

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

**ANÁLISIS JURÍDICO DEL USO DE LA TARJETA DE HABITABILIDAD EN EL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO REGULADO EN EL CÓDIGO CIVIL, DECRETO
LEY 106**

EDGAR ANTONIO LAU PEÑA

GUATEMALA, FEBRERO DE 2012

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

**ANÁLISIS JURÍDICO DEL USO DE LA TARJETA DE HABITABILIDAD EN EL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO REGULADO EN EL CÓDIGO CIVIL, DECRETO
LEY 106**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

EDGAR ANTONIO LAU PEÑA

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, febrero de 2012

**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. Avidán Ortiz Orellana
VOCAL II: Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi
VOCAL III: Lic. Luis Fernando López Díaz
VOCAL IV: Br. Modesto José Eduardo Salazar Diéguez
VOCAL V: Br. Pablo José Calderón Gálvez
SECRETARIO: Lic. Marco Vinicio Villatoro López

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).

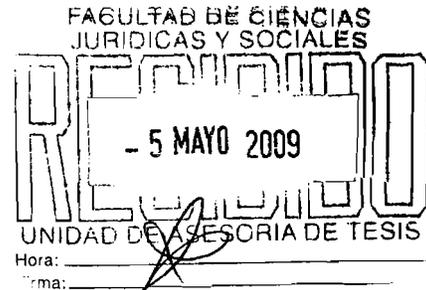
Licenciada
Miriam Alicia Santeliz
Abogada y Notaria



Guatemala, 27 de abril de 2009

Licenciado

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.



Licenciado Castro Monroy:

Respetuosamente me dirijo a usted, de la manera más atenta, con el objeto de emitir dictamen sobre la tesis del bachiller Edgar Antonio Lau Peña, según resolución de fecha diecisiete de octubre del año dos mil ocho, de su trabajo de tesis intitulado: "ANÁLISIS JURÍDICO DEL USO DE LA TARJETA DE HABITABILIDAD EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO REGULADO EN EL CÓDIGO CIVIL, DECRETO LEY 106". Después de la asesoría encomendada, dictamino:

1. El contenido científico y técnico de la tesis es el adecuado y para su obtención, el sustentante empleó la doctrina y legislación adecuada, redactándola correctamente y utilizando un lenguaje apropiado y además desarrolló de manera sucesiva; los distintos pasos del proceso de investigación.
2. Los métodos de investigación empleados, fueron los siguientes: analítico, con el que se señaló la importancia del derecho civil; el sintético, dio a conocer los contratos; el inductivo, señaló el contrato de arrendamiento; y el deductivo dio a conocer su regulación legal. Las técnicas de investigación utilizadas fueron: fichas bibliográficas y documental, con las cuales se recolectó la información actual y suficiente.
3. La redacción empleada es la correcta y se ajusta perfectamente al desarrollo de la tesis. La hipótesis comprobó la importancia de que se utilice la tarjeta de habitabilidad en el contrato de arrendamiento.

Licenciada
Miriam Alicia Santeliz
Abogada y Notaria



4. El contenido técnico y científico de la tesis, señala con datos actuales la problemática actual. Los objetivos se determinaron y establecieron lo esencial del derecho de habitación.
5. La tesis contribuye de manera científica a la sociedad guatemalteca y es de útil consulta para profesionales y para estudiantes, y en la misma el ponente señala un amplio contenido que se relaciona con el contrato de arrendamiento; que regula la legislación civil de Guatemala.
6. Las conclusiones y recomendaciones fueron redactadas de manera sencilla y constituyen supuestos certeros que definen los derechos y obligaciones del arrendador y arrendatario.
7. La bibliografía utilizada es la adecuada y de actualidad. Al sustentante le sugerí diversas enmiendas a su introducción, citas bibliográficas y capítulos; encontrándose conforme en llevar a cabo las modificaciones sugeridas.

La tesis desarrollada por el sustentante cumple efectivamente con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo que emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para que pueda continuar con el trámite respectivo, para evaluarse posteriormente por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis, previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Sin otro particular me suscribo de usted, atentamente.


Licda. Miriam Alicia Santeliz
Abogada y Notaria

Licda. Miriam Alicia Santeliz
Asesora de Tesis
Ave. Elena "C" 15-65 zona 1
Tels: 22515482-58991000
Colegiada 5957



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS
Y SOCIALES. Guatemala, dieciséis de marzo de dos mil once.

Atentamente pase al (a la) LICENCIADO (A) GAMALIEL SANTOS LUNA, en sustitución del (de la) revisor (a) propuesto (a) con anterioridad LICENCIADO (A) LUIS ALFONSO AGUIRRE MEJÍA para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante EDGAR ANTONIO LAU PEÑA, intitulado "ANÁLISIS JURÍDICO DEL USO DE LA TARJETA DE HABITABILIDAD EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO REGULADO EN EL CÓDIGO CIVIL, DECRETO LEY 106".

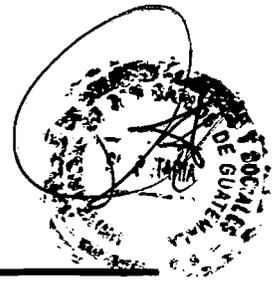
Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para recomendar al (a la) estudiante, si así lo estima conveniente la modificación del bosquejo preliminar de temas y de las fuentes de consulta originalmente contempladas, asimismo, el título del punto de tesis propuesto. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.


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



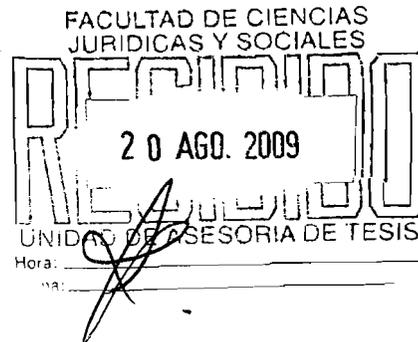
c.c. Unidad de Tesis
CMCM/brsp

Licenciado
Samuel Sentes Luna
Colegiado 6522
Abogado y Notario



Guatemala, 30 de mayo de 2011

Licenciado
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:

Le doy a conocer que procedí a la revisión de tesis del bachiller Edgar Antonio Lau Peña, en base al nombramiento recaído en mi persona de fecha dieciséis de marzo del año dos mil once; intitulada: **“ANÁLISIS JURÍDICO DEL USO DE LA TARJETA DE HABITABILIDAD EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO REGULADO EN EL CÓDIGO CIVIL, DECRETO LEY 106”**. Después de la revisión prestada, hago de su conocimiento:

- 1) En relación al contenido científico y técnico de la tesis, la misma es de importancia debido a que analiza y estudia jurídicamente el contrato de arrendamiento y la utilización de la tarjeta de habitabilidad en la legislación civil guatemalteca.
- 2) Al desarrollar la tesis se utilizaron los métodos y las técnicas de investigación adecuados. Los métodos utilizados fueron: analítico, el cual dio a conocer la importancia del contrato de arrendamiento; el sintético, estableció sus consecuencias legales; el inductivo, dio a conocer sus características; y el deductivo, indicó el uso de la tarjeta de habitabilidad. El procedimiento para la elaboración de la misma, abarcó las técnicas de fichas bibliográficas y la documental.
- 3) En cuanto a la redacción de la tesis, se llevó a cabo empleando un lenguaje apropiado. Los objetivos señalaron las características y consecuencias legales de la utilización de la tarjeta de habitabilidad.

Licenciado
Gamaliel Sentes Luna
Colegiado 6522
Abogado y Notario



- 4) La contribución científica del trabajo llevado a cabo por el sustentante es fundamental para Guatemala, debido a que analiza jurídicamente lo necesario de la existencia de normas de higiene y seguridad en el contrato de arrendamiento.
- 5) Las conclusiones y recomendaciones de la tesis, tienen congruencia con los capítulos desarrollados. Personalmente me encargué de guiarlo durante las etapas respectivas al proceso de investigación, empleando los métodos apropiados, que permitieron la comprobación de la hipótesis formulada; relativa a señalar la importancia de la tarjeta de habitabilidad.
- 6) Se utilizó la bibliografía adecuada y la misma tiene relación con el trabajo de tesis y con el contenido de los capítulos desarrollados.

La tesis reúne los requisitos legales del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, motivo por el cual emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para que pueda continuar con el trámite respectivo, para evaluarse posteriormente por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis, previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Atentamente.

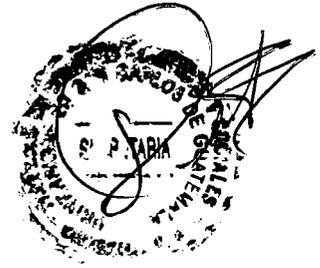

Lic. Gamaliel Sentes Luna
Abogado y Notario
Colegiado 6,522
Revisor de Tesis

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Edificio S-7, Ciudad Universitaria
Guatemala, Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, veintitrés de agosto del año dos mil once.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante EDGAR ANTONIO LAU PEÑA, Titulado ANÁLISIS JURÍDICO DEL USO DE LA TARJETA DE HABITABILIDAD EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO REGULADO EN EL CÓDIGO CIVIL, DECRETO LEY 106. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.-

CMCM/sllh.

effl

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



1002 2011

DEDICATORIA



- A DIOS: Por hacer posible este momento.
- A MIS PADRES: Samuel Antonio Lau Tobar y Raquel Peña Hernández,
por su esfuerzo y sacrificio.
- A MI ESPOSA: Heidy Leticia Hernández Palma, por su apoyo
incondicional.
- A MIS HIJOS: Silvia Mariana, Byron Antonio y Diego Samuel Lau
Hernández.
- A MIS HERMANOS: Mirna Argentina, Mario Oswaldo, Byron Estuardo y
Melvin Enrique Lau Peña, con especial afecto.
- A MIS FAMILIARES
EN GENERAL: En especial, a mi tío Edgar Rene Lau Tobar.
- A: La Universidad de San Carlos de Guatemala y a la
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

ÍNDICE



Introducción.....

CAPÍTULO I

| | | |
|------|---|----|
| 1. | Salud e higiene..... | 1 |
| 1.1. | Salud..... | 1 |
| 1.2. | Sector salud..... | 6 |
| 1.3. | Organización y funciones del Ministerio de Salud..... | 10 |
| 1.4. | Acciones de promoción de salud..... | 14 |
| 1.5. | Higiene..... | 16 |
| 1.6. | Instalaciones sanitarias móviles..... | 17 |
| 1.7. | Derecho al ambiente como derecho humano..... | 18 |

CAPÍTULO II

| | | |
|------|-----------------------------|----|
| 2. | El contrato..... | 25 |
| 2.1. | Conceptualización..... | 26 |
| 2.2. | Reseña histórica..... | 28 |
| 2.3. | Elementos..... | 31 |
| 2.4. | Requisitos..... | 32 |
| 2.5. | Elementos accidentales..... | 35 |
| 2.6. | Formación del contrato..... | 35 |
| 2.7. | Etapas precontractual..... | 37 |



| | | |
|-------|---|----|
| 2.8. | Forma de los contratos..... | 38 |
| 2.9. | Efectos..... | 41 |
| 2.10. | Efectos de los contratos para terceros..... | 42 |
| 2.11. | Garantía..... | 44 |
| 2.12. | Interpretación..... | 45 |
| 2.13. | Ineficacia de los contratos..... | 52 |
| 2.14. | Responsabilidad contractual..... | 55 |
| 2.15. | Clasificación..... | 56 |
| 2.16. | Saneamiento por vicios ocultos..... | 63 |

CAPÍTULO III

| | | |
|------|---|----|
| 3. | El arrendamiento..... | 69 |
| 3.1. | Conceptualización..... | 71 |
| 3.2. | Partes contratantes..... | 74 |
| 3.3. | Elementos esenciales..... | 74 |
| 3.4. | Elementos de validez..... | 75 |
| 3.5. | Clasificación..... | 77 |
| 3.6. | Especies..... | 78 |
| 3.7. | Obligaciones y derechos del arrendador..... | 85 |
| 3.8. | Obligaciones y derechos del arrendatario..... | 88 |
| 3.9. | Mejoras..... | 91 |

CAPÍTULO IV



| | |
|--|-----|
| 4. La utilización de la tarjeta de habitabilidad en el contrato de arrendamiento en la legislación civil guatemalteca..... | 95 |
| 4.1. Salud de los arrendatarios..... | 96 |
| 4.2. Condiciones que aseguren un ambiente sano en el contrato de arrendamiento..... | 97 |
| 4.3. Reparaciones de la vivienda..... | 98 |
| 4.4. Tarjeta de habitabilidad..... | 99 |
| 4.5. Estudio jurídico del uso de la tarjeta de habitabilidad en el contrato de arrendamiento..... | 100 |
| CONCLUSIONES..... | 109 |
| RECOMENDACIONES..... | 111 |
| BIBLIOGRAFÍA..... | 113 |

INTRODUCCIÓN



El tema de la tesis, fue seleccionado debido a que es fundamental el análisis jurídico de la utilización de la tarjeta de habitabilidad en el contrato de arrendamiento que regula la legislación civil guatemalteca; para asegurar las debidas condiciones de salubridad e higiene que deben existir en el bien inmueble.

Es necesaria la existencia y aplicación de normas de higiene que consten en una tarjeta de habitabilidad tal y como se encuentra regulado en la legislación civil y su obtención debe ser rápida y eficaz y bajo la debida seguridad jurídica.

Los objetivos de la tesis, dieron a conocer que no puede darse en arrendamiento una casa, habitación o local, sin que reúna las condiciones de higiene y salubridad que exige el Código respectivo.

La hipótesis formulada, se comprobó al señalar que el propietario o arrendador debe obtener una tarjeta de habitabilidad del inmueble, expedida por el funcionario competente; para que el contrato pueda otorgarse.

Se emplearon los siguientes métodos de investigación: analítico, con el que se señaló la importancia de la salud e higiene; el sintético, dio a conocer sus características; el inductivo, estableció lo esencial de la tarjeta de habitabilidad y el deductivo, indicó su inaplicabilidad.

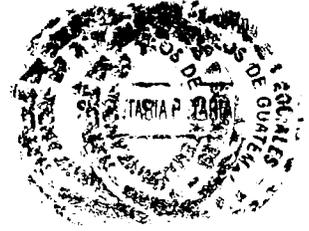
Las técnicas utilizadas, durante el desarrollo de la tesis fueron: documental y de fichas bibliográficas, y con ellas se recolectó la información doctrinaria y jurídica de utilidad para su elaboración.



La tesis fue desarrollada en cuatro capítulos: el primero, es referente a la salud e higiene, al sector salud, a la organización y funciones del Ministerio de Salud, acciones de promoción de salud, instalaciones sanitarias móviles y el derecho al ambiente como derecho humano; el segundo, señala el contrato, conceptualización, reseña histórica, elementos, requisitos, elementos accidentales, formación del contrato, etapa precontractual, formas de los contratos, efectos, garantía, interpretación, ineficacia, responsabilidad contractual, clasificación y saneamiento por vicios ocultos; el tercero, indica el arrendamiento, concepto, partes contractuales, elementos esenciales, elementos de validez, clasificación, especies, obligaciones y derechos del arrendador, obligaciones y derechos del arrendatario y mejoras; el cuarto, analiza la utilización de la tarjeta de habitabilidad en el contrato de arrendamiento en la legislación civil guatemalteca.

La tesis, constituye un aporte científico para la sociedad guatemalteca, debido a que con la misma se señala que la salud ha sido reconocida, tanto en el ámbito nacional como también internacional como un derecho humano, propio de la dignidad humana de manera tal que el bienestar físico, mental y social que pueda alcanzar el ser humano; constituye un derecho que el Estado guatemalteco se encuentra bajo la obligación de asegurar.

CAPÍTULO I



1. Salud e higiene

“Los habitantes de la República guatemalteca, tienen el derecho a la promoción, prevención, recuperación y rehabilitación de su salud e higiene; sin la existencia de discriminación alguna”.¹

Existen cuatro determinantes generales influyentes de la salud e higiene, siendo las mismas: la biología humana, el ambiente, la forma de vida; y la organización del cuidado de la salud.

1.1. Salud

La salud, es principalmente una medida de la capacidad de cada persona de hacer o convertirse en lo que quiere ser. Consiste, en el equilibrio dinámico de los factores de riesgo entre el medio y ciertos parámetros.

“Salud es el estado de completo bienestar físico, mental y social, y no solamente la ausencia de infecciones o enfermedades ligeras, fuertes o graves. Es el nivel de eficacia funcional o metabólica de un organismo, tanto a nivel micro como en el macro social”.²

¹ Nogueira Alcalá, Humberto. **El derecho a la vida y salud**, pág. 35.

