

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

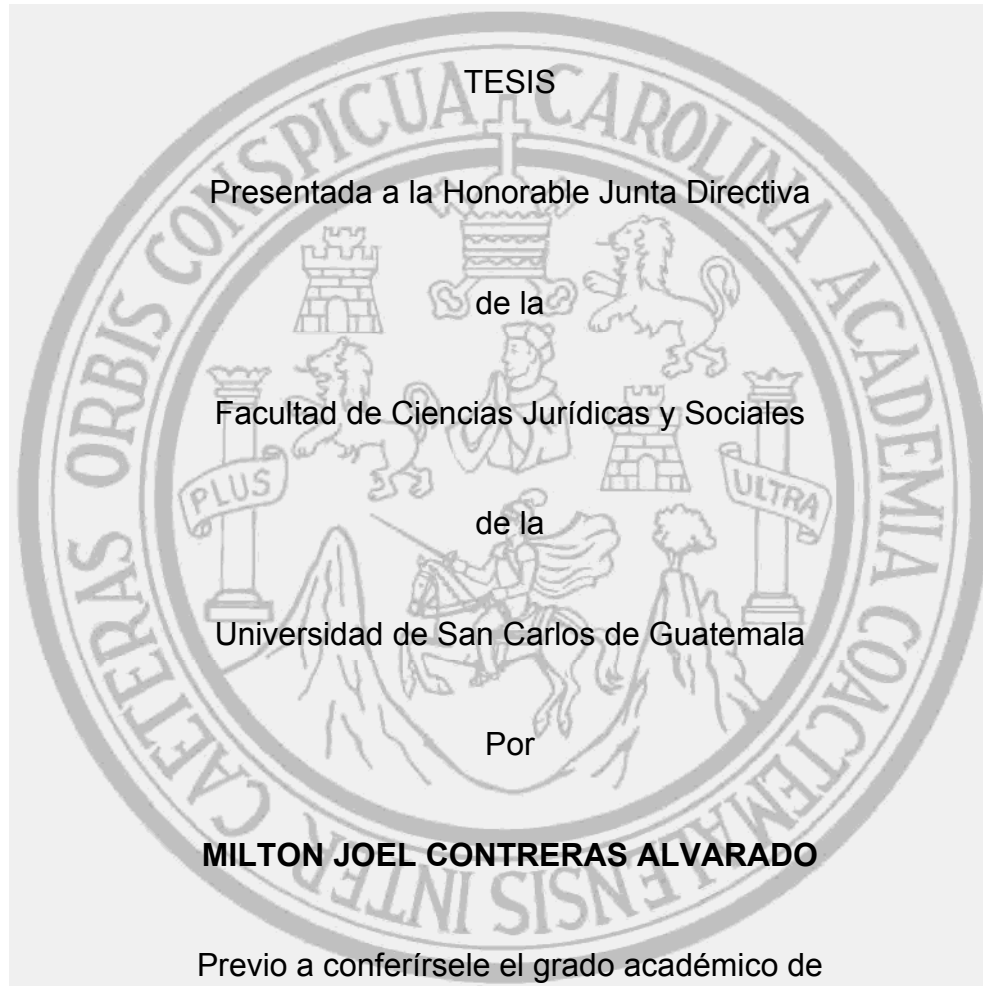
**ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO
DE LA LEY DE INQUILINATO
PARA GARANTIZAR UNA ARMONÍA
DE LOS INTERESES ANTAGÓNICOS
DE LOS INQUILINOS**

MILTON JOEL CONTRERAS ALVARADO

GUATEMALA, JUNIO DE 2010

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

**ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DE LA LEY DE INQUILINATO
PARA GARANTIZAR UNA ARMONÍA DE LOS INTERESES ANTAGÓNICOS
DE LOS INQUILINOS**



TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

MILTON JOEL CONTRERAS ALVARADO

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, junio de 2010



**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. Luis Fernando López Díaz
VOCAL IV: Br. Mario Estuardo León Alegría
VOCAL V: Br. Luis Gustavo Ciraiz Estrada
SECRETARIO: Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Lic. Héctor Antonio Roldán Cabrera
Vocal: Lic. Jorge Leonel Franco Morán
Secretario: Lic. José Luis De León Melgar

Segunda Fase:

Presidenta: Licda. María Lesbia Leal Chávez de Julián
Vocal: Lic. Rosa Herlinda Acevedo Nolasco de Zaldaña
Secretaria: Licda. María del Carmen Mansilla Girón

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).

Marco Tulio Escobar Herrera
Abogado y Notario

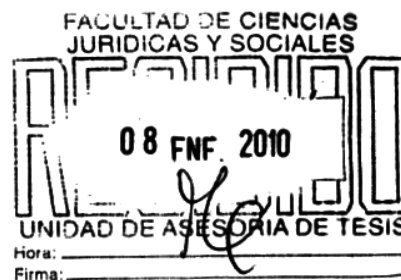


BUFETE PROFESIONAL:
10a. Avenida 7-06, Zona 1
2do. Nivel, Oficina No. 1

TELEFAX:
2238-2648
CEL. 5318-0033

Guatemala, 04 de enero de 2010

Lic. Carlos Manuel Castro Monroy
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su Despacho.



Señor Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis:

Me permito hacer de su conocimiento que conforme resolución de su despacho, emitida el dieciséis de abril del año dos mil nueve, he procedido a asesorar al bachiller Milton Joel Contreras Alvarado en la elaboración de su trabajo de tesis intitulado: **"ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DE LA LEY DE INQUILINATO PARA GARANTIZAR UNA ARMONÍA DE LOS INTERESES ANTAGÓNICOS DE LOS INQUILINOS"**; me complace manifestarle:

1. La tesis analiza jurídica, legal y doctrinariamente la importancia de asegurar los intereses antagónicos de los inquilinos para la existencia de una justa relación contractual en Guatemala.
2. El contenido de la tesis es de carácter técnico y científico, dando a conocer con datos actuales la importancia de los derechos de los inquilinos, siendo un aporte significativo y realizado con esmero por parte del sustentante. Los objetivos generales y específicos se alcanzaron al ser determinantes en señalar la importancia de velar por el cumplimiento de la normativa vigente.
3. Para la elaboración del trabajo de tesis el ponente consultó la doctrina y legislación adecuadas, utilizando una redacción y terminología jurídica acorde, clara y precisa, habiendo desarrollado sucesivamente los pasos del proceso investigativo y dividiendo la misma en cinco capítulos.
4. El bachiller Contreras Alvarado, en el análisis realizado demuestra que mediante la aplicación de la normativa vigente se garantizan los intereses antagónicos de los inquilinos.

Marco Tulio Escobar Herrera
Abogado y Notario



BUFETE PROFESIONAL:
10a. Avenida 7-06, Zona 1
2do. Nivel, Oficina No. 1

TELEFAX:
2238-2648
CEL. 5318-0033

5. Se utilizaron los siguientes métodos de investigación: analítico, con el cual se determinó la problemática del arrendamiento de bienes inmuebles; el inductivo, señaló la importancia de los elementos jurídicos que informan el contrato y el deductivo, determinó lo fundamental de los mismos en la legislación civil guatemalteca. Durante el desarrollo del trabajo se utilizó la técnica de fichas bibliográficas y la documental, con las cuales se obtuvo la información acorde y actual.
6. Las conclusiones, recomendaciones y bibliografía son acordes y se relacionan con el contenido de la tesis. Después de reunirme con el bachiller Contreras Alvarado, le sugerí varias correcciones al desarrollo de los capítulos, a las conclusiones y recomendaciones de su trabajo, siempre bajo el respeto de su posición ideológica; y el sustentante estuvo de acuerdo en llevarlas a cabo.
7. De manera personal me encargue de guiar al estudiante bajo los lineamientos de todas las etapas correspondientes al proceso de investigación científico, aplicando para el efecto los métodos y técnicas acordes para la resolución de la problemática relacionada, con lo cual se comprueba la hipótesis respectiva a la importancia de garantizar la armonía de los intereses antagónicos de los inquilinos en Guatemala.

El trabajo de tesis, efectivamente reúne los requisitos de carácter legal, por lo cual emito **DICTAMEN FAVORABLE** de conformidad con el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen Público, para su posterior evaluación por el Tribunal Examinador; previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Atentamente.


Lic. Marco Tulio Escobar Herrera

Asesor de Tesis
Colegiado 5521

Lic. Marco Tulio Escobar Herrera
Abogado y Notario
Colegiado No. 3,921

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, Zona 12



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, doce de enero de dos mil diez.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) EDUARDO LEONEL ESQUIVEL PORTILLO, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante MILTON JOEL CONTRERAS ALVARADO, Intitulado: "ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DE LA LEY DE INQUILINATO PARA GARANTIZAR UNA ARMONÍA DE LOS INTERESES ANTAGÓNICOS DE LOS INQUILINOS".

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



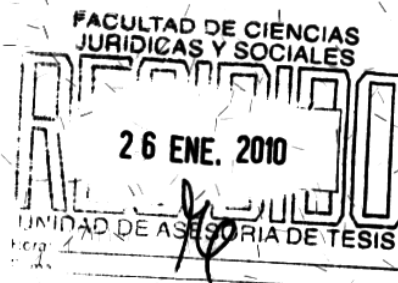
cc.Unidad de Tesis
MTCL/slh.

Lic. Eduardo Leonel Esquivel Portillo
Abogado y Notario



Guatemala, 26 de enero de 2010

Lic. Marco Tulio Castillo Lutín
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su Despacho.



Licenciado Castillo Lutín:

En cumplimiento a la providencia dictada de fecha doce de enero del año dos mil diez procedí a revisar el trabajo de tesis del bachiller Milton Joel Contreras Alvarado, quien se identifica con el carné estudiantil número 200211326, que se intitula: **"ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DE LA LEY DE INQUILINATO PARA GARANTIZAR UNA ARMONÍA DE LOS INTERESES ANTAGÓNICOS DE LOS INQUILINOS"**. Después de la labor encomendada me es grato informarle:

1. La tesis es de relevancia jurídica al analizar y estudiar la importancia de los contratos de arrendamiento de un bien inmueble independientemente si es utilizado con fines comerciales o de vivienda.
2. El contenido técnico y científico de la tesis señala la importancia del respeto de los derechos de los inquilinos cuando realizan una negociación contractual, siendo la misma de interés para estudiantes y profesionales.
3. La redacción utilizada durante el desarrollo de los capítulos de la tesis es la precisa. Los objetivos generales y específicos fueron alcanzados y establecieron la importancia de solucionar la problemática de los inquilinos guatemaltecos al arrendar inmuebles. La hipótesis formulada se comprobó, al determinar las consecuencias jurídicas del incumplimiento de los contratos de arrendamiento en Guatemala.
4. Al sustentante se le indicaron una serie de adiciones a su introducción y capítulos de su trabajo de tesis, siempre respetando su posición ideológica y quien se encontró de acuerdo en llevar a cabo las modificaciones

Lic. Eduardo Leonel Esquivel Portillo
Abogado y Notario



señaladas. Las conclusiones y recomendaciones son congruentes y se relacionan entre sí y con el contenido de los capítulos.

5. Para su desarrollo fueron empleados los siguientes métodos de investigación: analítico, con el cual se estableció la importancia del contrato de arrendamiento; el sintético, determinó sus características; el inductivo, señaló su regulación legal y el deductivo, analizó jurídica y doctrinariamente la Ley de Inquilinato. Las técnicas utilizadas fueron la documental y la de fichas bibliográficas, con las cuales se recolectó la información suficiente y de actualidad.

La tesis reúne de forma satisfactoria los requisitos legales, motivo por el que emito **DICTAMEN FAVORABLE** de conformidad con el cumplimiento de los requisitos que establece el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, para su evaluación por el Tribunal Examinador, previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Deferentemente.

Lic. Eduardo Leonel Esquivel Portillo
Revisor de Tesis
Colegiado 3500

13 Calle 3-85, zona 3 de Mixco, Colonia Kajabal
Teléfono: 24341202

Eduardo Leonel Esquivel Portillo
ABOGADO Y NOTARIO

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, zona 12
Guatemala, C. A.



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, siete de abril del año dos mil diez.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante MILTON JOEL CONTRERAS ALVARADO, Titulado ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DE LA LEY DE INQUILINATO PARA GARANTIZAR UNA ARMONÍA DE LOS INTERESES ANTAGÓNICOS DE LOS INQUILINOS. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.-

MTCL/sllh.





DEDICATORIA

A DIOS:

Todopoderoso, quien me ha acompañado siempre en este largo camino y me ha dado la sabiduría y la inteligencia; a Él sea la gloria y la honra.

A MIS PADRES:

Ever Joel Contreras Guevara y Dolores Alvarado Figueroa. Gracias por todos esos sacrificios y el apoyo incondicional; que este logro sea una pequeña muestra de mi agradecimiento a sus grandes esfuerzos.

A MIS HERMANAS:

Damara Lissbeth Contreras Alvarado y Deysi Elizabeth Contreras Alvarado. Con mucho cariño.

A MIS ABUELOS:

Bernardino Contreras López, que en paz descanse; Petrona Guevara, Vicente Alvarado. Paula Figueroa.

A MIS AMIGOS:

Oscar Orellana, Edgar Armando, Víctor Hugo Centeno, Juan Carlos García, Edgar Alvares; especialmente a Carlos Esquivel Padilla y familia, por su compañerismo en este largo camino, y a Norma del Águila, por todo su apoyo.



A: Todas aquellas personas que han estado a mi lado, apoyándome y que de alguna u otra manera son parte del logro alcanzado.

