constante del arrendante a la ley de inquilinato, entre otras cosas, por lo tanto no existe un combate a la desigualdad y la pobreza.

Existen múltiples evidencias de la muestra de la desigualdad social en que vivimos asimismo, existen diversas tesis sobre las causas y consecuencias de esta desigualdad, así como diversas recomendaciones para enfrentarla, pero esto es en términos generales; lo interesante es tratar de encontrar un método para prevenir la desigualdad existente, pero en materia de arrendamiento específicamente.

Para establecer un método adecuado el cual permita prevenir la desigualdad, cabe mencionar claramente la demostración que en este país, hoy en día existe es una gran desigualdad, donde el Estado se ha olvidado de atender su papel fundamental como lo es su responsabilidad de garantizar a los sectores vulnerables y desposeídos su

bienestar, más aún en un Estado tan desigual, ampliando aún más la brecha entre la pobreza y las oportunidades

Un método adecuado para la prevención de la desigualdad sobre la materia a tratar, sería la creación de una legislación más completa, eficiente y positiva, o de una reforma a la ya existente cuya finalidad sea la de generar una relación de arrendamiento adecuada y justa la cual se adapte a la dinámica de la realidad en de hoy en día y consecuentemente, mejore en gran medida las justas demandas tanto de arrendantes o propietarios, como de inquilinos o arrendatarios, contribuyendo así a la armonía social entre estos.

Considero como lo dije anteriormente la creación de otra ley o de una reforma a la ya existente como lo es la ley fundamental del tema a tratar ley de inquilinato, sería positiva y generaría beneficios tanto para el Estado y sus habitantes, en especial para quienes por una u otra razón nunca tuvieron oportunidad de acceder a los beneficios de una vivienda como propia y siendo generalmente los que se encuentran en extrema pobreza, porque son parte de los grupos vulnerables, los cuales por sus mismas condiciones no tienen acceso a una calidad de vida, no tienen acceso a la salud, a una alimentación adecuada, a una vivienda y hoy mueren sin ser atendidos ni protegidos por el Estado, en sus necesidades mas elementales.

Dicha reforma de la ley es un esfuerzo por buscar la justicia distributiva, la justicia social, encaminada a que el Estado no desatienda su responsabilidad de garantizar el bienestar a los sectores desposeídos, el no desatender las obligaciones impuestas por la Constitución.

Es allí donde se refleja la falta de una justicia distributiva, por ello el poder reformar la ley en mención sería un paso muy importante, hoy día esta ley se encuentra muy lejos de la realidad, es cierto dentro de la misma existen sanciones para los arrendantes pero estas no son lo suficientemente coercitivas como para evitar continúe este o se abstenga de violar los derechos del arrendatario así como de su familia al negarles el acceso a una vivienda objeto de su propiedad.

Pero para poder realizar la reforma de la cual se ha venido mencionando esta debe estar encaminado a ver muchos aspectos como:

- a) La situación de la vivienda en el país, como lo es el número de individuos y familias sin hogar.
- b) Quienes son los grupos de la sociedad, los cuales se encuentran en una situación vulnerable y desventajosa en materia de vivienda.
- c) El número de individuos y familias alojados actualmente en viviendas inadecuadas y sin los servicios básicos tales como agua, instalaciones sanitarias, electricidad, etc.
- d) Quienes viven en asentamientos o viviendas ilegales.
- e) Las personas que carecen actualmente de protección jurídica contra la arbitrariedad del arrendante.
- f) Los gastos de vivienda sobre la base de la capacidad de pagar o en cuanto a proporción de los ingresos de los arrendatarios.
- g) Concretar la esencia del derecho a la vivienda, definiendo el contenido de este derecho;
- h) Los derechos de los inquilinos a la seguridad de ocupación, la protección frente al desahucio; el control de alquiler para que el arrendante no se extralimite en los

requisitos para dar en arrendamiento el bien inmueble de su propiedad; así como la disponibilidad de viviendas para alquilar, etc.