² *Ibid.*

El Artículo dos del Código de Salud, Decreto 90-97 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Definición. La salud es un producto social resultante de la interacción entre el nivel de desarrollo del país, las condiciones de vida de las poblaciones y la participación social, a nivel individual y colectivo, a fin de procurar a los habitantes del país el más completo bienestar físico, mental y social”.



Del Artículo citado, se determina que el concepto de salud abarca el estado biopsicosocial, así como los aspectos que un individuo desempeña. La misma, se mide por el shock que una persona puede recibir sin comprometer su sistema de vida. Así, el sistema de vida se convierte en criterio de salud, debido a que una persona sana es aquella que puede vivir sus sueños no confesados plenamente.

El Artículo tres del Código de Salud, Decreto 90-97 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Responsabilidad de los ciudadanos. Todos los habitantes de la República están obligados a velar, mejorar y conservar su salud personal, familiar y comunitaria, así como las condiciones de salubridad del medio en que viven y desarrollan sus actividades”.

Es de importancia, la determinación de que los ciudadanos guatemaltecos tienen el deber de mejorar, conservar y velar por la salud de sus familias, así como también por cumplir con mantener el medio en el que habitan de forma salubre; para el correcto desempeño de sus actividades.

“La forma física, consiste en la capacidad que tiene el cuerpo para realizar cualquier tipo de ejercicio donde se muestra que se tiene resistencia, fuerza, agilidad, habilidad, subordinación; coordinación y flexibilidad”.³



El Artículo cuatro del Código de Salud, Decreto 90-97 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Obligación del Estado. El Estado, en cumplimiento de su obligación de velar por la salud de los habitantes y manteniendo los principios de equidad, solidaridad y subsidiaridad, desarrollará a través del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social y en coordinación con las instituciones estatales, entidades privadas, acciones de promoción, prevención, recuperación y rehabilitación de la salud, así como las complementarias pertinentes, a fin de procurar a los guatemaltecos el más completo bienestar físico, mental y social.

Con esta finalidad, el Estado, a través del Ministerio de Salud Pública y demás instituciones públicas, velará porque se garantice la prestación del servicio de salud a toda persona guatemalteca, en forma gratuita”.

El Estado de Guatemala, tiene el deber de cumplir con los principios de subsidiaridad, solidaridad y equidad, para así promover y garantizar la debida prestación de servicios de salud.

El Artículo cinco del Código de Salud, Decreto 90-97 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Participación de la comunidad. El Estado garantizará el derecho de

³ *Ibid*, pág. 39.

participación de las comunidades, en los programas y servicios de salud, respecta a la planificación, organización, control y fiscalización social”.



Es fundamental, que exista garantía por parte del Estado guatemalteco en lo relacionado con la participación ciudadana, y ello se alcanza mediante la planificación, fiscalización y control social.

El Artículo seis del Código de Salud, Decreto 90-97 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Información sobre salud y servicios. Todos los habitantes tienen, en relación con su salud, derecho al respeto a su persona, dignidad humana e intimidad, secreto profesional y a ser informados en términos comprensibles sobre los riesgos relacionados con la pérdida de la salud y la enfermedad y los servicios a los cuales tienen derecho”.

Entre los factores que influyen en la salud, se encuentran los siguientes:

- Biología humana: consiste en el estudio de la vida del ser humano, o la información genética que cada individuo trae en sus genes; y puede proteger o favorecer la aparición de enfermedades.

- Ambiente: son todos aquellos factores, provenientes del exterior y sobre los cuales el ser humano no tiene control.



- Ambiente doméstico: consiste en todos aquellos factores, que provienen del exterior y sobre los cuales el ser humano sí tiene control. Los productos químicos domésticos, alteran de forma grave el ambiente doméstico y pasan a las personas mediante los alimentos, los cuales contaminan de forma fácil; debido a encontrarse almacenados en los mismos habitáculos durante determinados períodos de tiempo.

- Forma de vida: se tiene que mantener una buena dieta equilibrada, con todo tipo de nutrientes.

- Organización del cuidado de la salud: consiste en la cantidad, calidad y arreglo en la provisión de cuidados de la salud.

Es esencial, que la ciudadanía guatemalteca cuente con la suficiente información en cuanto a su salud y los servicios con los cuales debe contar; para la efectiva prevención de enfermedades.

El Artículo siete del Código de Salud, Decreto 90-97 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Ley de observancia general. El presente Código es ley de observancia general, sin perjuicio de la aplicación de las normas especiales de seguridad social. En caso de existir dudas sobre la aplicación de las leyes sanitarias y las de seguridad social, deberá prevalecer el criterio de aplicación de la norma que más beneficie la salud de la población en general.

Los efectos de la interpretación de las normas jurídicas, sus reglamentos, así como las disposiciones dictadas para la promoción, prevención, recuperación y rehabilitación de la salud de la población, privarán fundamentalmente el interés social.



1.2. Sector salud

El Artículo ocho del Código de Salud, Decreto 90-97 del Congreso de la República de Guatemala regula: "Definición del sector salud. Se entiende por sector salud al conjunto de organismos e instituciones públicas centralizadas y descentralizadas, autónomas, semiautónomas, municipalidades, instituciones privadas, organizaciones no gubernamentales y comunitarias, cuya competencia u objeto es la administración de acciones de salud, incluyendo los que se dediquen a la investigación, la educación, la formación y la capacitación del recurso humano en material de salud y la educación en salud a nivel de la comunidad. Para el efecto de la presente ley, en lo sucesivo se denominará el sector".

Es fundamental que las diversas instituciones y organizaciones se encarguen del análisis de la existencia de una capacitación y formación del recurso humano en materia de salud.

El Artículo nueve del Código de Salud, Decreto 90-97 del Congreso de la República de Guatemala regula: "Funciones y responsabilidades del sector. Las instituciones que conforman el sector tienen las funciones y responsabilidades siguientes:



- a. El Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, que en lo sucesivo y para el propósito de este Código se denominará el Ministerio de Salud, tiene a su cargo la rectoría del Sector Salud, entendida esta rectoría como la conducción, regulación, vigilancia, coordinación y evaluación de las acciones e instituciones de salud a nivel nacional. El Ministerio de Salud tendrá, asimismo, la función de formular, organizar, dirigir la ejecución de las políticas, planes, programas y proyectos para la entrega de servicios de salud a la población. Para cumplir con las funciones anteriores, el Ministerio de Salud tendrá las más amplias facultades para ejercer todos los actos y dictar todas las medidas que conforme a las leyes, reglamentos y demás disposiciones del servicio, competen al ejercicio de su función.

- b. El Instituto Guatemalteco de Seguridad Social, en lo que respecta a las acciones de salud que desarrolla dentro del régimen de seguridad social del país, según sus leyes y reglamentos propios. En coordinación con el Ministerio de Salud en lo atinente a salud, realizará programas de prevención y recuperación de la salud, incluyendo atención materno infantil y prevención y atención en accidentes.

- c. Las municipalidades, acorde con sus atribuciones en coordinación con las otras instituciones del sector, participarán en la administración parcial o total de la prestación de programas y de servicios de salud en sus respectivas jurisdicciones.



- d. Las universidades y otras instituciones formadoras de recursos humanos promoverán en forma coordinada con los Organismos del Estado e instituciones del sector, la investigación en materia de salud, la formación y capacitación de recursos humanos en los niveles profesionales y técnicos.
- e. Las entidades privadas, organizaciones no gubernamentales, organizaciones comunitarias y agencias de cooperación de acuerdo a sus objetivos, participarán en forma coordinada con las otras instituciones del sector, en la solución de los problemas de salud a través de la ejecución de programas y la prestación de servicios, mejoras del ambiente y desarrollo integral de las comunidades, de acuerdo a las políticas, los reglamentos y normas que para tal fin establezca el Ministerio de Salud.
- f. Los Colegios Profesionales relacionados con la salud en lo que respecta a la regulación del ejercicio profesional”.

Es indispensable, que las diversas instituciones que conforman el sector salud efectivamente; cumplan con las responsabilidades que determina en Artículo antes citado.

El Artículo diez del Código de Salud, Decreto 90-97 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Coordinación del sector. El Ministerio de Salud, para cumplir con sus funciones de coordinación realizará las siguientes acciones:



- a. Coordinación Ministerio de Salud-Instituto Guatemalteco de Seguridad Social. El Ministerio de Salud y el Instituto Guatemalteco de Seguridad Social coordinarán sus planes, programas de promoción, prevención, recuperación y rehabilitación de la salud, así como la utilización de sus recursos humanos, físicos y de equipo con el fin de lograr la ampliación de cobertura de los servicios de salud, ser eficientes, eficaces y evitar la duplicidad de servicios, infraestructura y gastos.

- b. Coordinación intra e intersectorial. El Ministerio de Salud, para cumplir con la función de coordinación dentro del sector y con los otros sectores, suscribirá acuerdos y convenios, tanto a nivel nacional como local, así como con organismos internacionales”.

El Ministerio de Salud se encuentra obligado a cumplir con que efectivamente se lleve a cabo la coordinación del Ministerio de Salud y del Instituto guatemalteco de Seguridad Social, así como también que se realice la coordinación intra e intersectorial.

La organización y administración de los programas y servicios de prevención, rehabilitación, promoción y recuperación de la salud, tienen que descentralizarse y desconcentrarse de conformidad con las necesidades de la población y del proceso de modernización administrativa del sector. Además, las instituciones del sector para la administración y prestación de servicios, tienen que establecer las áreas de influencia para la atención de grupos de población coincidentes con los espacios territoriales de los departamentos y municipios de la República.

1.3. Organización y funciones del Ministerio de Salud



La organización del Ministerio de Salud se basa en la ley del Organismo Ejecutivo, y se encuentra enmarcada dentro de las estrategias de descentralización; desconcentración y participación social.

El reglamento de la misma, se tiene que encargar de definir las funciones específicas de cada uno de los niveles y la estructura organizativa que corresponda; teniendo que cumplir con los siguientes propósitos:

- Ejercicio de la rectoría del sector: con la finalidad de mantener los principios de solidaridad, equidad y subsidiaridad en las acciones de salud; encaminadas a la población guatemalteca.

- b. Favorecimiento del acceso de la población a los servicios públicos de salud: los cuales, tienen que ser prestados con eficiencia; eficacia y buena calidad.

El Artículo 17 del Código de Salud, Decreto 90-97 del Congreso de la República de Guatemala regula: "Funciones del Ministerio de Salud. El Ministerio de Salud tendrá las funciones siguientes:

- a. Ejercer la rectoría del desarrollo de las acciones de salud a nivel nacional.

- b. Formular políticas nacionales de salud.

- c. Coordinar las acciones en salud que ejecute cada una de sus dependencias y otras instituciones sectoriales.
- d. Normar, monitorear, supervisar y evaluar los programas y servicios que sus unidades ejecutores desarrollen como entes descentralizados.
- e. Velar por el cumplimiento de los tratados y convenios internacionales en las relaciones con la salud.
- f. Dictar todas las medidas que conforme a las leyes, reglamentos y demás disposiciones del servicio, competen al ejercicio de sus funciones y tiendan a la protección de la salud de los habitantes
- g. Desarrollar acciones de promoción, prevención, recuperación, rehabilitación de la salud y las complementarias pertinentes a fin de procurar a la población la satisfacción de sus necesidades en salud.
- h. Propiciar y fortalecer la participación de las comunidades en la administración parcial o total de las acciones de salud.
- i. Coordinar la cooperación técnica y financiera que organismos internacionales y países brinden al país, sobre la base de las políticas y planes nacionales de carácter sectorial.



- j. Coordinar las acciones y el ámbito de las organizaciones no gubernamentales relacionadas con salud, con el fin de promover la complementariedad de acciones y evitar la duplicidad de esfuerzos.
- k. Elaborar los reglamentos requeridos para la correcta aplicación de la presente ley, revisarlos y readecuarlos permanentemente”.



Es indispensable que el Ministerio de Salud, cumpla de manera efectiva con las funciones que tiene asignadas; garantizando con ello el orden nacional de la salud guatemalteca.

El Artículo 18 del Código de Salud, Decreto 90-97 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Modelo de Atención Integral en Salud. El Ministerio de Salud debe definir un modelo de atención en salud, que promueva la participación de las demás instituciones sectoriales y de la comunidad organizada, que priorice las acciones de promoción y prevención de la salud, garantizando la atención integral en salud, en los diferentes niveles de atención y escalones de complejidad del sistema, tomando en cuenta el contexto nacional, multiétnico, pluricultural y multilingüe”.

Es fundamental, la existencia de un modelo de atención integral en salud, para la promoción y participación de los modelos de atención de salud en el contexto nacional guatemalteco.



El Artículo 19 del Código de Salud, Decreto 90-97 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Niveles de Organización. La organización del Ministerio de Salud comprenderá los niveles y funciones organizativos siguientes:

- a. Nivel central responsable de la:
 - i. Dirección y conducción de las acciones de salud.
 - ii. Formulación y evaluación de políticas estrategias, planes, y programas de salud.
 - iii. Normalización, vigilancia y control de la salud, y la supervisión de la prestación de los servicios de salud.
- b. El nivel ejecutor será responsable de la prestación de servicios de salud, sobre la base de niveles de atención de acuerdo al grado de complejidad de los servicios y capacidad de resolución de los mismos”.

El Ministerio de Salud para la ejecución de sus funciones técnicas, administrativas, financieras y de recursos humanos de forma eficiente y eficaz, tiene que establecer cargos de gerentes administrativos y técnicos en cada nivel que lo requiera, tomando en consideración las diversas profesiones universitarias y técnicas que sean necesarias para la gestión del Ministerio.

Se tienen que determinar los diversos niveles de organización en materia de salud para que las acciones de la misma; sean prestadas con la finalidad de la resolución de la problemática actual.



1.4. Acciones de promoción de salud

El Artículo 37 del Código de Salud, Decreto 90-97 del Congreso de la República de Guatemala regula: "Definición. Para los fines del presente Código, se consideran:

- a. Acciones de promoción de salud, son todas aquellas acciones orientadas a fomentar el normal desarrollo físico, mental y social del individuo, la familia, la comunidad, así como la preservación de ambientes saludables, las cuales serán ejecutadas por el Estado, instituciones del sector y la propia comunidad.

- b. Acciones de prevención de la salud, son aquellas acciones realizadas por el sector y otros sectores, dirigidas al control y erradicación de las enfermedades que afectan a la población del país".

Es de importancia, que se promuevan y lleven a cabo acciones de salud para el fomento del desarrollo social, físico y mental de la ciudadanía guatemalteca; que se encaminen a combatir las enfermedades de Guatemala.



El Artículo 38 del Código de Salud, Decreto 90-97 del Congreso de la República de Guatemala regula: "Acciones. Las acciones de promoción y prevención estarán dirigidas a interrumpir la cadena epidemiológica de las enfermedades tanto a nivel del ambiente como de la protección, diagnóstico y tratamientos precoces de la población susceptible:

- a. Las acciones de promoción, de la salud estarán dirigidas a mantener y mejorar el nivel de la salud, mediante la adopción de estilos de vida sanos con énfasis en el cuidado personal, ejercicio físico, alimentación y nutrición adecuadas, la preservación de ambiente saludable y evitar el uso de sustancias nocivas para la salud. El Ministerio de Salud en coordinación con las instituciones del sector, deberá establecer los mecanismos necesarios para que la sociedad en su conjunto, los individuos, las familias y las comunidades participen activamente.

- b. Las acciones de prevención de la salud, comprenderán el establecimiento de sistemas de vigilancia epidemiológica, inmunizaciones, detección precoz y tratamiento de los casos, educación en salud y otras medidas pertinentes para lograr el control de las enfermedades endémicas, las emergentes y recurrentes, en especial aquellas no emergentes con potencial de producir brotes epidémicos.

- c. En relación con el ambiente, las acciones de promoción y prevención buscarán el acceso de la población con énfasis en la de mayor postergación, a servicios de agua potable, adecuada eliminación y disposición de excretas, adecuada

disposición de desechos sólidos, higiene de alimentos, disminución de la contaminación ambiental”.



Es indispensable, que se promuevan acciones encaminadas a la prevención y promoción del combate de enfermedades en toda la República guatemalteca; evitando con ello la utilización de sustancias nocivas para la salud.

1.5. Higiene

“La higiene es el conjunto de las técnicas y de los conocimientos, que tienen que ser aplicados por parte de los individuos para el adecuado control de todos los factores que ejercen; o pueden en un momento determinado ejercer efectos nocivos sobre la salud. Los objetivos de la higiene son mejorar la salud, conservarla y prevenir las enfermedades”.⁴

Como higiene, se entiende la limpieza, aseo de lugares y personas; y los hábitos que favorecen la salud. También, es entendida como la parte de la medicina que se orienta al favorecimiento de los hábitos saludables; en prevención de enfermedades. Es el reconocimiento, evaluación y control de los factores y tensiones ambientales que aparecen en el lugar de trabajo y que pueden provocar enfermedades, quebrantos de salud, quebrantos de bienestar, incomodidad e ineficacia de los trabajadores y de los ciudadanos.