A: La Universidad de San Carlos de Guatemala; especialmente a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, gracias por sus enseñanzas.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i
CAPÍTULO I	
1. Derecho civil.....	1
1.1. Definición.....	2
1.2. Reseña histórica.....	3
1.3. División del derecho civil.....	7
1.4. Codificación.....	10
CAPÍTULO II	
2. El negocio jurídico.....	13
2.1. Definición.....	15
2.2. La ineficacia de los negocios jurídicos.....	16
2.3. Clases.....	17
2.4. Elementos.....	20
CAPÍTULO III	
3. El contrato.....	25
3.1. Evolución histórica del contrato.....	25
3.2. Principios de la contratación.....	26
3.3. Clasificación.....	29
3.4. Elementos.....	30
3.5. Momento y lugar del perfeccionamiento del contrato.....	32
3.6. Contratos por adhesión.....	32

3.7. Proposición de contrato.....	33
3.8. Capacidad para contratar.....	34
3.9. Incapacidad para contratar.....	34
3.10. Objeto.....	34
3.11. Causa.....	35
3.12. Forma.....	37
3.13. Sistemas de contratación.....	41
3.14. Efectos.....	42
3.15. Efectos entre las partes y terceros.....	43
3.16. Ejecución forzosa y resolución por incumplimiento.....	45

CAPÍTULO IV

4. Ley de Inquilinato.....	49
4.1. Diversos términos.....	51
4.2. Renta.....	52
4.3. El arrendatario.....	58
4.4. Desahucio.....	63
4.5. Consignación.....	67
4.6. Juicio de desocupación.....	68
4.7. Sanciones.....	68

CAPÍTULO V

5. Importancia de la Ley de Inquilinato para garantizar los intereses antagónicos de los inquilinos.....	71
---	----



5.1. Reseña histórica de la ley de inquilinato en relación con el contrato de arrendamiento.....	72
5.2. Tipos de problemas que surgen del arrendamiento cuando este es de forma verbal y cuando hay contrato.....	79
5.3. Positividad de la ley.....	80
5.4. Soluciones al problema de inquilinato cuando se da de forma verbal y cuando se da por contrato.....	84
CONCLUSIONES.....	87
RECOMENDACIONES.....	89
BIBLIOGRAFÍA.....	91



INTRODUCCIÓN

De conformidad con las tendencias civiles, los contratos de arrendamiento cumplen con los principios de los contratos bilaterales, onerosos y de tracto sucesivo; lo cual implica que se está ante un claro contrato civil, en donde dos o más personas se ponen de acuerdo para el alquiler o arrendamiento de un bien inmueble; independientemente que éste sea usado para fines comerciales o de vivienda.

Ante la constante demanda de bienes inmuebles para vivienda, y la especulación que esta actividad comercial conlleva, el Congreso de la República planteó la necesidad de regular esta actividad para que ante la constante demanda de vivienda, especialmente de las personas pobres, éstas no fueran afectadas ante su necesidad.

La Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala, ha sido objeto de críticas por parte de los dueños de los bienes inmuebles; vino a complementar lo que se encuentra regulado en el Código Civil, acerca de los contratos de alquiler de casas y locales, puesto que la mayoría de personas en Guatemala realizan los contratos de arrendamiento de forma verbal sin haber mayor formalidad para arrendar bienes y esta es la causa por la que surgen problemas entre arrendador y arrendatario.

La tesis se desarrolló en cinco capítulos: el primero, señala la importancia del derecho civil, su definición, reseña histórica, división y codificación; el segundo, determina lo



relacionado con el negocio jurídico, su definición, ineficacia, clases y elementos; el tercero, indica lo relativo al contrato, evolución histórica, principios, clasificación, elementos, momento y lugar del perfeccionamiento del contrato, proposición, capacidad, objeto, causa, forma, sistemas, efectos, ejecución forzosa y resolución por incumplimiento; el cuarto capítulo establece un breve análisis de la Ley de Inquilinato y, el quinto, señala la importancia de asegurar los intereses antagónicos de los inquilinos en Guatemala.

Las técnicas que se utilizaron para desarrollar la tesis fueron las siguientes: bibliográfica y documental, con las cuales se obtuvo y clasificaron los libros relacionados con el tema, para comprender los fundamentos jurídicos del contrato de alquiler.

El método analítico se utilizó para determinar las características y elementos que protegen a los inquilinos en Guatemala; el sintético, se encargó de interrelacionar la doctrina relacionada con los contratos de alquiler de casas y alquileres, con el inductivo se analizó la situación en el país relacionada con el tema de los alquileres y, el deductivo, indicó los intereses antagónicos de los inquilinos y la forma en que les brinda la adecuada protección, la Ley de Inquilinato.



CAPÍTULO I

1. Derecho civil

El derecho civil configura la rama jurídica más antigua enfocada al conjunto de normas reguladoras del Estado, condición y relaciones de las personas en general, de la familia y la naturaleza, situaciones y comercio de los bienes o cosas, que comprende sus ramas principales: el derecho de las personas, que incluye la personalidad y capacidad individual; el derecho de la familia, el cual es el rector del matrimonio, de la paternidad, así como también de la filiación y del parentesco en general; el derecho de las cosas, que rige la propiedad y los demás derechos sobre los bienes, íntimamente relacionado con el derecho sucesorio y el derecho de obligaciones comprensivo del importantísimo derecho de los contratos.

La expresión derecho civil hace referencia a una rama de vital importancia y trascendencia para el derecho. Derecho consiste en la expresión genérica y civil en la específica.

El derecho civil es la disciplina jurídica que regula las normas jurídicas y los principios encargados de normar las relaciones patrimoniales y personales existentes entre las personas privadas físicas y jurídicas, tanto de carácter privado como público.

“El derecho civil es una rama antigua del derecho, consistente en el derecho particular



de cada nación. Es el conjunto de reglas y soluciones prácticas de los jurisconsultos ante el derecho vigente”.¹

Estudia la regulación de las relaciones de las personas físicas y jurídicas, tomando en cuenta a los sujetos, como sujetos de derecho, quienes tienen a su cargo las relaciones del Estado con sus semejantes.

Consiste en el conjunto de las normas y de los principios reguladores de las relaciones cotidianas y generales del vivir de las personas, tomando en consideración a las personas en cuanto a tales, como sujetos de derechos o como aquellas que rigen al ser humano como tal y regla las relaciones con el Estado.

1.1. Definición

“Derecho civil es el conjunto de normas reguladoras de las relaciones ordinarias y más generales de la vida en que el hombre se manifiesta como sujeto de derechos y miembro de una familia, para el cumplimiento de los fines individuales de su existencia dentro de la sociedad”.²

¹ Cabanellas de Torres, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**, pág, 118.

² Bonnecase, Julian. **Elementos de de derecho civil**, pág. 29.



“El derecho civil es el conjunto de normas jurídicas y principios que regulan las relaciones personales o patrimoniales entre personas privadas, tanto físicas como jurídicas, siempre que actúen desprovistas de imperium”.³

1.2. Reseña histórica

La denominación derecho civil viene del derecho romano. Se acepta que la acepción fundamental del *ius civile*, se caracterizó como el derecho de la ciudad, de los ciudadanos romanos, contraponiéndolo al *ius gentium*, que consistía en el derecho común a la ciudadanía, en relación a Roma. Por ende, el derecho civil, fue en un principio concebido como el derecho de la comunidad.

Para una clara comprensión de la evolución que ha sufrido el derecho civil con el paso de los años es fundamental remontarse a Roma, en donde se distinguió entre *el ius civile* y *el ius gentium*, siendo el primero el utilizado por los romanos y que se entendió no como una imposición sino que al contrario como un privilegio. Mientras que *el ius gentium* se tomó en consideración como el derecho común a todos los ciudadanos sin hacer distinción alguna de la nacionalidad de las personas y relativo a otorgar un debido tratamiento jurídico a las relaciones existentes entre los extranjeros y los romanos, el cual era producto de la expansión económica de los romanos.

³ Coviello, Nicolás. **Doctrina general de derecho civil**, pág. 36.



En su sentido originario y propio, el *ius civile* es el consistente en el ordenamiento tradicional adoptado a través de diversos grupos romanos primitivos y reunidos en una comunidad política y constituido mediante una serie de principios fundamentales determinados mediante la jurisprudencia religiosa y posteriormente por la laica.

“Al producirse la caída del Imperio Romano de Occidente da inicio la Edad Media. La invasión de los pueblos Bárbaros acaba con el derecho romano. Pero, el mismo continúa sobreviviendo en la práctica de las comunidades dominadas y con gran influencia en las leyes de los pueblos invasores”.⁴

La costumbre, el fuero y los distintos estatutos de las ciudades imperaron durante muchos años, no existiendo otro tipo de derechos, existiendo un acusadísimo particularismo jurídico.

“En los comienzos del siglo XII es producido un fenómeno de importancia como lo es la recepción del derecho romano. La compilación de Justiniano es llevada a cabo entre los años 528 al 533 después de Cristo en el Imperio Romano de Oriente”.⁵

Es a partir del siglo XII que los glosadores de Bolonia, se encargaron del estudio del derecho romano mediante glosas, utilizando para el efecto la técnica escolástica de los silogismos. Es desde entonces que el derecho civil se comenzó a identificar con el derecho romano.

⁴ Espín Canovas, Diego. **Manual de derecho civil español**, pág. 24.

⁵ **Ibid**, pág. 25.



La compilación de Justiniano contenía diversos textos de carácter público que habían perdido interés, debido a que los mismos no tenían ningún grado de aplicabilidad para las sociedades políticas del tiempo de su recepción. De ello, deriva que los glosadores mostraran atención hacia las normas y las instituciones privadas relacionadas con la circulación de los bienes, de sus derechos sobre ellos y de la situación en la que se encuentran las personas. Con ello, entonces comienza a abrirse la idea relacionada al derecho civil como un derecho de carácter privado.

El derecho civil como derecho romano desempeñó un papel significativo durante la Edad Media, consistente en un derecho común, o sea un derecho normal frente al que la existencia de derechos particulares consisten en anomalías.

El derecho feudal también consistía en derecho común. El sistema de vasallos, característico de la época era el que obligaba a la utilización de la costumbre para la resolución de los litigios que surgían entre los vasallos y los señores feudales.

Durante la Edad Moderna, el Estado se transforma en un Estado de carácter absoluto tendiente a un derecho nacional exclusivo y predominante. De ello, deriva que el derecho civil, entendido como derecho romano padezca transformaciones. El mismo desde la Edad Media se encontraba ya listo para diversas críticas, entre las que es importante señalar las siguientes: el mismo se manejaba mediante fuentes no genuinas, los comentarios de los textos de Roma se contradecían y la aplicación del derecho consistía en una labor insegura.



Los Estados soberanos, modernos y absolutos comenzaron un trabajo para consolidar su derecho nacional. Las antiguas definiciones de los Siglos XVI y XVII son contrapuestas a los derechos reales.

La sustitución es operada intensamente, y el derecho civil ya no continúa siendo derecho romano, sino el derecho auténtico de cada Estado, identificándose con el derecho privado.

Efectivamente, la teoría de la organización política se estudia por separado del derecho civil, al igual que el aspecto jurídico relativo a la actividad política. También, del siglo XVI, se desligan por completo las materias del derecho penal o criminal. El derecho procesal es al igual separado del tronco del derecho civil debido a la inexistencia o falta verdadera de la vigencia de los textos romanos relacionados con esa materia.

El estudio histórico de la evolución del derecho civil es de importancia, para comprender que el mismo es un derecho de carácter privado que regula las relaciones existentes entre las personas en oposición al derecho público.

El derecho civil desde la existencia del derecho romano, ha consistido en el conjunto de normas constitutivas del derecho privado, comprendiéndolo como aquél encargado de la regulación de las relaciones existentes entre las personas y que se opone al derecho público encargado de la regulación de las relaciones entre las personas con los poderes que tiene el Estado y con los poderes públicos entre sí.



1.3. División del derecho civil

Dos criterios se han definido históricamente en la formulación del plan del derecho civil.

“El Plan romano-francés surge mediante la obra de los jurisconsultos Gayo y Justiniano, dividiendo el contenido del derecho civil en tres partes: personas, cosas y acciones. Aunque el plan romano fue criticado desde el siglo XVI, mantuvo firme influencia a través de los tiempos, y con modificaciones es aceptado a principios del siglo XIX por el código civil francés, que consta de un título preliminar y de tres libros concernientes, en su orden, a la persona, a los bienes y a la propiedad. Por la enorme influencia del código francés, el denominado plan romano-francés predomina todavía en los países que mantienen el concepto tradicional de la legislación civil”.⁶

“El plan alemán fue expuesto fundamentalmente por el tratadista alemán Savigny, quien se basó en ideas ya esbozadas por otros autores, y ha tenido gran aceptación en los tiempos modernos. Conforme al plan alemán, el derecho civil se divide así: parte general, derechos reales, derecho de obligaciones, derecho de familia y derecho de sucesiones”.⁷

Este último plan se aleja completamente del concepto tradicional del derecho civil y en el mismo se parte de la idea relativa a que el derecho solamente existe para el hombre, y que al producirse las relaciones jurídicas se crean derechos absolutos, originarios y

⁶ Valverde y Valverde, Calixto. **Tratado de derecho civil español**, pág. 25.

⁷ **Ibid**, pág. 29



respecto a otros entes, creando con ello derechos adquiridos que se encaminan al mundo exterior en busca de la satisfacción de determinadas necesidades que constituyen los derechos reales. Además determina que por su naturaleza el ser humano produce relaciones que componen a la familia, constitutivas de los derechos de familia, de relaciones que pueden subsistir no obstante al fallecimiento de la persona y para dar origen a las relaciones que constituyen los derechos de sucesiones.

Al tomar en cuenta que el derecho civil, más que ninguna otra rama del derecho, es el producto de una formación secular, el plan alemán se encuentra en contraposición a los principios lógicos informadores del derecho civil. En el mismo se anteponen los derechos reales y de obligaciones a los derechos de las personas y de la familia, otorgándole importancia al producto de las relaciones humanas en sí y al núcleo en que nace y se forma basándose para ello en ideas que no responden con rigor a un ancestro jurídico.

El derecho civil guatemalteco se ha inspirado principalmente en las ideas del plan romano-francés.

“Con determinadas variantes, los códigos civiles promulgados hasta la fecha, distribuyen su contenido en disposiciones relativas a las personas y a la familia, a las cosas o bienes y modo de adquirirlos, y a las obligaciones y contratos, así:

Código Civil de 1877:



- Libro I: De las Personas
- Libro II: De las cosas, del modo de adquirirlas y de los derechos que las personas tienen sobre ellas.
- Libro III: De las obligaciones y contratos.

Código Civil de 1926:

- Libro I: Personas

Código Civil de 1933:

- Libro I: Personas.
- Libro II: Los bienes.
- Libro III: Modos de adquirir la propiedad.

Este código dejó vigente el Libro III De las Obligaciones y Contratos, del código de 1877, que pasó a ser el Libro IV.

Código Civil de 1963:

- Libro I: De las Personas y de la Familia.
- Libro II: De los bienes, de la propiedad y demás derechos reales.
- Libro III: De la sucesión hereditaria.
- Libro IV: Del Registro de la Propiedad.
- Libro V: Del derecho de obligaciones”.⁸

⁸ Vásquez Ortiz, Carlos. **Derecho civil IV**, pág. 14.



De la división por materias que contiene cada código, es de importancia anotar la existencia bien acentuada de una tendencia relacionada al mantenimiento del plan clásico del derecho civil.

1.4. Codificación

La codificación del derecho civil ha sido y continúa siendo la codificación del derecho positivo. El movimiento codificador del mismo obedeció a la necesidad de la existencia de una ley orgánica y sistemática encargada de la regulación de aspectos de importancia de la vida y actividades del ser humano. También, obedeció a la tendencia de unificar criterios.