- i) La prohibición de todo tipo de discriminación en el sector de la vivienda.
- j) La especulación en materia de vivienda, especialmente cuando tal especulación surta consecuencias negativas sobre la realización de los derechos a la vivienda de todos los sectores de la sociedad.
- k) Las medidas adoptadas por el Estado para poner en práctica el derecho a la vivienda, en particular.
- l) Si ha habido cambios en las políticas, leyes y prácticas nacionales las cuales afecten negativamente al derecho a una vivienda adecuada.

Continuando con el tema otro punto muy importante a tratar sería a mi opinión el órgano encargado de velar por el cumplimiento de la ley en mención, no olvidando al arrendante porque es una persona usuaria de un servicio como lo es el arrendamiento es por ello importantísimo en este caso, fuera la Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor más conocida como la DIACO, por sus siglas, la encargada de verificar la no violación de los derechos al arrendatario ni de su familia. Pero como va actuar esta entidad si no existen denuncias al respecto de nuestro tema, también sería importante crear una política de concientización para el arrendante y una para la ayuda del arrendatario y pueda este saber sus derechos y a donde acudir, porque en muchas ocasiones el arrendatario es el quien menos conoce de una ley la cual lo protege y por ello se aprovecha el arrendante.

CONCLUSIONES

1. Se a ha demostrado, que la problemática de escasez de vivienda en este país a aumentado, en lugar de disminuir, porque pasan los gobiernos de turno y muy poco hacen por las personas de escasos recursos carentes de una vivienda digna, estos gobiernos no cuentan con el interés necesario y los recursos empleados en su política relacionada a este tema son muy escasos.
2. La Ley de Inquilinato Decreto 1468 es demasiado antigua, por lo tanto la mayoría de abogados no la aplican, esto no quiere decir que no este vigente, debido a eso en los tribunales ya no la utilizan, para ellos es de suma importancia aplicar solamente el Código Civil y el Código Procesal Civil argumento el cual comparten varios profesionales del derecho.
3. El Estado de Guatemala no ha velado por los derechos de los arrendatarios los cuales son violados constantemente por los arrendadores; Los arrendadores son protegidos por el Código Civil debido a la titularidad como propietarios de sus bienes inmuebles por eso pueden disponer de ellos como mejor les parezcan, aunque vayan en contra los principios establecidos por la Constitución Política de la República de Guatemala en cuanto al Principio de Igualdad.
4. Existen distintas organizaciones las cuales defienden los derechos de los habitantes de este país, pero que defiendan específicamente a los arrendatarios no lo hay, porque muchas veces ignoran sus necesidades, es por ello que los arrendatarios deberían hacer algo para hacer valer sus derechos de arrendar una

vivienda digna para ellos y sus hijos y así evitar mas atropellos por parte de los arrendadores.

RECOMENDACIONES

1. El Estado debe poner mas énfasis en la escasez de vivienda en la cual se encuentran la mayoría de la población de este país, y en ves de destinar gran parte del presupuesto para el Ministerio de Defensa le destinara parte de este a la solución de este problema.
2. Es necesario que cuando los arrendatarios se vean perjudicados en sus derechos acudan a denunciar la violación de los mismos ante una entidad que se encargue de su reestablecimiento, por ejemplo la Procuraduría de los Derechos Humanos.
3. En el momento de realizar la reforma a la Ley de Inquilinato es preciso establecer sanciones severas, encaminadas a evitar la discriminación y arbitrariedad por parte de los arrendadores, asiéndoles saber en la misma que en el momento de querer dar sus bienes en arrendamiento sepan la existencia de una limitante como lo es la de respetar los derechos constitucionales por ejemplo que se establezca la obligatoriedad de que se arrendé el bien inmueble por parte de los arrendantes a familias que cuenten con hijos, inclusive estas familias deberían tener preeminencia ante los que no tienen hijos.
4. La Ley de Inquilinato Decreto 1468 del Congreso de la República la cual esta vigente pero no se aplica, es necesario sea reformada por el Congreso de la República de Guatemala, dicha reforma debe tener relación a la realidad que vive la mayoría de la población carente de vivienda propia de este país en el sentido por ejemplo que se establezca la obligatoriedad de que se arrendé el bien