⁴ *Ibid*, pág. 100.



“La higiene personal, es parte de la medicina que trata lo relacionado a los medios en que el hombre debe vivir y la forma de su modificación; en el sentido más favorable para su desarrollo”.⁵

1.6. Instalaciones sanitarias móviles

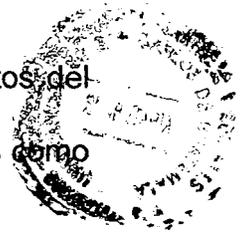
Los centros laborales, tienen que disponer de agua potable en suficiente cantidad y de forma accesible. También, tienen que disponer de vestuarios, duchas, lavamanos; locales y zonas de descanso.

Las zonas que se encuentran designadas para el descanso de los trabajadores, pueden tener variaciones en tamaño. Como norma general, se tienen que incluir asientos o sillas y mesas. Existen zonas de descanso, situadas en el interior del edificio del lugar de trabajo; y zonas con un acceso amplio al exterior. Las condiciones en las que se lleva a cabo algo, tienen repercusiones profundas en la rapidez; y eficiencia de las actividades. El ambiente, cuenta con una elevada influencia en la motivación que se tiene para la ejecución de una tarea.

Cuando las condiciones físicas no son adecuadas, la producción tiene influencia en la selección de los candidatos adecuados; así como en su capacitación para el puesto y en la asignación de un mejor ambiente laboral.

⁵ **ibid**, pág. 105.

Se han llevado a cabo programas de investigación, relacionados con los aspectos del medio ambiente físico de trabajo. En variadas ocasiones, se analizan los factores como la temperatura, iluminación; ruido y las jornadas laborales.



Además, se establecen pautas preferentes a nivel óptimo de cada uno de los factores. Un ambiente incomodo, es generador de efectos negativos, como los siguientes: disminución de la productividad, aumento de errores, elevado índice de accidentes y de rotación personal.

Al momento de que se lleve a cabo el mejoramiento ambiental en el trabajo, se eleva de esa forma la producción.

1.7. Derecho al ambiente como derecho humano

El surgimiento del derecho ambiental como elemento de ayuda al desarrollo de políticas ambientales, que tienen como finalidad alcanzar la organización del uso racional de la naturaleza y de otros elementos ambientales, no ha significado la vigencia efectiva del derecho reconocido a los individuos y a las colectividades; para disfrutar de un ambiente que sea sano; y ecológicamente equilibrado.

“El derecho ambiental, se ha desarrollado principalmente en los aspectos referentes a la producción normativa, dirigida a la protección del ambiente y al establecimiento de

esquemas institucionales de gestión ambiental; mas no así en lo relacionado a derechos ciudadanos del ambiente”.⁶



La falta de mecanismos de carácter institucional, que aseguren la vigencia del derecho ciudadano al ambiente; tiene que ser una preocupación prioritaria de la sociedad guatemalteca.

El medio ambiente, es a la vez, un bien de carácter colectivo y un bien de tipo individual, y los derechos que se tienen del mismo; tienen que ser tratados desde esos dos enfoques.

Por otro lado, el derecho humano al ambiente es un deber de carácter colectivo; en el que existe el derecho del hombre a ser protegido.

En ese orden de ideas, se establece que ese derecho lleva implícito el deber que tiene todo ciudadano; de velar por la protección del ambiente.

Es fundamental, el reconocimiento de vivir en un ambiente que sea sano y ecológicamente equilibrado a toda persona humana, así como también que los Estados se encarguen de la creación de los mecanismos jurídicos que sean fundamentales para que cada individuo pueda efectivamente encargarse del ejercicio de su derecho de habitar en un ambiente; que sea digno de los grandes equilibrios ecológicos.

⁶ *Ibid*, pág. 46.

Todos los seres humanos, tienen el derecho fundamental a la existencia de un medio ambiente adecuado para su salud y para su bienestar, y por ende, es fundamental la actual preocupación de las sociedades; por alcanzar la debida consolidación del derecho al ambiente como un derecho humano.

Pero, bajo ningún punto de vista ello tiene que significar la adopción de una postura antropocéntrica del mundo, para el dominio de la naturaleza con los sistemas naturales que soportan y condicionan no únicamente su bienestar; sino también sus iguales posibilidades como categoría viviente.

La realización del derecho humano, y fundamentalmente, el derecho a la vida no podrá ser completamente disfrutado; sino se toma en consideración un ambiente sano y ecológicamente equilibrado.

Se toma en cuenta, que el reconocimiento del derecho al medio ambiente como un derecho humano; y es representativo de las siguientes ventajas:

- Asegurar la protección del medio ambiente: posibilitando con ello, que consista en un derecho invocable y exigible por cualquier ciudadano.
- Cubrir las lagunas que algunas legislaciones pueden presentar: ello ocurre, al dar prioridad en la protección ambiental.

También, puede encargarse de atenuar los atrasos ocurridos en materia de legislación ambiental o de las medidas administrativas; tomadas en consideración de la real necesidad para una adecuada gestión ambiental.



La existencia de un medio ambiente saludable, se encuentra basada en el interés de cualquier persona reconocida y protegida por el ordenamiento jurídico, encargada del mantenimiento de los equilibrios necesarios para el adecuado manejo del entorno físico habitual; y el debido nivel de vida.

Una de las finalidades esenciales del derecho a un medio ambiente adecuado, es lograr el alcance de esas condiciones, para que los seres humanos puedan vivir dignamente y con prosperidad integrada dentro de un ambiente armonioso; y adecuado a las necesidades básicas del ser humano.

“Al igual que otros derechos, el derecho a gozar de un ambiente sano surgió con la Declaración Universal de los Derechos Humanos en 1948, en donde la Declaración tuvo como finalidad sugerir a los países del mundo que adoptaran esos derechos en sus respectivas constituciones; con la finalidad de consolidar a la persona humana como el fin supremo de las naciones”.⁷

El Artículo 93 de la Constitución Política de la República de Guatemala regula: “Derecho a la salud. El goce de la salud es derecho fundamental del ser humano, sin discriminación alguna”.

⁷ Perder Urquiaga, Emilio. **El secreto del derecho a la salud**, pág. 60.

Es esencial, el respeto del derecho a la salud regulado constitucionalmente; así como también que no exista discriminación.



El Artículo 94 de la Constitución Política de la República de Guatemala regula: "Obligación del Estado, sobre salud y asistencia social. El Estado velará por la salud y la asistencia social de todos los habitantes. Desarrollará, a través de sus instituciones, acciones de prevención, promoción, recuperación, rehabilitación, coordinación y las complementarias pertinentes a fin de procurarles el más completo bienestar físico, mental y social".

El Estado guatemalteco tiene la obligación de velar por la salud y asistencia social de todos los habitantes de la República, y para el efecto es el encargado de velar por la asistencia social y salud.

El Artículo 95 de la Constitución Política de la República de Guatemala regula: "La salud, bien público. La salud de los habitantes de la Nación es un bien público. Todas las personas e instituciones están obligadas a velar por su conservación y restablecimiento".

La salud de los habitantes de la República guatemalteca es fundamental; así como también lo es que las instituciones encargadas velen por la conservación de la misma.

El Artículo 97 de la Constitución Política de la República de Guatemala regula: "Medio ambiente y equilibrio ecológico. El Estado, las municipalidades y los habitantes del territorio nacional están obligados a propiciar el desarrollo social, económico y

tecnológico que prevenga la contaminación del ambiente y mantenga el equilibrio ecológico. Se dictarán todas las normas necesarias para garantizar que la utilización el aprovechamiento de la fauna, de la flora, de la tierra y del agua, se realicen racionalmente, evitando su depredación”.



Es esencial, el mantenimiento de un equilibrio ecológico y del medio ambiente para que exista un desarrollo social, económico y tecnológico que permite la existencia y aprovechamiento de la flora y fauna.

Es fundamental, el reconocimiento del derecho que tiene una persona de vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, para la creación de mecanismos jurídicos que hagan posible que cada individuo efectivamente pueda ejercer y exigir sin impedimentos, así como de su derecho de habitar en un medio ambiente saludable; para el desarrollo de su vida.

Por ende, se tiene que entender que los derechos de los arrendatarios no escapan de los derechos de un ambiente sano; dentro del bien inmueble que sea objeto de arrendamiento en Guatemala.



CAPÍTULO II



2. El contrato

“Un contrato, es un acuerdo de voluntades, verbal o escrito, manifestado en común entre dos, o más, personas con capacidad, que se obligan en virtud del mismo, regulando sus relaciones relativas a una determinada finalidad o cosa, y a cuyo cumplimiento pueden compelerse de manera recíproca, si el contrato es bilateral, o compelerse una parte a la otra, si el contrato es unilateral”.⁸

Es un acuerdo de voluntades, que genera derechos y obligaciones relativos, es decir, sólo para las partes contratantes y sus causahabientes. Pero, además del acuerdo de voluntades, algunos contratos exigen, para su perfección, otros hechos o actos de alcance jurídico, tales como efectuar una determinada entrega, o exigen ser formalizados en documento especial, de modo que, en esos casos especiales; no basta con la sola voluntad.

“El contrato, en general, tiene una connotación patrimonial, incluso parcialmente en aquellos celebrados en el marco del derecho de familia, y es parte de la categoría más amplia de los negocios jurídicos”.⁹

⁸ De Castro, Federico. **El negocio jurídico**, pág. 60.

⁹ **Ibid.**



Es función elemental del contrato, originar efectos jurídicos, es decir obligaciones exigibles, de modo que a aquella relación de sujetos que no derive en efectos jurídicos; no se le puede atribuir cualidad contractual.

Además, puede existir un sistema de requisitos contractuales diferente, pero el concepto básico de contrato es, en esencia; el mismo. La divergencia de requisitos, tiene que ver con la variedad de realidades socio-culturales y jurídicas de cada uno de los países, debido a que existen ordenamientos en que el contrato no se limita al campo de los derechos patrimoniales únicamente, sino que abarca también derechos personales y de familia como; en los países en donde el matrimonio es considerado un contrato.

2.1. Conceptualización

La mayoría de los códigos civiles, de los países cuyos ordenamientos jurídicos provienen históricamente del sistema romano-canónico y germánico; contienen definiciones aproximadas del contrato.

Gran parte de ellos, siguen las directrices iniciadas por el Código Napoleónico, en donde se establece que el contrato es la convención por la cual una o más personas se obligan, con otra u otras, a dar, hacer; o no hacer alguna cosa.

El Artículo 1517 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación”.



La legislación civil guatemalteca, señala que el contrato existe cuando dos o más personas se ponen de acuerdo en la creación, modificación o extinción de una obligación.

Para la formación del negocio obligacional por actos jurídicos, como para toda modificación del contenido de un negocio obligacional; se exige un contrato celebrado entre las partes, salvo que la ley disponga de otro modo.

“Hay contrato si las partes manifiestan de una manera concordante su voluntad recíproca, y esa manifestación puede ser expresa o tácita. Existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras; a dar alguna cosa o prestar algún servicio.”¹⁰

“El contrato existe cuando varias personas, se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común; destinada a reglar sus derechos”.¹¹

¹⁰ **Ibid**, pág. 65.

¹¹ Cano Matta, Antonio. **La interpretación de los contratos civiles**, pág. 65.

2.2. Reseña histórica



Entre los antecedentes remotos, sobre los que hay mayor grado de coincidencia en la doctrina; pueden citarse los siguientes:

- Derecho romano: el contrato aparece, como una forma de acuerdo. La convención, es el consentimiento de dos a más personas que se avienen; sobre una cosa que deben dar o prestar. La consensualidad, era el prototipo dominante.

La convención se divide en pacto y en contrato, siendo el pacto aquel que no tiene nombre ni causa; y el contrato aquel que lo tiene. En este contexto, se entiende por nombre la palabra que produce la acción; y el pacto se refiere únicamente a relaciones que sólo engendran una excepción.

La causa es alguna cosa presente, de la cual se deriva la obligación. El pacto fue paulatinamente asimilándose al contrato; al considerar las acciones el instrumento para exigir su cumplimiento.

El contrato, se aplica a todo acuerdo de voluntades, dirigido a crear obligaciones civilmente exigibles y estaba siempre protegido por una acción que le atribuía plena eficacia jurídica. Los contratos, se dividen en verdaderos y en cuasicontratos.

Eran verdaderos, los que se basaban en el consentimiento expreso de las partes y TARIA
eran cuasicontratos; los basados en el consentimiento presunto.



A su vez los contratos verdaderos, se dividían en nominados e innominados. Eran nominados los que tenían nombre específico y particular confirmado por el derecho, e innominados los que aún teniendo causa no tenían nombre, y lo característico de los mismos; es que en ellos no intervenía el dinero.

En el derecho romano, existían contratos unilaterales y bilaterales. Los contratos unilaterales, obligaban solo a una de las partes; y los bilaterales obligaban a ambas partes. La acción, era el otro elemento esencial de los contratos en el derecho romano. Las acciones relativas a los contratos consisten en acciones en las personas, en las cuales el demandante basa su pretensión en una obligación contractual o penal; las cuales podían ser directas y contrarias.

“Acciones directas, eran aquellas con que contaba el acreedor frente al deudor, desde el momento mismo de la celebración del contrato, tales como la *actio certi*, que persigue un objeto específico, suma de dinero o cosa; la *actio ex stipulatio*, que tiene el acreedor cuando el objeto no era ni dinero, ni bienes genéricos sino que implicaba un hacer; la *actio locati*, que tiene el arrendador contra el arrendatario; la *actio commodati*, para lograr la restitución de la cosa dada en préstamo; la *actio depositi*, para exigir al depositario la restitución de la cosa depositada; la *actio mandati*, para exigir al

mandatario cuentas del mandato; la *actio pignoratitia*, para que el dueño recupere la cosa dada en prenda; y la *actio negotiorum gestorum*, para exigir rendición de cuentas al gestor de un negocio”.¹²



Las acciones contrarias, son aquellas mediante las cuales se pide siempre indemnización, o sea, nacen después de haberse realizado el contrato, como, la *actio fiduciae*, para la devolución de la propiedad transmitida en garantía; la *actio redhibitoria*, para rescindir el contrato por encontrarse vicios ocultos en la cosa vendida; la *actio quanti minoris*, por la que el comprador exige una reducción en el precio de la cosa por no corresponder al precio real, esta última también es llamada *actio estimatoria*; la *actio conducti*, para hacer cumplir las obligaciones al arrendador; la *actio commodati contraria*, para lograr el resarcimiento de los posibles daños o gastos causados por la cosa dada en comodato le hubiere causado al comodatario; la *actio depositi contraria*, para que el depositante pague los gastos del depósito; la *actio mandati contraria*, para exigir al mandante cuentas de los gastos realizados durante el mandato; la *actio pignoratitia contraria*, para que el acreedor prendario exigiera recuperar los daños y gastos causados por la cosa pignorada; la *actio aeviana*, que permitía al pignorante quedarse en posesión de los *invecta et illata* que iban a servir de garantía; la *actio negotiorum gestorum*, para que el gestor recupere los gastos; la *actio depensi*, para que el fiador cobrara al deudor principal lo que no se le hubiera reembolsado; y la *actio poenae persecutoria*, para la reparación del daño.

¹² Ibid, pág. 65.

Algunos tipos de contratos en el derecho romano eran nominados, y en virtud de los mismos una parte se encargaba de recibir objetos tasados; con la obligación de venderlos o devolverlos después de cierto tiempo. Era la forma de obligarse, de los peregrinos, en virtud de la cual el deudor entregaba al acreedor un recibo. Consistía en la forma de obligarse los peregrinos, consistente en dos copias, una en poder del acreedor y la otra en poder del deudor.



- Contratos nominados en las Siete Partidas: “El Código de las Siete Partidas del Rey Alfonso X de Castilla, ha ejercido, durante varios siglos, una enorme influencia jurídica en el derecho contractual. La Partida Quinta, se refiere a los actos y contratos que puede el ser humano realizar o celebrar en el curso de su vida”.¹³

2.3. Elementos

El contrato tiene todos los elementos y requisitos propios de un acto jurídico; siendo los mismos: elementos personales, elementos reales y elementos formales.

- Elementos personales: los sujetos del contrato pueden ser personas físicas o jurídicas con la capacidad jurídica, y de obrar; necesaria para obligarse. En este sentido pues, la capacidad en derecho se subdivide en capacidad de goce, o sea en la aptitud jurídica para ser titular de derechos subjetivos, comúnmente

¹³ Doral, José Antonio. **La noción del orden en el derecho civil**, pág. 85.



denominada también como capacidad jurídica; y capacidad de ejercicio o de obrar activa o pasiva, consistente en la aptitud jurídica para ejercer derechos, contraer obligaciones sin asistencia ni representación de terceros; denominada también capacidad de actuar.