Derecho civil es el conjunto de principios y normas jurídicas que regulan las relaciones personales o patrimoniales entre personas privadas o publicas, tanto físicas como jurídicas, de carácter privado, empresarial y público, o incluso entre las últimas, siempre que actúen desprovistas de *imperium*. Se le define, en términos generales, como el conjunto de principios y normas jurídicas que regulan las relaciones más generales y cotidianas de la vida de las personas, considerando a las personas en cuanto a tal, como sujeto de derecho, o como aquel que rige al hombre como tal, sin consideración de sus actividades peculiares; que regla sus relaciones con sus semejantes y con el Estado, cuando este actúa en su carácter de simple persona jurídica y en tanto esas relaciones tengan por objeto satisfacer necesidades de carácter genéricamente humanas.



En sentido amplio, el derecho civil es sinónimo de derecho privado. En *strictu sensu* el derecho civil constituye la parte fundamental del derecho privado que comprende las normas relativas al estado y capacidad de las personas, a la familia, al patrimonio, a las obligaciones y contratos y a la transmisión de los bienes, regulando las relaciones privadas de los individuos entre sí. De forma que el derecho civil forma parte del derecho objetivo, positivo y sustantivo.

El derecho civil habitualmente comprende: derecho de las personas, que regula el inicio y fin de la existencia de las personas naturales y jurídicas, la capacidad jurídica y la administración de los bienes de los incapaces, los derechos de la personalidad, los atributos de la personalidad, es decir, los elementos que determinan las condiciones de cada individuo en su relación jurídica con los demás, tales como el estado civil, el domicilio, la nacionalidad, y ciertos derechos calificados de "*personalísimos*", por cuanto no pueden transmitirse o transferirse a otras personas. Derecho de las obligaciones y los contratos, que regula los hechos, actos y negocios jurídicos, y sus consecuencias y efectos vinculantes. Derecho de cosas o de bienes, que regula lo que se conoce como derechos reales y, en general, las relaciones jurídicas de los individuos con los objetos o cosas, tales como la propiedad, los modos de adquirirla, la posesión y la mera tenencia. Normas de responsabilidad civil derecho de familia que regula las consecuencias jurídicas de la relaciones de familia, provenientes del matrimonio y del parentesco. Sin perjuicio, que de la doctrina la considera una rama autónoma del Derecho. Derecho de sucesiones o sucesorio, que regula las consecuencias jurídicas que vienen determinadas por el fallecimiento de un individuo en cuanto a las formas de



transmisión de sus bienes y derechos a terceros. Por último, también incluye normas genéricas aplicables a todas las ramas del derecho, como la aplicación e interpretación de las normas jurídicas, y normas de derecho internacional privado. Por esta última razón, el Derecho civil recibe su denominación de *derecho común*.

“Se ha debatido doctrinariamente si conviene o no la codificación del derecho civil, en términos más amplios, si conviene la codificación de las distintas más importantes ramas del derecho. La doctrina y las obras legislativas, han mostrado su favoritismo a la tendencia codificadora. Como ventajas de la misma se encuentran: el favorecimiento de la unidad política en los Estados que la llevan a la renovación de los cimientos jurídicos pues un código no sólo unifica las leyes anteriormente existentes, sino examina el disciplinamiento anterior de las instituciones jurídicas y las encaja con nuevo sentido; contribuye a la estabilidad del derecho, toda vez que un código, a diferencia de leyes sueltas, es más difícil de destruir substituyéndolo por otro; facilita el conocimiento y aplicación de las normas, poniéndolas en las manos del juzgador en forma clara y concisa y permite elaborar los principios generales que han servido o han de servir de base para adaptar el derecho al incesante fluir de la vida”.⁹

Las desventajas de la codificación consisten en que con la misma se paraliza en un momento el desarrollo jurídico de una nación, en aras de determinados criterios predominantes en una época, y da marcadas preeminencias a la obra legislativa en desmedro del acontecer social; al que el derecho tiene la obligación de responder.

⁹ *Ibid*, pág. 17.



CAPÍTULO II

2. El negocio jurídico

Consiste en el acto jurídico lícito, destinado a la producción de efectos jurídicos en los cuales la voluntad es, no solo constitutiva sino además, reguladora de efectos jurídicos.

El negocio jurídico es un acto integrado por una o varias declaraciones de voluntad privadas, dirigidas a la producción de un determinado efecto jurídico, y a las que el derecho objetivo reconoce como la base del mismo, cumplidos los requisitos y dentro los límites que el propio ordenamiento establece.

Es el acto humano de manifestación de voluntad que se produce dentro de los requisitos que se encuentran regulados por el derecho y los efectos jurídicos esperados por quien los realiza.

El negocio jurídico es el acto de autonomía privada de contenido preceptivo con reconocimiento y tutela por parte del orden Jurídico.

La formulación conceptual que mejor representa al negocio jurídico es la propuesta de acto de autonomía privada de contenido preceptivo con reconocimiento y tutela por parte del orden jurídico, por representar su estructura, función y resultado. La consideración del negocio jurídico como acto de autonomía privada y como ejercicio del



poder reconocido en virtud de ese principio- resalta su estructura; el contenido preceptivo de ese acto, así como medio de organización por los particulares de sus propios intereses destaca su función; y la intervención del orden jurídico como valoración dada por la norma a ese acto con lo que se resalta su contenido.

El negocio jurídico como cauce de exteriorización del principio de autonomía privada en su faceta del poder de creación, modificación o extinción de relaciones jurídicas y conformación o autorregulación de las mismas, es el instrumento práctico con el que cuentan los particulares para el efectivo ejercicio del poder.

El precepto negocial, como expresión del contenido preceptivo del negocio, representa el conjunto de reglas de conducta establecidas por las partes para regular una relación jurídica por ellos mismos creada, con eficacia para sus otorgantes desde su creación; es decir, como regulación relacionada con los intereses y dispuesta para el futuro por los propios interesados.

Dicha eficacia que cuenta con refrendo positivo a través de la fórmula fuerza de ley no significa la atribución de normatividad jurídica al precepto negocial, sino vinculante como determinante de una conducta o de un comportamiento concreto, para los sujetos de una relación.

La intervención el orden jurídico en el proceso formativo del negocio se despliega desde una doble vertiente; por un lado mediante un reconocimiento del principio de autonomía



privada, previo, genérico e independiente de la formación del negocio, y, por otro lado, mediante un reconocimiento posterior, por el que, perfeccionado el negocio y valorado positivamente, se integra dentro del sistema negocial, atribuyendo, colmando o modificando los efectos jurídicos.

El negocio jurídico como especie del acto jurídico proviene de este último, o sea de la constitución de una o más declaraciones de voluntad cuyo efecto jurídico unilateral o bilateral produce un cambio en el mundo sensorial.

2.1. Definición

“Negocio jurídico es el acto integrado por una o varias declaraciones de voluntad privada, dirigidas a la producción de un determinado efecto jurídico y a los que el derecho objetivo reconoce como base del mismo, cumplidos los requisitos y dentro de los límites que el propio ordenamiento establece”.¹⁰

El negocio jurídico es una manifestación de voluntad dirigida a producir efectos jurídicos, en donde el individuo no viene a declarar que quiere algo, sino que expresa directamente el objeto de su querer, y este es una regulación vinculante de sus intereses en las relaciones con otros.

"El negocio jurídico es la declaración o acuerdo de voluntades, con que los particulares

¹⁰ Mazeavo, Henri. **Lecciones de derecho civil**, pág. 32.

se proponen conseguir un resultado que el derecho estima digno de su especial tutela sea en base sólo a dicha declaración o acuerdo, sea completado con otros hechos o actos”.¹¹

2.2. La ineficacia de los negocios jurídicos

La ineficacia negocial es amplia y engloba diversos supuestos que dependiendo del origen pueden ser: estructurales si se presentan al momento de la construcción del negocio jurídico, o funcionales si afectan el normal funcionamiento del negocio jurídico sin atacar la estructura del mismo. En los primeros se encuentra a la nulidad y anulabilidad y en los segundos a la resolución, rescisión, revocación, reversión e inoponibilidad.

Es de utilidad la clasificación que enmarca las instituciones que la ley desarrolla dentro del sistema de las ineficacias, lo que permite comentar la inexistencia, la invalidez o ineficacia estructural y dentro de ésta la nulidad, la anulabilidad y la rescisión, así como la ineficacia en sentido estricto o ineficacia funcional como también se le denomina.

Por ineficacia en sentido estricto se entiende aquel supuesto en que el negocio, aún siendo válido, no es suficiente para dar nacimiento a los efectos previstos: el negocio no se considera idóneo a nivel dinámico o funcional para la ejecución plena de la ordenación de intereses prevista en la autorregulación. En ella existe una circunstancia,

¹¹ Messiveo, Francesco. **Manual de derecho civil y comercial**, pág. 29.



es decir un hecho extraño al negocio, que impide su eficacia o determina su ineficacia.

2.3. Clases

Hay distintas clases de negocios jurídicos, siendo las mismas las que a continuación se explican de manera breve:

En función del número de declaraciones de voluntad:

- Unilaterales: son los que surgen por la manifestación de voluntad de un solo sujeto.
- Bilaterales: son los que requieren la manifestación de voluntad de dos o más sujetos.

Por razón de la causa del negocio:

- Causales: los cuales para su existencia la ley exige junto con otros requisitos una causa. Si esta causa no existe, no hay negocio.
- Abstractos: son en los que solo se requiere la realización de la forma prescrita para su existencia.



Por razón de la causa de enriquecimiento:

- Onerosos: en ellos se adquiere un derecho o una ventaja económica mediante una contraprestación.
- Gratuitos: en los cuales se adquiere una ventaja económica sin una contraprestación.

Por el momento de producir sus efectos:

- Intervivos: producen sus efectos en la vida de su autor.
- Mortis causa: son los que van a producir sus efectos después de la muerte de su autor y sirven para regular el destino de su patrimonio.

Por razón de la forma:

- Formales o solemnes: en los que la ley prescribe una forma precisa y taxativa. Tiene forma ad solemnitatem.
- No formales o no solemnes: en los cuales las partes pueden expresar su voluntad en cualquier forma y tiene un valor ad probationem.



La formulación conceptual que mejor representa al negocio jurídico es la propuesta de acto de autonomía privada de contenido preceptivo con reconocimiento y tutela por parte del orden jurídico, por representar esta fórmula su estructura, función y resultado.

La consideración del negocio jurídico como acto de autonomía privada como ejercicio del poder reconocido en virtud de ese principio resalta su estructura; el contenido preceptivo de ese acto como medio de organización por los particulares de sus propios intereses destaca su función; y la intervención del orden jurídico como valoración dada por la norma a ese acto resalta su contenido.

El negocio jurídico como cauce de exteriorización del principio de autonomía privada en su faceta del poder de creación, modificación o extinción de relaciones jurídicas y conformación o autorregulación de las mismas, es el instrumento práctico con el que cuentan los particulares para el efectivo ejercicio del poder reconocido en virtud de dicho principio.

El precepto negocial, como expresión del contenido preceptivo del negocio, representa al conjunto de reglas de conducta establecidas por las partes para regular una relación jurídica por ellos mismos creada, con eficacia vinculante para sus otorgantes desde su creación; es decir, como regulación vinculante de intereses dispuesta para el futuro por los propios interesados. Esta eficacia vinculante con refrendo positivo a través de la fórmula fuerza de ley no significa la atribución de normatividad jurídica al precepto negocial, sino vinculante como determinante de una conducta o de un comportamiento



concreto, para los sujetos de una relación.

2.4. Elementos

Existen elementos comunes al negocio jurídico y son los que a continuación se señalan:

- 1) La voluntad: es el elemento subjetivo y consiste en el deseo consciente de concluir el negocio y alcanzar sus efectos. En el antiguo ius civile no tenía relevancia frente a la forma.

Se manifiesta o bien por el propio sujeto o por otra persona. Las maneras de exteriorizarse la voluntad son múltiples:

- Por naturaleza del medio empleado. Actos, gestos o actitudes del sujeto que pueden ser movimientos de cabeza o incluso el silencio.
- Por medio de la palabra hablada o escrita.
- Por ley: a través de las disposiciones legales vigentes.
- Declaraciones de voluntad formales: son las que sólo se pueden emitir en el modo predeterminado por la ley. Eran propias del antiguo ius civile.



- Declaraciones no formales: la ley deja libertad a las partes para emitirlos. Eran propias del ius gentium. Pueden ser no expresas o tácitas. Los actos que realiza el sujeto hacen suponer en él una voluntad relacionada con un determinado negocio jurídico.

La voluntad se puede manifestar por medio de otra persona distinta de aquella en cuyo provecho o a cuyo cargo van a ir los efectos del negocio y se puede distinguir:

- Expresión de voluntad por medio de otros: se da en el caso de que el sujeto de un negocio jurídico encargue a una persona que haga saber a la otra parte su voluntad.
- Representación: existe cuando una persona, que es el representante, concluye un negocio jurídico por otra que es el representado y existe:

Una representación necesaria o legal que es la que se da con relación a las personas que carecen de capacidad de obrar.

La representación voluntaria que viene determinada por circunstancias de mero hecho. Existen a su vez dos tipos: la representación directa en donde los efectos de los actos del representante se producen automáticamente para el representado y la representación indirecta en donde todos los efectos de los actos del representante se dan exclusivamente a favor y en contra de él y son necesarios otros actos posteriores para que esos efectos vayan a terminar con el representado.



2) La causa: es el elemento objetivo y es la función económico-social característica del tipo del negocio jurídico. En los negocios del antiguo ius civile, consistía en la forma que sustituía a la causa. Sus clases son:

- Contraria a la ley de forma directa.
- En fraude a la ley de forma indirecta.

La causa es importante para calificar el negocio jurídico en lícito o ilícito. El negocio que se realiza en fraude de ley puede ser lícito pero de forma indirecta a la violación. También existen las causas a las buenas costumbres.

3) Ocurre entre personas capaces: el negocio jurídico para ser válido tiene que ser celebrado por personas capaces.

El Código Civil, Decreto 106 regula: “Capacidad. La capacidad para el ejercicio de los derechos civiles se adquiere por la mayoría de edad.

Son mayores de edad los que han cumplido dieciocho años.

Los menores que han cumplido catorce años son capaces para algunos actos determinados por la ley”.

El Artículo nueve de la citada norma regula: “Los mayores de edad que adolecen de



enfermedad mental que los priva de discernimiento, deben ser declarados en estado de interdicción. Pueden asimismo ser declarados en estado de interdicción, las personas que por abuso de bebidas alcohólicas o de estupefacientes, se exponen ellas mismas o exponen a sus familias a graves perjuicios económicos.

La declaratoria de interdicción produce, desde la fecha en que sea establecida en sentencia firme, incapacidad absoluta de la persona para el ejercicio de sus derechos, pero los actos anteriores a tal declaratoria pueden ser anulados si se probare que la incapacidad existía notoriamente en la época en que se verificaron”.