inmueble por parte de los arrendantes a familias que cuenten con hijos, inclusive estas familias deberían tener preeminencia ante los que no tienen hijos.

BIBLIOGRAFÍA

AGUIRRE GODOY, Mario **Derecho Procesal Civil**, Ed. Universitaria, Guatemala. 1973.

ALSINA, Hugo, **Tratado Práctico de derecho procesal civil y comercial**. Ed. Astrea, Argentina, 1972.

ARELLANO GARCÍA, Carlos. **Derecho Procesal Civil**. Ed. Porrúa, México, 1987.

BACIGALUPO, Enrique **Principios Constitucionales**, Argentina, 1974.

BARCIA LEHMANN, Rodrigo. **Cláusula General de Igualdad**, <http://redalyc.uaemex.mx/redalyc/pdf/197/19720216.pdf>.

BELAIDEZ ROJO, Margarita. **Los principios jurídicos**. Ed. Tecnos, Madrid, España, 1994.

BERNARDIÑO Universidad de Valencia. **Igualdad ante la ley**, <http://html.rincondelvago.com/principio-de-igualdad.html>.

BROCA GUILLERMO, María, **Práctica procesal civil**. Ed. Bosch Barcelona, España, 1975.

CABANELLAS, Guillermo, **Diccionario Jurídico Elemental**. Argentina: Ed. Heliasta S:R:L: 3ª Edición, 1978.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Ed. Heliasta S:R:L: 3ª Edición, Argentina: 1978

CASTILLO DE JUAREZ, Crista Ruiz. **Historia del Derecho** 8ª Edición. Guatemala, C.A. 1,999

DE CASSO Y ROMERO, Ignacio. **Diccionario de Derecho Privado**. Ed. Labor, S.A. España. 1959.

DE PINA, Rafael. Diccionario Manual Jurídico. 16 Edición México: Ed. Porrúa, S.A. 1989.

DE SANTO, Víctor. **Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas, Sociales y de Economía.** P. 493.

Encarta ® 2005. © 1993-2004 Microsoft Corporación. Reservados todos los derechos.

LOPEZ AGUILAR, Santiago. Introducción al Estudio del Derecho I. Tomo I. Guatemala, C.A. Editorial, Estudiantil Fénix. Edición 2,003.

LOPEZ AGUILAR, Santiago. Introducción al Estudio del Derecho II. Tomo II. Guatemala, C.A. Departamento de Publicaciones, Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de San Carlos de Guatemala. Primera Edición, Agosto de 1984.

MUÑOZ, Nery Roberto. La forma Notarial en el Negocio Jurídico 2ª Edición Guatemala, C.A. 2,002.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales.** Ed. Claridad S.A. Buenos Aires, Argentina, 1967.

PRADO, Gerardo. **Derecho Constitucional Guatemalteco.** Guatemala, C.a. Editorial Praxis. Enero de 2,000

WWW. Wikipedia. org wiqui. **Principio de igualdad.** (20 de julio de 2008).

Legislación:

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

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

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

Declaración Universal de los Derechos Humanos. Aprobada y proclamada por la Asamblea General de las Naciones Unidas (ONU), el 10 de noviembre de 1,948.

Convención Sobre los Derechos del Niño aprobada por unanimidad por la Asamblea General de las Naciones Unidas El 20 de noviembre de 1,959.

Ley del Organismo Judicial. Congreso de la república de Guatemala, Decreto Número 2-89, 1989.

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