- Elementos reales: integran la denominada prestación, o sea, la cosa u objeto del contrato, por un lado; y la contraprestación u otro acuerdo.
- Elementos formales: la forma, es el conjunto de signos mediante los cuales se manifiesta el consentimiento de las partes en la celebración de un contrato. En algunos contratos; es posible que se exija una forma específica de celebración.

2.4. Requisitos

Básicamente son tres, aquellos requisitos que, en casi todos los sistemas jurídicos, exigen las leyes; para alcanzar la eficacia del contrato:

- Consentimiento: es el elemento volitivo, el querer interno, la voluntad que, manifestada bajo el consentimiento; produce efectos en derecho. La perfección del contrato, exige que el consentimiento sea prestado libremente por todas las partes intervinientes. La voluntad se exterioriza, por la concurrencia sucesiva de la oferta y de la aceptación; en relación a la cosa y la causa que ha de constituir

el contrato. Será nulo, el consentimiento viciado, por haber sido prestado por error, con violencia o intimidación; o dolo.



La ausencia de vicios en el consentimiento, es imprescindible para la validez y eficacia del contrato, a cuyo fin se requiere que la voluntad no esté presionada por factores externos; que modifiquen la verdadera intención. Los más destacados vicios del consentimiento se encuentran: en el error, la violencia y el dolo.

Cuando versa el error, existe una equivocación sobre el objeto del contrato; o sobre alguno de sus aspectos esenciales. El error, es motivo de nulidad del contrato cuando recae sobre:

- La naturaleza del contrato.
- La identidad del objeto.
- Las cualidades específicas de la cosa.

El error no debe de ser de mala fe, porque de lo contrario, se convierte en dolo.

En la violencia, se ejerce una fuerza irresistible que causa un grave temor a una de las partes del contrato; o que una de las partes haya abusado de la debilidad de la otra. La



amenaza de acudir ante una autoridad judicial, para reclamar un derecho o evitar un perjuicio coacción; a no ser que se amenace abusivamente de este derecho.

Todo medio artificioso, fraudulento o contrario a la buena fe, empleado con el propósito de engañar, o confundir, para inducir a una persona a consentir un contrato que, de haber conocido la verdad, no lo hubiera aceptado; es considerado dolo. La víctima del dolo, puede mantener el contrato y reclamar daños y perjuicios.

- Objeto: pueden ser objeto de contratos, todas las cosas que no estén fuera del comercio de los hombres; aun las cosas futuras. Pueden ser igualmente objeto de contrato, todos los servicios que no sean contrarios a las leyes, a la moral, a las buenas costumbres; o al orden público.

- Causa: normalmente, la normativa civil de los ordenamientos jurídicos exige que haya una causa justa; para el nacimiento de los actos jurídicos. La causa, es el motivo determinante que llevó a las partes a celebración del contrato.

“Un contrato, no tiene causa cuando las manifestaciones de voluntad no corresponden con la función social que debe cumplir; tampoco cuando se simula o se finge una causa. El contrato, debe tener causa y ésta ha de ser existente; verdadera y lícita”.¹⁴

¹⁴ *Ibid*, pág. 89.



2.5. Elementos accidentales

Son aquellos que las partes establecen por cláusulas especiales, que no sean contrarias a la ley, la moral, las buenas costumbres; o el orden público como: el plazo, la condición, el modo, la solidaridad, la indivisibilidad y la representación.

En consonancia con la autonomía de la voluntad, los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a la ley, la moral, los buenos usos y costumbres; o el orden público.

2.6. Formación del contrato

El contrato necesita, de la manifestación inequívoca de la voluntad de las partes que conformarán el acto jurídico. Así, cuando las partes contratantes expresan su voluntad en el momento que se forma el contrato; se denomina entre presentes. Cuando la manifestación de la voluntad se da en momentos diferentes, se denomina entre ausentes. La distinción es importante, para poder determinar con exactitud el momento en que el contrato entra en la vida jurídica de los contratantes. El contrato entre presentes, entrará en vigencia en el momento de la manifestación simultánea de la voluntad, mientras que el contrato entre ausentes; solamente hasta que el último contratante haya dado su manifestación.



La oferta es una manifestación unilateral de voluntad, dirigida a otro. Es obligatoria, decir, una vez emitida; el proponente no puede modificarla en el momento de la aceptación del sujeto interesado.

La aceptación de la oferta debe ser explícita, de modo que el otro contratante debe mostrar su consentimiento expreso o tácito, de manera que indique su inequívoca intención de aceptar la oferta; y adherirse a las condiciones del oferente.

La vigencia obligatoria de la oferta, varía en los distintos ordenamientos jurídicos. Para algunos, el oferente puede variar la oferta mientras ésta no haya sido aceptada; en cambio en otros la oferta debe mantenerse intacta por todo el período que, usual o legalmente; se reconozca al contratante para aceptarla.

Existen diversas teorías, respecto al momento en que un contrato despliega sus efectos jurídicos, cuando se trata de partes distanciadas físicamente entre sí; y consecuentemente se encuentran las siguientes teorías:

- Teoría de la emisión: entiende que la oferta es aceptada en el momento en que se produce la aceptación del aceptante.



- Teoría de la remisión o expedición: la aceptación se produce, en el momento en que se acepta; y se da remisión de dicha aceptación al oferente.
- Teoría del conocimiento: exige aceptación, remisión, llegada al ámbito y, además; conocimiento de ello.

2.7. Etapa precontractual

El precontrato, tiene como fin la preparación de un contrato futuro. Pueden identificarse, tres diferentes tipos de precontrato:

- El pacto de contrayendo: las personas, se obligan entre sí para llevar a cabo negociaciones que den como resultado un contrato futuro. No pueden romper las negociaciones arbitrariamente, sin incurrir en responsabilidad contractual.
- La promesa unilateral aceptada: un sujeto presenta una oferta para un contrato futuro a otro sujeto, quien asiente en estudiarla; y decidir si la acepta o rechaza. El oferente, conviene en no retirar la oferta durante un determinado plazo. Únicamente el oferente, está obligado en este pacto. Las propuestas comerciales, son un ejemplo típico de este tipo de precontrato; en donde la empresa oferente se compromete a mantener la oferta intacta por un periodo determinado.



- La promesa bilateral o recíproca: en la misma, los sujetos se presentan recíprocamente, una oferta de contrato futuro. La aceptación de uno solo de ellos, lleva a la conclusión del contrato definitivo.

2.8. Forma de los contratos

La forma puede ser determinante, a veces; de la validez y eficacia de los contratos. Los contratos pueden ser verbales o escritos; verbales, si su contenido se conserva sólo en la memoria de los intervinientes, o escritos, si su contenido se ha transformado en texto gramatical reflejado o grabado en soporte permanente y duradero que permita su lectura y exacta reproducción posterior.

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

El Artículo citado, señala que el perfeccionamiento de los contratos ocurre con el simple consentimiento de las partes; a excepción de que la normativa jurídica establezca una determinada formalidad.



Los contratos escritos, pueden además ser solemnes o no, dependiendo de si deben formalizarse en escritura pública notarial, e incluso si la ley exige su inscripción en algún tipo de registro público.

En los denominados contratos reales, la perfección de su forma exige además la entrega de la cosa.

El Artículo 1574 del Código Civil 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; y
4. Verbalmente".

Las personas, pueden contratar y obligarse mediante: escritura pública, por documentos privados, por correspondencia y verbalmente.

El Artículo 1575 del Código Civil regula: "El contrato cuyo valor exceda de trescientos quetzales, deberá constar por escrito".



Es indispensable que los contratos cuyo valor sea excedente a los trescientos quetzales; se hagan constar por escrito.

El Artículo 1576 del Código Civil regula: “Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública.

Sin embargo, los contratos serán validos y las partes pueden compelerse recíprocamente al otorgamiento de escritura pública, si se establecieren sus requisitos esenciales por confesión judicial del obligado o por otro medio de prueba escrita”.

En escritura pública, tienen que constar los contratos que tengan que ser inscritos o anotados en los registros respectivos.

El Artículo 1577 del Código Civil regula: “Deberán constar en escritura pública los contratos calificados expresamente como solemnes, sin cuyo requisito esencial no tendrán validez”.

Los contratos que sean calificados como solemnes, tienen que hacerse constar en escritura pública.



El Artículo 1578 del Código Civil regula: “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”.

Es esencial, que se lleve a cabo la ampliación, modificación y ratificación de los contratos; para el otorgamiento de los contratos.

2.9. Efectos

El contrato es ley entre las partes, y es una expresión común. Sin embargo, esto no significa que los contratos tienen un poder equivalente al de las leyes. Los preceptos fundamentales nacidos de los contratos, son los que los intervinientes deben observar:

- Las partes deben ajustarse a las condiciones estipuladas en el contrato, y ello es relativo al principio de literalidad.
- Las condiciones y los efectos del contrato, solo tienen efecto entre las partes que aceptaron el contrato, y sus causahabientes; o sea, se refiere al principio de relatividad del contrato.
- Los pactos contenidos en los contratos, deben ejecutarse en los términos que fueron suscritos.
- Las estipulaciones de los contratos típicos, que fueran contrarias a la ley; se tienen por no puestas.



“Las disposiciones legales, reconocen al contrato como fuente de obligaciones. obligaciones contractuales son obligaciones civiles, por lo que el acreedor puede exigir del deudor; la satisfacción de la deuda según lo pactado”.¹⁵

En caso que el cumplimiento del objeto de la obligación no sea posible, por equivalencia; el acreedor puede demandar la indemnización de daños y perjuicios. Una vez que un contrato ha nacido válidamente, se convierte en irrenunciable, y las obligaciones originadas por el contrato válido; no se pueden modificar unilateralmente.

2.10. Efectos de los contratos para terceros

En principio, los contratos sólo tienen efectos entre las partes que lo forman. Sin embargo, hay contratos que sí surten efectos sobre terceros. Un tercero, es un sujeto que no participó en la formación del vínculo contractual, y que por lo tanto, no hizo manifestación de voluntad sobre el contrato.

“En principio, los herederos suceden al difunto en sus derechos y obligaciones, excepto en aquellas que sean personalísimas. En algunos ordenamientos jurídicos, no opera la confusión de patrimonios; sino que el patrimonio de la sucesión responde a las obligaciones del difunto”.¹⁶

¹⁵ Mosset Iturraspe. **Manual de derecho civil**, pág. 76.

¹⁶ *Ibid*, pág. 79.



La nulidad de los contratos del causante posterior a la sucesión, afecta a causahabientes; pues pueden verse en la situación de tener que restituir a terceros.

Adicionalmente, los causahabientes a título particular se verán afectados por las restricciones que haya impuesto el causante, por ejemplo, una hipoteca, una servidumbre; o un derecho de usufructo a favor de otro.

Cualquier contrato del deudor, que afecte su patrimonio implica una consecuencia para la garantía del acreedor. Para protegerlo, se ha establecido la acción oblicua y la acción pauliana, sin embargo, cada una de ellas puede ser invocada solamente bajo ciertas condiciones.

La acción oblicua, solamente la puede ejercer el acreedor por la inacción del deudor en la protección de su propio patrimonio, y la acción pauliana solamente se puede ejercer; sobre un deudor que se encuentre en estado de insolvencia.

“Los *penitus extranei*, son todas aquellas personas ajenas a una relación contractual. Aun así, los efectos de los contratos son oponibles ante estos terceros, pues no pueden alegar desconocimiento del acto jurídico y sus efectos, como sería en el caso de derecho reales o personales, inscritos en un registro público”.¹⁷

¹⁷ Valverde y Valverde, Calixto. **Tratado de derecho civil español**, pág. 106.



En principio, no pueden asignarse obligaciones a sujetos que no hayan participado consentido en la formación del vínculo jurídico. Pero diferente es el caso, de la constitución de beneficios a nombre de terceros.

2.11. Garantía

Usada como método para obtener seguridad jurídica, en sentido genérico, la garantía es una de las consecuencias de los contratos, en especial de los traslativos onerosos, en tanto que su existencia atribuye a las partes la facultad indubitada para adquirir, ocupar, exigir o mantener el derecho real o personal transmitido, esgrimible tanto frente a la persona que lo ha transmitido, como frente a terceros, y por ello deben cesar en las persecuciones al mismo objeto del contrato, de modo que, en su virtud, el sujeto pueda persistir en goce pacífico del beneficio, o del patrimonio, obtenido por medio del contrato.

La prueba más ostensible del sistema de protección del contrato, se encuentra en el saneamiento por evicción y en el saneamiento por vicios ocultos, al que legalmente se hallan sujetos los transmitentes en un contrato, y se origina un punto de protección con el que se propicia que en caso que el adquirente sea despojado del objeto por acción reivindicatoria de un sujeto con mejor título de derecho, y entra en juego la garantía por evicción, en la que el enajenante debe devolverle no solamente el valor de la cosa, sino también los gastos legales del contrato y de la acción emprendida de contrario; en su caso. Del mismo modo ocurre, con los vicios ocultos del bien transmitido.



“De modo que, una cosa es la garantía de los contratos y otra son los contratos de garantía. Estos últimos en sí contienen las dos virtudes, es decir, son garantía genérica de su contenido para los sujetos que los han suscrito y además contienen como parte de su objeto, el mérito de asegurar el cumplimiento de otro contrato u obligación distinta”.¹⁸

2.12. Interpretación

La interpretación es fundamental, porque de ella depende la posterior calificación jurídica y los efectos que el ordenamiento asigna a la manifestación de la voluntad.

Consiste, en la atribución de significado a un texto. Tratándose de los contratos, su interpretación tendrá por objeto una manifestación de voluntad. El contrato es una expresión de voluntad en un texto, que luego de realizado puede ser interpretado de forma diferente por las partes.

El problema se traslada al juez, quien tendrá la última palabra, estando su actividad reglada por una serie de preceptos que deben presidir su labor; y de las cuales no puede apartarse.

Existen varios métodos de interpretación, que pueden variar según el Código Civil que rija. Pero, se observan básicamente dos corrientes, dos métodos de interpretación: el

¹⁸ *Ibid*, pág. 109.



que propone analizar el texto literalmente, y el que propone encontrar la intención común de las partes, o sea; qué fue lo que los autores quisieron decir.

El Artículo 1593 del Código Civil regula: “Cuando los términos o conceptos del contrato son claros y no dejan lugar a duda 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 aquéllas”.

Si los términos del contrato cuentan con claridad, y no hay duda alguna en relación a la intención de los contratantes; se tiene que estar en el sentido literal de sus cláusulas.

El Artículo 1594 del Código Civil regula: “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 propusieron contratar”.

Aunque los términos en que se encuentre comprendido un contrato sean generales, no tienen que ser entendidos en ellos; cosas distintas a lo que fue propuesto por los interesados en el momento de la contratación.



El Artículo 1595 del Código Civil regula: “Las frases y palabras que puedan interpretarse en diverso sentido, deben entenderse en aquel que sea más conforme con la materia del contrato”.

Las palabras que puedan tener una interpretación en distintos sentidos, tienen que ser entendidas de conformidad con la materia del contrato.

El Artículo 1596 del Código Civil regula: “Si alguna cláusula permitiere diversos o contrarios sentidos, deberá entenderse en el mas adecuado para que produzca efecto, según la naturaleza del contrato”.

Cuando exista una cláusula que tenga diversos sentidos, se tiene que tomar en consideración la más adecuada de conformidad con la naturaleza que tenga el contrato.

El Artículo 1597 del Código Civil regula: “Cuando dos o más cláusulas se contradigan entre sí, de tal manera que sea imposible su coexistencia, prevalecerá la cláusula o las cláusulas que sean más conformes con la naturaleza del contrato y con la intención de las partes”.

Si dos o más cláusulas se contradicen, de forma que no se permita su coexistencia, entonces tiene que prevalecer la que se adapta a la naturaleza del contrato.



El Artículo 1598 del Código Civil regula: “Las cláusulas de los contratos se interpretarán las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas”.

Aquellas cláusulas que sean ambiguas, se tienen que interpretar de conformidad con lo que determina el uso y la costumbre.

El Artículo 1599 del Código Civil regula: “Las cláusulas ambiguas se interpretarán con arreglo a lo que el uso y la costumbre determinan en el lugar en que el contrato se haya otorgado”.

El Artículo 1600 del Código Civil regula: “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”.

En beneficio del otro contratante, tienen que ser interpretadas las cláusulas oscuras, contradictorias y ambiguas; que estén insertas en modelos o formularios preparados.

El Artículo 1601 del Código Civil regula: “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 extiende”.

Si en un contrato se expresan casos para la explicación de las obligaciones, no se debe entender que se buscó la restricción de toda la obligación.