El Artículo 1254 del mismo cuerpo legal regula: “Toda persona es legalmente capaz para hacer declaración de voluntad en un negocio jurídico, salvo aquéllas a quienes la ley declare específicamente incapaces”.

La citada norma, en el Artículo 1255 regula: “La incapacidad relativa de una de las partes no puede ser invocada por la otra en su propio beneficio, si oportunamente la hubiere conocido”.

- 4) Produce consecuencias de derecho: la celebración del negocio jurídico trae consigo la producción de consecuencias de derecho derivadas de la celebración del mismo y que generan una relación jurídica de carácter patrimonial.

Los elementos accidentales del negocio jurídico son aquellos que las partes voluntariamente pueden añadir y pasan a ser parte del negocio, siendo los mismos los



siguientes:

- Condición: es un hecho futuro y objetivamente incierto de que las partes hacen depender los efectos del negocio jurídico. Hasta que no se verifique esa condición, los efectos del negocio quedan suspendidos y pueden ser:

Positivos: cuando los sujetos hacen depender los efectos del negocio de un hecho positivo.

Negativos: cuando los sujetos hacen depender los efectos del negocio de un hecho negativo.

Causales: se dan cuando la realización de la condición no depende de la voluntad del sujeto sino del azar.

Potestativos: cuando dependen de la voluntad de una de las partes.

Mixtos: la realización depende en parte de la voluntad de una de las partes y en parte del azar.

Suspensivos: son aquéllos en los que la producción de los efectos del negocio se hace depender del cumplimiento de la condición.

Resolutorios: son aquellos en los que el cumplimiento de la condición se hace depender del cese de los efectos del negocio.



CAPÍTULO III

3. El contrato

Es el pacto o convenio existente entre las partes, quienes se obligan sobre una determinada cosa o materia y a cuyo cumplimiento se encuentran compelidas a su realización. Existe un contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos.

El Artículo 1517 del Código Civil regula: “Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación”.

3.1. Evolución histórica del contrato

Durante los tiempos anteriores al derecho romano, el contrato se manifestaba solamente como una solución pacífica provocada mediante el delito, concretándose para el efecto al mundo jurídico del mando del rey, siendo importante considerar que el contrato contaba con un significado bastante especial relativo a los supuestos en los que el acuerdo de voluntades podía producir plena obligatoriedad.

“En un primer momento se consideró esencial la observación de una forma especial y más tarde se reconoció como válidamente celebrado si había ejecución por parte de uno de los contratantes a título de crédito o mediante la transcripción de ellos en los



libros de data y haber de todo pater familias. Por último se admitió excepcionalmente que para ciertos contratos solamente se necesitaba el acuerdo de voluntades”.¹²

La posterior evolución del derecho romano fue determinante del abandono del duro rigor existente. La terminación de las formas solemnes de estipulación, la inexistencia de la antigua forma del contrato literal, la creación de la categoría de los contratos innominados y la admisión de los pactos hizo que poco a poco se descompusiera el sistema cerrado de los diversos tipos contractuales permitió el inicio del camino tendiente a la admisión de una categoría abstracta y general del contrato.

Lo anotado determinó que posteriormente fuera a recibir su fuerza obligatoria por sí mismo, de manera independiente a las causas anotadas.

Durante la época liberal, en donde la influencia de distintos factores de orden político y doctrinal que existieron, se llegó a la concepción caracterizada por la fuerza vinculante del contrato, la que nace única y exclusivamente del acuerdo de voluntades debido a la soberanía absoluta del mismo.

3.2. Principios de la contratación

- Consensualismo: el principio consensual toma como base el acuerdo de voluntades para el perfeccionamiento del negocio contractual. El

¹² Puig Peña, Federico. **Tratado de derecho civil**, pág. 50.



consentimiento consiste en el cimiento angular del contrato, formándose para el efecto el concurso de voluntades.

El Código Civil, Decreto 106 del Congreso de la República de Guatemala lo regula en el Artículo número 1518: “Los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez”.

- Consentimiento: consiste en la manifestación de la voluntad de conformidad con la oferta y la aceptación, siendo el mismo uno de los requisitos esenciales que exigen los códigos para los contratos.

El consentimiento cuenta con dos etapas de conformidad con el autor Federico Puig Peña, siendo las mismas la oferta y la aceptación, las cuales se explican a continuación:

La oferta es la que ofrece un mayor interés jurídico y es constitutiva del consentimiento inicial de uno de los contratantes o de quien se encuentre interesado en serlo.

La aceptación consiste en la manifestación del consentimiento como productor de efectos jurídicos y constituye el acto relativo a la aceptación consistente en la admisión de la proposición hecha o el encargo conferido.



Tanto la aceptación como el consentimiento pueden ser expresos o tácitos. Son expresos si su formulación se lleva a cabo solamente de palabra o bien mediante signos que equivalgan a ello. Son tácitos, si se infieren acciones o hechos que permitan presumir la manifestación de la voluntad.

El Código Civil, Decreto 106, regula en el Artículo 1251: “El negocio jurídico requiere para su validez: capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito”.

- Formalismo: el avance del formalismo se ha manifestado no por la creación de diversos contratos solemnes nuevos, sino por exigencias estrictas en materia de prueba y publicidad.
- Autonomía de la voluntad: la libre estipulación de los intereses concernientes a las partes dentro del campo de las obligaciones se le llama principio de libertad contractual. También recibe el nombre de autonomía de la voluntad.

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

En lo relacionado con la autonomía de la voluntad, el Código Civil, Decreto 106, evidencia que la libertad cuenta con bien pocos límites, señalando las normas supletorias que tienen que ser aplicadas en defecto de la voluntad de las partes; a



pesar de que existen determinadas normas imperativas; y en el Artículo 1252 señala lo siguiente: “La manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita y resultar también de la presunción de la ley en los casos en que ésta lo disponga expresamente”.

3.3. Clasificación

A continuación se da a conocer la clasificación de los contratos de conformidad con Alfonso Brañas:

- Unilaterales y bilaterales: los primeros son los referentes a una sola de las partes que obliga a la otra, sin que ésta quede obligada; los segundos, son aquellos en donde las partes se obligan de forma recíproca la una con la otra.
- A título oneroso y a título gratuito: son a título oneroso, cuando las ventajas que procuran a una u otra de las partes no les son concedidas sino mediante una prestación que se ha hecho o que se obliga a hacerle a la otra; son a título gratuito, cuando aseguran a una u otra de las partes alguna ventaja, de forma independiente de toda prestación de su parte.
- Consensuales o reales: los primeros son los contratos que quedan terminados para la producción de sus propios efectos desde que las partes hubieren de forma recíproca manifestado su consentimiento; los segundos para la producción



de sus propios efectos, terminan desde que una de las partes haya determinado el contenido del contrato.

- Nominados e innominados: los contratos señalados tienen que ser designados a través de la ley y bajo una dominación especial.
- Bilaterales: son los contratos en los cuales las partes se obligan recíprocamente una hacia la otra, y también son denominados sinalagmáticos.
- Principales y accesorios: los primeros son aquellos que subsisten por sí solos, mientras que los contratos accesorios únicamente pueden contar con existencia al unirse al principal y del cual dependen.

3.4. Elementos

En un sentido amplio y general, se establece que los elementos de un contrato son constitutivos de sus componentes, o sea de sus partes. En sentido formal son sus principios fundamentales y primordiales que lo integran y que contribuyen a su formación y validez.

Los elementos de los contratos y de los negocios jurídicos en general se clasifican de conformidad con la doctrina de la forma que a continuación se indica:



- Esenciales: son necesarios para que exista cualquier negocio jurídico o bien un tipo determinado de negocio. Sin dichos elementos el negocio no nace a la vida jurídica y la falta de uno de los mismos conlleva la nulidad absoluta e ineficacia del contrato.

Los elementos esenciales del contrato se dividen a su vez en:

Elementos esenciales comunes a todos los contratos: son indispensables en todos los contratos y son el consentimiento de vicio, dos voluntades con objetivos distintos, la capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, objeto lícito y la causa.

Elementos esenciales especiales: son elementos indispensables pero únicamente a una determinada clase de contratos y entre ellos se encuentran los contratos solemnes y los contratos reales en los que es necesaria la entrega de la cosa.

Elementos esenciales especialísimos: consisten en elementos que son de importancia para un único contrato.

- Naturales: consisten en los elementos que normalmente acompañan al negocio jurídico contractual. De conformidad con su naturaleza se les sobreentiende a pesar de que no se expresen y las partes los pueden excluir de forma voluntaria debido a que no son necesarios.



- Accidentales: son los elementos que no son necesarios para que exista el negocio jurídico contractual ni tampoco se entienden como contenidos en el mismo, pero la voluntad de la partes puede efectivamente añadirse al negocio. Dichos elementos son la condición, el plazo y el modo.

3.5. Momento y lugar del perfeccionamiento del contrato

Los contratos se perfeccionan mediante el sencillo consentimiento de las partes, a excepción de cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez. Ello se encuentra regulado en el Artículo número 1518 del Código Civil anteriormente citado.

3.6. Contratos por adhesión

El Artículo 1520 del Código Civil Decreto 106 regula: “Los contratos de adhesión en que las condiciones que regulan el servicio que se ofrece al público son establecidas sólo por el oferente, quedan perfectos cuando la persona que usa el servicio acepta las condiciones impuestas.

Las normas y tarifas de estos negocios deben ser previamente aprobadas por el Ejecutivo, para que pueda actuar la persona o empresa que hace la oferta, incurriendo en responsabilidad en caso contrario.



Cuando la variación de las circunstancias en que fue autorizado un servicio de carácter público haga demasiado onerosas las normas y tarifas aceptadas, puede el Procurador General de la Nación o el representante de la municipalidad respectiva, pedir la revisión de las condiciones impuestas”.

3.7. Proposición de contrato

La normativa anotada regula en el Artículo 1521 la proposición de contrato: “La persona que propone a otra la celebración de un contrato fijándole un plazo para aceptar, queda ligada por su oferta hasta la expiración del plazo.

Si no se ha fijado plazo, el autor de la oferta queda desligado si la aceptación no se hace inmediatamente”.

“La oferta que sea propuesta tiene que contener las condiciones estipuladas en el contrato y se hará en los términos concretos y precisos, mientras que la respuesta se dará lisa y llanamente”.¹³

Si la oferta se realiza a una persona ausente, entonces el contrato se forma en el momento en el que el proponente recibe la contestación del mismo de aquélla dentro del plazo que dure la oferta.

¹³ Vásquez. **Ob. Cit.**, pág. 24.



Cuando la oferta se haga sin la determinación del plazo, entonces el autor de la misma queda ligado durante el tiempo necesario para que la contestación llegue a ser de su conocimiento.

3.8. Capacidad para contratar

El Artículo 1254 del Código Civil Decreto 106 regula: “Toda persona es legalmente capaz para hacer declaración de voluntad en un negocio jurídico, salvo aquellas a quienes la ley declare específicamente incapaces”.

3.9. Incapacidad para contratar

El Artículo 1255 del Código Civil Decreto 106 regula: “La incapacidad relativa de una de las partes no puede ser invocada por la otra en su propio beneficio, si oportunamente la hubiere conocido”.

3.10. Objeto

El objeto a contratar tiene que reunir los siguientes requisitos:

- Que sea posible.
- Que no sea contrario a la ley.



- Que no sea contrario a las buenas costumbres.
- Que no sea contrario a la moral.

3.11. Causa

Técnicamente, la causa consiste en la razón justificativa de la eficacia jurídica de un acto y es determinante para la protección que la norma jurídica le concede al tutelar para sancionar los derechos y deberes que de él se derivan.

De conformidad con la teoría clásica la causa es el fin del acto objetivo y su esencia se tiene que buscar en el fin práctico al cual es tendiente cada acto.

Las consecuencias de la teoría clásica sobre la causa derivan de lo anotado y vienen a encontrarse integradas debido a las siguientes condiciones:

- La teoría de la causa encuentra su encasillado más adecuado dentro de la faceta que hace referencia a las obligaciones contractuales.
- Siempre que en el terreno patrimonial se trate acerca de la causa, entonces la expresión hace referencia a la causa de la obligación.
- La causa en ese sentido referente a la base jurídica de la operación que se tiene



que llevar a cabo, se comporta como un elemento de carácter plenamente constitutivo e indispensable.

- Después de queda objetivada, independientemente de las representaciones de carácter psíquico alojada en los contratantes, toma la forma de contrato al adquirir su propia naturaleza. De ello es que se infiere que cada tipo de contrato tiene que contar siempre con una causa y ésta va a ser la misa en relación con la naturaleza de aquel.

“Avanzando en el tiempo, se ha producido una especie de desviación dentro del causalismo clásico. Se ha producido una orientación en más de aquel sector doctrinal, que, sin desprenderse del objetivismo tradicional, considera a la causa como función o fin económico-social estimando que no solo debe aplicarse en esta doctrina en el área de los negocios contractuales, sino, en general, en toda la teoría de los actos jurídicos”.¹⁴

La causa consiste en un elemento constitutivo fundamental de los contratos y de todos los negocios que contengan una atribución patrimonial que les confiera significado jurídico, determinando con ello la finalidad que con éste percibe y de la que depende completamente la validez o, al menos la subsistencia de la ventaja patrimonial que haya sido concedida.

¹⁴ **Ibid**, pág. 29.



Es un móvil o fin inmediato, directo o de mayor proximidad del negocio jurídico, mientras que los motivos son los móviles indirectos o remotos. La causa es el fin o razón de los objetivos intrínsecos y jurídicos del contrato.

El Artículo 1616 del Código Civil Decreto 106 regula: “La persona que sin causa legítima se enriquece con perjuicio de otra, está obligada a indemnizarla en la medida de su enriquecimiento indevido”.

La citada norma regula en el Artículo 1617 que: “No hay enriquecimiento sin causa en los contratos celebrados lícitamente, cualquiera que sea la utilidad que obtenga una de las partes contratantes; salvo el caso contemplado en el Artículo 1542”.

3.12. Forma

El formalismo es representativo de un hecho general en la historia de la civilización y consiste en la expresión que se necesita del derecho mismo debido a que solamente la solemnidad y los actos ceremoniales cuentan con efectos jurídicos.

“En el derecho romano los actos se encontraban inseparablemente concatenados a su forma y la menor desviación dentro del cumplimiento de las prescripciones legales traía consigo la nulidad del acto, sin que a ello obstara que en el consentimiento de los



otorgantes apareciere probado de forma incorrecta”.¹⁵

La forma en la primera etapa de la evolución no consistía ni era sencillamente un medio de prueba, sino que era integrante del acto mismo como elemento esencial de la relación contractual.

Son diversos los factores determinantes e influyente durante la evolución del formalismo, el cual con el devenir del tiempo, perdió la rigidez sofocante que le caracterizaba.

Ello, debido a que principalmente la Iglesia Católica se impuso en beneficio de la buena fe y del predominio de las formalidades orales por encima de las escritas y coexistentes con las denominadas formas reales.