El Artículo 1602 del Código Civil regula: “Si la duda no puede resolverse por los medios indicados, debe decidirse a favor del obligado”.

En beneficio del obligado tiene que decidirse la duda, si la misma no puede ser resuelta por los medios adecuados.

El Artículo 1603 del Código Civil regula: “Tratándose de una obligación, debe estarse, en caso de duda, más por la negativa que por la afirmativa, y viceversa, si se trata de una liberación”.

En caso de que exista duda, se tiene que estar del lado de las afirmaciones y no de las negaciones.



El Artículo 1604 del Código Civil regula: "Cuando por los términos en que está concebido el contrato, no pueda conocerse la intención o voluntad de los contratantes sobre el objeto principal, la obligación carece de valor".

Si no se puede conocer la voluntad de los contratantes en relación al objeto principal, entonces la obligación no cuenta con valor.

Varios autores entienden, que llegar a conocer la voluntad común de las partes es muy complejo y aumenta la discrecionalidad del juez.

Las cláusulas susceptibles de dos sentidos, del uno de los cuales resultare la validez, y del otro la nulidad del acto; deben entenderse en el primero. Las cláusulas equívocas o ambiguas, deben interpretarse por medio de los términos claros y precisos empleados en otra parte del mismo escrito. Los hechos de los contrayentes, posteriores al contrato, que tengan relación con lo que se discute, servirán para explicar la intención de las partes al tiempo de celebrar el contrato.

Las cláusulas ambiguas deben interpretarse a favor del deudor (favor debitoris). Pero las cláusulas ambiguas, u oscuras, que hayan sido extendidas o dictadas por una de las partes, sea acreedora o deudora, se interpretarán contra ella, siempre que la ambigüedad provenga de su falta de explicación.



Lo anterior, recoge una antigua regla romana, y su fundamento se encuentra en el principio de la responsabilidad; que impone la carga de hablar claro. Así la oscuridad del pacto, debe perjudicar al declarante.

La generalidad de las leyes de defensa del consumidor, establecen que ante la duda debe interpretarse a favor del consumidor.

“Según la teoría subjetivista, el juez debe buscar la solución basado en las intenciones que hayan tenido las partes al momento de contratar. La labor del juez consistiría, entonces, en investigar estas intenciones”.¹⁹

De conformidad con la teoría objetivista, el juez debe evaluar los datos objetivos que emanan del acuerdo; para precisar cual fue la intención común de las partes.

La teoría de la imprevisión también aplica para los contratos, en caso que, por cambios radicales en las condiciones económicas generales, la satisfacción del contrato se le haga en exceso gravosa, y deban ajustarse las condiciones del contrato; para que se asemejen a lo que las partes tuvieron en mente originalmente.

¹⁹ Valledares de Padilla, María Luisa. **Lecciones de derecho civil**, pág. 96.



2.13. Ineficacia de los contratos

Son ineficaces los contratos, que carezcan de alguno de los elementos esenciales, o aunque éstos se dieran; no obstante estuvieran viciados de algún modo. La ineficacia tiene distintas manifestaciones y efectos según la clase de invalidez que se cause al contrato, tal como:

- Anulabilidad.
- Nulidad.
- Resciliación.
- Rescisión.
- Resolución.
- Revocación.

El Artículo 1579 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “Los contratos válidamente celebrados, pendientes de cumplimiento, pueden rescindirse por mutuo consentimiento o por declaración judicial en los casos que establece este Código”.

La legislación civil guatemalteca, determina que los contratos que hayan sido celebrados de forma válida, y los que se encuentran pendientes de cumplimiento; se pueden rescindir ya sea por declaración judicial o por mutuo consentimiento.



El Artículo 1580 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “En caso de haberse perjudicado un tercero por la rescisión, se reputará subsistente la obligación sólo en que sea relativo a los derechos de la persona perjudicada”.

Cuando se perjudique a un tercero debido a la rescisión, se tiene que reputar como subsistente la obligación relativa a los derechos de la persona que haya sido perjudicada.

El Artículo 1581 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “La condición resolutoria convenida por los contratantes deja sin efecto el contrato desde el momento en que se realiza, sin necesidad de declaración judicial”.

Las condiciones resolutorias que hayan sido convenidas por los contratantes, dejan sin efecto el contrato desde que se celebra; sin la necesidad de declaraciones judiciales.

El Artículo 1582 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “La resolución de un contrato por efecto de la condición resolutoria implícita, debe ser declarada judicialmente”.

Se tiene que declarar judicialmente, las resoluciones de un contrato por efecto de la condición resolutoria que se encuentre implícita.

El Artículo 1583 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “Verificada o declarada la rescisión o resolución de un contrato, vuelven las cosas al estado en que se hallaban antes de celebrarse, en consecuencia, las partes deberán restituirse lo que



respectivamente hubieran recibido. Los servicios prestados deberán justipreciarse sea para pagarlos o para devolver el valor de los no prestados”.

Es fundamental, que las partes restituyan lo que respectivamente hayan recibido, y los servicios que se presten deberán justipreciarse para cancelarlos o para la devolución del valor de los que no hayan sido prestados.

El Artículo 1584 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “En la rescisión por mutuo consentimiento ninguna de las partes podrá reclamar daños y perjuicios, frutos ni intereses, si no lo hubieren convenido expresamente”.

Si no se conviene de forma expresa, ninguna de las partes puede reclamar la rescisión por mutuo consentimiento.

El Artículo 1585 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “La acción para pedir la rescisión dura un año, contado desde la fecha de la celebración del contrato, salvo que la ley fije otro término en casos especiales”.

A excepción de que legalmente exista otro término, la acción para pedir la rescisión dura un año.



2.14. Responsabilidad contractual

La responsabilidad contractual, es aquella que nace del contrato a diferencia de la responsabilidad extracontractual; y requiere que las partes se hallen ligadas mediante un nexo contractual a la persona que les debe.

“El contrato puede ser mal ejecutado, o no ser ejecutado del todo. En estos casos, el acreedor tiene el derecho de acudir a las instancias judiciales, para obligar al deudor a satisfacer forzosamente el contrato, o a ser indemnizado por daños y perjuicios. Tratándose de obligaciones de hacer, el cumplimiento forzoso no es posible”.²⁰

La falta contractual, es una conducta antijurídica imputable al deudor. El incumplimiento debe ser culposo o doloso.

Algunos ordenamientos, que siguen la teoría subjetivista de la valoración de la responsabilidad, toman en cuenta el dolo para agravar la responsabilidad del deudor. En ciertas obligaciones, ni siquiera la fuerza mayor exime del cumplimiento de la deuda, por ejemplo; en las obligaciones de entregar una suma de dinero.

²⁰ *Ibid*, pág. 99.



2.15. Clasificación

Las clases más comunes, sobre las cuales la doctrina es coincidente, son:

- Contrato unilateral: es un acuerdo de voluntades, que engendra obligaciones solo para una parte.
- Contrato bilateral: es el acuerdo de voluntades, que da nacimiento a obligaciones para ambas partes.

Cuando en un contrato unilateral, existen obligaciones que impliquen la transferencia de una cosa, si esta se destruye por caso fortuito o fuerza mayor; es necesario poder establecer quién debe de sufrir la pérdida.

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

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



En todos los contratos bilaterales, que generan obligaciones recíprocas, cuando parte no cumple o se allana a cumplir, carece de derecho para exigir a la otra el cumplimiento de su obligación, y si a pesar de ello pretendiera exigir judicialmente el cumplimiento por una demanda; el demandado le opondrá la excepción de contrato no cumplido.

"La *exceptio non adimpleti* no puede presentarse en los contratos unilaterales, por una sencilla razón, de que en ellos solo una de las partes está obligada, y si no cumple, la otra podrá judicialmente exigir ese cumplimiento, sin que pueda oponérsele dicha excepción; ya que no tiene por su parte ninguna obligación que realizar".²¹

- Contrato oneroso: es aquél en el que existen beneficios y gravámenes recíprocos, en éste hay un sacrificio equivalente que realizan las partes; por ejemplo, la compraventa, porque el vendedor recibe el provecho del precio y a la vez entrega la cosa, y viceversa, el comprador recibe el provecho de recibir la cosa y el gravamen de pagar.
- Contrato gratuito: sólo tiene por objeto la utilidad de una de las dos partes, sufriendo la otra el gravamen. Es gratuito, por tanto, aquel contrato en el que el provecho es para una sola de las partes.
- Contrato conmutativo: es aquel contrato, en el cual las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde el momento que se celebra el acto jurídico.

²¹ Aguirre Matos, Roberto. **El contrato**, pág. 80.



- Contratos aleatorio: es aquel, que surge cuando la prestación depende de un acontecimiento futuro e incierto y al momento de contratar, no se saben las ganancias o pérdidas hasta el momento que se realice este acontecimiento futuro.

Entre las características de los mismos, destaca: la incertidumbre sobre la existencia de un hecho, como en la apuesta, o bien sobre el tiempo de la realización de ese hecho; y la oposición y no sólo la interdependencia de las prestaciones, por que cuando la incertidumbre cesa, forzosamente una de las partes gana y la otra pierde, y, además, la medida de la ganancia de una de las partes es la medida de la pérdida de la otra.

- Contrato principal: es aquel que existe por sí mismo, en tanto que los accesorios son los que dependen de un contrato principal. Los accesorios, siguen la suerte de lo principal porque la nulidad o la inexistencia de los primeros origina a su vez; la nulidad o la inexistencia del contrato accesorio.
- Contratos accesorios: son también llamados de garantía, porque generalmente se constituyen para garantizar el cumplimiento de una obligación que se reputa principal, y de esta forma de garantía puede ser personal, como la fianza, en que una persona se obliga a pagar por el deudor, si éste no lo hace; o real, como el de hipoteca, el de prenda, en que se constituye un derecho real sobre un bien



enajenable; para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago.

“La regla de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, sufre en ciertos casos excepciones, porque no podría existir el contrato accesorio, sin que previamente no se constituyese el principal; sin embargo, el derecho presenta casos que puede haber fianza, prenda o hipoteca, sin que haya todavía una obligación principal; como ocurre cuando se garantizan obligaciones futuras o condicionales”.²²

- Contratos instantáneos, o de tracto único, son aquellos que se cumplen en el mismo momento en que se celebran, es decir; su cumplimiento se lleva a cabo en un solo acto.
- Contrato de tracto sucesivo: es aquel en que el cumplimiento de las prestaciones se realiza en un período determinado, y que, por deseo de las partes se puede extender para satisfacer sus necesidades primordiales; y éstos términos pueden ser:
 - Ejecución continuada: ejecución única pero sin interrupción.
 - Ejecución periódica: varias prestaciones que se ejecutan en fechas establecidas.
 - Ejecución intermitente: se da cuando lo solicita la otra parte

²² Castán Tobeñas, José. **Derecho civil español común y foral**, pág. 76.



Las características de las ejecuciones son:

- La ejecución es autónoma de las demás, por lo que cada acto es autónomo.
- Existe retroactividad por cada acto jurídico que se realice.
- Si se presenta un elemento antijurídico, lo que procede es anularla.
- Contrato consensual: por regla general, el consentimiento de las partes basta para formar el contrato; las obligaciones nacen tan pronto como las partes se han puesto de acuerdo. El consentimiento de las partes, puede manifestarse de cualquier manera. No obstante, es necesario que la voluntad de contratar revista una forma particular, que permita por medio de ella conocer su existencia. No es la simple coexistencia de dos voluntades internas lo que constituye el contrato, es necesario que éstas se manifiesten al exterior.
- Contrato real: queda concluido desde el momento en que una de las partes haya hecho a la otra, la tradición o entrega de la cosa sobre la que versare el contrato.
- Contrato formal: es aquel en que la ley, ordena que el consentimiento se manifieste por determinado medio para que el contrato sea válido. En la legislación se acepta un sistema ecléctico o mixto respecto a las formalidades, porque en principio, se considera que el contrato es consensual, y sólo cuando el



legislador imponga determinada formalidad debe cumplirse con ella, porque de lo contrario el acto estará afectado de nulidad.

- Contrato formal solemne: es aquel, que además de la manifestación del consentimiento por un medio específico; requiere de determinados ritos estipulados por la ley para producir sus efectos propios.

Las formalidades serán *ad probationem*, cuando deben ser realizadas con fin de poder demostrar la celebración de un acto; por lo general consiste en realizar el acto ante notario o funcionario público al efecto.

- Contrato privado: es el realizado por las personas intervinientes en un contrato, con o sin asesoramiento profesional. Tendrá el mismo valor, que la escritura pública entre las personas que los suscriben y sus causahabientes.
- Contrato público: son los contratos autorizados por los funcionarios o empleados públicos, siempre dentro del ámbito de sus competencias, en donde tienen una mejor condición probatoria. Los documentos notariales, son los que tienen una mayor importancia; y dentro de ellos principalmente se encuentran las escrituras públicas.



- Contrato nominado o típico: es aquel contrato que se encuentra previsto regulado en la ley. Por ello, en ausencia de acuerdo entre las partes, existen normas dispositivas a las que acudir.

- Contrato innominado o atípico: es aquel para el que la ley, no tiene previsto un nombre específico, debido a que sus características no se encuentran reguladas por ella. Puede ser un híbrido entre varios contratos, o incluso uno completamente nuevo. Para completar las lagunas del derecho, o situaciones no previstas por las partes en el contrato; es necesario acudir a la regulación de contratos similares o análogos.

Es importante mencionar que los contratos innominados, no son los que no están previstos por el Código Civil, porque todos los contratos lo están; simplemente son los que no están expresamente definidos en sus artículos aunque, sin perjuicio de que las partes los definan expresamente en el momento de contratar; en el marco de su autonomía de la voluntad.

- Públicos: cuando son realizados bajo la autoridad de notarios o jueces.

- Privados: son los contratos otorgados por las partes contratantes sin la autorización o la existencia de fedatario público, aunque pueden contar con la presencia de testigos.



2.16. Saneamiento por vicios ocultos

El enajenante se encuentra bajo la obligación por los vicios y defectos ocultos de la cosa enajenada, que la hacen impropia o inútil para la utilización de lo que se le destine, o que a su vez disminuya su utilización de forma que; de haberlos conocido el adquirente, no hubiera aceptado el precio convenido.

El Código Civil, Decreto Ley 106 en el Artículo 1560 regula: "El enajenante no es responsable de los defectos o vicios manifiestos o que están a la vista, ni tampoco de los que no lo están, si el adquirente, por razón de su oficio o profesión, debe fácilmente conocerlos, salvo el caso de que el enajenante haya declarado que la cosa la entregaba sin ningún defecto".

No existe responsabilidad del enajenante de los defectos o vicios que se encuentren manifiestos o a la vista, así como tampoco de los que no lo están; cuando el adquirente por su profesión, tenga que conocerlos.

El Artículo 1561 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: "Por los vicios ocultos de la cosa tiene el adquirente derecho de ejercitar, a su elección la acción redhibitoria para que se rescinda el contrato, o la acción estimatoria para que se le devuelva del precio lo que la cosa vale menos".



El adquirente, tiene derecho de elegir la acción redhibitoria por los vicios ocultos de la cosa, para la rescisión del contrato; o la acción estimatoria para que le sea devuelto el precio.

El Código Civil, Decreto Ley 106 regula en el Artículo 1563: "El enajenante sufre la pérdida de la cosa, si perece por los vicios ocultos que tenía, pero si prueba que la destrucción pudo evitarse y no se evitó por culpa del adquirente, éste sólo tendrá derecho a la reducción del precio"

La pérdida de la cosa, la sufre el enajenante, cuando perece por los vicios ocultos que tenía, pero si prueba que la destrucción pudo ser evitada; solamente contará con el derecho a reducir el precio.

El Artículo 1564 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: "En las ventas judiciales no habrá lugar a la responsabilidad por daños y perjuicios, pero sí a todo lo demás dispuesto en los artículos anteriores".

No existe en las ventas judiciales lugar a responsabilidad por daños y perjuicios, pero sí a todo aquello dispuesto legalmente.

El Código Civil, Decreto Ley 106 regula en el Artículo 1565: "Enajenándose dos o más cosas conjuntamente, sea por un precio alzado o señalando a cada una su precio, el vicio de una sola da lugar al saneamiento de ella, pero no de las demás, a no ser que aparezca que el adquirente no habría recibido la cosa o cosas buenas sin la que resulte



viciada, o que la cosa consista en un rebaño o partidas de ganado y el vicio fuere una enfermedad contagiosa”.

El vicio de una sola cosa, solamente da lugar al saneamiento de ella, pero no del resto, a excepción que el adquirente no hubiere recibido la cosa en condiciones adecuadas.

El Artículo 1566 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “En la adquisición de un tiro, yunta o pareja de animales, o juego de otras cosas, se presume que el adquirente no habría aceptado una sola de ellas ni adquirido el juego incompleto aunque se hubiere señalado precio separado a cada uno de los animales o cosas que lo componen”.

Cuando se adquiere un tiro o juego, se supone que el adquirente no acepta una sola de las mismas ni adquiere un juego de forma incompleta; a pesar de que hubiere señalado el precio por separado a cada una de las cosas que lo componen.

El Código Civil, Decreto Ley 106 regula en el Artículo 1568: “No serán objeto de contrato los ganados y animales que padezcan enfermedades contagiosas. Cualquier contrato que se hiciere respecto de ellos será nulo.

También será nulo el contrato de enajenación de los ganados y animales, si, expresándose en el mismo contrato el servicio o uso para que se adquieren, resultaren inútiles para prestarlo”.



Los animales que padezcan enfermedades contagiosas, no pueden ser objeto de contrato, y la existencia de cualquier contrato respecto de ellos es nulo.

El Artículo 1569 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “El saneamiento por los vicios ocultos de los animales y ganados no tendrá lugar en las ventas hechas en feria, ni en la de caballerías enajenadas como de desecho, salvo el caso previsto en la primera parte del Artículo anterior”.

En las ventas que se lleven a cabo en las ferias, el saneamiento por los vicios ocultos de los animales y ganados no tiene lugar.

El Código Civil, Decreto Ley 106 regula en el Artículo 1570: “Si la cosa enajenada fuere inmueble y resultare gravado con servidumbre no aparente de la que no se dio noticia al adquirente al tiempo de contratar, puede éste ejercitar la acción de reducción del precio, si no prefiere la redhibición, pero deberá intentar aquélla dentro de tres meses contados desde el día en que tenga conocimiento de la servidumbre”.

Cuando la cosa que haya sido enajenada sea inmueble y esté gravado con servidumbre no aparente de la que le dio la noticia al adquirente al momento de contratar, puede el mismo ejercitar la acción de reducir el precio; cuando no prefiere realizar la redhibición.

El Artículo 1571 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “Si el enajenante ha garantizado el buen funcionamiento de la cosa por un tiempo determinado y resultare, durante su transcurso, defecto en el funcionamiento, debe el adquirente hacerlo saber a



aquél dentro de los quince días siguientes al descubrimiento del defecto, y si el enajenante no procede a su inmediata reparación, podrá exigir el saneamiento”.

Cuando el enajenante asegura el correcto funcionamiento de la cosa por un tiempo estipulado, y durante su transcurso resulte defectuoso; entonces el adquirente tiene que hacerlo del conocimiento en los quince días siguientes en que descubrió el defecto.

El Código Civil, Decreto Ley 106 regula en el Artículo 1572: “La acción redhibitoria o la estimatoria debe deducirse dentro de los seis meses siguientes a la entrega de la cosa”.

El Artículo 1573 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “La acción redhibitoria excluye la estimatoria, y viceversa; intentada una de ellas, el adquirente queda privado de la otra”.

Cuando la acción redhibitoria excluye la acción estimatoria, el adquirente queda privado de la otra.



CAPÍTULO III



3. El arrendamiento

“La voz arrendamiento proviene de arrendar, que significa ceder o adquirir, mediante precio el aprovechamiento temporal de cosas inmuebles; o de beneficio o rentas”.²³

En sus orígenes, el arrendamiento podía ser de cosas, obras o servicios. La idea de servicios tiene su origen en la idea romanista de la *locatio conductio*, y así, si bien, el que promete pagar el precio se llama conductor, en el denominado arrendamiento de obras se invierte la terminología y el que paga el precio es llamado locator.

“La influencia del derecho inglés y del derecho germano, sentaron sus bases para complementar al derecho romano, al grado de no admitirse en la actualidad el arrendamiento perpetuo, pues a partir de la Revolución Francesa se modifica esta situación”.²⁴

Se considera, que lo que se adquiere con arrendamiento es la compra del uso. En alguna parte de la historia patria, el contrato de arrendamiento consistió en la cesión del uso o goce de algo mediante el pago de un precio, ya se trate de cosas corporales o incorporales, muebles, inmuebles, obra de servicios que preste una persona,

²³ Cruz, Fernando. **Instituciones de derecho civil patrio**, pág. 85.

²⁴ Aguilar Guerra, Vladimir. **Nuevas coordenadas de la contratación**, pág. 84.



intelectuales o mecánicos; y las actividades encaminadas a llevar a cabo una obra. La legislación vigente permite que sean objeto materia del contrato de arrendamiento, tanto los bienes muebles como los inmuebles, los corporales como los incorporales o intangibles. Tenemos así, que los servicios que preste una persona, sean éstos intelectuales o mecánicos, y las actividades encaminadas a llevar a cabo una obra son objeto de distinto contrato; pero no del pacto arrendaticio.

“Después de la segunda guerra mundial, se aprobó una legislación de carácter excepcional y temporal que decretó la moratoria de las rentas y la prórroga de los contratos, incluso se condenó la especulación ilícita, y se crearon comisiones arbitrales para juzgar ante tribunales especiales los problemas de alquileres. Hubieron varias legislaciones de prórroga, en que se les negó los beneficios a los extranjeros y se fijaron los montos máximos de aumento de renta; lo mismo que la obligación de los propietarios de publicar anuncios cuando hubiera inmuebles vacíos”.²⁵

También existió una legislación de excepción, con motivo de la segunda guerra mundial que limitó el arrendamiento y terminó por propiciar una injusticia con respecto a algunos propietarios, situación que se agudizó con las reformas obligatorios de los plazos respecto a las casas habitación; ello provocó una alteración en las relaciones arrendaticias, con lo cual se llegó al grado de tener que modificar esa situación.

²⁵ *Ibid*, pág. 90.

Es necesario reiterar que en los contratos de arrendamiento, intervienen dos partes: arrendador y arrendatario, como en todos los contratos, y que las soluciones deben encaminarse a armonizar los intereses de ambos al amparo de la garantía social que consagra la Constitución Política; sin menoscabo de los derechos del que menos tiene.



Al contrato de arrendamiento, se le ha señalado como el segundo contrato de importancia de los regulados por la legislación civil, dada la frecuencia de su uso; después del contrato de compraventa. Es más, su importancia, tanto económica como jurídica, que ha obligado a la especialización de los juzgadores.

3.1. Conceptualización

El concepto romanista moderno de arrendamiento es muy amplio; tanto, que no es posible presentarlo en forma unitaria, pues abarca objetos tan diversos como la legislación misma en que están contenidos; sin embargo, es necesario recurrir a un concepto genérico que sirva de referencia, como el que afirma que la figura del arrendamiento se entiende como el hecho que una persona ceda a otra el goce de una cosa; a cambio de un precio determinado y a tiempo cierto.

Considerado el arrendamiento en su calidad de contrato, el mismo es aquel por medio del cual una de las partes, se obliga a dar a la otra para cierto tiempo y por cierto precio; el uso o disfrute de una cosa o de su trabajo.

El contrato es tan necesario y universal como el de compraventa, porque en todos los lugares el hombre que carece de ciertas cosas se ve precisado a procurarse su goce cuando no puede o no quiere comprarlas.



“El arrendamiento es un contrato en el que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio; un precio determinado”.²⁶

El arrendamiento es un contrato bilateral, oneroso, consensúal, conmutativo aunque sea aleatorio en la aparcería, de ejecución sucesiva y es acto administrativo; no dispositivo.

Es aquel, por virtud del cual una de las partes se obliga a dar a la otra, el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.

Hay arrendamiento, cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa; y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

²⁶ **ibid**, pág. 89.

Es el uso, o goce temporal de una cosa; misma que debe interpretarse en el sentido de la temporalidad, no así en el literal de determinación previa de la duración, toda vez que el propio articulado prevé la hipótesis de que las partes no hayan pactado dicha duración; dictando reglas para tal efecto.



Así, el pacto por el que se conviene la duración del contrato de arrendamiento por tiempo indefinido, es incompatible con la naturaleza jurídica de estos actos por implicar una verdadera desmembración de la propiedad, equivalente a oponerse a la temporalidad en los términos del Código Civil.

En ese orden de ideas, el Código Civil vigente establece un límite de duración de los pactos arrendaticios, cuando éstos recaen sobre inmuebles; además, distingue plazos distintos según si los bienes inmuebles están destinados para habitación; comercio o industria. Pero el legislador, no prevé la hipótesis respecto al plazo máximo a que puede sujetarse un contrato de arrendamiento sobre muebles, por tanto, las partes contratantes tienen la más amplia libertad para fijar el plazo de duración del arrendamiento; pero siempre teniendo presente el requisito necesario de que haya un plazo.

Se destaca también, de la definición del contrato de arrendamiento, que el arrendador se obliga a conceder temporalmente; el uso o goce al mismo tiempo del bien. Así se tiene que, si en el contrato sólo se concedió el uso del bien, el arrendatario podrá



disponer de él conforme a lo pactado, o bien, conforme a la naturaleza o su destino; si se pacta también respecto del goce, el arrendatario podrá hacer suyos los frutos o productos normales del bien, pero no del todo o de sus partes, pues en caso contrario ya no sería un pacto arrendaticio; sino un diverso acto jurídico traslativo de dominio.

En la doctrina, se señala como nota específica del arrendamiento, la proporcionalidad del precio con el tiempo de duración del contrato, añadiendo que el precio se calcula por unidad de tiempo, ya sea hora, día, mes, trimestre, semestre y año.

3.2. Partes contratantes

Se llama parte arrendadora, a la que se obliga a ceder el uso o goce temporal de un bien mueble o inmueble, a cambio de un precio cierto; se llama parte arrendataria, a la que adquiere el uso o goce temporal del bien; mediante el pago de un precio cierto.

3.3. Elementos esenciales

Siendo los mismos, los siguientes:

- **Consentimiento:** se siguen las reglas generales de los contratos y se da con el acuerdo de las voluntades de ambas partes, que se denominan: arrendador y

arrendatario, una para conceder el uso o el uso y goce de un bien; y la otra para pagar como contraprestación un precio cierto.



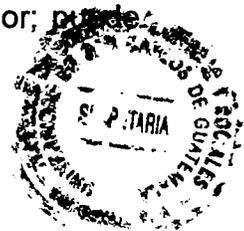
- Objeto: la cosa que se da en arrendamiento y el precio que debe ser cierto, no necesita que el pago sea en dinero ya que pueden serlo las cosas y derechos que están en el comercio, que no sean fungibles, y tampoco los que estén fuera del comercio; como los bienes comunales o los derechos personalísimos. El precio debe ser cierto, verdadero y determinado o determinable, lo que quiere decir que debe consistir en una suma de dinero o cualquiera otra cosa equivalente, que se trate de una simulación y que siempre exista la posibilidad de determinarlo; como sería el pago de una renta en proporción al monto de las ventas en el caso de un local comercial.

3.4. Elementos de validez

Siendo los mismos, los que a continuación se indican:

- Capacidad: para celebrar el contrato de arrendamiento, se necesita sólo capacidad general; por lo tanto, los dueños pueden dar en arrendamiento por sí o mediante sus administradores, esto significa, que pueden darse los bienes ajenos, lo mismo sucede con los bienes que están asegurados y sujetos a un

proceso, inclusive el arrendatario, con el consentimiento del arrendador; puede celebrar un contrato de arrendamiento.



Existen limitaciones al comodatario, el aparcerero o los copropietarios. Aún más, aquellos que ejercen la patria potestad, tienen limitada la celebración del contrato, lo mismo que el tutor, el albacea y los mandatarios; según las facultades que les son conferidas en los poderes.

“Si bien existe libertad para contratar, la legislación civil establece limitaciones o prohibiciones para recibir en arrendamiento, sancionando el acto con la nulidad del contrato, como en el caso de los tutores respecto de los bienes del pupilo; que no pueden tomar en arrendamiento para sí o sus familiares”.²⁷

- Forma: el contrato de arrendamiento es, como la mayoría de los contratos, un acto consensual, por ello, basta que las partes contratantes se pongan de acuerdo respecto al bien y al precio que se pagará por el uso y goce de aquél; para que exista el contrato de arrendamiento.

²⁷ De Castro. **Ob. Cit**, pág. 100.



“El contrato de arrendamiento es existente y válido, aunque no se celebre escrita, pues no se hace referencia alguna a la inexistencia o invalidez del contrato por falta de forma escrita”.²⁸

3.5. Clasificación

Es un contrato principal, porque no depende de ningún otro para su nacimiento o existencia y porque tiene su propia finalidad; y función económica y jurídica.

- **Bilateral:** porque ambas partes, quedan obligadas en forma recíproca.

- **Oneroso:** en virtud de que las obligaciones que ambas partes se deben, se traducen en provechos y gravámenes recíprocos.

- **Conmutativo:** porque en este contrato, se saben desde el momento de su celebración; los derechos y obligaciones de las partes.

- **Formal:** por regla general, ya que debe otorgarse por escrito en el caso de bienes muebles valiosos; y siempre lo es tratándose de inmuebles.

²⁸ **Ibid**, pág. 106.

- Temporal: porque se celebra por un período limitado, el cual se fija en relación con el tiempo o con el uso o goce de la cosa arrendada.
- De tracto sucesivo: porque las prestaciones del arrendador y del arrendatario, no se cumplen en un solo acto; sino de una manera periódica.



3.6. Especies

En la legislación guatemalteca, el arrendamiento puede ser: administrativo, civil, mercantil y financiero. Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo. Es decir, el arrendamiento es administrativo, sin importar la naturaleza de los sujetos, cuando los bienes, objeto del contrato, pertenecen al Estado y a los municipios, y están sujetos a las disposiciones del derecho administrativo y, en su defecto, las disposiciones del Código Civil; es civil, cuando no sea mercantil ni administrativo; es decir, cuando recae sobre bienes inmuebles, o cuando se celebra respecto a bienes muebles sin el propósito de especulación comercial, o cuando recae sobre bienes que no pertenecen a Estados o municipios; es mercantil, aquel que recae sobre bienes muebles con el propósito de especulación mercantil, y se rige por las disposiciones del Código de Comercio, no así cuando recae sobre bienes inmuebles, el cual siempre, el derecho, es un contrato de arrendamiento civil; aun cuando se celebre con el propósito de especulación comercial.

El Artículo 1880 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “El arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado”.



Todos los bienes no fungibles pueden ser objeto de este contrato, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

La renta o precio del arrendamiento debe consistir en dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada”.

Cuando una de las partes se obliga a dar el uso o el goce de una cosa por un tiempo determinado, a otra que se obliga a pagar por el mismo un precio determinado, se está celebrando contrato de arrendamiento.

El Código Civil, Decreto Ley 106 regula en el Artículo 1881: “Puede dar bienes en arrendamiento el propietario que tenga capacidad para contratar, así como el que por ley o pacto tenga esta facultad respecto de los bienes que administra”.

El propietario que cuente con la capacidad para celebrar un contrato, puede dar bienes en arrendamiento.

El Artículo 1882 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “El marido necesita del consentimiento de su cónyuge para dar en arrendamiento los bienes comunes del patrimonio conyugal por un plazo no mayor de tres años o con anticipo de la renta por más de un año”.

Para dar en arrendamiento los bienes comunes, el marido necesita la autorización de su cónyuge.



El Código Civil, Decreto Ley 106 regula en el Artículo 1883: "El copropietario de cosa indivisa no puede darla en arrendamiento sin el consentimiento de sus condueños".

Si no existe consentimiento de los condueños, el copropietario de cosa indivisa; no la puede otorgar en arrendamiento sin que exista el consentimiento de sus condueños.

El Artículo 1884 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: "No pueden tomar en arrendamiento:

1. Los administradores de bienes ajenos, los bienes que estén a su cargo.
2. El mandatario, los bienes del mandante, a no ser con el consentimiento expreso de éste; y
3. Los funcionarios y empleados públicos, los bienes que son objeto de los asuntos en que intervienen por razón de su cargo".

Los bienes ajenos y los que estén a cargo de los administradores, no pueden ser tomados en arrendamiento, ni tampoco los bienes del mandante; de los funcionarios y empleados públicos.



El Código Civil, Decreto Ley 106 regula en el Artículo 1885: “Cuando una misma cosa se hubiere arrendado a dos o más personas, tendrá la preferencia el primer contratantes, y si los contratos fueren de la misma fecha, en que tenga la cosa en su poder, pero si el arrendamiento debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, la preferencia corresponderá al que primero haya inscrito su derecho”.

Si un mismo asunto se arrenda a dos o más personas, el primero de los contratantes tiene la preferencia, y cuando los contratos sean de la misma fecha, en que se tenga la cosa en su poder, la preferencia es correspondiente a quien haya inscrito su derecho.

El Artículo 1886 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “El plazo del arrendamiento será fijado por las partes. El arrendatario tendrá derecho de tanteo para la renovación del contrato por un nuevo plazo, siempre que haya cumplido voluntariamente todas las obligaciones que contrajo en favor del arrendador”.