Pero, aún manteniéndose en la actualidad la libertad de forma como principio general, la seguridad y la certidumbre de los negocios y el interés de la vida privada general una nueva reacción hacia la utilización de la forma escrita o documental, con miras a la prueba del acto y a su publicidad.

“La forma del negocio jurídico consiste en la forma expresa, determinada y especial que, por disposición de la ley o de la voluntad de las partes, ha de observarse en

¹⁵ Camus, Francisco. **Curso de derecho romano y derecho de obligaciones**, pág. 32.



determinados negocios de carácter jurídico contractual”.¹⁶

La significación jurídica de la forma radica en que, por un lado se encarga de asegurar la prueba, mientras que por el otro lado, dificulta la manifestación de la voluntad y se pone en claro la misma, dándole mayor margen a la reflexión además de constituir un requisito del negocio mismo, cuando la ley mediante la apreciación de la trascendencia subjetiva y objetiva del acto, impone de manera determinada la declaración de voluntad para reconocer la validez y eficacia del acto mismo.

Las clases de las formas de los actos jurídicos pueden ser formales y no formales:

Los formales se dividen en dos clases, que a su vez pueden ser verbales u orales y escritos o documentales. Son aquellos para los cuales la norma exige la presencia de determinada forma, sin la cual carecen de valor legal.

Los actos jurídicos no formales son aquéllos que no requieren de ninguna solemnidad, sino que basta solamente con que se pruebe el consentimiento para que cuenten con total validez.

Estos, se clasifican en solemnes y no solemnes de conformidad con el ordenamiento jurídico lo exija o no para que la manifestación de voluntad se lleve a cabo con determinada forma o solemnidad precisa.

¹⁶ Cruz, Fernando. **Instituciones de derecho civil patrio**, pág. 62.



“Las disposiciones sobre la forma pertenecen al derecho imperativo, las partes no pueden alcanzar su propósito más que por medio de la forma prescrita, cuya inobservancia provoca la nulidad del negocio”.¹⁷

En la legislación civil guatemalteca rige el principio de libertad de forma de conformidad como lo regula el Artículo 1256: “Cuando la ley no declare una forma específica para un negocio jurídico, los interesados pueden usar la que juzguen conveniente”.

El Artículo 1574 de la normativa anotada regula: “Toda persona puede contratar y obligarse:

- 1°. Por escritura pública.
- 2°. Por documento privado o por acta levantada ante el alcalde del lugar.
- 3°. Por correspondencia.
- 4°. Verbalmente.

La citada norma en el Artículo 1575 regula lo siguiente: “El contrato cuyo valor exceda de trescientos quetzales, debe constar por escrito. Si el contrato fuere mercantil puede hacerse verbalmente si no pasa de mil quetzales”.

¹⁷ Rojina Villegas, Rafael. **Derecho civil mexicano**, pág. 60.



El Artículo 1577 de la citada norma regula: “Deberán constar en escritura pública los contratos calificados expresamente como solemnes, sin cuyo requisito esencial no tendrán validez”.

También, regula en el Artículo 1578 lo siguiente: “La ampliación, ratificación o modificación de un contrato debe hacerse constar en la misma forma que la ley señala para el otorgamiento del propio contrato”.

3.13. Sistemas de contratación

Consisten en los diversos criterios con que se determina en cada legislación la base fundamental a la que se tiene que adjuntar la formación de los contratos. Las clases de los sistemas de contratos son las siguientes: formalista, del consentimiento, por escrito y el sistema ecléctico o moderno.

El sistema formalista se caracteriza por la exigencia de determinadas formalidades exteriores que tienen carácter de esenciales para su validez y existencia de los contratos.

El sistema del consentimiento o consensualista como también se le denomina, se caracteriza debido a que solamente atiende al elemento interno perteneciente al contrato, o bien la mera convergencia de voluntades.



El sistema de la forma escrita es el que exige que la manifestación de la voluntad al llevar a cabo la negociación contractual quede bajo la comprobación en su cuerpo de escritura.

El sistema ecléctico o moderno como también se le llama, es aquél en el que los contratantes perfeccionan el contrato por voluntad de ellos mismos, y en algunas ocasiones se exige una forma determinada de prueba y es la que sigue el Código Civil guatemalteco.

3.14. Efectos

El contrato produce efectos jurídicos consistentes en que hace nacer obligaciones entre los contratantes, así como también los relativos a que trata de saber quienes son las personas que pueden resultar acreedoras o deudoras. Sus efectos fundamentales son la obligatoriedad y la relatividad.

La obligatoriedad consiste en la obligación que surge del consentimiento y no puede tener existencia más que entre las personas que han otorgado su consentimiento para la celebración del negocio jurídico contractual.

“El fundamento principal de la obligatoriedad es la voluntad contractual, ya que a ésta se le concede fuerza obligatoria al darle categoría de norma jurídica al vínculo contraído



y esperado por las partes”.¹⁸

A la obligatoriedad se le ha denominado ley entre las partes, y la misma es generadora de dos aspectos que doctrinariamente el primero es el positivo consistente en la necesidad que tienen las partes de cumplir de conformidad con el tenor específico del contrato. El segundo aspecto es el negativo, y el mismo se proyecta sobre todas las personas que no han tenido intervención alguna en el contrato.

La obligatoriedad del contrato es la consistente en su fuerza vinculante, o sea, que son de forzoso cumplimiento, y es debido a ello que se establece que los contratos tienen ley.

La relatividad es la consistente en que se determina una variante al principio relativo a que el contrato solamente obliga a las partes, al encargarse de la regulación a favor de terceros.

3.15. Efectos entre las partes y terceros

Las partes son las personas que han terminado ellas mismas el contrato, o bien que han estado representadas en el mismo. En virtud de que el contrato es considerado como norma particular, relativa, debido a que solamente lesionan a las partes, las vincula a ambas con fuerza legal no pudiendo desligarse de manera unilateral, a

¹⁸ **Ibid**, pág. 65.



excepción de los casos especiales como: la disolución del contrato de sociedad, la extinción de su revocación o renuncia, la revocación de la donación por causa de ingratitud.

En lo relativo a los efectos del contrato con relación a terceros, el contrato llena una relación económica de intercambio ya que se encarga de modificar el patrimonio de una persona y en ese sentido produce efectos en relación con terceros.

“El que estipulare a favor de un tercero tiene derecho a exigir el cumplimiento de la obligación. El mismo derecho incumbe al tercero cuando así resultase del fin contemplado en el contrato y se puede prometer por el hecho de un tercero con cargo de indemnización si este no cumple la responsabilidad del promitente cesará desde el momento en que el tercero acepta la indemnización”.¹⁹

Doctrinariamente, la teoría de la eficacia del contrato afirma que los efectos del contrato con relación a terceros pueden ser de tres clases, siendo las mismas las que a continuación se señalan:

- Generales: son aquellos efectos producidos por cualquier contrato sin la existencia de distinción de ninguna categoría.
- Especiales: consisten en los efectos propios de determinados contratos.
- Especialísimos: también se les denomina de excepción y son aquellos producidos por determinados contratos de forma excepcional.

¹⁹ Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**, pág. 37.

3.16. Ejecución forzosa y resolución por incumplimiento

Quienes celebren un contrato se encuentran en la obligación de concluirlo y a resarcir los daños y perjuicios que resulten de la inejecución o bien de la contravención por culpa o dolo.

El interesado tiene el derecho de poder pedir la resolución del contrato o bien de reclamar su ejecución y en ambos casos, el pago de los daños y perjuicios si los hubiere.

Para que pueda contar con viabilidad un determinado contrato, es, ante todo condición precisa que se señale su contenido y su estructura jurídica.

“La interpretación del negocio jurídico contractual consiste en el procedimiento que trata de descubrir el verdadero sentido de las cláusulas de un contrato, para posibilitar su actuación”.²⁰

Existen dos tendencias de importancia que buscan conquistar el campo de la interpretación de los contratos: una clásica que se encuentra firmemente acentada en el dogma de la autonomía de la voluntad; y otra, moderna, que busca otorgar un nuevo sesgo a los contratos, debido a que si la voluntad concordada fue la que le otorgo vida

²⁰ Lehmann. Heinrich. **Tratado de derecho civil**, pág. 42.



al negocio contractual, entonces es a esa común intención a la que se tiene que tomar en consideración.

Frente a las teorías anotadas, aparece una tesis objetiva consistente en una visión simplista consistente en tratar de encontrar lo que las partes buscaban. En dicho sentido es que el juez se tiene que encargar de la colocación de una posición razonable, en la que se pregunta cual es la forma correcta de interpretación y comprensión de la conducta que constituye la declaración de voluntad y toma por ende el significado de la conducta constitutiva de la declaración de voluntad.

La interpretación lleva a cabo sus actuaciones en el caso de que la literalidad del contrato no refleje de manera exacta la voluntad de las partes. Para su descubrimiento es fundamental tomar en consideración los siguientes aspectos:

- La conducta que tengan las partes en la celebración del negocio jurídico contractual. A la misma también se le denomina interpretación auténtica.
- La unión de todas las cláusulas contractuales entre sí. También se le llama interpretación sistemática.
- La práctica consuetudinaria.
- Finalidad del negocio jurídico contractual.

La legislación civil guatemalteca en lo relativo a la interpretación del negocio jurídico contractual señala:



- Cuando los términos o conceptos del contrato son claros y no dejan lugar a dudas sobre la intención de los contratantes se estará al sentido literal de sus cláusulas.
- Si las palabras fueren diferentes o contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquellas.
- Por muy generales que sean los términos en que aparezca redactado un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieren contratar.
- Las frases y palabras que puedan interpretarse en diversos sentidos, deben entenderse en aquel que sea más conforme con la materia del contrato.
- Si alguna cláusula permitiere diversos o contrarios sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efectos, según la naturaleza del contrato.
- Cuando dos o más cláusulas se contradigan entres sí, de tal manera que sea imposible su coexistencia, prevalecerá la cláusula o las cláusulas que san más conformes con la naturaleza del contrato y con la intención de las partes.
- Las cláusulas de los contratos se interpretarán las unas por las otras atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.



- Las cláusulas ambiguas se interpretarán con arreglo a lo que el uso y costumbre determinan en el lugar en que el contrato se haya otorgado.
- Las cláusulas oscuras, ambiguas o contradictorias de un contrato, insertas en modelos o formularios preparados de antemano por uno de los contratantes, se interpretarán a favor del otro contratante.
- Cuando en un contrato se ha expresado un caso para explicar la obligación, no se entenderá que se quiso restringir toda la obligación a este caso solamente, excluyendo los otros a que naturalmente se extienda.
- Si la duda no puede resolverse por los medios indicados debe decidirse a favor del obligado.
- Tratándose de una obligación debe estarse, en caso de dudas, más por la negativa que por la afirmativa, y viceversa, si se trata de una liberación.
- Cuando por los términos en que está concebido un contrato, no puede conocerse la intención o la voluntad de los contratantes sobre el objeto principal, la obligación carece de valor.



CAPÍTULO IV

4. Ley de Inquilinato

La Ley de Inquilinato Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala no produce los resultados esperados de la misma, debido a que la ilimitada libertad para contratar ha dado lugar a graves repercusiones que dañifican a la ciudadanía de escasos y medianos recursos, originándose de ello una alza exagerada de los alquileres y permitiéndole a los propietarios de bienes urbanos extorsionar a los inquilinos hechos injustos que no tienen que ser permitidos.

Ello se logra mediante la aplicación de la Ley de Inquilinato al caracterizarse la misma por garantizar una justa protección a los arrendatarios, quienes constituyen las grandes mayorías de la población urbano de la República, y que al mismo tiempo estimula a los inversionistas para destinar sus recursos a construir nuevas viviendas locales, lo que hace posible la obtención en alquiler de bienes inmuebles urbanos que se encuentren en condiciones adecuadas.

Es fundamental la regulación con la mayor equidad y efectividad del arrendamiento de bienes inmuebles urbanos, con la finalidad de que las personas de escasos y medianos recursos y los pequeños empresarios no sigan siendo explotados a través del elevado cobro de la renta y la constante amenaza de desahucio a la que se tienen que exponer al encontrarse alquilando.



Se necesita la urgente aplicación de la Ley en estudio, para armonizar los intereses antagónicos que son tendientes a prestar soluciones satisfactorias de los graves problemas que se derivan del arrendamiento de inmuebles urbanos y que procuren el equilibrio de los derechos y obligaciones que tienen las partes al contratar y en donde tiene que ser prevaleciente el interés social sobre el particular.

La Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula en el Artículo cuatro: “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”.

La Ley de Inquilinato es de utilidad pública y de interés social el contrato de arrendamiento de cualquier clase de viviendas y de locales urbanos. Sus beneficios a favor de los inquilinos son irrenunciables y consecuentemente cualquier estipulación contractual que la contravenga carece de validez.



La misma también es prevaleciente sobre la existencia de cualquier contrato de arrendamiento o subarrendamiento que haya sido celebrado con anterioridad a su vigencia.

4.1. Diversos términos

Locador es el propietario, arrendante, usufructuario o subarrendante legal de bienes inmuebles urbano o bien parte de los mismos.

El inquilino: “Es la persona que recibe o que ocupa en arrendante o en subarrendante legal el bien o los bienes urbanos o parte de éstos”.²¹

La viviendas consisten en los inmuebles urbanos o partes de los mismos que hayan sido entregados en alquiler y con la finalidad de habitación del inquilino y del grupo familiar.

“Locales son los inmuebles de carácter urbano o partes de los mismos destinados para tiendas, bodegas, almacenes, fábricas, oficinas, talleres y negocios o actividades de cualquiera otra naturaleza sean o no de índole lucrativa, y que no cuenten con carácter de vivienda”.²²

²¹ Espín. **Ob. Cit.**, pág. 42

²² Vasquez. **Ob. Cit.**, pág. 36.



El alquiler o renta es la suma que tiene que pagarse en dinero o que deba retribuirse en cualquiera otra forma convencional por el inquilino a cambio del uso a que sean destinadas las viviendas o locales.

4.2. Renta

Es fundamental que los inquilinos cuenten con el cobro de una justa renta, derivada del uso de una vivienda o de un local que se encuentran ocupando y que derivado de ello tienen que pagar una determinada cantidad de dinero.

El Artículo cinco de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Se declara ilegal todo aumento de alquileres de viviendas o locales urbanos, debiendo mantenerse como máximo el alquiler que, conforme a los contratos respectivos, percibían los locadores del 1º. De noviembre de 1960. Las rentas de los inmuebles contruidos y arrendados o subarrendados con anterioridad a la fecha últimamente mencionada, quedan en consecuencia, congeladas e incurrirán en las sanciones que esta ley establece quienes las aumentan o amenazaren al inquilino con exigirle la desocupación por causales no autorizadas en la presente ley o la cohiban de cualquiera otra manera ilegal a desocupar el bien arredado”.

El Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala de la Ley de Inquilinato, regula en el Artículo seis: “Por las viviendas y locales que hubieren estado desocupados



el 1º de noviembre de 1960 no podrá cobrarse mayor renta que la que pagaba el último inquilino, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo siguiente”.

El Artículo siete de la citada Ley regula: “Únicamente podrán aumentarse los alquileres que estaban vigentes el 1º, de noviembre de 1960 o que cubría el último inquilino, en su caso, cuando el propietario del raíz hubiere efectuado nuevas construcciones, ampliaciones o mejoras de importancia en inmuebles desocupados. En tales cosas, y para los efectos del cómputo de la renta a que se refiere el Artículo 22, el valor real que el inmueble tenía anteriormente se elevará en una suma igual a la efectivamente invertida en tales obras, de conformidad con lo que conste en la licencia municipal obtenida para efectuar tales obras y en la inspección municipal posterior a la conclusión de las mismas.

El Artículo ocho de la citada Ley regula: “Los inmuebles que se hubieran construido después del 1º de noviembre de 1960 y que aún no hubieren sido dados en arrendamiento; y los que se construyan o terminen de construir en el futuro, quedarán completamente libres de las limitaciones que, en materia de rentas, ordena esta ley. En consecuencia, las partes gozarán, en cuanto a ellos, del derecho de libre contratación”.

También se encuentra libre de contratación, el alquiler de las viviendas y de los locales cuando el valor real y total de cada uno de ellos sea excedente a los veinte mil quetzales.



Cualquier inquilino que no se encuentre conforme con el importe de la renta correspondiente de conformidad con los Artículos anteriormente citados y que no haya podido llegar a un arreglo con el locador, cuenta con el derecho a promover las diligencias correspondientes con la finalidad de que dicha renta tenga una rebaja y de que la misma se aplique al local o a la vivienda que ocupe.

El Artículo 11 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “El inquilinato interesado en obtener rebaja del alquiler que estuviere pagando, la solicitará por escrito al juzgado de inquilinato en la capital o a los tribunales competentes en los departamentos de la República. La rebaja podrá obtenerse conciliatoriamente ante el juez o por resolución judicial mediante la aplicación, el avalúo y reavalúo reales de los bienes arrendados, de las cuotas que se fijan en el Artículo 22”.

El avalúo o reavalúo, que se señala en el Artículo antes citado tiene que llevarse a cabo mediante expertos, quienes serán designados uno por el inquilino, otro por el locador y el último por el juez competente.

El Artículo 13 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “El inquilino propondrá en su escrito inicial el nombramiento de un experto por su parte y el juzgado señalará al locador el término de dos días para designar el suyo. Si venciere este término sin que el locador hubiere nombrado su experto o éste no se presentare a desempeñar el cargo, el juez de oficio, nombrará al experto por parte del locador. Nombrados los peritos de ambas partes, el juez dentro



del término de dos días, nombrará a su vez el tercero para el caso de discordia. Los expertos, dentro del término máximo de cinco días de la fecha en que se hubiere nombrado al tercero, procederán, previa inspección ocular del bien de que se trate, a practicar el avalúo o reavalúo correspondiente y lo comunicará al juez en comparecencia o por escrito y, en todo caso, bajo juramento legal.

En la capital de la República y en los centros urbanos en que residieren valuadores legalmente autorizados o valuadores o rectificadores fiscales, el experto deberá tener cualquiera de esas calidades. Quienes tuvieren carácter oficial no podrán negarse, sin causa justa, al desempeño del encargo, so pena de destitución.

En los municipios en que hubiere tablas o normas debidamente aprobadas para la práctica de avalúos fiscales o municipales, los peritajes deberán ceñirse a éstas, hasta donde sea posible”.

El Artículo 14 de la citada Ley regula: “Cada parte cubrirá los honorarios de su experto y la mitad de los correspondientes al experto tercero. Los honorarios de los peritos designados conforme a esta ley se limitan a la tercera parte de los autorizados por el Decreto gubernativo 1406”.

El Artículo 15 de la Ley regula: “Si el valúo o reavalúo fijados fueren mayores que los consignados en la matrícula fiscal para la totalidad del raíz, el tribunal, dentro del tercer día, oficiará a la Sección de Matrícula correspondiente para que sin demora se aumente



el valor declarado, del inmueble.

Los valúos o revalúos en que se fijare al inmueble un valor inferior al registrado en la matrícula fiscal, no producirán modificación alguna de ésta.

Las sumas declaradas en la matrícula fiscal no influirán en la fijación de los valores a que se refiere esta ley. Los avalúos se basarán en el valor real del bien arrendado”.

Cualquier avalúo y reavalúo se tiene que limitar al bien arrendado cuya rebaja de alquiler se haya solicitado.

El Artículo 17 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Cuando el bien arrendado formara parte de un edificio de más de un piso, el valor del terreno se calculará de conformidad con las siguientes normas:

- a) El piso situado al nivel de la calle (primer piso), se calculará aplicando el área correspondiente el valor unitario del terreno propiamente dicho; y
- b) El piso o pisos situados encima o debajo del nivel de la calle se computarán así:

El segundo piso con un valor equivalente a la mitad del valor unitario del terreno ocupado por el primero; el tercer piso con un valor unitario equivalente a la tercera parte del valor del terreno del primero y así sucesivamente.

En los entresijos no podrán computarse valor alguno por concepto del terreno.



El avalúo o reavalúo justipreciará separadamente el valor asignado al terreno ocupado, el valor de la construcción y el valor de los servicios de que gozará la vivienda o el local”.

El Artículo 18 de la Ley en estudio regula: “La rebaja que deberá obligatoriamente resolver el tribunal, exclusivamente en favor del inquilino solicitante, será equivalente a la diferencia entre el alquiler máximo que correspondiere a la vivienda o al local de conformidad con los Artículos 5,6 y 7 de esta ley y la suma que resulte aplicando el avalúo definitivo la cuota correspondiente al mismo, conforme al Artículo 22”.

El mismo inquilino no puede solicitar rebaja de alquiler, sino después de que hayan transcurrido dos años de haber obtenido la rebaja anterior por concepto del mismo inmueble para el que se esta solicitando.

Las rebajas que hayan sido resueltas de forma definitiva por el tribunal, comenzaran a regir el día en que tenga que pagarse el próximo vencimiento de alquiler. Cuando por concepto del avalúo o reavalúo le corresponda al locador cobrar una renta mayor que las autorizadas como máximas, estas no pueden aumentarse.

El Artículo 22 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “El alquiler que obligatoriamente deberá fijar el tribunal respectivo a favor del inquilino que promoviere diligencias para obtener rebaja, se ajustará a la siguiente tabla de alquileres:



- I. Viviendas o locales valuados en cinco mil quetzales (Q.5,000.00), o menos, seis por millar (6%) al mes.
- II. Viviendas o locales valuados en quince mil quetzales (Q.15,000.00), o menos, pero en más de cinco mil quetzales (Q.5,000.00); siete por millar (7%) al mes.
- III. Viviendas o locales valuados en veinte mil quetzales (Q.20,000.00), o menos, pero en más de quince mil quetzales (Q.15,000.00); ocho por millar (8%) al mes”.

La renta tiene que pagarse en todo caso mediante mensualidades vencidas. Cada pago periódico de renta que se lleve a cabo produce de forma automática una prórroga del contrato por el mismo tiempo que medie entre dos vencimientos sucesivos de alquileres. Cualquier estipulación en contrato es nula.

Tanto los hoteles, como las pensiones, posadas, mesones y las casas destinadas al hospedaje no quedan bajo la sujeción de las limitaciones de alquileres que la Ley de Inquilinato dispone, ni tampoco al pago de rentas por mensualidades vencidas.

4.3. El arrendatario

Cualquier contrato de arrendamiento o de subarrendamiento que sea celebrado después de la fecha en la que la Ley de Inquilinato entró en vigor, tiene que constar por escrito y expresar el nombre y datos generales tanto del locador como del inquilino, los



datos necesarios para la correcta identificación de la vivienda o local arrendado, el destino de éstos, precio de la renta y de todas las modalidades del convenio.

“El arrendamiento o locación es cuando dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra, o prestar un servicio, y la otra, a pagar por este uso, goce, obra o servicio, un precio determinado en dinero”.²³

La inexistencia de un contrato escrito de arrendamiento o de subarrendamiento, que haya sido celebrado con posterioridad a la vigencia de la Ley de Inquilinato, es imputable al locador, quien incurrirá por dicha omisión, en una multa que será equivalente a un mes de renta.

El Artículo 28 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “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 del papel sellado y timbres correspondientes a los recibos será pagado exclusivamente por el locador”.

Las obligaciones firmadas por los inquilinos en beneficio del locador, no cuentan con ningún tipo de validez a menos que se pruebe de forma directa o indirecta que no constituyen un medio para burlar la renta máxima fijada.

²³ Cabanellas de Torres. **Ob. Cit.**, pág. 37.



El Artículo 30 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “El contrato de subarrendamiento se rige por las mismas disposiciones que esta ley establece para el contrato de arrendamiento. Quien diere en subarrendamiento partes de un inmueble no podrá percibir, en total, por aquel concepto, más del 20% del alquiler que deba pagar al locador, incluyéndose el alquiler que correspondiere a la vivienda o local que el subarrendante ocupare. La acción para valuar estos, corresponderá tanto al locador como a los inquilinos”.

Los subarrendatarios no cuentan con más derechos que los relativos al goce del bien inmueble y de la remuneración por el alquiler del mismo, los cuales son contraídos de forma directa con el subarrendante. Por ende, tienen que desocupar a más tardar el día que lo haga éste, a menos de que celebren arreglo especial previo y escrito con el locador.

El locador de un inmueble o de parte del mismo no puede negarse a darlo en arrendamiento a familias que tengan niños, ni tampoco discriminar con motivo de raza, credo político, condición social o nacionalidad de los posibles inquilinos, siempre que éstos acrediten de manera previa su solvencia total por concepto del contrato convenido con el locador de la vivienda o local que hubieren ocupado de forma inmediata previo a solicitar el nuevo contrato de arrendamiento.

El Artículo 33 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala, regula: “Cualesquiera actos o medidas coactivos 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, impedir el uso normal y corriente de la cocina y de los servicios sanitarios y quitar puertas, ventanas o rejas sin causa justa y anuencia previa de los inquilinos, a menos de que el locador hubiere obtenido autorización legal previa, de conformidad con la ley”.

Si el locador no se encuentra solvente debido a cuotas de servicio de agua o de energía eléctrica, éstos no podrán ser suspendidos sin que previamente se le notifique dicha insolvencia por escrito al inquilino, quien podrá efectuar los pagos correspondientes dentro de los diez días siguientes a la notificación, quedando facultado para entregar, como dinero efectivo, al tiempo de efectuar el siguiente pago de alquileres, los recibos que acrediten la satisfacción de aquellos pagos y de las cuotas canceladas para la reanudación de dichos servicios.

Para poder dar en arrendamiento locales o viviendas, el locador tiene que obtener con anterioridad la debida autorización escrita de Sanidad Pública, en la que conste que el bien efectivamente reúne las condiciones sanitarias mínimas exigidas por la Ley de Inquilinato y por los reglamentos correspondientes. Dicha autorización tiene que extenderse en un término que no sea mayor de diez días, los cuales tienen que contarse a partir de la fecha de recepción de la solicitud.



El Artículo 36 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “No podrá concederse autorización sanitaria para el arrendamiento de viviendas o locales que carecieren de piso artificial en toda la extensión del área cubierta”.

La Ley en estudio, regula en el Artículo 37 lo siguiente: “Cuando se arrienden viviendas o locales que den a la calle y que no tengan acceso a los servicios interiores, el locador estará obligado a proveerlos de instalación sanitaria mínima de inodoro y lavamanos”.

El Artículo 38 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “A petición de parte, el juez fijará al obligado un plazo que no excederá de sesenta días para que proceda a la pavimentación o a la instalación del servicio antes mencionado y en caso de incumplimiento, lo sancionará con multa de diez a cincuenta quetzales, sin perjuicio del nuevo señalamiento con iguales sanciones. En caso de incumplimiento del obligado, el inquilino podrá hacer por su cuenta cualesquiera de los trabajos a que se refiere este Artículo, cuyo costo, debidamente comprobado, descontará de los alquileres en la forma que fije el juez respectivo”.

El Artículo 39 de la Ley de Inquilinato anotada regula: “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 aquél lo proyectare desocupar. El inquilino que no diere esas facilidades será sancionado conforme a esta ley”.

4.4. Desahucio

“El desahucio es el acto de despedir el dueño de una causa o el propietario de una heredad a un inquilino o arrendatario, por las causas expresadas en la ley o convenidas en el contrato”.²⁴

El Artículo 40 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Únicamente podrá demandarse la desocupación de la vivienda o del local objeto de un contrato de arrendamiento, en cualquiera de los casos siguientes:

- a) Cuando el propietario requiera la vivienda para habitarla él, su cónyuge o concubinato, sus hijos, sus padres o unos y otros, siempre que compruebe plenamente esa necesidad;

²⁴ Ibid, pág. 122.



- b) Cuando el inmueble necesite reparaciones indispensables para mantener su estado de habitabilidad o de seguridad normales, circunstancias que se acreditarán con informes de la Oficina de Ingeniería Municipal y de la Dirección General de Sanidad en la ciudad de Guatemala, y fuera de ella, con el informe de la municipalidad respectiva y de la Delegación Sanitaria Departamental. Tales informes deben puntualizar si las reparaciones son necesarias a los fines indicados y si para ejecutarlas es preciso que el inquilino desocupe. El arrendatario tendrá derecho a ocupar nuevamente el inmueble cuando se hayan terminado las reparaciones y el propietario haya promovido una nueva graduación de la renta, de conformidad con las prescripciones de esta ley, concediéndole para lo último, el término de quince días.
- c) Cuando vaya a construirse en el inmueble una nueva edificación, siempre que el dueño acompañe los planos aprobados por la Municipalidad y que justifique que cuenta con los recursos necesarios para emprender la obra a más tardar dentro de los dos meses siguientes a la desocupación.
- d) Cuando el propietario pruebe que necesita el local para cualesquiera de los fines indicados en el inciso d) del Artículo tercero, siempre que no cuente con otro para tal fin o que, cuando fuere propietario de otro local, el que desee ocupar presentare condiciones más adecuadas.