Por las partes se tiene que fijar el plazo del arrendamiento, y el mismo tiene el derecho de tanteo para llevar a cabo la renovación del contrato por un plazo nuevo, siempre que se haya cumplido de forma voluntaria con todas las obligaciones en beneficio del arrendador.

El Código Civil, Decreto Ley 106 regula en el Artículo 1887: “Vencido el plazo del arrendamiento, si el arrendatario no devuelve la cosa y el arrendador no la reclama y, en cambio, recibe la renta del período siguiente sin hacer reserva alguna, se entenderá prorrogado el contrato en las mismas condiciones, pero por plazo indeterminado.

La prórroga del contrato por voluntad expresa o tácita de las partes, extingue las fianzas y seguridades que un tercero haya prestado para garantizarlos, salvo que el fiador se obligue expresamente”.



Después de vencido el plazo estipulado para el contrato de arrendamiento, si el arrendatario no devuelve la cosa y el arrendador no hace efectivo el reclamo, entonces se tiene que recibir la renta del siguiente período sin hacer reserva alguna.

El Artículo 1888 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “En los arrendamientos cuya duración se cuenta por años forzosos y voluntarios, estos últimos se convierten obligatorios si el optante no avisa al otro, con tres meses de anticipación, que terminará el contrato cuando se acaben los años forzosos”.

Los arrendamientos en los que su duración se cuenta por años forzosos y voluntarios, se convierten en obligatorios cuando el optante no avisa al otro con tres meses de anticipación; de la terminación del contrato.

El Código Civil, Decreto Ley 106 regula en el Artículo 1889: “Las cláusulas del contrato que sean oscuras o dudosas sobre la duración del arrendamiento, se interpretarán a favor del arrendatario que no haya sido moroso en el pago de la renta”.

Cuando existan cláusulas del contrato oscuras, que se relacionen con la duración del arrendamiento; se tienen que interpretar en beneficio del arrendatario que no haya sido moroso en pagar la renta.



El Artículo 1890 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: "El arrendatario podrá subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada si no le ha sido prohibido expresamente, pero no puede ceder el contrato sin expreso consentimiento del arrendador.

El subarriendo total o parcial no menoscaba los derechos ni las obligaciones que respectivamente corresponden al arrendador y al arrendatario, ni altera las garantías constituidas para seguridad del contrato de arrendamiento".

El arrendatario puede subarrendar la cosa arrendada, cuando no le haya sido prohibido de forma expresa; no pudiendo ceder el contrato sin el consentimiento expreso del arrendador.

El Código Civil, Decreto Ley 106 regula en el Artículo 1891: "El subarrendatario no podrá usar la cosa en otros términos ni para otros usos, que los estipulados con el primer arrendador, y será responsable solidariamente con el arrendatario por todas las obligaciones a favor del arrendador".

No puede, el subarrendatario utilizar la cosa, para otros usos que no sean los que se encuentran estipulados con el primer arrendador, y es solidariamente responsable con el arrendatario; por las obligaciones en beneficio del arrendador.



El Artículo 1892 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “Cesado el arrendamiento caducan los subarrendamientos aunque su plazo no hubiere vencido, salvo el derecho del subarrendatario para exigir del arrendatario la indemnización correspondiente”.

Los subarrendamientos caducan, después de cesado el arrendamiento, a pesar de que el plazo se encuentre vencido; a excepción del derecho del subarrendatario de exigirle al arrendatario la indemnización.

El Código Civil, Decreto Ley 106 regula en el Artículo 1893: “Ninguna de las partes puede mudar la forma de la cosa arrendada sin consentimiento de la otra. La violación de este precepto da derecho al perjudicado para exigir que la cosa se reponga al estado que guardaba anteriormente, o a que se rescinda el contrato si la modificación fue de tal importancia que la haga desmerecer para el objeto del arrendamiento”.

Si no existe consentimiento de las partes, no se puede mudar la forma de la cosa, siendo la violación de ello; lo que le da el derecho al perjudicado para poder exigir que la cosa sea repuesta al estado en el que se encontraba con anterioridad.



El Artículo 1894 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “Si durante el arrendamiento el arrendador enajena la cosa, el nuevo dueño no podrá negarse a mantener el uso de ella al arrendatario mientras no expire el término del contrato”.

Cuando en el contrato de arrendamiento, el arrendador enajena la cosa, entonces el dueño nuevo no puede negarse al mantenimiento en el uso de ella al arrendatario.

El Código Civil, Decreto Ley 106 regula en el Artículo 1895: “Si el arrendatario abandonare la cosa arrendada, el contrato se tendrá por resuelto y el arrendador tendrá derecho a que se le entregue judicialmente”.

Cuando el arrendatario abandona la cosa arrendada, el contrato se debe tener por resuelto; y el arrendador tiene que tener el derecho a que se le entregue de forma judicial.

3.7. Obligaciones y derechos del arrendador

El arrendador tiene la obligación de entregar la cosa en el estado de que sirva como objeto del arrendamiento. Esa entrega, tiene que llevarse a cabo de forma inmediata si no se determina el plazo, pero si el arrendatario tiene que pagar la renta de forma anticipada o prestar la garantía respectiva, entonces mientras no se cumpla con esa obligación; el arrendador no tiene que entregar la cosa.



El Artículo 1898 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “El arrendador que de buena fe da en arrendamiento cosa ajena, se libra de responsabilidad si presenta otra de iguales o mejores condiciones al arrendatario, aunque no la acepte”.

Cuando el arrendador, de buena fe da en arrendamiento cosa ajena; se libra de responsabilidad si presenta otra de iguales o de mejores condiciones.

Cuando el arrendatario, tiene conocimiento de que la cosa no era propia y no se cuidó de asegurar la facultad del arrendador para la celebración del contrato, no tiene derecho a ninguna indemnización por la inexistencia de entrega; o por la privación de la cosa.

El Código Civil, Decreto Ley 106 regula en el Artículo 1900: “Si la cosa se destruye antes de la entrega en su totalidad o de modo que quede inútil para el propósito del arrendamiento, sin culpa del arrendador, no tendrá obligación de indemnizar el arrendatario, pero devolverá la renta si se hubiere anticipado”.

Cuando la cosa es destruida antes de que sea entregada, sin que el arrendador tenga la culpa; no existirá la obligación de indemnización del arrendatario, sin culpa del arrendador.

El Artículo 1901 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “El arrendador está obligado:

- 
1. A poner en conocimiento del arrendatario, en el acto de celebrarse el contrato, los vicios ocultos de la cosa y las limitaciones y gravámenes que pueden perjudicarlo;
 2. A mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa durante el arrendamiento;
 3. A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;
 4. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;
 5. A defender el uso de la cosa contra un tercero que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre ella; y
 6. A pagar los impuestos fiscales y municipales que gravitan sobre la cosa”.

El arrendador se encuentra obligado a poner en conocimiento del arrendatario, los vicios ocultos de la cosa; así como las limitaciones y gravámenes que le puedan ser perjudiciales.

Cuando el arrendador, no se encargue de llevar a cabo las reparaciones que sean fundamentales para limitar la destrucción de la cosa, después de ser avisado de la

urgencia de las mismas, quedará a elección del arrendatario rescindir del arrendamiento, o bien solicitar auto de autorización judicial para hacerlas por cuenta propia.



3.8. Obligaciones y derechos del arrendatario

El arrendatario tiene la obligación de pagar la renta, desde el día en el que reciba la cosa, en los plazos y en la forma y lugar que hayan sido convenidos. A falta de convenio, la renta tiene que ser pagada, a la presentación del recibo firmado por el arrendador o por su representante legal.

El Artículo 1904 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “Si el contrato se rescinde o se declara terminado antes de vencerse el plazo, o si la cosa se devuelve después de vencido el contrato, la renta correrá hasta el día en que efectivamente sea devuelta”.

Cuando el contrato se rescinde, o es declarado terminado antes del vencimiento del plazo; la renta correrá hasta el día en que efectivamente se devuelva.

Además, no son válidas las estipulaciones relativas a que el arrendatario pagará la totalidad de las rentas, por la devolución de la cosa antes del vencimiento del plazo. Cuando el arrendatario, se ve impedido sin culpa suya, del uso completo o parcial de la cosa que haya sido arrendada, no se encuentra bajo la obligación a pagar la renta en el primero de los casos, y tiene derecho, en el segundo, a una rebaja proporcional que, a falta de acuerdo; fijará el juez.

El Código Civil, Decreto Ley 106 regula en el Artículo 1907: "El arrendatario, está obligado:



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

Si la entrega se hizo por inventario, la devolución deberá hacerse de conformidad con el mismo".

Existe la obligación del arrendatario de servirse de la cosa solamente para el uso que haya sido convenido; y cuando no exista convenio alguno para el que corresponda de conformidad con su destino y naturaleza.

El arrendatario, que se encarga del establecimiento en el inmueble arrendado de una industria que sea peligrosa, tiene la obligación de asegurarlo contra los riesgos que se puedan originar durante el ejercicio de la industria; siendo responsable por los daños que se ocasionen si así no lo hiciere.



Las reparaciones locativas, van por cuenta del arrendatario, pero las mismas serán por cuenta del arrendador los deterioros que provengan; de una mala calidad o defectos de construcción de la cosa arrendada.

El Artículo 1910 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “Se entiende por reparaciones locativas las que según la costumbre del lugar son a cargo del arrendatario y, en general, las de aquellos deterioros que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario, sus familiares o dependientes”.

Las reparaciones locativas, son aquellas en las que de conformidad con la costumbre del lugar se encuentran a cargo del arrendatario.

El arrendatario, tiene la obligación de poner de forma inmediata en conocimiento del arrendador, de cualquiera usurpación o imposición de servidumbre que se intente llevar a cabo en contra del inmueble, siendo responsable de los perjuicios que ocasionen su omisión.

Además, el arrendatario es el responsable del incendio del bien objeto del arrendamiento, a no ser que el mismo sea proveniente de caso fortuito fuerza mayor, o vicio de construcción.

El Artículo 1913 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “Si son varios los arrendatarios, todos son responsables del incendio en la proporción de la parte que

respectivamente ocupan, a no ser que se pruebe que el incendio comenzó en la habitación de alguno de ellos, quien en tal caso será el único responsable”.



Cuando existen varios arrendatarios, todos tienen responsabilidad del incendio en la proporción de la parte que ocupan de forma respectiva; a no ser que se pruebe que el incendio dio inicio en la habitación de uno de ellos.

La responsabilidad del arrendatario termina, en el caso de incendio, si la cosa estuviere asegurada, salvo el derecho del asegurador contra el arrendatario si el incendio fue causado por culpa de éste.

3.9. Mejoras

El arrendatario tiene la facultad de llevar a cabo en la cosa arrendada, sin alterar su forma, todas las mejoras de que quiera gozar durante el arrendamiento.

El Código Civil, Decreto Ley 106 regula en el Artículo 1916: “Las mejoras son necesarias, cuando tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro de la cosa.

Son útiles cuando, sin pertenecer a la clase de necesarias, aumentan el valor y renta de la cosa en que se ponen.

Y son de recreo cuando, sin ser necesarias ni útiles, sirven para ornato, lucimiento o mayor comodidad”.

Existe necesidad de mejoras, cuando tengan por objetivo limitar la destrucción o el deterioro de la cosa y son útiles cuando sin ser pertenecientes a una clase; aumentan el valor y renta de la cosa en que se ponen.



El Artículo 1917 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: "Ninguna mejora es abonable al arrendatario, salvo convenio por escrito en que el dueño se haga obligado a pagarla. Quedan exceptuadas de esta disposición las reparaciones necesarias o las locativas que sean de cuenta del arrendador, las cuales serán abonables si se hacen por el arrendatario después de notificar al primero, privada o judicialmente, la necesidad de reparación".

Al arrendatario no le son abonables las mejoras, a excepción de la existencia de un convenio por escrito en que el dueño se encuentre obligado a su cancelación.

El Código Civil, Decreto Ley 106 regula en el Artículo 1921: "Cuando el arrendatario haya puesto mejoras con consentimiento del dueño, o sin él, para gozar de ellas durante el tiempo del arrendamiento y dejarlas después a beneficio de la finca, sin responsabilidad de éste, si antes de concluirse ese tiempo se interrumpe el arrendamiento por causa o culpa del dueño, desde entonces se hacen abonables las mejoras necesarias o útiles. En este caso, el dueño o el que le suceda en la cosa responderá, o bien de todo el valor de ellas si no las hubiese disfrutado todavía el arrendatario, o sólo de una parte proporcional al tiempo que faltaba del contrato si ya hubiese empezado a gozarlas".

Si el arrendatario dispone mejoras con el consentimiento del dueño, para poder disfrutar de las mismas durante el tiempo del arrendamiento; entonces se tienen que hacer abonables las mejoras necesarias.



El Artículo 1926 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: "Cuando en un contrato de arrendamiento se designa por renta una cantidad menor de la que produce la cosa, con el objeto explícito de que la mejore el arrendatario, si éste no cumple con poner las mejoras, el arrendador tiene derecho a pedir la rescisión del contrato, la devolución de las cantidades que se rebajaron de la renta, en consideración a las mejoras; los intereses de la suma a que estas cantidades asciendan, y la indemnización de los perjuicios que se le hubieren causado.

Si en un contrato de arrendamiento, se designa por renta una cantidad que sea menor de la producida por la cosa, el arrendador tendrá derecho a que se rescinda el contrato; o a la devolución de las cantidades rebajadas de la renta.

Tienen los mismos derechos el arrendador, cuando de cualquier otro modo se entrega o deja al arrendatario alguna cantidad destinada expresamente para mejoras, si éste no cumple con la obligación de mejorar".



CAPÍTULO IV



4. La utilización de la tarjeta de habitabilidad en el contrato de arrendamiento en la legislación civil guatemalteca

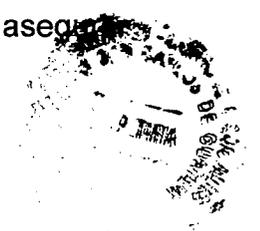
De conformidad con los organismos especializados en materia de salud, la misma consiste en un estado de bienestar físico, mental y social, y no únicamente la falta de afecciones y de enfermedades; para así vivir en un ambiente saludable en el que se permita la adecuada utilización de la tarjeta de habitabilidad en el contrato de arrendamiento; regulado en la legislación civil guatemalteca.

La conceptualización de la salud como derecho humano, pone de manifiesto los aspectos sociales y éticos de la adecuada atención de la salud del Estado guatemalteco y además revela que su negación; al igual que la de cualquier otro derecho puede ser impugnada de forma legítima.

Es esencial, tomar las medidas necesarias, para la creación de condiciones encargadas del aseguramiento de la asistencia médica y a los servicios médicos en caso de enfermedades, para garantizar a toda persona el debido disfrute del más elevado nivel de salud tanto física como mental.

“Todas las personas, tienen el derecho a que la salud sea debidamente preservada por las medidas sanitarias adecuadas y relacionadas con la alimentación, el vestido, la

vivienda y la debida asistencia médica; correspondiente a un nivel que permita asegurar los recursos públicos y los de la comunidad”.²⁹



Es esencial, la atención primaria de la salud, entendida como la asistencia sanitaria puesta al alcance de todos los individuos y familiares de la comunidad guatemalteca, también se tiene que tomar en consideración la importancia de la extensión de los beneficios de habitabilidad, para asegurar los servicios de salud a todos los individuos sujetos a la jurisdicción del Estado guatemalteco y la prevención y tratamiento de las enfermedades endémicas; para garantizar su completa inmunización.

4.1. Salud de los arrendatarios

La comprobación de los peligros existentes para la salud humana, es de utilidad para alertar a los arrendatarios y a los arrendadores en relación a las primeras señales; del aumento del desgaste natural de los daños estructurales existentes.

La reparación o sustitución de los sistemas, cuando los problemas son menores es de utilidad para el ahorro de dinero. Además, una pequeña filtración de agua puede reparar de forma rápida los problemas de salud.

Las condiciones de la casa, pueden ocasionar y desencadenar alergias y enfermedades. Además, puede existir la posibilidad de que los arrendatarios no saludables; falten al trabajo y dejen con ello de pagar el arriendo.

²⁹ Perder. **Ob. Cit**, pág. 126.

El tomar en cuenta los posibles peligros para la salud, constituye un factor que permite la reducción de las posibilidades de costosas demandas y de infracciones de códigos, que mantienen el atractivo valor de la propiedad. Las condiciones de habitabilidad de bienes inmuebles en condiciones aptas y saludables, atraen un mayor número de arrendatarios.

4.2. Condiciones que aseguren un ambiente sano en el contrato de arrendamiento

Es fundamental, la existencia de condiciones que permitan un medio ambiente sano en el contrato de arrendamiento; siendo las mismas:

- Derecho a una vivienda que sea habitable.
- Existencia de una adecuada protección a la discriminación legal.
- El derecho al mantenimiento del propietario responsable, del daño ocasionado por negligencia del propietario.
- Existencia de una debida protección del inmueble por parte del propietario.
- Cumplir con lo regulado por el Estado guatemalteco.
- El mantenimiento de la casa o del apartamento completamente limpio.

- Desechar la basura en su lugar.
- El pago de los gastos de fumigación ocasionado por el arrendatario.
- La utilización de la fontanería, de los sistemas eléctricos y de la calefacción de manera adecuada.
- Cuidar que la vivienda no se dañe de forma intencional.
- No se tiene que permitir que exista participación, en ninguna clase de actividades ilícitas dentro de la vivienda.
- No se debe permitir la existencia de daños a la propiedad, o de la interferencia del uso de la propiedad de otros arrendatarios.
- Al desalojar la vivienda, el arrendatario la tiene que dejar en la misma condición en que se encontraba cuando empezó a vivir en ella.



4.3. Reparaciones de la vivienda

Cuando algo necesite repararse en la vivienda, lo primero que el arrendatario tiene que llevar a cabo; es dar un aviso por escrito al dueño o a quien le cancele la renta. El aviso, tiene que contener el domicilio; el número de apartamento y una descripción del problema si se tiene conocimiento de ello.

Es conveniente que se entregue el aviso a la persona, si el propietario habita fuera de la ciudad, ya que se tiene que mandar el aviso mediante correo certificado y el plazo del tiempo; deberá contar a partir de que el propietario lo reciba.



Posteriormente a dar el aviso, el arrendatario tiene que esperar el tiempo que sea requerido; para que el propietario comience el proceso de la reparación.³⁰

4.4. Tarjeta de habitabilidad

La tarjeta de habitabilidad, consiste en el documento que debe ser expedido por la administración con la finalidad de controlar adecuadamente las condiciones de salubridad y de higiene de las viviendas. Es necesaria, para el control del agua, luz y mantenimiento de una vivienda; para de esa forma acreditar que la misma cumpla efectivamente con los requisitos mínimos de habitabilidad.

“Es necesario que las viviendas, cuenten con una cédula de habitabilidad para el alquiler o venta de una vivienda, así como para las viviendas de obra nueva y de rehabilitación global; para dar de alta los servicios de agua, gas y electricidad”.³¹

³⁰ Ferrate Mora, José. **Tarjeta de habitabilidad**, pág. 39.

³¹ **Ibid**, pág. 40.

4.5. Estudio jurídico del uso de la tarjeta de habitabilidad en el contrato de arrendamiento



El Código de Salud, Decreto 90-97 del Congreso de la República de Guatemala regula en el Artículo 109: "Aprobación previa. El Ministerio de Salud en coordinación con la Comisión Nacional del Medio Ambiente y la corporación municipal correspondiente, deberán aprobar de acuerdo a los reglamentos y normas urbanísticas y sanitarias, las solicitudes para la formación de nuevas urbanizaciones, extensión del área de las existentes e instalaciones de lugares de recreación o concurrencia al público, en el plazo establecido en los reglamentos respectivos".

Tiene que existir aprobación del Ministerio de Salud, de la Comisión Nacional del Medio Ambiente y de la corporación municipal; para la aprobación de reglamentos y normas sanitarias y urbanísticas.

El Código de Salud, Decreto 90-97 del Congreso de la República de Guatemala regula en el Artículo 110: "Modificaciones o reparaciones. La Municipalidad, en coordinación con el Ministerio de Salud, podrá ordenar modificaciones o reparaciones a viviendas, edificios o construcciones deficientes, que representen riesgos para la vida y la salud, de acuerdo con las disposiciones del reglamento respectivo. Se prohíbe la construcción de viviendas y urbanizaciones en áreas declaradas de alto riesgo".

La Municipalidad y el Ministerio de Salud, solamente pueden ordenar reparaciones y modificaciones a los edificios o construcciones deficientes, que sean representativos de

riesgos para la vida y la salud; de conformidad con las disposiciones del reglamento correspondiente.



Todo bien inmueble, implica una escritura pública encargada del señalamiento de las características del mismo; y de la asignación oficial de un propietario. También, puede tener antecedentes de encontrarse hipotecado por algún préstamo en deuda de pago, o bien en sucesión por ser un bien; que tiene que ser repartido entre diversos herederos.

Esa condición mínima, tiene relación directa con la información clara que tiene que tener la familia en relación a la situación legal de dominio del sitio; que se ocupa para fines habitacionales.

Ello, debido a la relevancia que adquiere la familia, para así contar con un espacio que sea seguro; y donde se pueda efectivamente resolver la temática habitacional. En la medida que las familias no tienen dominio sobre el sitio, se dificulta llevar a cabo acciones que estén orientadas al mejoramiento del mismo. O sea, que el no manejo del dominio del sitio, pone a exposición a la familia a padecer pérdidas si llevan a cabo inversiones; que posteriormente pueden perder debido a procesos legales.

Es fundamental, tener conocimiento en relación a las condiciones de la vivienda para evaluar en que condición se encuentra; y así determinar si la misma es habitable o no.

El Código Civil, Decreto Ley 106 regula en el Artículo 1932: "El arrendador que no realice las obras que ordene la autoridad que corresponda para que un local sea

habitable e higiénico, responderá de los daños y perjuicios que los inquilinos que lo ocupen sufran por su causa”.



Cuando las obras que ordene la autoridad correspondiente, no sean celebradas por orden de autoridad competente para que un local sea habitable e higiénico; tendrá que responder por los daños y perjuicios que hayan ocasionado los inquilinos.

Si las condiciones mínimas, no son las adecuadas, es fundamental su saneamiento. Se entiende por saneamiento básico: “El mejoramiento ambiental de la ejecución de las obras y de los acueductos, alcantarillados de agua y manejo y disposición de residuos líquidos y sólidos”.³²

Los proyectos de saneamiento ambiental, tienen que dirigirse a controlar, reducir y eliminar la contaminación para así alcanzar una mejor calidad de vida.

El Código Civil, Decreto Ley 106 regula en el Artículo 1933: “Los gastos corrientes que ocasionen las disposiciones sobre limpieza, salubridad e higiene que ordenen las autoridades respectivas, son a cargo del arrendatario, si no consisten en modificaciones o mejoras que, según la ley, corresponda hacer al arrendador”.

El arrendatario, tiene a su cuenta los gastos corrientes que ocasionen las disposiciones sobre salubridad, higiene y limpieza.

³² *Ibid*, pág. 86.



Es esencial, que las viviendas cuenten con una fuente de energía que les permita disponer de luz en el interior de las mismas. Para la generación de una respuesta integral de luz, asociada a la instalación de una red de electricidad en la vivienda; es fundamental analizar el tema desde una perspectiva colectiva.

El Código Civil, Decreto Ley 106 regula en el Artículo 1934: “Si se alquila una casa o local amueblado, deberán especificarse los muebles en el contrato y se entenderá que el arrendamiento de éstos es por el mismo tiempo que el del edificio, a no ser que haya convenio en contrario”.

En el contrato tienen que especificarse los muebles, cuando se alquile una casa o local amueblado; y se entiende que el arrendamiento de los mismos es por el mismo tiempo que el del edificio.

Es necesario, que la vivienda cuente con las condiciones básicas de materialidad, que le permitan a sus integrantes contar con protección de las inclemencias del tiempo relativas a la región donde viven, para así contar con las condiciones mínimas necesarias para la generación de una movilización de las propias capacidades de los integrantes de las familias en lo relacionado a faenas de mejoramiento, sellado e instalación de techumbres.

Es de importancia, que en la misma vivienda sean separadas las funciones de dormitorio con las de cocina y las de comedor. Además, el tema de la limpieza y del orden tiene que ser incorporado en el concepto de los espacios habitables. Ello, implica

llevar a cabo una evaluación del estado de conservación de los espacios habitables para que así las familias valoren debidamente los espacios en su función concreta y la relación familiar que tiene que existir mediante la diferenciación de los espacios que son para la convivencia familiar; y los de mayor intimidad de cada uno de sus miembros.



El Código Civil, Decreto Ley 106 regula en el Artículo 1935: "Salvo estipulación expresa, es a cargo del inquilino el consumo de la energía eléctrica y servicio telefónico, así como el agua que exceda de la que corresponde al inmueble o la cantidad determinada en el contrato".

El consumo de la energía eléctrica y servicio telefónico se encuentran a cargo del inquilino, así como también el consumo del agua.

El Código Civil, Decreto Ley 106 regula en el Artículo 1936: "El pago de la renta se hará en los períodos estipulados, y a falta de convenio, el pago se hará por meses vencidos".

Dentro de los períodos que hayan sido estipulados, se llevará a cabo el pago de la renta.

El Código Civil, Decreto Ley 106 regula en el Artículo 1937: "El inquilino deberá devolver la casa o local al fin del arrendamiento, en el estado en que le fue entregado, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos.

En cuanto a los deterioros graves del inmueble, deberá probar que no fueron causados por su culpa ni la de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios, y, a falta de esta prueba, será responsable por el valor de las reparaciones”.



Al finalizar el arrendamiento, se tendrá que devolver la casa o local, en el estado en el que fue entregado.

El Código Civil, Decreto Ley 106 regula en el Artículo 1938: “La restitución del edificio la hará el arrendatario desocupándolo enteramente y entregándolo con las llaves al arrendador”.

El arrendatario llevará a cabo la restitución del edificio, desocupándolo y entregándolo con las llaves al arrendador.

El Código Civil, Decreto Ley 106 regula en el Artículo 1939: “El arrendatario podrá poner fin al arrendamiento dando aviso por escrito al arrendador, por lo menos con treinta días de anticipación si se tratare de vivienda y con sesenta días de anticipación si se tratare de locales de negocios u oficinas, salvo lo dispuesto en el Artículo 1888”.

Dando aviso por escrito al arrendador, puede el arrendatario poner fin al arrendamiento, con treinta días de anticipación cuando se trate de vivienda y con sesenta días de anticipación cuando se trate de locales de negocios.



El Código Civil, Decreto Ley 106 regula en el Artículo 1940: “El arrendador podrá por terminado el arrendamiento en los casos generales establecidos en el Artículo 1930 y en los especiales siguientes:

1. Cuando el arrendatario no esté solvente con el pago de la renta y adeuda por lo menos dos meses vencidos.
2. Cuando el propietario necesite la casa o vivienda para habitarla él y su familia, siempre que compruebe esta circunstancia. En la familia se comprende su esposa o conviviente de hecho, hijos, padres, o personas que dependan de él económicamente.
3. Cuando el inmueble necesite reparaciones indispensable para mantener su estado de habitabilidad o de seguridad o vaya a construirse nueva edificación.
4. Cuando la vivienda o local sufran deterioros por culpa del arrendatario, o de sus familiares o dependientes, que no sean producidos por el uso normal del inmueble.
5. Cuando se trate de inmuebles del Estado o de las municipalidades que sean necesarios para la instalación de sus dependencias, oficinas o servicios.



6. Cuando el propietario necesite el local para instalar su negocio o cualquier otra actividad lícita, siempre que no tenga otro inmueble con las condiciones adecuadas para tal fin.

Ocurrido cualquiera de los casos anteriores, se procederá de acuerdo con lo que establecen las leyes respectivas”.

El arrendamiento, puede darlo por terminado el arrendador en los casos generales y en los especiales antes señalados.

El Código Civil, Decreto Ley 106 regula en el Artículo 1941: “Las disposiciones consignadas en este capítulo regirán sin perjuicio de lo establecido en la ley especial de inquilinato u otra ley de emergencia que regule este contrato en cuanto a fijación de renta y demás condiciones no determinadas en los artículos anteriores”.

La Ley de Inquilinato regula el contrato de arrendamiento, en cuanto a la fijación de la renta y demás condiciones no determinadas en la legislación civil.

Las viviendas, deben encontrarse libres de contaminación. El sistema de basura, no tiene que constituir un riesgo de contaminación directa para la familia, la vivienda y el entorno, de conformidad con las características sociodemográficas de la vivienda y del entorno natural. También, el interior de las viviendas tiene que encontrarse libre de contaminación.



Es fundamental, la obtención la tarjeta de habitabilidad, así como la utilización de la misma y su obtención tiene que llevarse a cabo mediante la autorización del Ministerio de Salud y Asistencia Social; para así asegurar una adecuada habitabilidad del inquilino en Guatemala en condiciones de salubridad.

En la legislación guatemalteca, no existe la tarjeta de habitabilidad y por ende los trabajadores del país no tienen acceso a los beneficios que la misma trae consigo, para que puedan laborar en condiciones de salubridad e higiene y en un ambiente digno del trabajo que llevan a cabo; y por ello es fundamental reformar la ley para así brindar protección al arrendatario.

CONCLUSIONES



1. No existe observancia legal en relación al bienestar de los inquilinos de la República de Guatemala, que se encargue de asegurarles su salud y debida habitabilidad y ello permite que los arrendantes no aseguren sus derechos viviendo en condiciones que no cumplen con los lineamientos mínimos de salubridad y de higiene necesarias, que tienen que cumplirse; y respetarse al ser celebrado el contrato de arrendamiento.
2. Los derechos de los arrendantes no se garantizan, debido a que la normativa regulada de la tarjeta de habitabilidad no existe en Guatemala, y por eso no se protegen los derechos de los arrendatarios de forma debida, para la existencia de un ambiente saludable y digno que llene efectivamente los requisitos de habitabilidad bajo normas de higiene; en donde los inquilinos gocen de un ambiente limpio y agradable.
3. La actual falta de una visión encaminada al resguardo y protección de los derechos de los arrendatarios, mediante un ambiente saludable para los mismos, no permite que exista un ambiente digno que respete los requisitos de habitabilidad que regula la legislación civil guatemalteca; para que los arrendadores efectivamente cumplan con la normativa vigente.
4. No existen políticas encaminadas a la determinación de la importancia de la obtención de una tarjeta de habitabilidad, que determine las condiciones claras y

extensivas de las obligaciones de las partes y de sus derechos al momento de
alquilar o comprar un bien inmueble; y ello no permite el goce legítimo del mismo
relacionado con disposiciones de limpieza adecuadas.





RECOMENDACIONES

1. El Estado de Guatemala debe dar más atención al bienestar de la salud de los inquilinos de la República, para garantizarles la existencia de higiene, para que los arrendantes puedan vivir en condiciones de salubridad y así se pueda cumplir; y respetar la higiene mínima necesaria que debe existir.
2. El Congreso debe reformar el Código Civil en el sentido que se cree la figura de la tarjeta de habitabilidad para que sea obligatoria para toda aquella persona que arrendé bienes inmuebles; para que exista una habitabilidad segura para los arrendatarios obteniendo así el bienestar de los inquilinos.
3. El Organismo Legislativo, debe promulgar normas jurídicas orientadas a resguardar y proteger los derechos de los arrendatarios y asegurar un ambiente saludable y digno, para que exista una habitabilidad segura.
4. Al ser reformada la legislación con relación a la habitabilidad segura de los arrendatarios, el gobierno debe de promover políticas de habitabilidad.



BIBLIOGRAFÍA



AGUILAR GUERRA, Vladimir. **Nuevas coordenadas de la contratación.** Guatemala: Ed. Universitaria, 2000.

AGUIRRE MATOS, Roberto. **El contrato.** Guatemala: Ed. Universitaria, 1998.

CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L., 1989.

CANO MATTA, Antonio. **La interpretación de los contratos civiles.** Madrid, España: Ed. Reus, 1981.

CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español común y floral.** Madrid, España: Ed. Ariel, 1983.

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

DE CASTRO, Federico. **El negocio jurídico.** Madrid, España: Ed. Reus, 1989.

DORAL, José Antonio. **La noción del orden en el derecho civil.** Madrid, España: Ed. Español, 1987.

FERRATE MORA, José. **Tarjeta de habitabilidad.** Madrid, España: Ed. Somos, 2003.

MOSSET ITURRASPE, Jorge. **Manual de derecho civil.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Bibliográfica, 1981.

NOGUEIRA ALCALÁ, Humberto. **El derecho a la vida y salud.** Madrid, España: Ed. Luna, 1984.

PERFER URQUIAGA, Emilio. **El secreto del derecho a la salud.** Madrid, España: Ed. Espasa, 1999.

VALVERDE Y VALVERDE, Calixto. **Tratado de derecho civil español.** Madrid, España: Ed. Valladolid, 1982.



VALLEDARES DE PADILLA, María Luisa. **Lecciones de derecho civil.** Guatemala, 2008.

Legislación

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

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

Código de Salud. Decreto número 90-97 del Congreso de la República de Guatemala, 1997.

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