- e) Cuando el subarrendante obtuviere, como consecuencia de los subarrendamientos, un valor mayor del alquiler que se fija en el Artículo 30 de esta ley.
- f) Cuando se trate de inmuebles del Estado o de las municipalidades que sean necesarios para la instalación de sus dependencias, oficinas o servicios.
- g) Cuando el arrendatario o subarrendatario dedique el inmueble a usos distintos para los que fue contratado y principalmente cuando con ellos se contravengan la moral y las buenas costumbres.
- h) Cuando el arrendatario o subarrendatario no esté solvente con el pago de la renta, adeudando por lo menos dos meses vencidos.
- i) Cuando el inquilino cause a la vivienda o local deterioros provenientes de su negligencia o de contravención a los términos del contrato respectivo o de los reglamentos sanitarios o municipales, exceptuándose únicamente el demérito normal debido al uso a que el bien arrendado se destine conforme al contrato”.

El Artículo 41 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “En los casos a que se refieren los incisos a), b), c) y f) del Artículo 40, el aviso de desocupación debe darse cuando menos, con tres meses de anticipación.



Si la desocupación procede en inmuebles ocupados por escuelas oficiales particulares, sólo podrá hacerse efectiva en el período de vacaciones.

El tribunal ante quien se inicie demanda de desahucio, no dará trámite a la misma, en tanto el demandante no acompañe la constancia de haber hecho el depósito correspondiente a dos mensualidades a favor del arrendatario”.

El Artículo 42 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “En los casos en que se demande la desocupación con fundamento en los incisos a), c) y d) del Artículo 40, el locador debe depositar en la Tesorería Nacional o en sus agencias, una cantidad igual al importe de dos mensualidades a favor del arrendatario, depósito que se entregará a éste en concepto de indenización por daños y perjuicios, si dos meses después de la fecha en que se haya realizado la desocupación no se ha instalado en su inmueble o en parte del mismo, según sea el caso, la persona para quien se solicitó, no se ha derribado el edificio, vivienda o local o no se ha instalado el negocio a que se refiere el inciso d) del Artículo 40, según el caso.

Tales extremos se constatarán por el Tribunal correspondiente.

El locador podrá recuperar dicha suma cuando acredite que ha cumplido con las causales invocadas”.

4.5. Consignación

“La consignación es el depósito judicial de una cantidad reclamada o debida, para evitar el embargo o salvar una responsabilidad, aun con reserva de negar la deuda o su exigibilidad”.²⁵

Si el locador se niega a recibir la renta, entonces la misma puede ser depositada en el tribunal correspondiente, siempre que el inquilino adjunte a la solicitud de consignación el último recibo que acredite que efectivamente canceló el alquiler respectivo al mes anterior o, caso contrario, siempre que la consignación se lleve a cabo en base a las diligencias en que constare la consignación precedente.

Cualquier consignación posterior a la primera tiene que ser tramitada y resuelta en la misma cuerda acumulándose las diligencias, a menos de que las mismas se encuentren en distintas instancias.

Es suficiente el depósito que se realiza para que cese como causal la mora en el pago, siempre que el inquilino se encuentre insolvente por más de dos mensualidades vencidas de alquiler.

Si el inquilino deposita el valor correspondiente a las rentas que se le demanden y estuvieren conformes con el contrato de arrendamiento, con el recibo o con las

²⁵ **Ibid**, pág. 86



constancias de consignaciones anteriormente aprobadas, el pago se declarará bien realizado y mientras la consignación no se hubiere declarado como improcedente, entonces el inquilino no puede retirar la suma consignada.

4.6. Juicio de desocupación

El Artículo 47 del la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “El lanzamiento del inquilino, definitivamente decretado por juez competente no dará derecho a aquél al pago de indemnización alguna”.

La Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “En caso de lanzamiento de inquilinos de escasos recursos, la Policía Nacional Civil recogerá de la calle los bienes del desahuciado y los llevará a un lugar seguro, mientras éste busca a dónde trasladarlos”.

4.7. Sanciones

El Artículo 50 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “El locador que cobrara 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 exceso que hubiere cobrado, ya sea en efectivo o compensándolos en alquileres”.



La citada ley regula en el Artículo 51: “La violación del juramento legal exigido por el primer párrafo del Artículo 13, será sancionado como delito de perjurio”.

El Artículo 52 de 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 23, al párrafo final del Artículo 28, a los Artículos 30, 32, 35, 36, al párrafo final del Artículo 39 así como la prolongación de los términos judiciales fijados en este cuerpo legal, serán sancionados con multas no menores de diez quetzales (Q.10.00), ni mayores de doscientos quetzales (Q.200.00), los 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”.

El tiempo de prescripción para el pago de las multas y del derecho de cobrar los excesos en el pago de la renta prescribe a los dos años.

El Artículo 54 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “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 de juez, quien fijará la forma en que el inquilino sea reintegrado de las mismas”.



El Artículo 56 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Aunque sin perder su vigencia, en lo que respecta a lo regulado en esta ley, no tendrán aplicación todas aquellas disposiciones legales y reglamentarias que impidan o restrinjan el eficaz cumplimiento de la misma o que consigne mayores términos que los fijados en este Decreto”.

El Artículo 58 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala regula que: “El Organismo Judicial deberá organizar juzgados de inquilinato en los lugares en que la eficaz aplicación de esta ley así lo demande. Los titulares serán nombrados por la Corte Suprema de Justicia”.

La citada normativa regula en el Artículo 59 lo siguiente: “Los jueces de inquilinato deberán ser ciudadanos de reconocida honradez, guatemaltecos naturales y abogados colegiados”.



CAPÍTULO V

5. Importancia de la Ley de Inquilinato para garantizar los intereses antagónicos de los inquilinos

La Ley de Inquilinato es la reguladora de todo aquello que se relaciona con los alquileres de locales urbanos y de viviendas y además es una ley de emergencia en la cual el procedimiento para los juicios de desocupación es demasiado restringido; siendo fundamental el análisis de su positividad y validez.

El objetivo de la creación de la Ley de Inquilinato es la protección de los arrendatarios que constituyen las grandes mayorías de la población urbana de la República guatemalteca, en vista de la ilimitada libertad de contratación que había dado lugar a graves repercusiones perjudicando con ello a los guatemaltecos de escasos recursos y de medianos recursos por el alza elevada de los alquileres, permitiendo la extorsión a los inquilinos.

Debido a ello, es de urgente y absoluta necesidad dictar normas legales que armonicen con los intereses antagónicos que se derivan del contrato de arrendamiento, buscando con ello el justo equilibrio de los derechos y obligaciones que tienen las partes de tales contratos, dando prevalencia al interés social sobre el particular.

5.1. Reseña histórica de la Ley de Inquilinato en relación con el contrato de arrendamiento

Los antecedentes legislativos en materia de inquilinato comienzan con la legislación de 1877 hasta la actualidad. La problemática de la regulación del arrendamiento ha sido de preocupación especial en todos los tiempos.

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

En Guatemala la primera regulación propia del contrato de arrendamiento se encuentra en el Decreto 175 promulgado por el Gobierno del General Justo Rufino Barrios, consistente en un Código Civil que cobró vigencia el 15 de septiembre de 1877. Después y como complemento, fue promulgado el Código de Procedimientos de la República de Guatemala el 8 de marzo de 1877. En esa primera legislación de



Guatemala, el arrendamiento aparece con el título de locación y conducción, términos que fueron abstraídos del derecho romano.

En el mismo el contrato de arrendamiento podía ser celebrado de forma escrita o verbal, pero también el contrato podía ser probado a través de escritura pública o privada o bien por confesión de parte. En lo relativo a las obligaciones del arrendatario y del locador, así como también a las circunstancias o modos de rescindir o de terminar con la locación, coincidía con la regulación actual. En la legislación civil vigente en el Artículo 1887 se prorroga el contrato de arrendamiento por tiempo indefinido en el caso de que, después de terminado el plazo estipulado en el contrato, el arrendante continúe recibiendo la renta subsiguiente, sin la existencia de reserva alguna.

El inquilinato confiere el derecho de utilizar un bien por un periodo determinado y establece una relación entre el propietario o arrendador y la parte que contrata el uso del bien o arrendatario.

En cuanto al procedimiento para la aplicación de la norma jurídica de conformidad con el Código de Procedimientos del año 1877, se estipulaba que el juicio sumario de desocupación era procedente cuando se fundaba en los siguientes aspectos: a) en el cumplimiento del término estipulado en el contrato; b) en el cumplimiento del plazo que se fija por el Código Civil para la terminación del contrato por tiempo indefinido; c) en la falta de pago de una sola de las pensiones o de la que se hubiere convenido de forma expresa y; 4) en la infracción manifiesta de cualquiera de las condiciones reguladas a



través del Código Civil.

El procedimiento para los juicios sumarios de desahucio se encontraba contemplado en un lugar bastante especial y alejado de los sumarios en general, los cuales contaban con igual procedimiento.

Durante el año 1933 se promulgó mediante Decreto Legislativo 1932 un nuevo Código Civil y en el cual en lo relativo a la regulación de la conducción y locación, no difiere en nada con el anterior. El espíritu de la ley es el mismo que en la regulación derogada.

Posteriormente, el 6 de octubre de 1945 se emitió el Decreto 167 del Congreso de la República de Guatemala y según su considerando único es deber del Congreso dictar las medidas esenciales para contrarrestar la especulación en la contratación de arrendamiento de propiedades urbanas que ha creado una grave situación al inquilinato del país.

Con la emisión de la citada ley, se frenó la especulación de los propietarios y sirvió de fundamento para la emisión de una nueva normativa que fue el Decreto 504 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Arrendamiento y Edificaciones de Inmuebles de fecha 22 de abril de 1948, en la cual se determinaba un sistema para la fijación del monto máximo de las rentas.



Es indudable que de esa ley no se obtuvieron los frutos esperados pues poco tiempo después se promulgó el Decreto 593 del Congreso de la República de Guatemala el 25 de febrero de 1949, Ley de Arrendamiento y Edificaciones de Inmuebles. Con esta nueva ley, se expresa la experiencia obtenida de la anterior y se permite dictar disposiciones que aseguren de forma estricta su cumplimiento.

Al llegar un gobierno revolucionario y buscando siempre una mayor efectividad y equidad en la regulación del arrendamiento de inmuebles urbanos, para evitar que los sectores populares no se vieran perjudicados por el cobro de rentas excesivas y la amenaza constante de desahucio, se promulgó el Decreto 1027, Ley de Arrendamiento de Inmuebles Urbanos de fecha 16 de noviembre de 1953, y en donde se trató de fijar una renta justa, así como de garantizar los derechos y fijar las obligaciones a los sujetos del arrendamiento, debido a que el Decreto anterior no llenó ninguno de dichos objetivos.

El 15 de diciembre de 1954 se promulgó una nueva Ley de Inquilinato que se encontraba contenida en el Decreto 178 del Presidente de la República de Guatemala. Como se supone, con el cambio del sistema político guatemalteco, se creía esencial llevar a cabo diversas modificaciones en determinadas instituciones jurídicas que satisficieran intereses de grupos, y siendo los asuntos de arrendamiento uno de los de mayor conflictividad e importancia para los propietarios de inmuebles, su regulación no se hizo esperar, naciendo esta ley que derogó el Decreto anterior.



En términos generales, la norma jurídica no era la apropiada a la realidad de la sociedad guatemalteca. El inquilino no contaba con la protección necesaria ante el locador y éste daba en arrendamiento las viviendas que aquel necesitaba; agravándose con ello el problema de la vivienda.

Antes de la promulgación de la actual Ley de Inquilinato, las diversas relaciones de arrendamiento de las fincas urbanas destinadas a vivienda y locales comerciales, se encontraban reguladas en el Código Civil, en el Código de Enjuiciamiento Civil y Mercantil y en el Decreto 178 del Presidente de la República de Guatemala. Esta última normativa citada fue promulgada el 15 de diciembre de 1954 durante el gobierno de Carlos Castillo Armas. Con la promulgación de dicha ley se estipuló la libre contratación del arrendamiento de viviendas o de locales comerciales, lo cual dio lugar a que los locadores abusaran de ello y especularan con los alquileres, creando inconformidad entre la población guatemalteca de escasos recursos económicos que realmente tenían necesidad de esas viviendas en alquiler.

A través del Decreto 178 del Presidente de la República, se crearon los Juzgados de Inquilinatos como los encargados de la fijación del monto de las rentas, pero su actividad no contaba con operancia alguna siendo prueba de ello el hecho de que fueron suprimidas sus atribuciones. Dicha ley, que a todas luces era parcial se encontraba dirigida al aprovechamiento de los propietarios de inmuebles destinados a alquiler, necesitaba ser sustituida por otra ley que llenara los requerimientos mínimos de



una norma justa y equitativa y es así como nace la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala de fecha 22 de junio de 1961.

La Ley de Inquilinato vigente en el país consta de tres considerandos y sesenta y tres Artículos, en los cuales regula la renta, los derechos y las obligaciones del arrendatario y del locador, las causales para la promoción de los juicios de desahucio, la consignación, el procedimiento del juicio de desocupación, las disposiciones judiciales y sanciones, así como también las disposiciones generales y disposiciones finales y transitorias.

El Artículo uno de la Ley de Inquilinato señala que: “Se declara de utilidad pública y de interés social el arrendamiento de toda clase de viviendas y de locales urbanos destinados a cualquiera otra finalidad”.

La ley señala los significados de las palabras locador, inquilino, viviendas, locales y renta. Se señala la excepción a la aplicación de ésta ley si se trata de viviendas o locales amueblados, tomándose como tales a los que comprendan en el arrendamiento mobiliario con valor mayor de un mil quetzales.

En lo relacionado a la renta, regulada en los artículos 5 al 24, se señala la ilegalidad de los aumentos de los alquileres de viviendas o de locales urbanos, debiendo mantenerse como máximo los montos que se pagaban el uno de noviembre de 1960, facultando



aumento solamente cuando se hubiere efectuado nuevas construcciones, ampliaciones o mejoras de importancia para el inmueble.

La Ley de Inquilinato indica un procedimiento para pedir rebaja del alquiler que estuviere pagando el inquilino, aunque es de poca aplicación por el hecho de que siempre hay escasez de vivienda.

En lo que respecta a los derechos y obligaciones de las partes del contrato, se determina que a partir de la fecha en la cual entró en vigor esta ley, el contrato de arrendamiento tiene que constar por escrito, debiendo constar también las generales del locador y del inquilino, la identificación de la vivienda o del local, el destino de éstos, el precio de la renta y del resto de las modalidades. El locador queda bajo la obligación de extender y entregar al inquilino un recibo firmado por cada mensualidad de alquiler que perciba y el incumplimiento de ello da lugar a una multa también con el equivalente a un mes de renta. Las obligaciones firmadas por los inquilinos en beneficio del locador no tienen validez, a menos de que se pruebe la forma directa o indirecta.

La normativa vigente regula que el locador no puede negarse a dar en arrendamiento un inmueble a familias con niños, o discriminar acerca de la raza, credo político, condición social o nacionalidad, si éstos acreditan su solvencia por el pago de las viviendas que alquilaran inmediatamente antes de solicitar ese nuevo arrendamiento.



Además, para dar en arrendamiento viviendas o locales, el locador tiene que obtener previamente la autorización escrita de sanidad pública, para hacer constar que el bien cuenta con las condiciones sanitarias mínimas exigidas por la ley y por los reglamentos correspondientes.

5.2. Tipos de problemas que surgen por el arrendamiento cuando este es de forma verbal y cuando hay contrato

Entre los problemas que pueden surgir, derivados de los contratos verbales se encuentran los siguientes: a) la falta de responsabilidad del arrendante para el adecuado mantenimiento del inmueble. b) no encontrarse al día con el pago de las mensualidades previamente estipuladas.

Los problemas que surgen en el contrato de arrendamiento, derivan de que la Ley de Inquilinato carece de los órganos de aplicación que la hagan de observancia imperativa con la finalidad de alcanzar su cumplimiento.

Ello, debido a que a pesar de que el Juzgado de Inquilinato desempeña sus funciones, su función se circunscribe solamente al conocimiento de la fijación de rentas, pero no existen los medios de coerción necesarios para que la observancia de la ley sea forzosa.



Entre los problemas que surgen derivados del arrendamiento es de importancia anotar los siguientes:

- a) La no escogencia del procedimiento que determina la Ley de Inquilinato en los planteamientos de desocupación: en el Artículo 237 del Código Procesal Civil y Mercantil se establece que si la desocupación es promovida en contra del inquilino, se puede entonces optar por el procedimiento que señala ese mismo capítulo que regula el juicio sumario, o bien por el específico que se encuentra regulado en la Ley de Inquilinato.
- b) Desconocimiento de la ley: actualmente existe desconocimiento de la Ley de Inquilinato. Solamente se tienen conocimientos vagos y bastante generales y debido a esa circunstancia aparece la opción de escoger la vía sumaria en la tramitación de los juicios de desahucio.
- c) Falta de órganos de aplicación para el cumplimiento de la ley: toda norma tiene que contener el elemento autoridad para su debido cumplimiento, debido a que es probable que las persona a quienes se encuentra encaminada no lo hagan voluntariamente.

5.3. Positividad de la ley

El autor Guillermo Cabanellas define el derecho positivo de la siguiente manera: “Es el



conjunto de normas jurídicas que realmente se observan en una época determinada, aún en el caso de que hayan dejado de estar vigentes”.²⁶

Al señalar lo relacionado con la positividad de la ley, se tiene que tomar en consideración que el reconocimiento a la validez formal de las normas del país, se deriva de lo que preceptúa el Artículo 45 de la Constitución Política de la República de Guatemala: “Ninguno está obligado a cumplir ni acatar órdenes o mandatos que no estén basados en ley”. O sea, que en Guatemala existe exclusivamente el derecho escrito y además es obligación de todo ciudadano la subordinación a toda norma jurídica legislada, la cual no puede ni tampoco tiene que justificar la presencia de normas jurídicas de otra manera, debido a que el espíritu de la norma consiste en su cumplimiento para llenar los fines para los cuales ha sido promulgada.

La Ley del Organismo Judicial, Decreto 2-89 del Congreso de la República de Guatemala regula en el Artículo 2: “Fuentes del derecho. La ley es la fuente del ordenamiento jurídico. La jurisprudencia, la complementará. La costumbre regirá sólo en defecto de ley aplicable o por delegación de la ley, siempre que no sea contraria a la moral o al orden público y que resulte probada”.

El Artículo 3 de la Ley del Organismo Judicial, Decreto 2-89 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Primacía de la ley. Contra la observancia de la ley no puede alegarse ignorancia, desuso, costumbre o práctica en contrario”.

²⁶ Cabanellas. **Ob. Cit.**, pág. 186.



La finalidad del Estado guatemalteco consiste en la realización del derecho, pero para que ese derecho que es creación del mismo Estado, se lleve a cabo, se requiere de la coacción. Para que una norma jurídica cuente con efectividad, es necesario que el Estado guatemalteco se encargue de la imposición de las sanciones que sean necesarias cuando exista incumplimiento en ellas. O sea, toda norma legislada debe ser una norma positiva, debido a que el legislador tuvo que contar con fundamento en la realidad que vive la sociedad guatemalteca para su creación, además el mismo tuvo que llevar a cabo sus actuaciones con el ánimo de la armonización de alguna actividad de la sociedad en la cual vive y su espíritu debió expresarse de conformidad con las necesidades sociales.

El Estado guatemalteco al dictar normas jurídicas, lo lleva a cabo con la finalidad de que a través de su acatamiento mediante los individuos que conforman la sociedad, cada uno cuente con la libertad y las limitaciones que sean necesarias en su actuar, para la obtención de cada uno para que exista unidad y en donde cada quien tenga la obligación para con el resto de la sociedad y también en donde cada individuo posea las facultades y los derechos reconocidos por la sociedad.

Cuando el legislador actúa con el pensamiento puesto en el beneficio de la colectividad y con la finalidad de llevar armonía a las distintas actividades de los componentes de la sociedad guatemalteca, ocurre en diversas ocasiones que determinadas normas dejan de observarse por esa sociedad. El Estado se encarga de la regulación de determinados procedimientos para la correcta aplicación de las normas vigentes, con el



objetivo de que tengan cumplimiento, pero en la mayoría de ocasiones se observan dichas normas reguladoras sin cumplimiento alguno. Existe acuerdo en lo relacionado a que los sistemas jurídicos de la actualidad, primordialmente en Guatemala han perdido el contacto con las necesidades fundamentales de la sociedad moderna, que no son de utilidad a las exigencias de un sistema político antecedente y de conformidad con los alcances y conquistas logradas por la población guatemalteca.

El autor Diego Espín Canovas señala que: “La norma positiva es la que tiene eficacia en una comunidad cuya realidad es llevada a cabo y garantizada por su organización”.²⁷

El Estado guatemalteco tiene que asegurar la observancia de las normas jurídicas, debido a que las mismas han sido dictadas para la regulación de la conducta de los hombres, pero en el caso de incumplimiento, tienen que ser buscadas las motivaciones de ese incumplimiento y buscarse las causas de dicho incumplimiento, buscando los motivos de su inobservancia en la sociedad. Es probable que la norma jurídica promulgada sea una ley no justa y también puede que no cuente con el razonamiento necesario y en cualquiera de dichas circunstancias, es esencial su análisis debido a que la ley no cuenta con la positividad necesaria, ya que el derecho tiene que encontrarse en concordancia con la realidad social para el correcto cumplimiento de sus finalidades. El legislador tiene que tomar en consideración las necesidades sociales para promulgar las correspondientes leyes y para que su actividad sea la correcta.

²⁷ Espín. **Ob. Cit.**, pág. 90.



5.4. Soluciones al problema de inquilinato cuando se da de forma verbal y cuando se da por contrato

Cuando existen problemas relacionados con el inquilinato en los contratos verbales de arrendamiento, es esencial solucionarlos mediante un arreglo directo entre las partes, evitando con ello la realización de más trámites que el convenio que establezcan entre ellos.

El juicio sumario de desocupación, también llamado juicio de desalojo ha sido un juicio esencial para dirimir los conflictos que se derivan de los contratos de arrendamiento. Su objetivo consiste en reintegrar al propietario o a aquellas personas que tienen posesión legal de un bien, el uso y el disfrute de la cosa objeto de litigio.

De la correcta y debida regulación de todo lo atinente a la locación, así como también de la efectividad del cumplimiento de la ley emitida, depende la solución de todos los conflictos derivados del contrato de arrendamiento. Es de importancia, para la solución judicial de los conflictos, el conocimiento del juez, a cuya capacidad y experiencia se confía la decisión final.

En Guatemala, por ser un país que tiene un déficit habitacional elevado, y como consecuencia lógica, existen grandes problemas derivados del mismo, lo cual hace necesaria una legislación adecuada y tribunales capaces encargados de solucionar esos problemas, debido a que a pesar de que aparentemente las leyes dan iguales



oportunidades al arrendador y al arrendatario, en la realidad existe una inclinación en beneficio de uno de los dos. Por ello, es que en variadas ocasiones el arrendante, por tener mayor capacidad económica, inicia el juicio de desocupación. El inquilino, por su lado, después de que ha sido decretada la desocupación y se le ha fijado plazo para ello, no hace caso a la orden del tribunal y espera que pasen los días con la idea que las leyes se encuentran a su favor y que nunca el tribunal ordenará su lanzamiento.

Esta clase de juicios crean graves problemas judiciales y sociales y el juez encargado de su resolución encuentra diversas dificultades para encontrar una justa solución a los mismos.

La finalidad primordial de los juicios de desahucio consiste en la liberación del uso de los bienes que son objeto del litigio, para posteriormente restituirlos al poseedor legal o al propietario, sustrayéndolos de la persona o de las personas que detentan ese uso o disfrute.

El autor Diego Espín Canovas define al desahucio de la siguiente manera: “Es un procedimiento especial que la ley establece para desalojar al arrendatario cuando media una causa justa”.²⁸

²⁸ **Ibid**, pág. 92.



Guillermo Cabanellas lo define de la siguiente forma: “Acto de despedir el dueño de una cosa o el propietario de una heredad, a un inquilino o arrendatario por las causas expresadas en la ley o convenidas en el contrato”.²⁹

Para solucionar la problemática derivada del juicio sumario de desocupación es fundamental:

- a) Contar con una ley positiva, que se cumpla y se observe por parte de los miembros de la comunidad guatemalteca, siendo el principal obligado a su cumplimiento y observancia el funcionario público, que en el caso de Guatemala es el juez, quien es el encargado de hacerla cumplir a través de la aplicación de la norma promulgada.
- b) La norma tiene que contener el elemento de autoridad que el Estado guatemalteco tiene la obligación de asegurar.
- c) Readecuar las normas jurídicas a la realidad nacional, para dirimir en definitiva los conflictos entre arrendante y arrendatario.

²⁹ Cabanellas. **Ob. Cit.**, pág. 204



CONCLUSIONES

1. La ley de inquilinato establece las soluciones a los problemas que se derivan de los intereses antagónicos de los inquilinos con el locador, inclusive establece la obligación de que se realice un contrato de arrendamiento y si fuere necesario la realización del juicio de desahucio; sin embargo esta ley no es conocida por los inquilinos y locadores.
2. Cuando el locador otorga en alquiler un determinado inmueble sin la debida realización de un contrato de arrendamiento, pueden surgir los problemas de: a) la falta de la responsabilidad del arrendante para el adecuado mantenimiento del inmueble y b) no encontrarse al día con el pago de las mensualidades previamente estipuladas.
3. Cuando se rente una casa o local amueblado, es necesario que se especifique y detalle en el contrato de arrendamiento los muebles existentes y el tiempo por el cual se dan en arrendamiento estos, dado que en muchas ocasiones no se especifica en el contrato dichas circunstancias lo cual da la libertad al locador o arrendatario para que disponga de los muebles en cualquier momento.
4. La ley de inquilinato establece la creación de juzgados de inquilinato por parte del Organismo Judicial en los lugares que así lo demanden sin embargo a pesar de



la problemática de vivienda existente en el país esto no ha sido realizado por la autoridad correspondiente.



RECOMENDACIONES

1. Es necesario que el Organismo Legislativo de a conocer por todos los medios de comunicación la existencia de la Ley de Inquilinato, para que la sociedad guatemalteca conozca mas sobre los derechos y obligaciones con relación al inquilinato.
2. Cuando se otorga en alquiler un bien inmueble es necesario que de acuerdo al Artículo 25 de la Ley de Inquilinato se realice el contrato de arrendamiento para dar seguridad jurídica tanto al locador como al inquilino.
3. Debido a los problemas que surgen entre locador e inquilino, se hace necesario que el Organismo Judicial cumpla con lo establecido en el Artículo 58 de la Ley de Inquilinato creando y organizando los juzgados de inquilinato para la pronta solución de los intereses antagónicos de los inquilinos.
4. Cuando se da en alquiler un inmueble o local de manera verbal, lo cual en la mayoría de los casos da como resultado la de existencia de intereses en conflicto entre locador e inquilino es necesario que el primero antes de iniciar el juicio de desahucio recurra al arreglo directo; para evitar pérdida de tiempo en trámites engorrosos y gastos innecesarios.





BIBLIOGRAFÍA

BONNECASE, Julián. **Elementos de derecho civil**. México, D.F.: Ed. José Cajica, 1946.

BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Guatemala: Ed. Fénix, 1998.

CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S.R.L, 2005.

CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español, común y foral**. Madrid, España: Ed. Reus, 1962.

CAMUS, Francisco. **Curso de derecho romano y derecho de obligaciones**. Habana, Cuba: Ed. Habana, 1942.

COVIELLO, Nicolás. **Doctrina general de derecho civil**. Buenos Aires, Argentina: Ed. UTEHA, 1956.

CRUZ, Fernando. **Instituciones de derecho civil patrio**. Guatemala: Ed. El Progreso, 1984.

DE CASTRO Y BRAVO, Federico. **Compendio de derecho civil**. Madrid, España: Ed. Gonzáles, 1964.

ESPÍN CANOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**. Madrid, España: Ed. Derecho, 1959.

LEHMANN, Heinrich. **Tratado de derecho civil**. Madrid, España: Ed. Derecho, 1956.

MAZEAUD, Henri. **Lecciones de derecho civil**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Jurídica, 1959.



MESSINEO, Francesco. **Manual de derecho civil y comercial**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Jurídica, 1954.

PLANIOL, Macel y Jorge Ripert. **Tratado práctico de derecho civil francés**. Ed. La Habana, Cuba: Ed. Cultural, 1946.

PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil**. Ed. España: Ed. Derechos, 1977.

ROJINAS VILLEGAS, Rafael. **Derecho civil mexicano**. México, D.F.: Ed. Robledo, 1979.

SALVAT, Raymundo. **Tratado de derecho civil argentino**. Buenos Aires, Argentina: Ed. La Ley, 1986.

VALVERDE Y VALVERDE, Calixto. **Tratado de derecho civil español**. Madrid, España: Ed. Valladolid, 1932.

VÁSQUEZ ORTIZ, Carlos. **Derecho civil IV**. Guatemala: Ed. Universitaria, 2001.

VELÁSQUEZ DE VILLATORO, Hilda Violeta. **Lecturas seleccionadas y casos de derecho civil IV**. Guatemala: Ed. Fénix S.A., 1998.

Legislación:

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

Código Civil. Decreto Número 106. Jefe del gobierno de la República. Guatemala, 1964.

Código de Notariado. Decreto Número 314. Congreso de la Republica de Guatemala, 1947.



Código Procesal Civil y Mercantil. Decreto Número 107. Jefe del Gobierno de la República. Guatemala, 1964.

Ley del Organismo Judicial. Decreto número 2-89 del Congreso de la República de Guatemala, 1989.

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